



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

avv. Mario CORUBOLO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Giovinazzo

CF:GVNGPP65P27E098Z

con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3

telefono: 0481532340

email: gi.tre@tiscali.it

PEC: giuseppe.giovinazzo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GRADO viale della Vittoria 24, frazione Fossalon, della superficie commerciale di **254,62** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 2994/2 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: Viale della Vittoria 24, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Grado particella edificiale 2994/2 foglio 74 partita tavolare 8460, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. 8460 c.t. 1° p.c. 2994/2 ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1935.

B posto auto a GRADO viale della Vittoria 24, frazione Fossalon, della superficie commerciale di **14,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 2994/2 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, indirizzo catastale: Viale della Vittoria 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Grado particella edificiale 2994/2 foglio 74 partita tavolare 8460, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	269,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 215.216,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.600,00
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 10/12/2019 a firma di Tribunale di Gorizia , intavolata il 12/12/2019 a Monfalcone G.N. 5947/2019 e 850/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo d.d. 10.12.1919 dichiarato definitivamente esecutivo in data 06.12.2021.

Importo ipoteca: Euro 190.000,00.

Importo capitale: Euro 166.471,87.

G.T. 5947/2019 "P.PRINCIPALE" Sulla base del decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia d.d. 10/12/2019, ing. 509/19 R.G. 1286/19, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Staranzano e Villesse per la complessiva somma di € 250.000,00 di cui € 166.471,87 di capitale a peso della P.T. 8460. Si annota la simultaneità con la "P. ACCESSORIA" 16836 di Grado. G.T. 850/2022 "P.PRINCIPALE" Sulla base del decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia d.d. 10/12/2019, ing. 509/19 R.G. 1286/19, dichiarato definitivamente esecutivo in data 06/12/2021, si annota la giustificazione della prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Staranzano e Villesse per la somma ridotta di € 190.000,00 di cui € 166.471,87 di capitale a peso della P.T. 8460. Si annota la simultaneità con la "P. ACCESSORIA" 16836 di Grado.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 08/04/2024 a Monfalcone G.N. 1812/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO, Tribunale di Gorizia, debitamente notificato.

G.T. 1812/24 Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia n. 240/C debitamente notificato ai sensi dell'art. 138 c.p.c., si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla BCC NPLES 2000 S.r.l. con sede in Conegliano

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 1/1, in forza di Certificato d'Eredità del 23/12/1983 n. 938/83 R.N.C. e 3672 Cron., intavolato il 19/01/1984 a Monfalcone G.N. 190/84



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il posto auto coperto è stato realizzato sulla base della Concessione Edilizia n. 25419 del 20/08/2007 a nome di altra ditta.

In seguito a frzionamento è passato in proprietà della ditta eseguita



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attivita' N. 34568, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento abitazione esistente, mediante la realizzazione di un disimpegno ed un soggiorno ricavati all'interno del porticato e della veranda esistenti, presentata il 05/12/1998 con il n. 34568 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. 23310/88/RT, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione di un servizio igienico, presentata il 24/11/1988, rilasciata il 09/02/1990 con il n. 23310/88/RT di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 6849/RT, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e mutamento della destinazione d'uso, presentata il 27/03/1986, rilasciata il 12/03/1990 con il n. 6849/RT di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E6 - Ambito di interesse agricolo.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Entro i limiti di questa Zona E6 sono consentiti i tipi di intervento rispettando i parametri seguenti:

- indice di fabbricazione fondiario 0,03 mc/mq
- altezza massima ml. 8,50
- distanza dai confini ml. 5,00
- distanza tra corpi di fabbrica ml. 10,00





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato è stato costruito negli anni 1935 - 1940 dall'Ente "3 Venezie" con la bonifica "LA VITTORIA" per gli esuli istriano dalmati, senza presentare il progetto e senza richiedere l'abitabilità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GRADO VIALE DELLA VITTORIA 24, FRAZIONE FOSSALON

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GRADO viale della Vittoria 24, frazione Fossalon, della superficie commerciale di 254,62 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 2994/2 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 877,98 Euro, indirizzo catastale: Viale della Vittoria 24, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Grado particella edificiale 2994/2 foglio 74 partita tavolare 8460, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. 8460 c.t. 1° p.c. 2994/2 ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1935.



ASTE
GIUDIZIARIE®



fonte strada

ASTE
GIUDIZIARIE®



lato interno

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km
autostrada distante 25 Km.

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
scarsa ★★★★★★
nella media ★★★★★★
mediocre ★★★★★★
mediocre ★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne :

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato unifamiliare ex rurale, su due livelli al piano terra e primo piano con posto auto coperto e cortile al piano terra, edificato sulla p.c. 2994/2 del C.C. di Grado con ingresso da viale della Vittoria 24 in località Fossalon del comune di Grado.

L'edificio edificato verso la metà degli anni trenta del secolo scorso, è stato ristrutturato ed ampliato nel 1990.

L'accesso avviene dal cortile circostante attraverso un portone carrabile della recinzione, direttamente dal viale della Vittoria.

La struttura portante è in muratura mista, solai di piano in legno, tetto in legno con manto in tegole.

Le facciate del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Per quanto rilevato, l'edificio, si presenta in sufficienti condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assetamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

L'abitazione che si sviluppa su due livelli è composta dai seguenti vani:

ingresso-cucina, soggiorno, disimpegno, salotto, w.c., bagno, quattro cantine, portico, posto auto coperto e cortile al piano terra; disimpegno, quattro camere, ex fienile e terrazza al primo piano.

L'accesso all'immobile ha permesso di rilevare le sue caratteristiche e la sua distribuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



interna costituita da tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di caramica, al piano terra mentre nelle camere al primo piano sono in legno e nella cantina in battuto di cemento;
- i rivestimenti dei servizi igienici e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo e vasca;
- le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è in alluminio;
- i serramenti esterni sono in legno con oscuri;

A livello di impianti si rilevano:

- il riscaldamento avviene con caminetto a legna nel soggiorno e stufa a legna nella cucina, al primo piano non vi è alcun tipo di impianto di riscaldamento;

- acqua calda con boiler elettrico;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia;

Da quanto rilevato e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, idrico ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che il fabbricato si trova in uno stato di conservazione e manutenzione scadente, presenta infatti zone di umidità sulle pareti di alcune stanze con infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalla terrazza del primo piano.

Dalla planimetria catastale e dalle verifiche nel corso del sopralluogo si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- ingresso-cucina circa mq. 20,80
- soggiorno circa mq. 20,70
- salotto circa mq. 11,60
- bagno circa mq. 8,80
- w.c. circa mq. 3,20
- cantina circa mq. 24,40
- cantina circa mq. 8,40
- cantina circa mq. 18,50
- cantina circa mq. 3,60
- portico circa mq. 11,00
- camera circa mq. 20,80
- camera circa mq. 11,70
- camera circa mq. 13,60
- camera circa mq. 9,50
- disimpegno primo piano circa mq. 6,00
- ex fienile circa mq. 37,70
- terrazza circa mq. 37,80

La superficie utile calpestabile è così riassunta: abitazione circa mq 126,70, accessori diretti (cantine ed ex fienile) circa mq. 92,60, terrazza 37,80, portico al piano terra mq. 11,00;

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra	93,80	x	100 %	=	93,80
abitazione primo piano	82,72	x	100 %	=	82,72
cantine piano terra	63,00	x	40 %	=	25,20
ex fienile primo piano	44,00	x	40 %	=	17,60
terrazza primo piano	40,00	x	15 %	=	6,00
portico piano terra	11,00	x	30 %	=	3,30
cortile	1.300,00	x	2 %	=	26,00
Totale:	1.634,52				254,62



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, si fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale del bene 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 complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari;

il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari (accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali all' edificio), 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 nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni di mq 254,62; assumendo il prezzo unitario medio di 750,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 254,62 x 800,00 = 203.696,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 203.696,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 203.696,00



BENI IN GRADO VIALE DELLA VITTORIA 24, FRAZIONE FOSSALON

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B



posto auto a GRADO viale della Vittoria 24, frazione Fossalon, della superficie commerciale di 14,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 2994/2 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, indirizzo catastale: Viale della Vittoria 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Grado particella edificiale 2994/2 foglio 74 partita tavolare 8460, intestato a *** DATO OSCURATO ***





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km.
autostrada distante 25 Km.

nella media



nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un posto auto coperto costituito da un portico, privo di infissi.

Superficie lorda circa mq. 36.00



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	36,00	x	40 %	=	14,40
Totale:	36,00				14,40



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:





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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,40 x 800,00 = **11.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.520,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.520,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di Grado, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

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	villa singola	254,62	0,00	203.696,00	203.696,00
B	posto auto	14,40	0,00	11.520,00	11.520,00
				215.216,00 €	215.216,00 €

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: **€. 215.216,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 21.521,60

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:

€. 94,40

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

€. 193.600,00





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a GRADO, frazione Fossalon, della superficie commerciale di **57.209,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 2999/3 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 6, superficie 57209, reddito agrario 206,82 €, reddito dominicale 413,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Grado particella fondiaria 2999/3 foglio 74 partita tavolare 8460, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. 8460 c.t. 1° p.c. 2999/3 seminativo

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivello Spinoso ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57.209,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.827,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.800,00
Data di conclusione della relazione:	31/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Contratto di Affitto di fondi rustici, stipulato il 14/03/2017, con scadenza il 10/11/2026, registrato il 20/04/2017 a Udine ai nn. 3542 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.400,00 annuo.

Contratto d'affitto di fondi rustici stipulato il 14.03.2017 con inizio data della stipula e scadenza il 10.11.2026.

Il canone annuo di affitto di € 4.400,00 è da ritenersi congruo con il valore medio di mercato della zona.



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:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 10/12/2019 a firma di Tribunale di Gorizia, intavolata il 12/12/2019 a Monfalcone G.N. 5947/2019 e 850/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo d.d. 10.12.1919 dichiarato definitivamente esecutivo in data 06.12.2021.

Importo ipoteca: Euro 190.000,00.

Importo capitale: Euro 166.471,87.

G.T. 5947/2019 "P.PRINCIPALE" Sulla base del decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia d.d. 10/12/2019, ing. 509/19 R.G. 1286/19, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Staranzano e Villesse per la complessiva somma di € 250.000,00 di cui € 166.471,87 di capitale a peso della P.T. 8460. Si annota la simultaneità con la "P. ACCESSORIA" 16836 di Grado. G.T. 850/2022 "P.PRINCIPALE" Sulla base del decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia d.d. 10/12/2019, ing. 509/19 R.G. 1286/19, dichiarato definitivamente esecutivo in data 06/12/2021, si annota la giustificazione della prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Banca di Credito Cooperativo di Staranzano e Villesse per la somma ridotta di € 190.000,00 di cui € 166.471,87 di capitale a peso della P.T. 8460. Si annota la simultaneità con la "P. ACCESSORIA" 16836 di Grado.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 08/04/2024 a Monfalcone G.N. 1812/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO, Tribunale di Gorizia, debitamente notificato.

G.T. 1812/24 Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia n. 240/C debitamente notificato ai sensi dell'art. 138 c.p.c., si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla BCC NPLES 2000 S.r.l. con sede in Conegliano

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 1/1, in forza di Certificato d'Eredità del 23/12/1983 n. 938/83 R.N.C. e 3672 Cron., intavolato il 19/01/1984 a Monfalcone G.N. 190/84

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 l'immobile ricade in zona E6 - Ambito di interesse agricolo.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Entro i limiti di questa Zona E6 sono consentiti i tipi di intervento rispettando i parametri seguenti:

- indice di fabbricazione fondiario 0,03 mc/mq

- altezza massima ml. 8,50

distanza dai confini ml. 5,00

distanza tra corpi di fabbrica ml. 10,00

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN GRADO, FRAZIONE FOSSALON

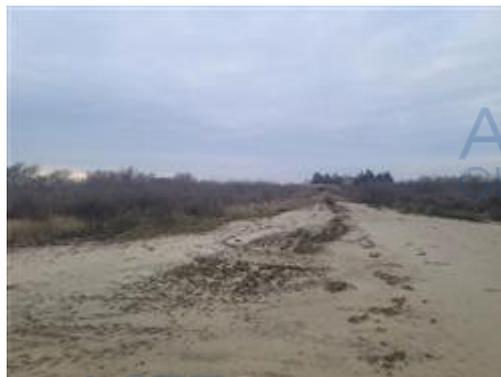
TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GRADO, frazione Fossalon, della superficie commerciale di **57.209,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 74 particella 2999/3 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 6, superficie 57209, reddito agrario 206,82 €, reddito dominicale 413,64 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- C.C. Grado particella fondiaria 2999/3 foglio 74 partita tavolare 8460, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
P.T. 8460 c.t. 1° p.c. 2999/3 seminativo

Il terreno presenta una forma Trapezoidale, un'orografia Pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Olivello Spinoso ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km
autostrada distante 25 Km

nella media

nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media

nella media

nella media

mediocre

nella media

mediocre

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Giuseppe Giovinazzo

Pagina 16 di 19





Terreno agricolo in località Fossalon del comune di Grado.

La proprietà è priva di recinzione, l'accesso è possibile dal Viale della Vittoria, la morfologia è pianeggiante. Attualmente è coltivato con arbusti di Olivello Spinoso. Il lato sud del terreno si trova in prossimità del mare, il quale negli ultimi anni sta arrecando un danno alle colture, poichè la salsedine aggerdendo la vegetazione rende la fascia più a sud improduttiva.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	57.209,00	x	100 %	=	57.209,00
Totale:	57.209,00				57.209,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, si fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale del bene 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 dei prezzi medi agricoli della provincia di Gorizia;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione; delle descritte 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; la posizione del fondo in oggetto, nei pressi della laguna che avanza rendono in buona parte il terreno inadatto a qualsiasi tipo di coltivazione. 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 nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, si esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57.209,00 x 1,80 = **102.976,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.976,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.976,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di Grado, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Collegi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

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	57.209,00	0,00	102.976,20	102.976,20
				102.976,20 €	102.976,20 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:

€. 5.148,81



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:

€. 97.827,39

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:

€. 27,39

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

€. 97.800,00



data 31/03/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Giovinazzo

