



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Fabio Ficarra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Manfredi Jacumin

CF:JCMMFR58M16F356O

con studio in MONFALCONE (GO) P.LE SALVO D'ACQUISTO 11

telefono: 048145633

email: m.jacumin@libero.it

PEC: manfredi.jacumin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo a ROMANS D'ISONZO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 139 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe VIGNETI, superficie 1960 mq, reddito agrario 16,20 €, reddito dominicale 25,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 188 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe VIGNETI, superficie 4255 mq, reddito agrario 35,16 €, reddito dominicale 54,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 189 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe VIGNETI, superficie 4899 mq, reddito agrario 40,48 €, reddito dominicale 63,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 187/5 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe VIGNETI, superficie 27531 mq, reddito agrario 227,50 €, reddito dominicale 355,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 187/6 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO, superficie 945 mq, reddito agrario 4,15 €, reddito dominicale 7,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 187/6 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe VIGNETI, superficie 1061 mq, reddito agrario 8,77 €, reddito dominicale 13,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare:

- Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, C.C. Versa, PT Web 652: p.c.n. 139 arativo, p.c.n. 188 arativo, p.c.n. 187/5 seminativo, p.c.n. 187/6 acque fondiario, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, C.C. Versa, PT Web 486, p.c.n. 189 arativo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39.989,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 399.895,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 399.900,00

Data di conclusione della relazione: 13/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 02 luglio 2025 congiuntamente con il custode nominato Avv. Fabio Ficarra, alla presenza del Sig. *** DATO OSCURATO *** , è emerso che il compendio immobiliare è occupato dalla Società Agricola oggetto di esecuzione.

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:

PTweb 486 di Versa

pres. 13/11/1939 GN 602/1939

Si intavola il diritto di servitù perpetua di elettrodotto a peso della p.c.n. 189 ed a favore delle F.F.S.S.

PTweb 652 di Versa

pres. 18/ 06/1971 GN 402/1971

Si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi e con veicoli di ogni genere a peso della p.c.n.187/5 lungo il tratto delimitato dalle lettere a-b-c-d ed a favore delle p.c.n. 138/3, p.c.n. 187/4.

In base a: PIANO TAVOLARE dd 10/11/1970 GEOM. POIAN, CERTIFICATO DI EREDITÀ N. 54/71R.N.C. dd 19/04/1971

PTweb 652 di Versa

pres. 13/11/1939 GN 602/1939

Si intavola il diritto di servitù perpetua di elettrodotto e di passaggio a favore dell'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato ed a peso della p.c.n. 187/5.

In base al decreto di asservimento della Prefettura di Gorizia n. 18805 div. IV dd. 31/10/1939 ed al piano particellare dd. 20/06/1939

PTweb 652 di Versa

pres. 11/09/2000 GN 804/2000

Si intavola il diritto di servitù di elettrodotto a favore delle pp.cc. 763 e 764 di Fogliano ed a peso della p.c.n. 187/5, lungo il tracciato segnato nella suddetta planimetria.

In base ad atto di costituzione di servitù di elettrodotto dd. 31/05/2000 e dd. 22/06/2000 rep.n.84136 e 84272 Not. Busilacchio e planimetria dd. 30/03/2000

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:

PT web 486 di Versa

pres. 24/07/2024 GN 1996/2024 PARTITA PRINCIPALE

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di CREDITO COOPERATIVO – CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL FRIULI VENEZIA GIULIA (ABBREVIATO CASSA RURALE FVG) – SOCIETA' COOPERATIVA con sede a GORIZIA (GO), per l'importo complessivo di Euro 800.000,00 di cui Euro 510.547,86 per capitale ingiunto e quant'altro come specificato nel titolo, a peso del c.t. 1°.

ACCESSORIE: PTweb 1, 10, 307, 404, 652, 684, 695 di questo comune censuario, PTweb 1226, 2269 di Romans d'Isonzo, PTweb 292, 340, 346, 348, 505, 506 di Viscone al Torre.

In base a: DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO d.d. 22/07/2024 Tribunale di Gorizia. Decreto ingiuntivo N. 184/2024 del Tribunale di Gorizia d.d. 19-22.7.2024 dichiarato definitivamente esecutivo il 14.10.2024

PT web 652 di Versa

pres. 24/07/2024 GN 1996/2024 PARTITA ACCESSORIA

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di CREDITO COOPERATIVO – CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL FRIULI VENEZIA GIULIA (ABBREVIATO CASSA RURALE FVG) – SOCIETA' COOPERATIVA con sede a GORIZIA (GO), per l'importo complessivo di Euro 800.000,00 di cui Euro 510.547,86 per capitale ingiunto e quant'altro come specificato nel titolo, a peso del c.t. 1°.

PRINCIPALE: PTweb 486 di questo comune censuario.

In base a: DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO d.d. 22/07/2024 Tribunale di Gorizia. Decreto ingiuntivo N. 184/2024 del Tribunale di Gorizia d.d. 19-22.7.2024 dichiarato definitivamente esecutivo il 14.10.2024

PT web 486 di Versa

pres. 31/07/2024 GN 2039/2024 PARTITA ACCESSORIA

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VENEZIA GIULIA – SOCIETA' COOPERATIVA con sede a TRIESTE (TS), per la somma complessiva di Euro 100.000,00 di cui Euro 84.956,68 per capitale ingiunto e di quant'altro come da titolo a peso del c.t. 1°.

PARTITA PRINCIPALE: PTweb 652 di questo comune censuario.

In base a: DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N. 191/2024 R.G. N. 566/2024 REP. N. 356/2024 dd 27/07/2024 Tribunale di GORIZIA, DECRETO DI ESCUTORIETÀ dd 06/11/2024 Tribunale di GORIZIA

PT web 652 di Versa

pres. 31/07/2024 GN 2039/2024 PARTITA PRINCIPALE

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VENEZIA GIULIA – SOCIETA' COOPERATIVA con sede a TRIESTE (TS), per la somma complessiva di Euro 100.000,00 di cui Euro 84.956,68 per capitale ingiunto e di quant'altro come da titolo a peso del c.t. 1°.

PARTITE ACCESSORIE: PTweb 1, 10, 52, 307, 404, 476, 486, 628, 684, 695 di questo comune censuario, PTweb 1226, 2269, 2271, 2272, 2274 di ROMANS D'ISONZO, PTweb 277, 292, 340, 346, 348, 505, 506 di VISCONTE AL TORRE.

In base a: DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N. 191/2024 R.G. N. 566/2024 REP. N. 356/2024 dd 27/07/2024 Tribunale di GORIZIA, DECRETO DI ESCUTORIETÀ



dd 06/11/2024 Tribunale di GORIZIA

PT web 486 di Versa**pres. 06/09/2024 GN 2302/2024 PARTITA PRINCIPALE**

Sulla base degli estratti di ruolo si intavola il diritto di ipoteca legale a favore dell'Agenzia delle Entrate -Riscossione, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, Agente della Riscossione per l'intero territorio nazionale, per l'importo di € 489.395,88 pari al doppio del debito di € 244.697,94 oltre agli interessi ex art.30 DPR 602/1973, a peso del c.t. 1°.

PARTITA ACCESSORIA PTweb 652 di questo comune censuario.

PT web 652 di Versa**pres. 06/09/2024 GN 2302/2024 PARTITA ACCESSORIA**

Sulla base degli estratti di ruolo si intavola il diritto di ipoteca legale a favore dell'Agenzia delle Entrate -Riscossione, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, Agente della Riscossione per l'intero territorio nazionale, per l'importo di € 489.395,88 pari al doppio del debito di € 244.697,94 oltre agli interessi ex art.30 DPR 602/1973, a peso del c.t. 1°.

PARTITA PRINCIPALE PTweb 486 di questo comune censuario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PT web 486 di Versa**PT web 652 di Versa****pres. 03/03/2025 GN 676/2025**

Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare dd. 31/01/2025 Tribunale di Gorizia ritualmente notificato, promosso da CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL FRIULIVENEZIA GIULIA (ABBREVIATO CASSA RURALE FVG) SOCIETA' COOPERATIVA con sede a GORIZIA (GO)

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:****Pres. 10/03/2023 GN 982/2023**

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: *** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i.

In base a : CONTRATTO DI COMPRAVENDITE dd 08/03/2023 NOT. CARUSO rep. 5471 /3508

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32. - Z.t.o. E/6: Zona d'interesse agricolo

1.- La z.t.o. E/6 comprende gli ambiti di interesse agricolo.

2.- Il P.R.G.C. si attua mediante I.E.D. per gli interventi di cui alle lettere a) b) d) ed e) del successivo comma e mediante approvazione di P.R.P.C. per gli interventi di cui al punto c).

3.- Nella zona, fermo restando quanto prescritto all'art. 28, nei casi di nuove costruzioni e di ampliamento degli edifici e delle strutture agricole esistenti, debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a) Edifici di cui al 1° comma, punto a) dell'art. 28: (edifici per la residenza agricola);

- indice di fabbricazione fondiaria max 0,03 mc/mq
- distanze a minima degli edifici dai confini interni del lotto: 5,00 m
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 m
- lotto minimo di intervento: 3.000 mq
- altezza massima 7,50 m
- distanza dalle strade 10,00 m (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

b) Edifici di cui al 1° comma, punto b) dell'art. 28: (Edifici relativi alle strutture produttive aziendali)

- rapporto di copertura complessivo massimo riferita al lotto d'intervento: mq/mq 0,50
- rapporto di copertura riferita all'intera proprietà fondiaria ricadente nel comune: mq/mq 0,02
- altezza massima dei nuovi edifici m 7,50 (compresi gli eventuali volumi tecnici)
- distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti: nel rispetto delle distanze disposte dal Codice Civile
- distanza da pareti finestrate m 10,00 (è comunque ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti)
- distanza dalle strade m 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

Nel caso degli allevamenti aziendali a carattere non industriale, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza da edifici residenziali di terzi: m 30,00
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà m 10,00

c) Edifici di cui al 1° comma, punto c) dell'art. 28: (edifici a libera localizzazione, adibiti alla conservazione, alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole)

- rapporto di copertura complessivo massimo riferita al lotto d'intervento: mq/mq 0,50
- rapporto di copertura riferita all'intera proprietà fondiaria ricadente nel comune: mq/mq 0,02
- altezza massima dei nuovi edifici m 7,50
- altezza massima degli edifici recuperati/ampliati: non superiore alla altezza degli edifici circostanti/esistenti
- distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti m 5,00
- distanza da fabbricati: m 10,00

d) Relativamente alla costruzione di serre di cui al 1° comma, punto d) del precedente art. 28 valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura riferito al lotto d'intervento 0,10 mq/mq
- superficie minima, in proprietà, ricadente entro il territorio comunale 6 ha
- altezza 3,00 m
- distanza dai confini di proprietà 5,00 m
- distanza da pareti finestrate 10,00 m
- distanza dalle strade m 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali).

e) Relativamente alla costruzione di edifici e locali per agriturismo di cui al 1° comma, punto e) del precedente articolo 28 oltre alle disposizioni normative contenute nella L.R. n° 25/96 e s.m.i. valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di fabbricazione fondiaria max mc/mq 0,05 e comunque non superiore a 2.500 mc
- distanza minima degli edifici dai confini interni del lotto: 5,00 m
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10,00 m
- lotto minimo di intervento: 6.000 mq
- altezza massima 7,50 m
- distanza dalle strade 10,00 m
- salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

4.- Nel caso di aziende con terreni a colture specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole, potrà essere adottato un indice fondiario superiore, fino ad un massimo di 0,05 mc/mq per edifici di cui alla lett. a) del 3° comma, previo parere del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, mentre per le costruzioni di cui alla lett. d) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura riferito al lotto d'intervento 0,20 mq/mq
- superficie minima, in proprietà, ricadente entro il territorio comunale 2 ha
- altezza 3,50 m
- distanza dai confini di proprietà 5,00 m
- distanza da pareti finestrate 10,00 m
- distanza dalle strade m 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

5.- La realizzazione di nuovi edifici residenziali di cui sopra non potrà essere disgiunta dalla realizzazione di annessi rustici di cui alla precedente lettera b)

6.- All'interno della zona è ammessa la costruzione di piccole strutture ad esclusivo uso di deposito degli attrezzi agricoli ricovero animali e per l'approvvigionamento idrico di cui al 1° comma, punto f) del presente articolo. La costruzione di questi manufatti sarà consentita per una sola volta per le attività agricole che ne siano prive alla data di adozione del P.R.G.C.. La loro costruzione dovrà essere regolarmente autorizzata ed insistere su fondi agricoli aventi estensione minima pari a 5.000 mq e potranno essere destinati ad attività agricola svolta a tempo parziale del solo proprietario anche se non coltivatore diretto a titolo principale. Il relativo volume ammissibile non potrà essere superiore a 80 mc complessivi ed un'altezza non superiore ad un piano. Nel caso il manufatto venga destinato a ricovero di animali questo dovrà essere costituito ad una distanza superiore a 30 m dall'edificio residenziale più vicino. A tali manufatti potrà essere addossata una tettoia aperta su tre lati della superficie coperta massima pari al 50% della superficie coperta dal ricovero chiuso. Le coperture dovranno essere obbligatoriamente a falde inclinate, rivestite in coppi, con struttura portante preferibilmente in legno. Le strutture verticali saranno in muratura di pietrame a vista o intonacata in legno.

7.- All'interno della zona, su terreni di proprietà comunale, è consentita la costruzione di piccole strutture ad esclusivo uso di deposito di cui al 1° comma, punto f) del precedente art. 28. L'edificazione di questi edifici sarà autorizzata esclusivamente ad associazioni a carattere sportive o

culturali in genere e dovranno rispettare le caratteristiche dimensionali previste al 5° comma del precedente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

-

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

-

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

-

BENI IN ROMANS D'ISONZO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROMANS D'ISONZO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 139 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe VIGNETI, superficie 1960 mq, reddito agrario 16,20 €, reddito dominicale 25,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 188 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe VIGNETI, superficie 4255 mq, reddito agrario 35,16 €, reddito dominicale 54,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 189 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe VIGNETI, superficie 4899 mq, reddito agrario 40,48 €, reddito dominicale 63,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 187/5 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe VIGNETI, superficie 27531 mq, reddito agrario 227,50 €, reddito dominicale 355,46 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 187/6 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO, superficie 945 mq, reddito agrario 4,15 €, reddito dominicale 7,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 187/6 (catasto terreni), sezione urbana C, porzione AB, qualita/classe VIGNETI, superficie 1061 mq, reddito agrario 8,77 €, reddito dominicale 13,70 €, intestato a



*** DATO OSCURATO ***



Identificazione tavolare:

- Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, C.C. Versa, PT Web 652: p.c.n. 139 arativo, p.c.n. 188 arativo, p.c.n. 187/5 seminativo, p.c.n. 187/6 acque fondiario, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, C.C. Versa, PT Web 486, p.c.n. 189 arativo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni adibiti alla coltivazione e produzione di uva da vino, impiegati a vigneti compresi in zona DOC Isonzo Friuli, sono presenti vitigni a bacca bianca delle seguenti qualità: Pinot Grigio con estensione di circa 2 ha e Glera con estensione di circa 1 ha e vitigno a bacca rossa qualità Pinot nero con estensione di circa 1 ha. L'impianto è del tipo Guyot, interasse prevalente su fila cm 90, interasse tra file cm 240, con impiego di pali in acciaio tipo Corten e tre fili orizzontali. L'impianto dei vigneti è avvenuto nell'anno 2021. La superficie catastale è di mq. 39.706, le particelle si trovano in zona pianeggiante. È presente la rete idrica di tipo consortile con pozzetti di presa. Un ulteriore appezzamento di catastali mq 945 è censito come seminativo irriguo. Il tutto è accessibile dalla strada comunale.

Alla data del sopralluogo la coltivazione e le lavorazioni del vigneto erano in atto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vigneto	39.706,00	x	100 %	=	39.706,00
seminativo irriguo	945,00	x	30 %	=	283,50
Totale:	40.651,00				39.989,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

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 del settore vitivinicolo, 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 dei valori agricoli medi della Provincia di Gorizia pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;



- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione; delle condizioni generali; nonché degli eventuali lavori agricoli necessari alla produzione delle colture esistenti;
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dalle visure catastali;

il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni si considera la superficie catastale degli stessi, il tipo di coltura presente, le caratteristiche proprie, la tecnica di coltivazione, il tipo di impianto, l'accessibilità dalla via pubblica. 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/catastale, quale valore definitivo " a corpo "; cosicché, eventuali variazioni nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39.989,50 x 10,00 = **399.895,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 399.895,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 399.895,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Romans d'Isonzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gradisca d'Isonzo

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	39.989,50	0,00	399.895,00	399.895,00
				399.895,00 €	399.895,00 €

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:

€. 399.895,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. -5,00

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

€. 399.900,00

data 13/10/2025

il tecnico incaricato
Geom. Manfredi Jacumin

