TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leandro NECCI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2022

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a DOLEGNA DEL COLLIO Località Vencò 6, della superficie commerciale di **116,30** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
P.T. 394 c.t.1° C.C. di Dolegna del Collio – p.c. 4088/4 ente urbano

A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di edificio, si indica che le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie, estratti all'occorrenza, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dolegna del Collio, territorialmente competente.

Il fabbricato in oggetto, ubicato sulla p.c. 4088/4 e circondato da un'area pertinenziale, trova ubicazione in in località Vencò, sulla strada provinciale 14 a pochi metri dalla diramazione con la strada che porta al valico confinario con la Slovenia. La zona caratterizzata da un'edificazione puntuale e sporadica, composta da edifici isolati, ad uno o due piani contornati da aree verdi, risulta scarsamente urbanizzata e circondata da aree coltivate inframmezzate da aree boscate. La destinazione prevalente e di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività agricole a servizio dei fondi.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma regolare, è situato in zona pianeggiante, confina su di un lato con un area edificata, anteriormente con la viabilità pubblica e posteriormente e lateralmente con aree a verde inedificate.

L'area risulta delimitata da stabili recinzioni realizzate, limitatamente al fronte stradale, in muratura con soprastante recinzione metallica e, per i rimanenti lati, in parte con un basso muretto in cls e rete metallica.

L'edificio principale si pone in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà e, con il fronte principale, in distacco dalla pubblica via, mentre posteriormente trova ubicazione un corpo accessorio di due piani fuori terra.

Il fabbricato, dove trova ubicazione l'unità immobiliare in esecuzione, comprende un corpo principale dove si sviluppa l'abitazione su di un piano terra e un piano primo, e un corpo accessorio, sempre di due piani fuori terra, dove trovano ubicazione degli spazi accessori di servizio. La costruzione si presenta con una distribuzione planimetrica e finiture previste nell'ultimo atto riscontrato presso i pubblici uffici e asseverato nel 2002, che non ha snaturato essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione che presumibilmente si può far risalire alla prima metà del 900.

La costruzione principale si presenta con murature perimetrali e di spina in laterizio, strutture orizzontali e di copertura in legno. La copertura, del tipo a falde inclinate, risulta formata da una sovrastruttura in correntini di legno, laterizio e lastre di cls, con soprastante manto di copertura in coppi di laterizio. Le finiture esterne, di qualità corrente, appaiono in mediocre condizioni di manutenzione. La forometria comprende serramenti in legno, con avvolgibili in pvc, controfinestre in alluminio anodizzato e, sul lato prospiciente il cortile, grate metalliche, segno di alcuni interventi succedutosi nel tempo dopo la prima edificazione.

Il corpo accessorio si presenta, nella parte storicizzata, con due piani fuori terra murature perimetrali in laterizio, strutture orizzontali e di copertura in legno, mentre nella parte di più recente esecuzione, con un piano fuori terra, murature in elementi di cls prefabbricati, copertura piana con struttura in laterocemento. Le finiture esterne, di qualità corrente, appaiono in mediocre condizioni di manutenzione. La forometria comprende serramenti in legno e di tipo metallico, con la presenza di alcune grate metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.-1°, ha un'altezza interna di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2,65.Identificazione catastale:

- C.C. Dolegna del Collio particella edificiale 4088/4 foglio 10 partita tavolare 394, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: Località Vencò,6, piano: T.-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Testamento olografo dd.04/07/2003
  Si evidenzia il mancato aggiornamento a seguito di morte, in data 03/08/2019, di Russian Carla.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2002.

B **Deposito pertinenza del fabbricato principale** a DOLEGNA DEL COLLIO Località Vencò 6, della superficie commerciale di **21,40** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. 394 c.t.1° C.C. di Dolegna del Collio – p.c. 4088/4 ente urbano

A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di edificio, si indica che le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie, estratti all'occorrenza, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dolegna del Collio, territorialmente competente.

Il fabbricato in oggetto, ubicato sulla p.c. 4088/4 e circondato da un'area pertinenziale, trova ubicazione in in località Vencò, sulla strada provinciale 14 a pochi metri dalla diramazione con la strada che porta al valico confinario con la Slovenia. La zona caratterizzata da un'edificazione puntuale e sporadica, composta da edifici isolati, ad uno o due piani contornati da aree verdi, risulta scarsamente urbanizzata e circondata da aree coltivate inframmezzate da aree boscate. La destinazione prevalente e di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività agricole a servizio dei fondi.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma regolare, è situato in zona pianeggiante, confina su di un lato con un area edificata, anteriormente con la viabilità pubblica e posteriormente e lateralmente con aree a verde inedificate.

L'area risulta delimitata da stabili recinzioni realizzate, limitatamente al fronte stradale, in muratura con soprastante recinzione metallica e, per i rimanenti lati, in parte con un basso muretto in cls e rete metallica.

L'edificio principale si pone in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà e, con il fronte principale, in distacco dalla pubblica via, mentre posteriormente trova ubicazione un corpo accessorio di due piani fuori terra.

Il fabbricato, dove trova ubicazione l'unità immobiliare in esecuzione, comprende un corpo principale dove si sviluppa l'abitazione su di un piano terra e un piano primo, e un corpo accessorio, sempre di due piani fuori terra, dove trovano ubicazione degli spazi accessori di servizio. La costruzione si presenta con una distribuzione planimetrica e finiture previste nell'ultimo atto riscontrato presso i pubblici uffici e asseverato nel 2002, che non ha snaturato essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione che presumibilmente si può far risalire alla prima metà del 900.

Il corpo accessorio si presenta, nella parte storicizzata, con due piani fuori terra murature perimetrali in laterizio, strutture orizzontali e di copertura in legno, mentre nella parte di più recente esecuzione, con un piano fuori terra, murature in elementi di cls prefabbricati, copertura piana con struttura in laterocemento. Le finiture esterne, di qualità corrente, appaiono in mediocre condizioni di manutenzione. La forometria comprende serramenti in legno e di tipo metallico, con la presenza di alcune grate metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.-1°, ha un'altezza interna di 2,65.Identificazione catastale:

- C.C. Dolegna del Collio particella edificiale 4088/4 foglio 10 partita tavolare 394, classe 1, consistenza 6, indirizzo catastale: Località Vencò,6, piano: T.-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione
  Il corpo in oggetto, in quanto pertinenza, risulta accatastato con il fabbricato principale..

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**137,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.794,30**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 45.400,00**
Data della valutazione:	**16/12/2022**

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 01/07/2021 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia dd.15/04/2021 cron. N.1097 per la quota di 1/2.
La formalità è riferita solamente a Alla quota di 1/2 intestata a BUCCI Paolo.
Si evidenzia la morte della comproprietaria.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 1/2, in forza di Atto di divisione, intavolato il 06/07/1978 a Gradisca d'Isonzo G.N. 445.
Si evidenzia il mancato aggiornamento tavolare a seguito del decesso dell'intestataria avvenuto in data 03/08/2019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione (dal 19/06/2006), intavolato il 16/09/2013 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1865

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 1**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria art.68 L.R.52/91 comma 2-3, presentata il 21/08/2002 con il n. 001259 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B2 – residenziale di completamento - Area sottoposta a Vincolo paesaggistico, art.142 DLgs 42/2004.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona omogenea B2 –residenziale di completamento Definizione: ambiti di completamento residenziale Destinazioni d'uso: residenza, servizi, alberghiera, direzionale ,commerciale al dettaglio con superficie di vendita non superiore ai 400 mq. Interventi: interventi di rilevanza edilizia , di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia Indici e parametri: If max mc/mq 1,50 QF max mq/mq 30% DC min ml 5,00 fatta eccezione per le costruzioni a contatto Negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti i distacchi potranno essere inferiori a quelli prescritti, quando ciò risulti necessario per rispettare l'allineamento con i corpi di fabbrica preesistenti. DE min ml 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti fatta eccezione per le costruzioni a contatto DS min ml 5,00 H max ml 7,50 ampliamento 9,00 PS min residenza 1 mq/100 mc PR min Commerciale: 60% della superficie di vendita nell'ambito del lotto di pertinenza direzionale e servizi: 40% della superficie utile nell'ambito del lotto di pertinenza Alberghiera – ristorazione: 1 posto ogni due utenti nell'ambito del lotto di pertinenza Deroghe: Per edifici che hanno saturato gli indici alla data di adozione del P.R.G.C. è ammesso un aumento volumetrico una tantum pari a mc. 200 per unità immobiliare nel rispetto di un If pari a 4 mc/mq Edifici accessori: E' ammessa l'edificazione di corpi isolati purché posti a confine posteriore o laterale del lotto. Vedi inoltre le atre prescrizioni come da CDU allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Norme edilizie)
L'immobile risulta **conforme**..
Verificato lo stato di fatto, alla luce della documentazione asseverativa ritrovata presso l'ufficio tecnico del Comune di Dolegna del Collio, è stata riscontrata la conformità del bene alle Concessioni amministrative in atti fatto salvo che per: - La mancata esecuzione della porzione di copertura del lastrico solare dell'edificio pertinenziale così come previsto nella Concessione N.13/87 dd.16/07/87, mancanza poi asseverata con DIA dd.21/03/2002, - modifiche interne ad una piccola porzione di tramezzatura tra il disimpegno e una delle camere al piano 1°.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata voltura tavolare e catastale a seguito di morte della sig.ra Russian Carla comproprietaria per 1/2 (normativa di riferimento: Legge tavolare)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Voltura tavolare: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

BENI IN DOLEGNA DEL COLLIO LOCALITÀ VENCÒ 6

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a DOLEGNA DEL COLLIO Località Vencò 6, della superficie commerciale di **116,30** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
P.T. 394 c.t.1° C.C. di Dolegna del Collio – p.c. 4088/4 ente urbano

A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di edificio, si indica che le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie, estratti all'occorrenza, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dolegna del Collio, territorialmente competente.

Il fabbricato in oggetto, ubicato sulla p.c. 4088/4 e circondato da un'area pertinenziale, trova ubicazione in in località Vencò, sulla strada provinciale 14 a pochi metri dalla diramazione con la strada che porta al valico confinario con la Slovenia. La zona caratterizzata da un'edificazione puntuale e sporadica, composta da edifici isolati, ad uno o due piani contornati da aree verdi, risulta scarsamente urbanizzata e circondata da aree coltivate inframmezzate da aree boscate. La destinazione prevalente e di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività agricole a servizio dei fondi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma regolare, è situato in zona pianeggiante, confina su di un lato con un area edificata, anteriormente con la viabilità pubblica e posteriormente e lateralmente con aree a verde inedificate.

L'area risulta delimitata da stabili recinzioni realizzate, limitatamente al fronte stradale, in muratura con soprastante recinzione metallica e, per i rimanenti lati, in parte con un basso muretto in cls e rete metallica.

L'edificio principale si pone in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà e, con il fronte principale, in distacco dalla pubblica via, mentre posteriormente trova ubicazione un corpo accessorio di due piani fuori terra.

Il fabbricato, dove trova ubicazione l'unità immobiliare in esecuzione, comprende un corpo principale dove si sviluppa l'abitazione su di un piano terra e un piano primo, e un corpo accessorio, sempre di due piani fuori terra, dove trovano ubicazione degli spazi accessori di servizio. La costruzione si presenta con una distribuzione planimetrica e finiture previste nell'ultimo atto riscontrato presso i pubblici uffici e asseverato nel 2002, che non ha snaturato essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione che presumibilmente si può far risalire alla prima metà del 900.

La costruzione principale si presenta con murature perimetrali e di spina in laterizio, strutture orizzontali e di copertura in legno. La copertura, del tipo a falde inclinate, risulta formata da una sovrastruttura in correntini di legno, laterizio e lastre di cls, con soprastante manto di copertura in coppi di laterizio. Le finiture esterne, di qualità corrente, appaiono in mediocre condizioni di manutenzione. La forometria comprende serramenti in legno, con avvolgibili in pvc, controfinestre in alluminio anodizzato e, sul lato prospiciente il cortile, grate metalliche, segno di alcuni interventi succedutosi nel tempo dopo la prima edificazione.

Il corpo accessorio si presenta, nella parte storicizzata, con due piani fuori terra murature perimetrali in laterizio, strutture orizzontali e di copertura in legno, mentre nella parte di più recente esecuzione, con un piano fuori terra, murature in elementi di cls prefabbricati, copertura piana con struttura in laterocemento. Le finiture esterne, di qualità corrente, appaiono in mediocre condizioni di manutenzione. La forometria comprende serramenti in legno e di tipo metallico, con la presenza di alcune grate metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.-1°, ha un'altezza interna di 2,65.Identificazione catastale:

- C.C. Dolegna del Collio particella edificiale 4088/4 foglio 10 partita tavolare 394, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: Località Vencò,6, piano: T.-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Testamento olografo dd.04/07/2003
  Si evidenzia il mancato aggiornamento a seguito di morte, in data 03/08/2019, di Russian Carla.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2002.

Vista retro fabbricato

Vista fronte principale sulla pubblica via

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cormòns). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

municipio	nella media
scuola elementare	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6,8 km	al di sotto della media
aeroporto distante 25 km	al di sotto della media
autostrada distante 23 km	mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

P.T. 394 c.t.1° C.C. di Dolegna del Collio – p.c. 4088/4 ente urbano

L'abitazione, ubicata nel corpo principale, si sviluppa dal soggiorno al piano terra, su cui prospetta la cucina, e da dove si sviluppa la scala interna in legno che consente l'accesso al piano primo dove, tramite un disimpegno si accede alle due camere ed al bagno. Le finiture e le dotazioni rilevate nell'unità oggetto di esecuzione, risalgono presumibilmente all'ultimo intervento, datato 2002, e possono essere così riassunte:

- pavimenti: ceramici per soggiorno, cucina, disimpegno e bagno;

in legno per disimpegno e camere;

- finiture interne: tinteggiatura al civile per pareti, in legno con struttura a vista, per i locali al piano terra e in perlinatura di legno per le camere al piano primo;

- rivestimenti ceramici, per un altezza di circa 2 m. nel bagno, e parziale per la cucina.

- bagno attrezzato con sanitari di tipo commerciale, comprendenti vaso, bidet, lavabo e box doccia.

La forometria esterna, comprende serramenti di diversa tipologia, in legno con controfinestre in alluminio ed elementi oscuranti di tipo avvolgibile in pvc.

Porta d'ingresso in legno, parzialmente vetrata e porte interne in legno di tipo tamburato.

Il tutto con un livello di finitura di carattere mediocre, riconducibile in parte all'epoca dell'ultimo intervento di modifica, il tutto in condizioni di manutenzione correnti con evidenti segni di parziale cedimento di alcuni della sovrastruttura della linda di copertura.

La parte impiantistica, rilevata al momento del sopralluogo, comprensiva dell'impianto elettrico e dell'impianto termico con caldaia a gas metano e bombolone interrato, è riconducibile all'ultimo intervento eseguito sul fabbricato. Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'impianto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

termico, oltre alla suddetta caldaia posizionata esternamente sopra in apposito locale tecnico, comprende tubazioni sotto traccia e radiatori in alluminio e acciaio. Il tutto risulta privo delle certificazioni di conformità e del necessario libretto d'impianto. In cucina è presente un fornello a gas e sono presenti i richiesti fori di ventilazione.

Dell'impianto elettrico, parzialmente rinnovato, non è dato a sapere se sono presenti i relativi certificati di conformità previsti dalla normativa vigente.

E' inoltre presente un impianto d'allarme di cui non è provata la funzionalità.

Considerata la non riscontrata presenza di certificazioni degli impianti esistenti, si ritiene necessario e consigliabile, una verifica degli stessi da persona qualificata per l'accertamento, l'adeguamento e la certificazione della conformità alle vigenti prescrizioni di legge in materia.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: A due ante realizzati in legno. Sono presenti controfinestre in alluminio — nella media

manto di copertura: realizzato in Coppi con coibentazione in Assente. Segni di cedimento parziale del tavellonato sottostruttura di linda — mediocre

pavimentazione interna: realizzata in Ceranica. Piano terra e bagno — nella media

pavimentazione interna: realizzata in Legno. Camere piano 1° — nella media

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
Alloggio	109,48	x	100 %	=	109,48
Giardino	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardino	216,00	x	2 %	=	4,32
Totale:	**350,48**				**116,30**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,30	x	700,00	=	**81.410,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.410,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.705,00**

BENI IN DOLEGNA DEL COLLIO LOCALITÀ VENCÒ 6

DEPOSITO PERTINENZA DEL FABBRICATO PRINCIPALE

DI CUI AL PUNTO B

Deposito pertinenza del fabbricato principale a DOLEGNA DEL COLLIO Località Vencò 6, della superficie commerciale di **21,40** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. 394 c.t.1° C.C. di Dolegna del Collio – p.c. 4088/4 ente urbano

A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di edificio, si indica che le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie, estratti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'occorrenza, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dolegna del Collio, territorialmente competente.

Il fabbricato in oggetto, ubicato sulla p.c. 4088/4 e circondato da un'area pertinenziale, trova ubicazione in in località Vencò, sulla strada provinciale 14 a pochi metri dalla diramazione con la strada che porta al valico confinario con la Slovenia. La zona caratterizzata da un'edificazione puntuale e sporadica, composta da edifici isolati, ad uno o due piani contornati da aree verdi, risulta scarsamente urbanizzata e circondata da aree coltivate inframmezzate da aree boscate. La destinazione prevalente e di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività agricole a servizio dei fondi.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma regolare, è situato in zona pianeggiante, confina su di un lato con un area edificata, anteriormente con la viabilità pubblica e posteriormente e lateralmente con aree a verde inedificate.

L'area risulta delimitata da stabili recinzioni realizzate, limitatamente al fronte stradale, in muratura con soprastante recinzione metallica e, per i rimanenti lati, in parte con un basso muretto in cls e rete metallica.

L'edificio principale si pone in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà e, con il fronte principale, in distacco dalla pubblica via, mentre posteriormente trova ubicazione un corpo accessorio di due piani fuori terra.

Il fabbricato, dove trova ubicazione l'unità immobiliare in esecuzione, comprende un corpo principale dove si sviluppa l'abitazione su di un piano terra e un piano primo, e un corpo accessorio, sempre di due piani fuori terra, dove trovano ubicazione degli spazi accessori di servizio. La costruzione si presenta con una distribuzione planimetrica e finiture previste nell'ultimo atto riscontrato presso i pubblici uffici e asseverato nel 2002, che non ha snaturato essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione che presumibilmente si può far risalire alla prima metà del 900.

Il corpo accessorio si presenta, nella parte storicizzata, con due piani fuori terra murature perimetrali in laterizio, strutture orizzontali e di copertura in legno, mentre nella parte di più recente esecuzione, con un piano fuori terra, murature in elementi di cls prefabbricati, copertura piana con struttura in laterocemento. Le finiture esterne, di qualità corrente, appaiono in mediocre condizioni di manutenzione. La forometria comprende serramenti in legno e di tipo metallico, con la presenza di alcune grate metalliche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.-1°, ha un'altezza interna di 2,65.Identificazione catastale:

- C.C. Dolegna del Collio particella edificiale 4088/4 foglio 10 partita tavolare 394, classe 1, consistenza 6, indirizzo catastale: Località Vencò,6, piano: T.-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Successione
  Il corpo in oggetto, in quanto pertinenza, risulta accatastato con il fabbricato principale..

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cormòns). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

municipio	nella media
scuola elementare	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6,8 km	al di sotto della media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

aeroporto distante 25 km — al di sotto della media
autostrada distante 23 km — mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: mediocre
esposizione: mediocre
luminosità: mediocre
panoramicità: mediocre
impianti tecnici: molto scarso
stato di manutenzione generale: mediocre
servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

P.T. 394 c.t.1° C.C. di Dolegna del Collio – p.c. 4088/4 ente urbano

Gli spazi pertinenziali, ubicati nel corpo accessorio, ricompresi essenzialmente nei due volumi esistenti, ad uno e due piani fuori terra si sviluppano essenzialmente come segue:

- nell'avancorpo, di più recente realizzazione ad un piano fuori terra, in un unico vano dotato di un ampio portone metallico a due ante;

- nel corpo retrostante, a due piani fuori terra, con un vano per piano, accesso laterale

e botola di accesso al piano sottotetto.

Le finiture e le dotazioni rilevate nel corpo di fabbrica in oggetto, possono essere così riassunte:

- nell'avancorpo, pareti superfici a vista dei blocchi in cls, soffitto con struttura a vista e pavimento in battuto di cemento;

- nel corpo retrostante, pareti parzialmente intonacate al civile, soffitto con struttura a vista e pavimenti in battuto di cemento.

La forometria esterna, comprende serramenti di diversa tipologia, in legno per la parte di più vecchia edificazione ed in legno e metallo per il più recente avancorpo.

Il tutto con un livello di finitura di carattere mediocre, riconducibile alle diverse epoche di edificazione, in condizioni di manutenzione scadenti con evidenti segni di degrado.

La parte impiantistica, rilevata al momento del sopralluogo, presenta unicamente porzioni di linee con tubo rigido in pvc a vista di cui non è dato a sapere se sono presenti i relativi certificati di conformità previsti dalla normativa vigente.

Considerata la non riscontrata presenza di certificazioni degli impianti esistenti, si ritiene necessario e consigliabile, una verifica degli stessi da persona qualificata per l'accertamento, l'adeguamento e la certificazione della conformità alle vigenti prescrizioni di legge in materia.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Ad una e due ante realizzati in Legno. In metallo per il portone di accesso — mediocre

manto di copertura: realizzato in Coppi con coibentazione in Assente. Guaina per il lastrico solare — scarso

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento — mediocre

CONSISTENZA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
Deposito p.terra (avancorpo)	20,50	x	50 %	=	10,25
Deposito p.t.	17,22	x	20 %	=	3,44
Deposito p.1°	17,22	x	20 %	=	3,44
Lastrico solare	21,30	x	20 %	=	4,26
Totale:	**76,24**				**21,40**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,40	x	700,00	=	**14.978,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.978,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.489,30**

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 similari.

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.

Nel procedere nel giudizio estimativo va naturalmente ricordato come la domanda del fattore produttivo, costituito dall'area edificabile, rifletta l'appprezzamento 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. Usufruendo 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- la dotazione e lo stato dell'impiantistica tecnologica;
- la destinazione d'uso e la consistenza delle singole parti dell'unità immobiliare, 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 Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolare di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Dolegna del Collio, 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	villa singola	116,30	0,00	81.410,00	40.705,00
B	Deposito pertinenza del fabbricato principale	21,40	0,00	14.978,60	7.489,30
				96.388,60 €	**48.194,30 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.794,30**

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:	**€. 2.389,72**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 4,59**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 45.400,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

data 16/12/2022

il tecnico incaricato
Domenico Lagana'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009