



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

Dott.Av. Marco MIZZON

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Renzo Luisa

CF:LSURNZ55L16E098P

con studio in FARRA D'ISONZO (GO) VIA GRADISCA 60.

telefono: 0481888062

fax: 0481888062

email: renzo.luisa@tin.it

PEC: renzo.luisa@geopec.it



tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 1 di 30





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa unifamiliare - Via Pietro Zorutti 60, della superficie commerciale di **188,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 387/1 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO ZORITTI 60, piano: T-1 , intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 387/3 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Pietro Zorutti 60, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/3 partita tavolare 123
- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/1 partita tavolare 598

B

autorimessa - Via Pietro Zorutti 60, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 387/1 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, superficie 19, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 55,42 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Zorutti 60, piano: T
- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/1 partita tavolare 598

C

area pertinenziale e terreno agricolo - Via Pietro Zorutti 60 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 387/2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVI 4, superficie 3827, reddito agrario 12,85 €, reddito dominicale 13,84 €, indirizzo catastale: Via Pietro Zorutti 60, CAPRIVA DEL FRIULI
- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/2 partita tavolare 123



**D**

box/rimessa - Via Pietro Zorutti 60, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/3 partita tavolare 123, indirizzo catastale: Via Zorutti 60, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	243,70 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:	€. 157.246,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.222,62
Data di conclusione della relazione:	02/12/2025



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: **Nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/10/2003 a firma di Notaio Angelilli G.N. 1608/2003 di repertorio, registrata il 03/11/2003 a Gorizia, intavolata il 19/03/2004 a Cormons G.N. 1608/2003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a P.T. 123 e P.T. 598 di Capriva del Friuli

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 29/10/2013 a Gorizia G.N. 2136/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo provv. esecutivo n. 541/13 RG 1468/2013 del t Tribunale di Gorizia in data 22.10.2013.

Importo ipoteca: 50.968,45.

Importo capitale: 50.968,45.

Prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore del "CREDITO COOPERATIVO - CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LUCINICO, FRRA E CAPRIVA - Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Gorizia.

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 15/04/2014 a Gorizia G.N. 648/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo provv. esecutivo n. 541/13 RG 1468/2013 del t Tribunale di Gorizia in data 22.10.2013.

Importo ipoteca: 50.968,45.

Trattasi di giustificazione di prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore del "CREDITO COOPERATIVO - CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LUCINICO, FRRA E CAPRIVA - Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Gorizia.

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 31/07/2014 a Gorizia G.N. 1187/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia dd 09/07/2014 n. 641/14 - RG 925/14.

Importo ipoteca: 90.619,24.

Importo capitale: 90.619,24.

Prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale a favore del "CREDITO COOPERATIVO - CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LUCINICO, FRRA E CAPRIVA - Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Gorizia

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 29/01/2016 a Gorizia G.N. 152/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia dd 09/07/2014 n. 641/14 - RG 925/14.

Importo ipoteca: 90.619,24.

Importo capitale: 90.619,24.

Giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale a favore del "CREDITO COOPERATIVO - CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LUCINICO, FRRA E CAPRIVA - Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Gorizia

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 20/03/1999, intavolata il 21/07/2010 a Cormons G.N. 684/2010, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n.619/09 del Tribunale di Gorizia dd 29.10.2009.

Importo ipoteca: 40000,00.

Importo capitale: 33569,70

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 28/11/2025 a Gorizia G.N. 3160/25, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Giustificazione diritto di



ipoteca giudiziale.

Importo ipoteca: 40000,00.

Importo capitale: 33569,70.

PT 123 ora PTW 916 e PT 598 ora PTW 917 DEL CC DI CAPRIVA DEL FRIULI

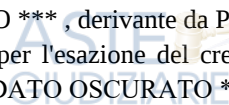


4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 14/02/2025 a Gorizia G.N. 14/02/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare. Annotazione di pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di euro 51.451,42 e quant'altro come da titolo nei confronti *** DATO OSCURATO ***



pignoramento, intavolata il 18/07/2025 a Gorizia G.N. 1856/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare. Annotazione di pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di euro 215.973,90 quant'altro come da titolo nei confronti *** DATO OSCURATO ***



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione eredità giacente - nomina del curatore, intavolata il 26/09/2017 a Gorizia G.N. 26/09/2017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione eredità giacente - e nomina del curatore

, intavolata il 27/10/2023 a Gorizia G.N. 3277/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione del rinnovo del diritto di ipoteca iscritto sub pres 11/11/2003 GT 1608/2003.

Rinnovo del diritto di ipoteca chiesto da *** DATO OSCURATO *** a seguito di cessione del credito pro-soluto da parte del "CREDITO COOPERATIVO - CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI LUCINICO, FRRA E CAPRIVA - Società Cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Gorizia



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



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 5 di 30





Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 2900/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa di abitazione civile sulle pp.cc. 387/1 e 387/2, rilasciata il 29/12/1972 con il n. prot. 2900 di protocollo, agibilità del 24/12/1974 con il n. prot.951 di protocollo

Concessione edilizia **N. 11/1984**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di servizi annessi alla residenza e opere accessorie, presentata il 22/03/1984, rilasciata il 26/05/1984 con il n. prot.1656 di protocollo

Concessione edilizia **N. 367/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione deposito attrezzi, presentata il 12/02/1977, rilasciata il 04/05/1977 con il n. prot. 367 di protocollo. Intervento non realizzato

Autorizzazione edilizia in sanatoria **N. 1036/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione veranda davanti all'ingresso del primo piano e costruzione rimessa e deposito attrezzi, presentata il 29/03/1986 con il n. prot. 51-1036/86 di protocollo, rilasciata il 20/09/1989 con il n. prot. 1036 di protocollo

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria **N. 43/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Chiusura e apertura di finestre, presentata il 04/07/1987, rilasciata il 04/08/1987 con il n. prot. 2728 di protocollo

Autorizzazione ad eseguire lavori **N. 52/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una recintazione, presentata il 12/08/1987, rilasciata il 13/08/1987 con il n. prot. 2838 di protocollo.

Opera non realizzata

Autorizzazione edilizia **N. 43/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione recintazione principale e secondaria, presentata il 01/06/1990, rilasciata il 20/06/1990 con il n. prot. 2440 di protocollo.

Opera non realizzata

DIA - Denuncia di Inizio Attività **N. 5162/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione di un lato del lotto di proprietà, presentata il 18/09/2003 con il n. prot.5162 di protocollo.

Opera non realizzata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - residenziale di completamento a medio indice di fabbricabilità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Dalle NTA - norme di attuazione del PRGC vigente

(omissis)

Art 10 - ZONA OMOGENEA B2: residenziale di completamento a medio indice di fabbricabilità

Comprende aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici di recente costruzione o ristrutturazione, ovvero singole aree inedificate, ricadenti in un contesto

residenziale in cui le opere di urbanizzazione primaria risultano sufficienti al completamento del tessuto edilizio.

10.1 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso è residenziale.

All'interno dell'edificio residenziale sono ammesse attività connesse e complementari quali:

- a) direzionale
- b) commerciale di vendita al dettaglio di media struttura, con Sv fino a 400 mq
- c) alberghiera e ricettivo-complementare
- d) somministrazione di alimenti e bevande
- e) servizi
- f) artigianale solo se finalizzata alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse nella zona B, quali: gelaterie, pasticcerie...

Le destinazioni d'uso e) e f) sono ammesse solo nel caso in cui non provochino rumori, odori o fumi e non arrechino pregiudizio all'igiene e alla funzione residenziale.

10.2 CATEGORIE DI INTERVENTO

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- nuova costruzione
- ristrutturazione urbanistica

10.3 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- If max 0,80 mc/mq
- H max 7,00 ml
- Q max 0,30 mq/mq
- Numero di piani max 2
- Dc - Ds 5,00 ml o filo edilizio consolidato verso le strade
- De 10,00 ml o aderenza
- Parcheggi stanziali e di relazione vedi art. 6
- Tipologie edilizie ammesse su ciascuna area di pertinenza: case a blocco, in linea o a schiera.

10.4 DEROGHE

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà (Dc), in presenza di nulla-osta del proprietario confinante, potrà essere ridotta al minimo previsto dal Codice Civile.

La distanza (De) tra nuove realizzazioni o ampliamenti ed edifici esistenti alla data di adozione del presente piano potrà essere ridotta ml. 5, fermo restando il rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.

Nei casi di ristrutturazione edilizia, si potranno conservare sia i volumi che i rapporti di copertura preesistenti, anche se superiori agli indici sopra riportati, con la limitazione che, comunque, non si potrà mai superare l'indice fondiario (If) di 4,00 mc/mq.

Sono ammessi gli interventi di ampliamento in deroga disciplinati all'art. 35.6 comunque nel rispetto dell'indice fondiario (If) di 4,00 mc/mq.

I proprietari di due lotti adiacenti potranno costruire edifici sul confine comune di proprietà

solamente nel caso in cui venga predisposto un unico progetto edilizio comune o richiesto unico titolo abilitativo.

In questo caso l'area di pertinenza urbanistica è costituita dalla somma delle superfici delle due proprietà.

10.5 MODALITA' ATTUATIVA

Diretta (art. 2.1).

10.6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno avere accesso diretto dalla viabilità pubblica o di uso pubblico. Nel caso questo non fosse possibile al progetto edilizio dovrà essere allegata una dichiarazione del proprietario di un fondo adiacente che acconsenta alla imposizione di servitù di transito ed impianti tecnologici.

La superficie accessoria delle pertinenze anche se di tipo prefabbricato e delle serre di altezza superiore a 1,50 m. (misurata fra il terreno naturale ed il punto più alto) è equiparata alla superficie utile ai fini del calcolo del volume.

Il cambio di destinazione d'uso anche se effettuato senza opere è soggetto a preventiva comunicazione al Comune secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

(omissis)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura con vetrate del portico sito al piano terra sul retro dell'edificio principale (normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA per riduzione a conformità LR 19/2009 - Variazione catasto fabbricati - prestazioni tecnico/professionali: €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Giorni 90.00

Questa situazione è riferita solamente a Chiusura portico al piano terra dell'edificio residenziale.

Necessita presentazione di CIL Asseverata per riduzione a conformità ai sensi della LR 19/2009 e successive modificazioni e conseguente denuncia di variazione al catasto dei fabbricati

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta dotato di APE (normativa di riferimento: DL 192/2005 e D.Lgs 63/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione APE e deposito al CENED: €450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 90

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Portico al piano terra, come tale censito, trasformato in

veranda a seguito installazione vetrate perimetrali di tamponamento.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione al catasto dei fabbricati con procedura DocFa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni 90

Questa situazione è riferita solamente a Portico/veranda facenti parte dell'unità immobiliare principale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPRIVA DEL FRIULI VIA PIETRO ZORUTTI 60

VILLA SINGOLA

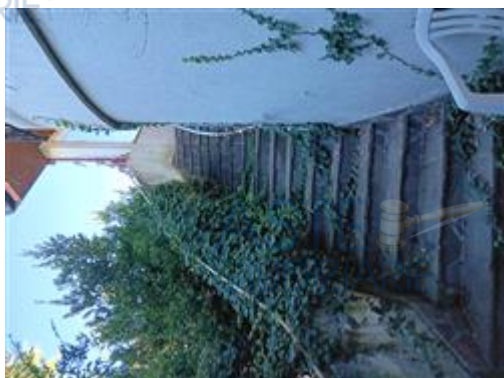
DI CUI AL PUNTO A

villa unifamiliare - Via Pietro Zorutti 60, della superficie commerciale di **188,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 387/1 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 785,01 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO ZORUTTI 60, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 387/3 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Via Pietro Zorutti 60, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/3 partita tavolare 123
- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/1 partita tavolare 598





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una villetta unifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra. Realizzata negli anni '70 del 1900, ha le caratteristiche costruttive e di finitura del periodo in cui è stata edificata. La struttura portante è realizzata mediante fondazioni continue in calcestruzzo armato, murature portanti in blocchi forati di laterizio, solai di interpiano, di soffittatura e del tetto in latero/cemento. I tramezzi interni sono costituiti da elementi forati in laterizio. Il manto di copertura è costituito da tegole curve in laterizio. Le superfici interne verticali ed i soffitti sono intonacati con finitura al civile: quelle esterne sono finite con marmorino. I serramenti esterni sono in legno con oscuri a due o più ante, con doppio telaio vetrato tipo Wagner. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio si compone al piano terra da tre cantine di complessivi mq. 26,87, un disimpegno/vano scala di mq.15,02, un vano doccia/wc di mq. 6,51, un'attesa di mq.27,24, un vano centrale termica di mq. 10,50, un portico/veranda di mq.28,71 ed un portico di mq. 17,65. Una scala esterna consente l'accesso al primo piano che risulta costituito da un poggiolo prospiciente l'ingresso di mq. 3,18, un ingresso/corridoio/disimpegno di mq. 13,02, una cucina di mq. 11,47, una veranda di mq. 4,20, un soggiorno di mq. 28,54, tre stanze da letto di complessivi mq. 37,52, un bagno di mq. 6,67 e due terrazzi di complessivi mq. 82,07.-

Una scala interna, con gradini ed alzate rivestiti in marmo, consente l'accesso dal piano terra al primo piano.

Tutti i vani del piano terra hanno la pavimentazione realizzata in piastrelle, i vani del primo piano sono pavimentati in piastrelle, per quanto riguarda la cucina e l'ingresso/corridoio/disimpegno, il palchetti di legno per quanto riguarda gli altri vani.

I terrazzi, la veranda ed il poggiolo sono pavimentati in piastrelle.

L'immobile era originariamente dotato di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda per uso sanitario di tipo tradizionale con radiatori collegati ad un generatore alimentato a gas metano: il generatore risulta essere stato rimosso e si riscontra l'installazione di un impianto per la climatizzazione invernale ed estiva, della zona giorno, costituito da una pompa di calore posata sulla facciata retrostante del fabbricato alla quale risulta attestata un'unità interna (split) posta nel corridoio d'ingresso. La zona notte è servita da un termoconvettore a pavimento posto nel corridoio, attestato ad una pompa di calore installata nella veranda ubicata sul retro dell'edificio.

L'impianto elettrico a servizio dell'unità immobiliare è del tipo tradizionale con conduttori posti in tubazioni poste sotto traccia attestati al quadro elettrico generale.

L'immobile risulta collegato alla rete fognaria cittadina.



I servizi igienici sono dotati dei normali apparecchi sanitari.

Non risultano attive utenze dei servizi principali quale luce, acqua e gas.

Lo stato di conservazione dell'immobile è di tipo mediocre e richiederebbe importanti interventi di straordinaria manutenzione, sia per quanto riguarda le strutture di finitura (serramenti) che per quelle impiantistiche.

Necessiterebbe altresì di un intervento di ritinteggiatura sia interna che esterna.

Si evidenzia che, come indicato nella apposita sezione, al piano terra, sul retro dell'immobile, presso l'originario portico che era stato regolarmente autorizzato, risultano installate vetrate con profili perimetrali in lega metallica poste a chiusura perimetrale del portico stesso: tale intervento risulta eseguito in assenza di autorizzazione o comunicazione all'ente proposto. Tale disformità può essere sanata presentando all'amministrazione comunale competente una CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per riduzione a conformità dell'intervento.

Pertinenziale all'unità abitativa risulta essere stato realizzato un locale di sgombero/legnaia/pollaiolo realizzato con struttura portante in legno e copertura in lastre ondulate in metallo. Tale struttura è stata realizzata "a cavallo" del confine di proprietà ed in parte invade la proprietà vicina. Il fabbricato è fatiscente e necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione importante.

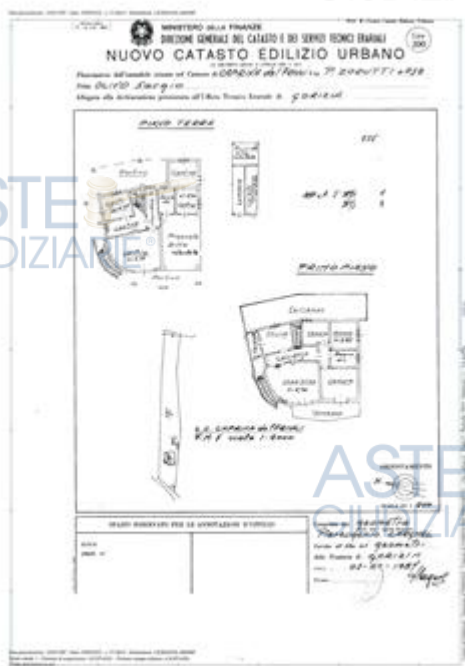
L'area cortiliva pertinenziale all'alloggio risulta essere invasa da vegetazione di tipo spontaneo.

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	122,00	x	100 %	=	122,00
Cantina-Termica	106,00	x	33 %	=	34,98
Terrazzi	66,00	x	25 %	=	16,50
Veranda prim piano	9,00	x	33 %	=	2,97
Veranda piano terra	30,00	x	25 %	=	7,50
Ripostiglio	19,00	x	25 %	=	4,75
Totale:	352,00				188,70

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 188,70 x 850,00 = **160.395,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di conservazione	-24.059,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 136.335,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 136.335,75

BENI IN CAPRIVA DEL FRIULI VIA PIETRO ZORUTTI 60

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

tecnico incaricato: Renzo Luisa

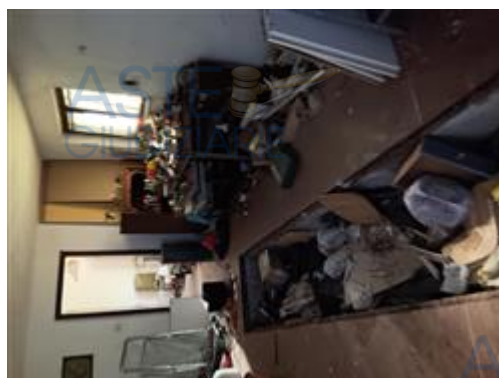
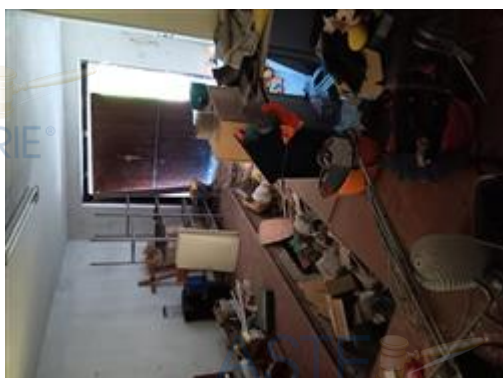
Pagina 12 di 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

autorimessa - Via Pietro Zorutti 60, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 387/1 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, superficie 19, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 55,42 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Zorutti 60, piano: T
- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/1 partita tavolare 598

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di cui trattasi è costituita da una rimessa ricavata nell'ambito dell'edificio residenziale. E' ubicata al piano terra dello stesso e con lo stesso è direttamente collegato. Vi si accede da un portone carraio di tipo basculante, il legno e metallo. Al suo interno, nella parte centrale, è stata realizzata una fossa atta ad accedervi per la manutenzione delle autovetture parcheggiate al suo interno. La pavimentazione della rimessa è costituita da piastrelle mentre le superfici verticali ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. Lo stato di conservazione è pessimo ed al suo interno sono conservate diverse quantità di rifiuti che dovranno essere smaltiti con le relative procedure. Il portone di accesso risulta rimosso dai suoi sostegni e necessita di essere sostituito.

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
-------------	-------------	--------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Autorimessa	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	36,00				36,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata sviluppata mediante attribuzione del valore unitario alla superficie commerciale della stessa. Il valore unitario è stato indicato dallo scrivente tenendo conto l'andamento dei prezzi di mercato correnti, dello stato di conservazione e delle proprie specifiche conoscenza. Per quanto sopra la valorizzazione dell'unità immobiliare di cui trattasi risulta la seguente: superficie commerciale mq. 34,00 x €/mq. 390,00 = € 13.260,00.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	36,00	x	390,00	=	14.040,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato i conservazione	-2.106,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 11.934,00
--	--------------------

tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 14 di 30



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

€. 11.934,00



BENI IN CAPRIVA DEL FRIULI VIA PIETRO ZORUTTI 60

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C



area pertinenziale e terreno agricolo - Via Pietro Zorutti 60 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 387/2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVI 4, superficie 3827, reddito agrario 12,85 €, reddito dominicale 13,84 €, indirizzo catastale: Via Pietro Zorutti 60, CAPRIVA DEL FRIULI
- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/2 partita tavolare 123



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un terreno posto sul retro dell'edificio residenziale. La giacitura è in piano. In base al vigente PRGC del Comu di Capriva del Friuli, il lotto di complessivi catastali mq. 3.827, è in parte classificato nella zona territoriale omogenea "E6 - Ambiti di Interesse Agricolo" (mq. 2.659) ed in parte nella zona territoriale omogenea "B2 - Residenziale di Completamento a Medio Indice di Fabbricabilit" (mq. 1.322). La parte edificabile è prospiciente la pubblica Via Pietro Zorutti e si sviluppa per una profondità di ml. 40.00 rispetto alla predetta direttrice. L'indice fondiario per la zona "B2" è di 0,80 mc/mq: del volume edificabile teorico di mc. 1.057 (= (mq. 1.322 x mc/mq 0,80) sul lotto, parte è stato utilizzato all'atto della villetta che insiste sul lotto parzialmente (mc. 790 circa). Restano pertanto edificabil circa mc.260. La parte del lotto ricadente nella zona con destinazione





agricola "E6", non è di fatto edificabile.

Il lotto non è recintato ancorchè, nel passato, venne richiesta ed autorizzata la realizzazione della recintazione in prospienza della Via Pietro Zorutti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata mediante applicazione di valori unitari alle superfici che compongono il lotto, di complessivi mq. 3.981, in base alla loro destinazione urbanistica. In particolare per la residuale parte edificabile (mc. 260 circa), si è applicato il valore unitario di € 60,00 per metro cubo, per la parte del lotto ricadente nella zona prettamente agricola si è applicato il valore unitario di € 3,00 per metro quadro. Ne consegue che la valutazione risulta la seguente: parte del lotto ricadente nella zona "B2" mc. 260 x € 60/ mc = € 15.600,00, parte del lotto ricadente in zona "E6" mq. 2.696 x € 3,00/mq = € 8.088 per complessivi € 23.688, valore arrotondato ad € 23.700,00.-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo:

23.700,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione per vizi occulti ed eventuale riconoscimento dei termini confinari del lotto	-3.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 20.200,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 20.200,00

BENI IN CAPRIVA DEL FRIULI VIA PIETRO ZORUTTI 60

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

**box/rimessa** - Via Pietro Zorutti 60, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- C.C. Capriva del Friuli particella fondiaria 387/3 partita tavolare 123, indirizzo catastale: Via Zorutti 60, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 17 di 30





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un box con struttura portante in legno/metallo/muratura insistente sulla particella catastale 387/3. Il box è parte di un fabbricato accessorio realizzato in assenza di autorizzazione edilizia per il quale è stato successivamente acquistata l'autorizzazione edilizia in sanatoria. Il fabbricato risulta collocato sopra il confine con l'attigua proprietà e pertanto, parte dello stesso, insiste su proprietà altrui. Il box oggetto della presente valutazione ha accesso carraio chiuso da un portone in legno. Lo stato di conservazione è mediocre. La superficie del box ricadente sulla proprietà dell'odierno esecutato ha la superficie commerciale di mq.9,00.- All'atto del sopralluogo all'interno del box è stata riscontrata la presenza di un trattore agricolo la cui proprietà non risulta in capo all'esecutato

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ripostiglio	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare di cui trattasi è stata esperessa a corpo, tenendo in considerazione lo stato di conservazione, la particolare situazione inerente la sua collocazione rispetto al limite di proprietà.

tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 18 di 30



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.800,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
stato di conservazione	-800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	188,70	0,00	136.335,75	136.335,75
B	box singolo	36,00	0,00	11.934,00	11.934,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	20.200,00	20.200,00
D	box singolo	19,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				169.469,75 €	169.469,75 €

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 8.473,49**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.246,26**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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: **€. 23.586,94**

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: **€. 436,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 133.222,62**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 20 di 30



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****area di parcheggio - terreno vincolato a standard** a Via per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- C.C. CAPRIVA DEL FRIULI particella fondiaria 234/2 foglio 2 partita tavolare 598, qualità classe SEMINATIVI, superficie 1175, reddito dominicale 4,2500, reddito agrario 3,9400, indirizzo catastale: Strada Provinciale 4 - Capriva/Moraro 4, piano: T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.260,00
Data di conclusione della relazione:	02/12/2025

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: **Nessuna.**



4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/01/2003 a firma di Notaio Angelilli , intavolata il 19/03/2004 a Cormons G.N. 1608/2003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 300.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 20/10/2013 a Gorizia G.N. 136/2013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n.541/13 RG 1468/2013 del Tribunale di Gorizia dd 22.10.2013.

Importo ipoteca: 50.968,45

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 15/04/2014 a Gorizia G.N. 648/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n.541/13 RG 1468/2013 del Tribunale di Gorizia dd 22.10.2013.

Importo ipoteca: 50.968,45

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 31/07/2014 a Gorizia G.N. 1186/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo n. 341/14 RG 925/14 del Tribunale di Gorizia dd 09.07.2014.

Importo ipoteca: 90.619,24

ipoteca , intavolata il 29/01/2016 a Gorizia G.N. 152/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia dep 09.07.2015 ing 341/14.

Importo ipoteca: 90.619,24

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivi n.619/09 del Tribunale di Gorizia.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 33.569,70

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 28/11/2025 a Gorizia G.N. 3160/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivi n.619/09 del Tribunale di Gorizia.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 33.569,70.

... a peso della PT 123 ora PTW 916 e della PT 598 ora PTW 917 di Capriva del Friuli

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 14/02/2025 a Gorizia G.N. 415/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia

pignoramento, intavolata il 18/07/2025 a Gorizia G.N. 1856/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione dell'eredità giacente, intavolata il 26/09/2017 a Gorizia G.N. 1547/2017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione eredità giacente - *** DATO OSCURATO ***

Annotazione del rinnovo del diritto di ipoteca, intavolata il 27/10/2023 a Gorizia G.N. 3277/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione del rinnovo del diritto di ipoteca iscritto sub pres 11/11/2003 GT 1608/2003

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **98/084**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un parcheggio in Capriva del Friuli sull'area distinta in catasto dal folio 2 di Capriva - mappale 234/2, presentata il 18/12/1998 con il n. prot. 6918 di protocollo, rilasciata il 12/05/1999 con il n. prot. 2401 di protocollo.

Intervento realizzato sulla base della convenzione sottoscritta con il Comune di Capriva del Friuli in data 18 maggio 1999

Autorizzazione N. **05/064**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un accesso carraio lungo la S.P. Moraro-Capriva sull'area censita al catasto al foglio n.2 di Capriva - p.c. 234/2, presentata il 07/11/2005 con il n. prot. 6657 di protocollo, rilasciata il 12/05/2006 con il n. prot. 3101 di protocollo.

Realizzato in base al nulla osta della Provincia di Gorizia rilasciato con prot. 29427/05/30729/05 del 19/12/2005 e quello con prot. 11739/06/12550/06 del 26/04/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona S1a - Zona Servizi ed Attrezzature per la Collettività'.

In base alle NTA di attuazione del PRGC

(omissis)

Art 30 - ZONA OMOGENEA S: area per servizi e attrezzature collettive

Comprende le aree destinate all'insediamento di servizi ed attrezzature di interesse collettivo necessarie a soddisfare lo standard minimo prescritto dalla legislazione vigente e quelle destinate al soddisfacimento dei fabbisogni urbani eccedenti gli standard di legge ovvero di quelli di livello sovracomunale.

30.1 SERVIZI ESISTENTI E PREVISTI

30.1.1 Attrezzature per la viabilità ed i trasporti

S1/a = Parcheggi di relazione

S1/b = Parcheggi di interscambio

S1/c = Parcheggi stanziali e di relazione a servizio di attrezzature e servizi di uso collettivo

30.1.2 Attrezzature per il culto, la vita associativa, la cultura e Forze Militari

S2/a = Edifici per il culto

S2/b = Municipio

S2/c = Centro civico e biblioteca comunale

S2/d = Sedi di associazioni

S2/e = Caserma Carabinieri

30.1.3 Attrezzature per l'istruzione

S3/a = Asilo nido

S3/b = Scuola per l'infanzia

S3/c = Scuola elementare

30.1.4 Attrezzature per l'assistenza e la sanità

S4/a = Ambulatorio medico

S4/b = Cimitero

S4/c = Alloggi assistenza anziani e sfrattati

S4/d = Convitto

30.1.5 Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

S5/a = Verde di arredo urbano

S5/b = Nucleo elementare di verde

S5/c = Verde di quartiere

S5/d = Parco urbano dei "Laghetti rossi"

S5/e = Spettacoli all'aperto e parco urbano "Russiz"

S5/f = Sport

30.1.6 Servizi tecnologici

S6/a = Cabine elettriche

S6/b = Piazzola ecologica



S6/c = Discarica inerti

S6/d = Magazzini comunali

S6/e = Serbatoio acquedotto

S6/f = Vasca di sedimentazione

S6/g = Impianti a rete

30.2 PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI E DI QUALITA'

30.2.1 Attrezzature per la viabilità ed i trasporti

Gli spazi per la sosta dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione temporanea delle acque, fatte salve le esigenze di sicurezza e di prevenzione della contaminazione del suolo.

In particolare per gli stalli degli spazi destinati ai parcheggi dovranno essere adottati materiali di pavimentazioni permeabili all'acqua.

30.2.2 Attrezzature per il culto, la vita associativa, la cultura e aree militari

- Vu confermato
- Sc confermata
- Parcheggi stanziali e di relazione 40% della Su degli edifici da per edifici esistenti reperirsi nei lotti di pertinenza o in aree limitrofe destinate allo scopo (S1/c)

- Parcheggi stanziali e di relazione 80% della Su degli edifici da per edifici di progetto reperirsi nei lotti di pertinenza o in aree limitrofe
- Sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica
- Non sono ammessi interventi di:
 - nuova costruzione

Limitatamente per l'area S2/a Canonica

E' ammesso l'ampliamento dell'attuale casa canonica di via Buonarroti per la costruzione di una nuova sala polifunzionale:

- Sc max 280 mq
- H max non superiore a quella degli edifici limitrofi
- Parcheggi di relazione 80% della nuova superficie coperta
- Tutti gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni costruttive contenute nell'All.2 - Indirizzi di tecnica costruttiva per gli interventi sull'edificato esistente e di nuova costruzione.

30.2.3 Attrezzature per l'istruzione

Aree S3/a Asilo nido e S3/b Scuola per l'infanzia

- Parcheggi stanziali e di relazione 80% della Su degli edifici da reperirsi nei lotti di pertinenza

72 Piano Regolatore Generale Comunale - Comune di Capriva del Friuli

Area S3/c Scuola elementare

- Parcheggi stanziali e di relazione 40% della Su degli edifici da reperirsi nei lotti di



pertinenza o in aree limitrofe destinate allo scopo (S1/c)

30.2.4 Attrezzature per l'assistenza e la sanità

Area S4/c Alloggi assistenza anziani e sfrattati

- Parcheggi stanziali e di relazione 40% della Su degli edifici da reperirsi nei lotti di pertinenza o in aree limitrofe destinate allo scopo (S1/c)

Area S4/d Convitto

- Vu confermato
- Sc confermata
- Sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia
 - ristrutturazione urbanistica

Area S4/d1 Convitto

- Dc 5 ml o allineamento preesistente
- Ds vicinali, consorziali 10 ml o allineamento preesistente
- Ds private 10 ml o mantenimento degli allineamenti e delle distanze esistenti
- Ds statali, provinciali, comunali 20 ml
- H max dei fabbricati 8,50 ml
- Parcheggi di relazione 80% della Su degli edifici da reperirsi nei lotti di pertinenza
- Ampliamenti per motivi igienico funzionali 400 mc
- Incremento della superficie di tettoie e/o porticati 200 mq

Le caratteristiche costruttive e dei materiali impiegati per la realizzazione dei nuovi volumi edilizi e le loro finiture esterne dovranno rispettare le prescrizioni particolari contenute nell'All.2 - Indirizzi di tecnica costruttiva per gli interventi sull'edificato esistente e di nuova costruzione.

30.2.5 Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto

Aree S5/a Verde di arredo urbano: sono inedificabili.

Aree S5/b Nuclei elementari di verde e S5/c Verde di quartiere:

E' consentita esclusivamente la posa in opera di attrezzature destinate al gioco ed allo sport, di servizi igienici in muratura o prefabbricati nonché di chioschi o edicole per la vendita di giornali di altezza non superiore a ml 3,20 e superficie coperta fino a mq 15.

- Q max S5b Nuclei elementari di verde 0,30 mq/mq
- Q max S5c Verde di quartiere 0,05 mq/mq

Area S5/d Parco urbano dei "Lagetti Rossi":

Gli interventi dovranno prevedere il ripristino ambientale mediante la sistemazione delle sponde dei laghi, la sistemazione a verde dell'area e la piantumazione di alberature di alto fusto. E' inoltre consentita la costruzione di parcheggi alberati, pavimentazioni per campi da gioco, percorsi pedonali e carrai.

- Parcheggi di relazione 1 posto macchina ogni 2 utenti

Edificio per servizi igienici, bar e pesca sportiva

- Vu max 320 mc
- H max 4,00 m

Area S5/e Spettacoli all'aperto e Parco urbano "Russiz"

E' ammessa la realizzazione di attrezzature per lo sport ed il tempo libero quali campi da bocce, da tennis, pista di pattinaggio, campo da pallacanestro, campo da calcetto, spogliatoi, chioschi, servizi igienici, piste da ballo, aree a parcheggio, area sosta camper, viabilità pedonale e carrabile, ecc.. Tutte le attrezzature previste dovranno avere tipologia, finitura e materiali utilizzati compatibili con l'ambiente. Per gli interventi sulle alberature si fa riferimento alle disposizioni dell'art. 22.

- Parcheggi di relazione 1 posto macchina ogni 2 utenti

Area S5/f Sport

E' ammessa la costruzione di attrezzature e impianti sportivi. Le aree libere da attrezzature dovranno essere mantenute a verde alberato o destinate a parcheggio.

- Parcheggi di relazione 1 posto macchina ogni 2 utenti

30.2.6 Servizi tecnologici

Area S6/c Discarica di inerti

Dovrà essere mascherata con l'impianto di siepi lungo il perimetro aventi funzione di barriera.

30.3 DEROGHE

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà potrà essere ridotta al minimo previsto dal Codice Civile.

30.4 MODALITA' ATTUATIVA

L'attuazione degli interventi è demandata a:

- Enti Pubblici con progetti approvati dagli enti competenti.
- Soggetti privati convenzionati, con progetti che seguono le procedure autorizzative previste dalle leggi vigenti.

30.5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In tutte le aree per servizi ed attrezzature collettive è consentita la realizzazione di piccole tempie votivi (Sc < 4 mq), di fontane, di cippi e lapidi commemorative, di statue e relativi steli di sostegno.

Nuove costruzioni e interventi di ampliamento o trasformazione di fabbricati esistenti dovranno rispettare i materiali, le tecniche costruttive, gli equilibri geometrici delle 74 Piano Regolatore Generale Comunale - Comune di Capriva del Friuli volumetrie e delle facciate del tessuto edilizio circostante, inserendosi in armonia ed equilibrio nel paesaggio.

Il progetto edilizio delle nuove aree per servizi dovrà essere integrato con un progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti esteso a tutta l'area.

Il passaggio da una categoria all'altra e deroghe ai parametri urbanistici ed edilizi sono consentiti previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

(omissis)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



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



BENI IN CAPRIVA DEL FRIULI STRADA PROVINCIALE 4 -

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A



area di parcheggio - terreno vincolato a standard a Via per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

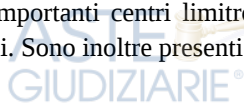
Identificazione catastale:

- C.C. CAPRIVA DEL FRIULI particella fondiaria 234/2 foglio 2 partita tavolare 598, qualità classe SEMINATIVI, superficie 1175, reddito dominicale 4,2500, reddito agrario 3,9400, indirizzo catastale: Strada Provinciale 4 - Capriva/Moraro 4, piano: T



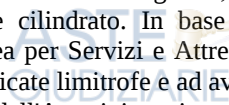
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno adibito a parcheggio. Realizzato in base all'autorizzazione edilizia n. 98/084 del 12.05.1999 ed alla convenzione del 18.05.1989 stipulata con in Comune di Capriva del Friuli. Con autorizzazione edilizia 05/064 del 12.05.2006 è stata autorizzata la realizzazione di un ccesso carraio lungo la Strada Provinciale 4 (Capriva-Moraro). Il lotto ha forma triangolare, giace in piano ed ha la pavimentazione costituita da ghiaione ben costipato e cilindrato. In base ala PRGC vigente è classificato nelle zona territoriale omogenea "S1/a - Area per Servizi e Attrezzature Colletive". Di fatto l'area costituisce zona di parcheggio per le aree edificate limitrofe e ad avviso dello scrivente, si può ipotizzare l'acquisizione del lotto stesso da parte dell'Amministrazione Comunale di Capriva d'Isonzo.





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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del lotto è stabilita a corpo tenendo conto la eventuale acquisizione dello stesso da parte dell'Amministrazione Comunale di Capriva d'Isonzo per mezzo di procedura di esproprio rivestendo caratteristiche di pubblica utilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per stato di conservazione	-1.200,00

tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 29 di 30





RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.800,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.800,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno				
	vincolato a	0,00	0,00	10.800,00	10.800,00
	standard				
				10.800,00 €	10.800,00 €

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: **€. 10.800,00****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: **€. 540,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.260,00**

data 02/12/2025

il tecnico incaricato
Renzo Luisa