

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2024

## LOTTO 3

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

**A** terreno residenziale a CORMONS Viale Venezia Giulia, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le particelle edificabili sono le pp.cc. 222/1 e 222/13 rispettivamente della superficie di mq 450 e mq 271 formanti un unico lotto di mq 721.

Le particelle oggetto di perizia sono raggiungibili direttamente dalla pubblica via e precisamente dalla via Einaudi a Cormons. Il lotto è di forma regolare di circa mt 29 x 24,50 e considerando le distanze da rispettare per effetto del Piano Regolatore del Comune che indicano mt 6,00 dalla strada e mt 5,00 da confini laterali e privati e la distanza da rispettare da edifici vicini (10 mt) la superficie occupabile da costruzioni sarà di circa mt 14 x 15.5 la cubatura massima realizzabile sarà di mc 721, l'altezza massima di mt 6,50 e la superficie coperta massima di mq 228,40.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella 222/1 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1902, qualità classe orti , superficie 450, reddito dominicale 6,5100, reddito agrario 3,9500, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B** terreno residenziale a CORMONS Viale Venezia Giulia, della superficie commerciale di **271,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le particelle edificabili sono le pp.cc. 222/1 e 222/13 rispettivamente della superficie di mq 450 e mq 271 formanti un unico lotto di mq 721.

Le particelle oggetto di perizia sono raggiungibili direttamente dalla pubblica via e precisamente dalla via Einaudi a Cormons. Il lotto è di forma regolare di circa mt 29 x 24,50 e considerando le distanze da rispettare per effetto del Piano Regolatore del Comune che indicano mt 6,00 dalla strada e mt 5,00 da confini laterali e privati e la distanza da rispettare da edifici vicini (10 mt) la superficie occupabile da costruzioni sarà di circa mt 14 x 15.5 la cubatura massima realizzabile sarà di mc 721, l'altezza massima di mt 6,50 e la superficie coperta massima di mq 228,40.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella 222/13 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1902, qualità classe seminativi, superficie 271, reddito dominicale 1,4000, reddito agrario 0,9800, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 721,00 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:             | €. 59.122,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 53.209,80          |
| Data della valutazione:                                                                        | 17/11/2024            |



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano dall'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di € 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.



### 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:

**La formalità è riferita a P.T. WEB 1901 DI CORMONS.**

**Pres. 01/07/2024 GN 1774/2024**

Si trasporta dalle PT 3181 , 3278 di questo comune censuario:

**pres. 13/03/2007 GN 263/2007**

**1 PRINCIPALE** Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'importo complessivo di Euro 540.000,00 di cui Euro 270.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.



ACCESSORIA: PT web 1902 di questo comune censuario In base a: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Pres. 01/10/2018 GN 1659/2018**

**2 PRINCIPALE** Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'importo complessivo di Euro 116.399,84 di cui Euro 58.199,92 di capitale, interessi e [REDACTED] a peso del c.t. 1°.

ACCESSORIA: PT web 1902 di questo comune censuario In base a: [REDACTED]

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**La formalità è riferita solamente a P.T. WEB 1901 DI CORMONS.**

**Pres. 01/10/2018 GN 1659/2018**

**3** Si annota il pignoramento immobiliare cron. n. 649 dd. 15/05/2024 Tribunale di Gorizia, notificato, promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'esazione del credito di Euro 173.690,92 a peso del c.t. 1°.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/01/2001), intavolato il 17/09/2002 a Cormons G.N. 40

### 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. COMUNE DI CORMONS**  
**Art. 16 - Zone di completamento a basso indice di edificabilità fondiaria B3**

**Le zone B3 sono caratterizzate nello stato di fatto:**

- dal configurarsi come le espansioni più recenti dell'aggregato urbano;
- dal presentare gradi diversi di utilizzazione e di saturazione dei lotti fondiari ;
- dal presentare, con larga prevalenza, una utilizzazione basata sulla tipologia edilizia della casa isolata, uni o bifamiliare.

#### **16.1 - Destinazioni d'uso consentite**

Nelle zone B3 del P.R.G.C. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle aree e dei volumi edificati:

- servizi e attrezzature collettive;
- residenza;
- destinazioni d'uso direzionali, commerciali, alberghiere, servizi compatibili con la residenza.

#### **16.2 - Strumenti di attuazione**

Gli strumenti attuativi per le zone B3 sono tutti gli atti abilitativi ad attuazione diretta previsti dalla normativa regionale vigente.

#### **16.3 - Tipi edilizi ammessi**

STRALCIATO

#### **16.4 - Parametri urbanistici ed edilizi**

- indice di edificabilità fondiaria massimo: mc/mq 1,00
- rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,40
- altezza massima: m. 6,50
- distacco minimo dal confine stradale: m. 6,00
- distacco minimo dai confini laterali e posteriori m. 5,00 E' ammessa l'edificazione a confine solo nel caso di costruzioni in aderenza con edificio già esistente sul confine o nel caso di costruzione contemporanea di due edifici.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti m. 10,00
- Il distacco minimo tra gli edifici non potrà essere inferiore alla metà della somma delle altezze degli edifici prospicienti ed in ogni caso la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 10,00
- lotto minimo e comunque dotato di accesso diretto sulla viabilità pubblica o di uso pubblico mq 600

#### **16.5 - Criteri e prescrizioni d'intervento**

- Per gli edifici costruiti su lotti liberi, il distacco dai confini non potrà essere inferiore a 5 m. Sarà ammessa l'edificazione a confine, purché si lasci impregiudicata la possibilità del confinante di costruire in aderenza, nei soli casi di costruzione contestuale di edifici a confine e nei casi di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto comunque delle relative norme del Codice Civile.
- Nella eventualità di progetti di ampliamento di edifici esistenti sono consentiti distacchi dai confini di proprietà anche in deroga a quelli fissati nel presente articolo, purché non inferiori a quelli stabiliti dal Codice Civile. Tali ampliamenti saranno consentiti anche in deroga alla distanza minima dalle strade nel solo caso di mantenimento di una linea di edificazione esistente.
- E' ammessa la costruzione di fabbricati isolati accessori alla residenza o l'ampliamento di quelli esistenti, con volume massimo non superiore a 120 mc per alloggio.
- Il fabbricato accessorio dovrà essere addossato ad uno dei confini laterali o al confine posteriore con la tendenza ad addossarsi ad eventuali altri fabbricati costruiti a confine nei lotti finitimi. Il fabbricato accessorio non concorre a definire la distanza tra pareti finestrate che resta riferita ai fabbricati principali, a condizione che il fabbricato accessorio fronteggi pareti finestrate per una estensione non superiore a 6,50 m.
- Gli accessori dovranno essere realizzati in muratura intonacata o altro materiale con carattere di stabilità; dovrà comunque esserne garantito il corretto inserimento nel contesto ambientale. L'altezza dal terreno non dovrà superare i seguenti limiti: ml 2,50 alla linda e ml 3,50 al colmo.
- Nell'eventualità di lotti che alla data di adozione del PRGC abbiano già saturato la potenzialità edilizia consentita, è ammessa, per esigenze igienico-funzionali, la costruzione e/o ampliamento di fabbricati accessori o l'ampliamento degli edifici principali nel limite complessivo di 150 metri cubi per alloggio, da concedersi anche in più volte con l'osservanza delle indicazioni di cui al punto immediatamente precedente.

Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie, ecc...) nel limite massimo di 40 mq. per alloggio. Detti ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.- -

L'ampliamento degli edifici principali può essere realizzato anche in deroga all'altezza massima consentita.

- L'ampliamento di cui al precedente comma è ammissibile, con gli stessi criteri e metodologie di utilizzo, anche nei lotti non completamente saturi. In questo caso, però, al valore di mc. 120 , da intendersi come limite massimo, andrà detratta la volumetria ancora realizzabile in applicazione dell'indice di edificabilità fondiario massimo.

- E' ammessa l'edificabilità di lotti di dimensioni inferiori a 600 mq e non inferiori a mq 350, purché risultino come lotti interclusi nella preesistente edificazione, cioè confinanti con lotti già edificati (ad esclusione del lato strada) ed abbiano accesso diretto sulla viabilità pubblica o di uso pubblico.

- In questo caso, la distanza dai confini di proprietà può essere ridotta previa convenzione reciproca tra i confinanti, ferma restando la distanza minima tra gli edifici non inferiore a ml 6,50. In ogni caso la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a m 10,00.

- Nel caso di tipologie a schiera, per la dimensione minima del lotto, si farà riferimento alla superficie fondiaria complessivamente interessata dal blocco edilizio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORMONS VIALE VENEZIA GIULIA

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a CORMONS Viale Venezia Giulia, della superficie commerciale di **450,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le particelle edificabili sono le pp.cc. 222/1 e 222/13 rispettivamente della superficie di mq 450 e mq 271 formanti un unico lotto di mq 721.

Le particelle oggetto di perizia sono raggiungibili direttamente dalla pubblica via e precisamente dalla via Einaudi a Cormons. Il lotto è di forma regolare di circa mt 29 x 24,50 e considerando le distanze da rispettare per effetto del Piano Regolatore del Comune che indicano mt 6,00 dalla strada e mt 5,00 da confini laterali e privati e la distanza da rispettare da edifici vicini (10 mt) la superficie occupabile da costruzioni sarà di circa mt 14 x 15,5 la cubatura massima realizzabile sarà di mc 721, l'altezza massima di mt 6,50 e la superficie coperta massima di mq 228,40.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella 222/1 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1902, qualità classe orti , superficie 450, reddito dominicale 6,5100, reddito agrario 3,9500, intestato a \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\*



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| p.c. 222/1     | 450,00        | x | 100 %  | = | 450,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>450,00</b> |   |        |   | <b>450,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le due particelle oggetto di esecuzione, adiacenti, formano di fatto un unico lotto della superficie catastale di mq 721 superiore al minimo previsto dalle NTA del PRGC vigente fissato a mq 600. Tale superficie rende il lotto pienamente edificabile per nuove costruzioni.

## RICERCHE MCA

Da ricerche effettuate, lo scrivente ha reperito un contratto di compravendita recente in zona, intavolato sub GN [REDACTED] e riferito alla particella n. [REDACTED] del CC di Cormons allibrata in **zto B3** del vigente PRGC come le particelle oggi oggetto di valutazione. Il contratto di cui sopra indicava quale valore unitario della particella €/mq 82,00.

## VALUTAZIONE

Ritenuto congruo il valore di detto contratto, il sottoscritto geometra ritiene di applicarlo pure alle particelle 222/1 e 222/13.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 450,00 x 82,00 = 36.900,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 36.900,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.900,00

BENI IN CORMONS VIALE VENEZIA GIULIA

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a CORMONS Viale Venezia Giulia, della superficie commerciale di **271,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Le particelle edificabili sono le pp.cc. 222/1 e 222/13 rispettivamente della superficie di mq 450 e mq 271 formanti un unico lotto di mq 721.

Le particelle oggetto di perizia sono raggiungibili direttamente dalla pubblica via e precisamente dalla via Einaudi a Cormons. Il lotto è di forma regolare di circa mt 29 x 24,50 e considerando le distanze da rispettare per effetto del Piano Regolatore del Comune che indicano mt 6,00 dalla strada e mt 5,00 da confini laterali e privati e la distanza da rispettare da edifici vicini (10 mt) la superficie occupabile da costruzioni sarà di circa mt 14 x 15,5 la cubatura massima realizzabile sarà di mc 721, l'altezza massima di mt 6,50 e la superficie coperta massima di mq 228,40.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella 222/13 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1902, qualità classe seminativi, superficie 271, reddito dominicale 1,4000, reddito agrario 0,9800, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### 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   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| p.c. 22/13     | 271,00        | x | 100 %  | = | 271,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>271,00</b> |   |        |   | <b>271,00</b> |

### VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le due particelle oggetto di esecuzione, adiacenti, formano di fatto un unico lotto della superficie catastale di mq 721 superiore al minimo previsto dalle NTA del PRGC vigente fissato a mq 600. Tale superficie rende il lotto pienamente edificabile per nuove costruzioni.

## RICERCHE MCA

Da ricerche effettuate, lo scrivente ha reperito un contratto di compravendita recente in zona, intavolato sub GN [REDACTED] e riferito alla particella n. [REDACTED] del CC di Cormons allibrata in zto B3 del vigente PRGC come le particelle oggi oggetto di valutazione. Il contratto di cui sopra indicava quale valore unitario della particella €/mq 82,00.

## VALUTAZIONE

Ritenuto congruo il valore di detto contratto, il sottoscritto geometra ritiene di applicarlo pure alle particelle 222/1 e 222/13.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 271,00 x 82,00 = 22.222,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 22.222,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.222,00

## 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<br>residenziale | 450,00      | 0,00            | 36.900,00          | 36.900,00          |
| B  | terreno<br>residenziale | 271,00      | 0,00            | 22.222,00          | 22.222,00          |
|    |                         |             |                 | <b>59.122,00 €</b> | <b>59.122,00 €</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: € 59.122,00

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5.912,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 53.209,80

data 17/11/2024



il tecnico incaricato  
geom. Maurizio Di Martino

