



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2021



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

Avv. Marco Mizzon



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. 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



## 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 è 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 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. Dalla data del primo sopralluogo il manto di copertura ha subito un forte deterioramento con evidenti segni di scivolamento degli elementi in cotto che hanno causato delle infiltrazioni di acqua piovana nei piani sottostanti..

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 mediocri 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 mediocri 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.



**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 è 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 mediocri 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 I, 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.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,70 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.713,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.900,00
Data di conclusione della relazione:	27/05/2025



## 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: 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:

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 altre prescrizioni come da CDU allegato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 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.

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 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. Dalla data del primo sopralluogo il manto di copertura ha subito un forte deterioramento con evidenti segni di scivolamento degli elementi in cotto che hanno causato delle infiltrazioni di acqua piovana nei piani sottostanti.

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 mediocri 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 mediocri 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



#### 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  
scuola elementare



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6,8 km  
aeroporto distante 25 km  
autostrada distante 23 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:





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



nella media ★★★★★★★★  
scarso ★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
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 mediocri e evidenti segni di parziale cedimento di alcuni della sovrastruttura della linda di copertura e di scivolamento di alcuni elementi del manto di copertura, con conseguente infiltrazioni puntuali di acqua piovana e impregnazione dei sottostanti perlinature e pavimenti in legno.

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 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 richiedi 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

*manto di copertura:* realizzato in Coppi con coibentazione in Assente. Segni di cedimento parziale del tavellonato sottostruttura di linda e di scivolamento degli elementi di copertura

*pavimentazione interna:* realizzata in Ceramica.

nella media ★★★★★★★★

molto scarso ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★



Piano terra e bagno  
*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
<b>Totale:</b>	<b>350,48</b>				<b>116,30</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,30 x 510,00 = 59.313,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.313,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 29.656,50

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 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 è 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  
scuola elementare



nella media  
nella media

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6,8 km  
aeroporto distante 25 km  
autostrada distante 23 km

al di sotto della media  
al di sotto della media  
mediocre

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



mediocre  
mediocre  
mediocre  
mediocre  
mediocre  
molto scarso  
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

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solare

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
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
<b>Totale:</b>	<b>76,24</b>				<b>21,40</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,40 x 510,00 = **10.914,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.914,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.457,00**



## 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.

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. Usufrueno 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.A.P. 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 Tavolara 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	59.313,00	29.656,50
B	Deposito pertinenza del fabbricato principale	21,40	0,00	10.914,00	5.457,00
				<b>70.227,00 €</b>	<b>35.113,50 €</b>

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

**€. 400,00**

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

**€. 34.713,50**

**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:

**€. 1.735,68**

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:

**€. 77,82**

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

**€. 32.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2021

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a DOLEGNA DEL COLLIO Località Vencò, della superficie commerciale di **2.900,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

*P.T. 394 c.t.2° C.C. di Dolegna del Collio – p.c. 4088/7 arativo*

Identificazione catastale:

- C.C. Dolegna del Collio particella fondiaria 4088/7 foglio 10 partita tavolare 394 c.t.2°, qualità classe Seminativi di cl.4°, superficie 2900, reddito dominicale 10,4800, reddito agrario 9,7400, indirizzo catastale: Località Vencò (tra il civ.6 e la strada per il valiuco confinario), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione

Si evidenzia il mancato aggiornamento catastale a seguito di morte della cointestataria Russian Carla in data 03/08/2019

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prato con alberature, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: latifoglie ,

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.900,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.205,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/05/2025</b>

### 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,.

La formalità è riferita solamente a Si annota, presso la quota di 1/2 p.i. a carico di BUCCI paolo

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 1/2, intavolato il 06/07/1978 a Gradisca d'Isonzo G.N. 445.

Si rende evidente il mancato aggiornamento a seguito del decesso dell'intestatari in data 03/08/2019

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Denuncia successione (dal 19/06/2006), intavolato il 16/09/2013 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2204



##### **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 E4 – Ambiti Agricoli Paesaggistici – Area di pericolosità idraulica elevata P.A.I. P.3 – Area sottoposta a Vincolo paesaggistico, art.142 DLgs 42/2004.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona omogenea E4 degli ambiti agricolo-paesaggistici Vedi inoltre le altre prescrizioni come da CDU allegato. Definizione: ambiti di interesse agricolo paesaggistico caratterizzati dalla presenza di vigneti Destinazioni d'uso: agricola riguardante cantine ad uso vitivinicolo per la lavorazione degustazione ,promozione e commercializzazione del vino residenziale agricola e agrituristica. Sono ammesse strutture complementari all'attività agrituristica quali impianti sportivi, verde attrezzato, aree per gioco artigianale agricola commerciale agricola Interventi di rilevanza edilizia ,di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova edificazione edifici rustici annessi alle residenze agricole interventi di ristrutturazione edilizia e rilevanza edilizia con modifica di destinazione d'uso degli stessi in residenza agricola, con il vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario a cura del richiedente, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. vietate nuove edificazioni e ampliamenti a distanza inferiore a ml. 10 dalle zone classificate dal piano vigente come “zone A” vietata l'apertura di cave. vietati i movimenti di terra, ad esclusione di quelli rivolti alla messa in sicurezza e bonifica a seguito di frane, smottamenti, e a quelli necessari alla realizzazione, modifica e riprofilatura di terrazzamenti per vigneti e frutteti sui versanti collinari nell'area individuata nella zonizzazione di piano come “area tunnel foraggi” è ammessa la realizzazione di strutture a tunnel destinate al deposito foraggi . Vedi inoltre le altre prescrizioni come da CDU allegato.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Catasto)

L'immobile risulta **conforme**.

Si rende evidente il mancato aggiornamento a seguito del decesso dell'intestatari in data 03/08/2019

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Si rende evidente il mancato aggiornamento a seguito del decesso dell'intestatari in data 03/08/2019



BENI IN DOLEGNA DEL COLLIO LOCALITÀ VENCÒ

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a DOLEGNA DEL COLLIO Località Vencò, della superficie commerciale di **2.900,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
P.T. 394 c.t.2° C.C. di Dolegna del Collio – p.c. 4088/7 arativo

Identificazione catastale:

- C.C. Dolegna del Collio particella fondiaria 4088/7 foglio 10 partita tavolare 394 c.t.2°, qualità classe Seminativi di cl.4°, superficie 2900, reddito dominicale 10,4800, reddito agrario 9,7400, indirizzo catastale: Località Vencò (tra il civ.6 e la strada per il valiuco confinario), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Successione  
Si evidenzia il mancato aggiornamento catastale a seguito di morte della cointestataria Russian Carla in data 03/08/2019

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: prato con alberature, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: latifoglie ,



Vista accesso proprietà



Vista lotto

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

municipio  
negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★  
molto scarso ★★★★★★

### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 6,8 km  
aeroporto distante 25 km

mediocre ★★★★★★  
mediocre ★★★★★★

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★





panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:



al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**P.T. 394 c.t.2° C.C. di Dolegna del Collio – p.c. 4088/7 arativo**

La p.c. in oggetto, di forma trapezoidale, con il lato maggiore di all'incirca ottantacinque metri e una consistenza catastale di 2'905 mq, si presenta come area verde, piantumata con alberi di medio fusto e siepi lungo il perimetro. L'accesso si sviluppa direttamente dalla SP 14. Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo è situato in zona pianeggiante e confina a nord, verso la strada che conduce al valico confinario, con un'area boscata, a est con un'area ineditata a prato posta a ridosso del fabbricato ricompreso nella presente esecuzione.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	2.900,00	x	100 %	=	2.900,00
<b>Totale:</b>	<b>2.900,00</b>				<b>2.900,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.900,00 x 2,90 = **8.410,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.410,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.205,00**



## 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.

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, usufruendo dei dati metrici sopra riportati, dedotti dalla visura catastale, al fine della valutazione del compendio immobiliare, si è considerata la superficie catastale ragguagliata con coefficienti di incremento e decremento in relazione alla specifica situazione di fatto. 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;
- il regime legale dei suoli, la geometria dell'area, nonché la suscettività edificatoria;
- le caratteristiche intrinseche del sito.

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 Tavolara 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	terreno agricolo	2.900,00	0,00	8.410,00	4.205,00
				<b>8.410,00 €</b>	<b>4.205,00 €</b>

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: **€. 4.205,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**



Riduzione del valore del **4%** 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: **€. 168,20**

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: **€. 36,80**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.000,00**

data 27/05/2025



il tecnico incaricato  
Arch. Domenico Lagana'

