



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Aurora Turco



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/11/2025



creata con Tribù Office 6

ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Geom. Mariagiovanna Cutrupi

CF: CTRMVG89T68F356X

con studio in MONFALCONE (GO) Via IV Novembre, 11

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it



tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FARRA D'ISONZO Via Dante Alighieri snc, della superficie commerciale di **1.749,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Farra d'Isonzo, più precisamente il tutto sorge in via Dante Alighieri, con unico accesso attraverso la p.c. 195/2 e la p.c.199/26, ora appartenenti alla medesima Ditta intestataria. Non risulta iscritta alcuna servitù di passaggio.

La proprietà si compone di un lotto di terreno a destinazione catastale "orto", lasciato a prato verde incolto con alberature a medio - alto fusto.

I confini ad est e a sud vengono definiti dalla "Roggia Molino"; il lato nord è delimitato da una recinzione in pietra; il restante lato è invece individuato delle suddette proprietà che ne permettono l'ingresso.

Nonostante la proprietà ricada, secondo le norme del Piano Regolatore Generale Comunale di Farra d'Isonzo, in zona "0" - Zona mista residenziale urbana e agricola, sarà necessario verificare la fattibilità di un eventuale nuovo progetto, tenendo conto anche delle superfici e dei volumi già impiegati.

Dalla documentazione reperita, si segnala che la proprietà ricade nelle aree di interesse storico - artistico e di conservazione ambientale.

Identificazione catastale:

- C.C. Farra d'Isonzo particella fondiaria 199/25 foglio 17 partita tavolare web 12 c.t. 1, qualità classe orti di classe 1, superficie 1749, reddito dominicale 30,2600, reddito agrario 18,0700, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.749,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.480,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.756,00**

Data di conclusione della relazione: **04/11/2025**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo si è svolto in data 09/09/2025 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia, del Debitore e del suo legale.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, ed in seguito alla visita, si è potuto constatare che si tratta di un terreno ad uso pertinenziale della villa padronale e del fabbricato strumentale dell'attività agricola, stimati con precedente elaborato, giusta procedura E.I. 46/2024.

L'accesso alla proprietà avviene unicamente dalla p.c. 195/2 e dalla p.c. 199/26 appartenenti, ora, al medesimo intestatario. I confini ad est e a sud, invece, vengono definiti dalla "Roggia Molino"; il lato nord è delimitato da una recinzione in pietra.

Trattandosi di un terreno, nessun soggetto possiede la residenza su di esso.

Dall'istanza presentata alla Direzione Provinciale di Gorizia - Agenzia delle Entrate con riscontro ricevuto via pec in data 18/09/2025, non è emersa la registrazione di alcun atto recente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo nella giornata del 16/09/2025, emerge quanto segue:

COMUNE CATASTALE DI FARRA D'ISONZO

P.T. WEB 12

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 199/25 orto (da PT 855 ct 2)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

nulla.

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 28/05/2019 GN 1023/2019 - Si intavola il diritto di proprietà con 1/1 p.i. In base a: ATTO DI ASSEGNAZIONE DEI BENI AI SOCI dd 18/03/2019 NOT. PERESSON rep. 28935, ATTO DI RETTIFICA dd 15/05/2019 NOT. PERESSON rep. 29035.

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 26/03/2024 GN 938/2024 - sotto riportato;

pres. 28/03/2025 GN 920/2025 - sotto riportato;

pres. 23/04/2025 GN 1144/2025 - sotto riportato;

pres. 29/04/2025 GN 1194/2025 - sotto riportato;

pres. 13/05/2025 GN 1290/2025 - sotto riportato.

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 3.738,87 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravi, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 86,00 per ogni voltura catastale; il tutto come di seguito definito:

pres. 26/03/2024 GN 938/2024 diritto di ipoteca giudiziale € 120.000,00 x 0,50% = € 600,00





pres. 13/05/2025 GN 1290/2025 pignoramento immobiliare € 605.574,11 x 0,50% = € 3.027,87

diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

voltura catastale € 86,00

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**, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

pres. 26/03/2024 GN 938/2024 - PARTITA ACCESSORIA - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale per la somma complessiva di Euro 120.000,00- di cui Euro 70.000,00- per capitale, interessi e spese come da titolo, a peso del c.t. 1°. PARTITA PRINCIPALE: PTweb 41 di CORMONS. In base a: DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI GORIZIA, N. 62/2024 DEL 19/3/2024 R.G. 204/2024 REP. 134/2024 PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali*:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Pres. 13/05/2025 GN 1290/2025 - Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di Euro 605.574,11- oltre interessi, accessori, spese e successive occorre. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN ESTENSIONE AVV. ALDO BULGARELLI rep. 24/02/2025 E UNITA RELATA DI NOTIFICA DD. 18/03/2025.

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un contesto condominale, pertanto non è mai stato nominato alcun Amministratore.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.





In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per quel che riguarda l'IMU/ILIA risultano dei debiti dall'anno 2020 per un importo annuo di € 30,64 inerente il solo terreno. Si allegano i prospetti riepilogati rilasciati dal Comune di Farra d'Isonzo via pec in data 14/10/2025.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Dalle visure e dalle verifiche effettuate, emerge quanto segue.

Il Debitore risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobili in seguito all'atto di assegnazione dei beni ai soci.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/03/2019).

Pres. 28/05/2019 GN 1023/2019 - Si intavola il diritto di proprietà per 1/1 p.i. In base a: ATTO DI ASSEGNAZIONE DEI BENI AI SOCI dd 18/03/2019 NOT. PERESSON rep. 28935, ATTO DI RETTIFICA dd 15/05/2019 NOT. PERESSON rep. 29035.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

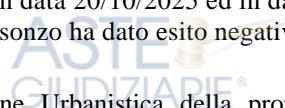
Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Farra d'Isonzo non si è riscontrata alcuna pratica edilizia. La richiesta è stata presentata mediante il portale SUE in data 05/09/2025 e si è sollecitato un riscontro a mezzo pec in data 20/10/2025 ed in data 28/10/2025. Il giorno 30/10/2025 a mezzo mail, il Comune di Farra d'Isonzo ha dato esito negativo alle ricerche di eventuali pratiche.



E' stato inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà oggetto di procedura, la richiesta è stata presentata mediante il portale SUE in data 05/09/2025 e si è sollecitato un riscontro a mezzo pec in data 20/10/2025 ed in data 28/10/2025, ad oggi rimasto inevaso.



Qualora si volesse procedere con la realizzazione di nuovi interventi edilizi, si dovrà verificare la fattibilità dell'intervento anche tenendo conto della superficie e della volumetria già autorizzata, sono inoltre presenti delle prescrizioni che dovranno essere rispettate.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.P.G.R. n. 0314/Pres. dd. 03/09/1998 e la successiva variante n. 17 approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 17/05/2021 pubblicata sul Bur n. 24 del 16/06/2021, l'immobile ricade in zona "0" - Zona mista residenziale urbana e agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:





si rimanda alla lettura delle norme del P.R.G. del Comune di Farra d'Isonzo.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito alla visita effettuata presso l'immobile oggetto di perizia, si è riscontrata conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non rilevando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

Si è potuto inoltre confrontare lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti eseguiti presso i vari uffici.

Si sottolinea che l'accesso alla proprietà avviene unicamente delle limitrofe p.c. 195/2 e p.c. 199/26 appartenenti, ora, al medesimo intestatario e già oggetto di procedura E.I. 46/2024.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state posizionate delle strutture leggere ad uso pollaio e deposito, inoltre è stata realizzata una recinzione sul fondo della particella atta a delimitare un'area. Tali manufatti dovranno essere rimossi, in quanto sono stati realizzati in assenza del titolo edilizio, non risultano inoltre né inseriti in mappa né vengono individuati sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e trasporto del materiale di risulta alla pubblica discarica: €.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come segnalato nella stima E.I. 46/2024, all'interno della villa padronale (p.c. 195/2), risulta esserci una porta di collegamento verso il retro con affaccio diretto su altra proprietà (p.c. 199/25) ora appartenente al Debitore ma oggetto di procedura separata. Si segnala pertanto che sarà opportuno in seguito ad eventuale aggiudicazione a due soggetti diversi, chiudere il collegamento o predisporre piano di servitù anche per consentire l'accesso al fondo che potrebbe risultare poi intercluso.





BENI IN FARRA D'ISONZO VIA DANTE ALIGHIERI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FARRA D'ISONZO Via Dante Alighieri snc, della superficie commerciale di **1.749,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Farra d'Isonzo, più precisamente il tutto sorge in via Dante Alighieri, con unico accesso attraverso la p.c. 195/2 e la p.c.199/26, ora appartenenti alla medesima Ditta intestataria. Non risulta iscritta alcuna servitù di passaggio.

La proprietà si compone di un lotto di terreno a destinazione catastale "orto", lasciato a prato verde incolto con alberature a medio - alto fusto.

I confini ad est e a sud vengono definiti dalla "Roggia Molino"; il lato nord è delimitato da una recinzione in pietra; il restante lato è invece individuato delle suddette proprietà che ne permettono l'ingresso.

Nonostante la proprietà ricada, secondo le norme del Piano Regolatore Generale Comunale di Farra d'Isonzo, in zona "0" - Zona mista residenziale urbana e agricola, sarà necessario verificare la fattibilità di un eventuale nuovo progetto, tenendo conto anche delle superfici e dei volumi già impiegati.

Dalla documentazione reperita, si segnala che la proprietà ricade nelle aree di interesse storico - artistico e di conservazione ambientale.

Identificazione catastale:

- C.C. Farra d'Isonzo particella fondiaria 199/25 foglio 17 partita tavolare web 12 c.t. 1, qualità classe orti di classe 1, superficie 1749, reddito dominicale 30,2600, reddito agrario 18,0700, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Farra d'Isonzo, più precisamente il tutto sorge in via Dante Alighieri, con unico accesso attraverso la p.c. 195/2 e la p.c. 199/26, ora appartenenti alla medesima Ditta intestataria. Non risulta iscritta alcuna servitù di passaggio.

La proprietà si compone di un lotto di terreno a destinazione catastale "orto", lasciato a prato verde incolto con alberature a medio - alto fusto.

I confini ad est e a sud vengono definiti dalla "Roggia Molino"; il lato nord è delimitato da una recinzione in pietra; il restante lato è invece individuato delle suddette proprietà che ne permettono l'ingresso.

Una piccola porzione di terreno, verso il fondo, è delimitata da recinzione e cancello in ferro.

Nonostante la proprietà ricada, secondo le norme del Piano Regolatore Generale Comunale di Farra d'Isonzo, in zona "0" - Zona mista residenziale urbana e agricola, sarà necessario verificare la fattibilità di un eventuale nuovo progetto, tenendo conto anche delle superfici e dei volumi già impiegati.

Dalla documentazione reperita, si segnala che la proprietà ricade nelle aree di interesse storico - artistico e di conservazione ambientale.

Sul terreno sono presenti alcuni manufatti con struttura in alluminio e legno, gli stessi attualmente vengono adibiti a pollaio e deposito. Si dovrà procedere quindi alla rimozione e allo smaltimento del materiale di risulta, in quanto gli stessi non sono stati autorizzati.





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 |
|----------------|-----------------|--------|-----------------|
| p.c. 199/25 | 1.749,00 | x | 100 % |
| Totale: | 1.749,00 | | 1.749,00 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

Sviluppo valutazione:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di €/mq. 20,00 per la superficie del terreno, pertanto: p.c. 199/25 orto di mq. 1.749,00 x €/mq. 20,00 = € 34.980,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.980,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.980,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Al valore sopra determinato, si ritiene di dover applicare un decurtamento pari al 5% per l'assenza di



garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Farra d'Isonzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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 | 1.749,00 | 0,00 | 34.980,00 | 34.980,00 |
| | | | | 34.980,00 € | 34.980,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetti di pignoramento e alla dimensioni degli stessi, la sottoscritta ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.480,00**

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 forfeentario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: **€. 32.756,00**

il tecnico incaricato
Geom. Mariagiovanna Cutrupi

