



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

Avv. Grazia Crassini Bernot



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



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 11





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a SAN CANZIAN D'ISONZO Via delle Grodate angolo via Trieste, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T.1190/10 c.t.1° - acque fondiario del C.C. di San Canzian d'Isonzo c.t.1.

La porzione di terreno in oggetto (p.c. 1190/10) trova ubicazione in una zona periferica di San Canzian d'Isonzo, a sud della SP 2 che collega Pieris a Staranzano. La zona, a vocazione residenziale, è caratterizzata da un'edificazione puntuale, in parte lungo la linea dell'isolato e caratterizzata da zone a verde tra cui si evidenzia il parco di San Canzian d'Isonzo. Adeguatamente urbanizzata, presenta edifici a uno o due piani fuori terra, con destinazione residenziale a carattere continuativo. La dotazione di servizi commerciali risulta quella delle zone di residenziali di periferia tipica di località di piccole dimensioni.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma pressoché trapezoidale, è situato in zona pianeggiante con un lato posto in aderenza alle pubblica via, via delle Grodate, identificata con la p.c.1190/10 acque fondiarie, un lato con la pc.238/1 area edificata (oggetto di esecuzione R.G.n.35/2024) e per il lato rimanente in aderenza con un area di pertinenza di altro fabbricato residenziale.

L'area, per la parte prospiciente la via delle Grodate, risulta integralmente recintata con un basso muretto in cls e soprastante rete metallica, per la sua collocazione urbanistica, presenta discreti elementi di merito per panoramicità e orientamento,

Di fatto l'area risulta parte integrante dell'area di pertinenza dell'adiacente edificio che comprende essenzialmente due corpi di fabbrica, con sviluppo verticale differenziato, rispettivamente di uno e due piani fuori terra.

L'accesso all'area si sviluppa da un accesso carraio da via delle Grodate.

L'adiacente fabbricato, di cui la p.c. 1190/10 è parte integrante di pertinenza, risulta ultimato nel 2008 a seguito di un intervento di ristrutturazione iniziato nel 2003.

Identificazione catastale:

- C.C. SAN CANZIAN D'ISONZO particella 1190/10 foglio 6 partita tavolare Web 73, qualità classe acque fondiario, superficie 25, indirizzo catastale: Via delle Grodate angolo via Trieste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da donazione

Il terreno presenta una forma trapezoidale, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.800,00
Data della valutazione:	17/02/2025

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:

servitù: elettrodotto coattivo, intavolata il 12/11/2019 a Monfalcone G.N. 5339/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Iscrizione tavolare. Si trasporta dalla P.T. 1589 di questo comune censuario: pres.26/03/1965 GN 465/1965

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dell'atto di pignoramento dell'ufficiale giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale

di Gorizia in atti sub G.N. 5785/24, debitamente notificato in data 13/11/2024

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 Donazione (dal 08/11/2019), intavolato il 12/11/2019 a Monfalcone G.N. 5339/2019

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 ZONA OMOGENEA B2 (residenziale) . Norme tecniche di attuazione ed indici: ZONA OMOGENEA B2 (residenziale) 1. Comprende gli ambiti residenziali che costituiscono le espansioni consolidate attorno ai nuclei storici a densità varia. 2. In tale zona, con intervento diretto, è prevista la conservazione dei volumi edilizi con manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauro e risanamento conservativo. 3. Sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione e mantenimento delle volumetrie preesistenti. Gli edifici, comunque, potranno essere ristrutturati anche con aumento di unità immobiliari. 4. Per gli edifici esistenti, che necessitano di adeguamento e razionalizzazione degli alloggi, sono ammessi, con intervento diretto, interventi "UNA TANTUM" di ampliamento volumetrico contenuti entro mc.150 per alloggio, per esigenze igieniche e funzionali o di risparmio energetico. Tale facoltà non è cumulabile con gli ampliamenti già goduti in vigore delle Zone B2c e B2s. 5. Per i locali con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, artigianato di servizio ed esercizi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno degli stessi adeguati servizi igienici (in quanto la loro realizzazione comporterebbe la riduzione della superficie oltre il minimo consentito dalle norme vigenti in materia), sono ammessi aumenti volumetrici limitati esclusivamente ai servizi stessi, per un

volume non superiore a 30 mc. 6. In ogni caso di ampliamento volumetrico non potrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiario pari a $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$ ed il rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq. 7. L'altezza degli edifici ampliati non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti preesistenti e, in ogni caso l'altezza massima non potrà superare i ml. 8,00. 8. Per gli ampliamenti volumetrici o di superficie coperta degli edifici, sia in senso orizzontale, che verticale, i quali devono realizzarsi comunque in accorpamento agli edifici principali, le distanze fra gli edifici ampliati e i confini di proprietà sono regolate dalle norme del Codice Civile. In tutti i casi di ricostruzione o ampliamento di edifici esistenti, sia in senso orizzontale che verticale, le pareti finestrate oggetto di intervento, dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non. 9. Per tutti gli edifici nei casi in cui si renda eventualmente necessaria la demolizione, gli interventi di ricostruzione dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 5,00, eccetto il caso di edifici appartenenti a cortine edilizie su fronte strada, nel qual caso l'edificio ricostruito potrà attestarsi sull'allineamento stradale dell'edificio preesistente ed in aderenza agli edifici esistenti. L'edificio ricostruito non potrà superare il volume dell'edificio preesistente incrementato dell'ampliamento per motivi igienico-funzionali di cui al presente articolo nei casi ammessi. 10. In queste aree e nelle relative pertinenze fino ad una distanza massima di 40 metri dai fabbricati residenziali di proprietà, sono consentite le attività di rilevanza edilizia indicate all'art.16 della L.R. 19 2009 11. In deroga alle disposizioni generali sulla nuova edificazione, per la Zona B2/75 è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario pari a $I_f = 3 \text{ mc./mq.}$ rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq, distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 5,00, l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti preesistenti e, in ogni caso l'altezza massima non potrà superare i ml. 8,00, le pareti finestrate dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non. . Art.35 FASCE DI RISPETTO 1. Nelle zone di rispetto laterali alle strade, alle ferrovie, ai cimiteri, agli impianti di depurazione, ai corsi d'acqua, nonché nelle zone asservite per la costruzione di reti energetiche, anche se non indicate nelle tavole grafiche del Piano, devono essere rispettate le norme fissate dalle disposizioni statali e/o regionali in materia. In tali zone è vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere, all'infuori di opere di recinzione delle proprietà, con l'osservanza delle modalità prescritte dagli Enti competenti. Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di rilevanza edilizia, come descritti negli articoli da 68a 72 della L.R. 52/91, a condizione che non modificano la sagoma esterna degli edifici stessi. La capacità edificatoria delle aree situate all'interno delle zone di rispetto può essere trasferita sui terreni retrostanti, purché appartenenti alla medesima proprietà, ferma restando l'osservanza dei limiti e distacchi stabiliti per le zone di appartenenza. Sono sempre ammessi gli interventi di demolizione; in tali casi è consentito il riuso della volumetria demolita per la costruzione, in zona retrostante, degli edifici ivi ammessi, nel rispetto della normativa di zona ed in deroga ai soli indici di fabbricabilità ed ai rapporti di copertura previsti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Norme PRGC)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: L.R.)
L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA DELLE GRODATE ANGOLO VIA TRIESTE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a SAN CANZIAN D'ISONZO Via delle Grodate angolo via Trieste, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T.1190/10 c.t.1° - acque fondiario del C.C. di San Canzian d'Isonzo c.t.1.

La porzione di terreno in oggetto (p.c. 1190/10) trova ubicazione in una zona periferica di San Canzian d'Isonzo, a sud della SP 2 che collega Pieris a Staranzano. La zona, a vocazione residenziale, è caratterizzata da un'edificazione puntuale, in parte lungo la linea dell'isolato e caratterizzata da zone a verde tra cui si evidenzia il parco di San Canzian d'Isonzo. Adeguatamente urbanizzata, presenta edifici a uno o due piani fuori terra, con destinazione residenziale a carattere continuativo. La dotazione di servizi commerciali risulta quella delle zone di residenziali di periferia tipica di località di piccole dimensioni.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma pressoché trapezoidale, è situato in zona pianeggiante con un lato posto in aderenza alle pubblica via, via delle Grodate, identificata con la p.c.1190/10 acque fondiarie, un lato con la pc.238/1 area edificata (oggetto di esecuzione R.G.n.35/2024) e per il lato rimanente in aderenza con un area di pertinenza di altro fabbricato residenziale.

L'area, per la parte prospiciente la via delle Grodate, risulta integralmente recintata con un basso muretto in cls e soprastante rete metallica, per la sua collocazione urbanistica, presenta discreti elementi di merito per panoramicità e orientamento,

Di fatto l'area risulta parte integrante dell'area di pertinenza dell'adiacente edificio che comprende essenzialmente due corpi di fabbrica, con sviluppo verticale differenziato, rispettivamente di uno e due piani fuori terra.

L'accesso all'area si sviluppa da un accesso carraio da via delle Grodate.

L'adiacente fabbricato, di cui la p.c. 1190/10 è parte integrante di pertinenza, risulta ultimato nel 2008 a seguito di un intervento di ristrutturazione iniziato nel 2003.

Identificazione catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- C.C. SAN CANZIAN D'ISONZO particella 1190/10 foglio 6 partita tavolare Web 73, qualità classe acque fondiario, superficie 25, indirizzo catastale: Via delle Grodate angolo via Trieste, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da donazione

Il terreno presenta una forma trapezoidale, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dell'area da via Trieste



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie
scuola elementare
negozi al dettaglio
municipio
palestra
campo da calcio
centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4,9 Km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 4,9 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.3.2 – P.T. web 73 c.t.1° - canale del C.C. di San Canzian d'Isonzo

La porzione di terreno in oggetto (p.c. 1190/10) trova ubicazione in una zona periferica di San Canzian d'Isonzo, a sud della SP 2 che collega Pieris a Staranzano. L'area, per la sua collocazione urbanistica, presenta discreti elementi di merito per panoramicità e orientamento,

Per la parte prospiciente la via delle Grodate, risulta integralmente recintata con un basso muretto in cls e soprastante rete metallica, e sullo stesso si sviluppa l'accesso carraio, parzialmente a verde, ora incolto, risulta parte integrante dell'area di pertinenza dell'adiacente edificio.

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 di pertinenza dell'adiacente fabbricato	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,00 x 80,00 = **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse: 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 Colleghi 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 Canzian d'Isonzo, agenzie: Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino FIAP, 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 residenziale	25,00	0,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00 €	2.000,00 €

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:

€. 2.000,00

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:

€. 200,00

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:

€. 1.800,00

data 17/02/2025



il tecnico incaricato
Domenico Lagana'

