



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.p.A.



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avv. Aurora Turco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Mariagiovanna Cutrupi**

CF:CTRMGV89T68F356X

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

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it



tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 1 di 17





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa padronale a FARRA D'ISONZO Via Dante Alighieri 69, della superficie commerciale di **496,04** 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 al civico numero 69.

La proprietà si compone di un corpo di fabbrica principale destinato a villa padronale, costruita in vecchia data, con annesso capannone strumentale destinato all'attività agricola (parte di quest'ultimo è stato oggetto di recente ristrutturazione) e corte di pertinenza confinante con la "Roggia Molino" del Comune di Farra d'Isonzo.

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 edificiale 195/2 foglio 17 Sez. Urb. A sub. 6 partita tavolare web 13 c.t. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita 1.226,59 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri, 69, piano: terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B** fabbricato strumentale dell'attività agricola a FARRA D'ISONZO Via Dante Alighieri 69, della superficie commerciale di **698,46** 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 al civico numero 69.

La proprietà si compone di un corpo di fabbrica principale destinato a villa padronale, costruita in vecchia data, con annesso capannone strumentale destinato all'attività agricola (parte di quest'ultimo è stato oggetto di recente ristrutturazione) e corte di pertinenza confinante con la "Roggia Molino" del Comune di Farra d'Isonzo.

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 edificiale 199/26 graffata con p.c. 195/2 sub 7 foglio 17 Sez. Urb. A sub. 0-7 partita tavolare web 13 c.t. 1, categoria D/10, rendita 3.210,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 69, piano: seminterrato, terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sez. Urb. A F.M. 17 p.c. 199/26 graffata con p.c. 195/2 subalterno 7.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.194,50 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:	€. 572.128,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 514.000,00
Data della valutazione:	31/12/2024



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Un primo sopralluogo si è svolto in data 27/09/2024 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia, del Debitore e del suo legale. Una seconda visita si è svolta in data 09/10/2024 accompagnata dal Debitore, al fine di poter eseguire e completare il corredo fotografico della proprietà.

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 l'immobile oggetto della presente procedura, risulta libero.

Dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Farra d'Isonzo non è emersa l'iscrizione anagrafica di alcun soggetto, così come si evince dalla pec ricevuta in data 21/10/2024.

L'immobile è sede di una società di cui il Debitore risulta titolare.

Dall'istanza presentata alla Direzione Provinciale di Gorizia - Agenzia delle Entrate con riscontro ricevuto via pec in data 17/10/2024, non si è riscontrata 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 08/10/2024 e del 05/11/2024, emerge quanto segue:

### COMUNE CATASTALE DI FARRA D'ISONZO P.T. WEB 13

#### FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 195/2 ente urbano (da PT 855 ct 3)

p.c.n. 199/26 ente urbano (da PT 855 ct 3)

#### 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. 28/05/2019 GN 1023/2019 - sotto riportato;





pres. 26/03/2024 GN 938/2024 - sotto riportato;  
pres. 15/04/2024 GN 1105/2024 - sotto riportato;  
pres. 18/06/2024 GN 1633/2024 - sotto riportato;  
pres. 28/06/2024 GN 1752/2024 - sotto riportato.

\* \* \*

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 12.647,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, 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; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

pres. 28/05/2019 GN 1023/2019 diritto di ipoteca € 1.744.626,00 x 0,50% = € 8.723,13  
pres. 26/03/2024 GN 938/2024 diritto di ipoteca giudiziale € 120.000,00 x 0,50% = € 600,00  
pres. 15/04/2024 GN 1105/2024 annotazione = € 200,00  
pres. 28/06/2024 GN 1752/2024 pignoramento immobiliare € 605.574,11 x 0,50% = € 3.027,87  
diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00  
voltura catasto fabbricati € 71,00

#### 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 **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pres. 28/05/2019 GN 1023/2019 - Si intavola il diritto di ipoteca per l'importo complessivo di Euro 1.744.626,00 di cui Euro 872.313,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come titolo a peso del c.t. 1°. In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 26/10/2015 NOT. HLEDE rep. 14570 /7537.

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pres. 26/03/2024 GN 938/2024 - 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 titolo a peso del c.t. 1° 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 fallimento:

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

Pres. 28/06/2024 GN 1752/2024 - Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare del





Tribunale di Gorizia dd. 15/04/2024 cron. n. 528, notificato in data 26/04/2024 a garanzia del credito complessivo di Euro 605.574,11.

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 condominiale, 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 2019 per un importo complessivo di € 7.085,00 mentre per TARI/TASI/TOSAP non risultano situazioni debitorie. Verranno comunque allegati i prospetti riepilogati rilasciati dal Comune di Farra d'Isonzo via pec in data 10/10/2024.

## 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 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

### 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 è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie. La documentazione è stata ricevuta parte il giorno 31/10/2024 ed in seguito alla richiesta di ulteriori verifiche, il Comune ha inoltrato nuova documentazione in data 21/11/2024.





È stato inoltre richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica delle proprietà oggetto di procedura, lo stesso è stato rilasciato via pec in data 21/11/2024. Si rimanda alla lettura della documentazione.

Infine, è stato possibile richiedere parte della documentazione al professionista incaricato negli anni precedenti per l'aggiornamento catastale. Gli esiti delle verifiche sono allegati al presente elaborato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **32/1983**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di restauro dei vani dello scantinato della casa e di fabbricati rustici, presentata il 05/09/1983 con il n. 1409 di protocollo, rilasciata il 09/11/1983.

Domanda per ottenere l'autorizzazione di agibilità depositata in data 27/06/1985 Prot. 1495

Concessione edilizia N. **21/1982**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di restauro di fabbricati rustici e costruzione cantina e servizi igienici, presentata il 15/04/1982 con il n. 716 di protocollo, rilasciata il 13/07/1982 con il n. 716 di protocollo, agibilità del 23/03/1983

Concessione edilizia N. **16/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di restauro conservativo e parziale ristrutturazione interna di edificio ad uso aziendale, presentata il 13/02/1991 con il n. 500 di protocollo, rilasciata il 20/01/1992 con il n. 500 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **36/1999**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 25/06/1999 con il n. 2794 di protocollo.

Fine Lavori depositata in data 22.02.2001 prot. n. 1026.

Segnalazione certificata di inizio attività N. **21/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 03/07/2013 con il n. 3369 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **22/2013** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 12/08/2013 con il n. 3945 di protocollo, agibilità del 04/09/2015 con il n. 4737 di protocollo.

Variante: DIA in alternativa al permesso di costruire depositata in data 30/03/2015 Prot. 1536.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con 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 del C.D.U. rilasciato da parte 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. Come già segnalato al Giudice dell'Esecuzione così come all'udienza di data 17/12/2024, si evidenzia che nel decreto di annotazione del pignoramento, manca l'indicazione di una particella; il creditore precedente in sede di udienza ha rilevato che sta provvedendo alla regolarizzazione.

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





### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati demoliti alcuni muri interni non portanti all'interno dell'abitazione principale. Sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali con quanto presente in loco; mentre per quel che riguarda il Comune si ritiene opportuno confrontarsi con l'ufficio preposto al fine di poter concordare se esista o meno la necessità di presentare una nuova pratica edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione dei dovuti aggiornamenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per l'aggiornamento catastale.: €2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune pratiche edilizie non presentano la fine lavori o la richiesta di archiviazione per opere non eseguite.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della domanda di fine lavori o della richiesta di archiviazione per opere non eseguite.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €500,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come segnalato al Giudice dell'Esecuzione e all'udienza di data 17/12/2024, si è rilevata la mancanza di una delle due particelle catastali oggetto della procedura, nel decreto tavolare di annotazione del pignoramento. Il creditore procedente all'udienza ha dato atto che sta provvedendo a regolarizzare l'iscrizione.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno della villa padronale, risulta esserci una porta di collegamento verso il retro con affaccio diretto su altra proprietà ora appartenente al Debitore ma non oggetto di procedura. Si segnala pertanto che sarà opportuno in seguito ad eventuale aggiudicazione, chiudere il collegamento o predisporre piano di servitù anche per consentire l'accesso al fondo poi intercluso.

L'immobile risulta .

BENI IN FARRA D'ISONZO VIA DANTE ALIGHIERI 69

## VILLA PADRONALE

DI CUI AL PUNTO A

**villa padronale** a FARRA D'ISONZO Via Dante Alighieri 69, della superficie commerciale di **496,04** 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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Comune di Farra d'Isonzo, più precisamente il tutto sorge in via Dante Alighieri al civico numero 69.

La proprietà si compone di un corpo di fabbrica principale destinato a villa padronale, costruita in vecchia data, con annesso capannone strumentale destinato all'attività agricola (parte di quest'ultimo è stato oggetto di recente ristrutturazione) e corte di pertinenza confinante con la "Roggia Molino" del Comune di Farra d'Isonzo.

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 edificabile 195/2 foglio 17 Sez. Urb. A sub. 6 partita tavolare web 13 c.t. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita 1.226,59 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri, 69, piano: terra, primo e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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 al civico numero 69.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





La proprietà si compone di un corpo di fabbrica principale destinato a villa padronale, costruita in vecchia data, con annesso capannone strumentale destinato all'attività agricola (parte di quest'ultimo è stato oggetto di recente ristrutturazione) e corte di pertinenza confinante con la "Roggia Molino" del Comune di Farra d'Isonzo.

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

La villa padronale ricadente sulla p.c. 195/2 si compone:

- piano seminterrato associato all'attività produttiva e pertanto descritto nel capitolo successivo.
- piano terra costituito da una scalinata con terrazza di arrivo di mq. 19,19 tre stanze rispettivamente di mq. 27,75 mq. 36,81 e mq. 27,90 un disimpegno di mq. 23,59 con porta di ingresso affacciata sul retro dello stabile, scale di collegamento con i vari piani, una stanza di mq. 24,96 una cucina di mq. 34,16 con porta di ingresso affacciata al lato sinistro dello stabile e terrazza di mq. 5,94 ed infine una stanza di mq. 12,20 adibita a cucinino - ripostiglio.
- primo piano costituito da un disimpegno di mq. 23,89 cinque stanze di mq. 30,29 mq. 37,26 mq. 30,55 mq. 26,30 mq. 29,92 di cui una con terrazza di mq. 3,46 ed infine un ripostiglio di mq. 15,33.
- secondo piano costituito da un unico locale adibito a soffitta di mq. 213,11.

Si fa presente che le superfici sono state desunte dal progetto di ristrutturazione recente, dalle planimetrie catastali depositate e dall'elaborato grafico fornito dal precedente professionista.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale per l'epoca stessa di realizzazione, infatti sono presenti muri perimetrali portanti in pietra e mattoni misti; fondazioni, pilastri e travi in cemento parzialmente armato e muratura mista; tremezzi interni in muratura mista; solai di piano con struttura portante, travi e tavolato in legno, controsoffitto in grisole di legno ed intonaco; solaio di copertura a falde, con struttura principale in legno e tavelline in cotto, manto di copertura in tegole curve tipo coppi (da quel che è stato riferito dalla proprietà, sulla copertura è presente una guaina impermeabilizzante e del materiale isolante); le grondaie sono in lamiera preverniciata. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione con marca piano e cornici per i fori in pietra. Marciapiedi in cemento. I serramenti sono in legno con vetro singolo e scuretti in legno. Abbaino in ferro al secondo piano. Porta di ingresso in legno. Porte interne in legno. Scale esterne in cemento e pietra con parapetto in cemento o in ringhiera metallica; scale interne in legno o cemento e pietra. All'interno della villa quindi troviamo pavimentazione in cotto o similare, legno per il primo e secondo piano. Pitturazioni interne in tempera. Il cortile è destinato per lo più a parco con alberature a medio alto fusto, esiste inoltre una porzione adibita ad area di manovra e posto auto; il recinto è in muratura con sovrastante ringhiera metallica; il cancello è del tipo automatico. Per quel che riguarda gli impianti, è presente quello elettrico, la cui realizzazione risale a vecchia data pertanto ad oggi si può ritenere non sia funzionante o comunque non conforme alla normativa vigente; per l'impianto idrico, si presume l'immobile sia collegato alla rete idrica cittadina. Da quanto riferito dalla proprietà, non risulta presente alcun collegamento alla fognatura cittadina.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti, nè l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'abitazione si conserva in un basso stato di manutenzione e conservazione, seppur generosa a livello di superfici e spazi, l'abitazione presenta numerosi interventi da eseguire al fine di renderla abitabile, si sottolinea il fatto che non risulta presente alcun servizio igienico e gli impianti tecnologici sono totalmente da rivedere o proprio da realizzare; i serramenti sono poco prestanti ed in diverse stanze è presente il solo scuretto ma non il serramento. Infine gli intonaci interni sono parzialmente danneggiati. Per ultima cosa si segnala che è presente un collegamento verso il retro che affaccia





direttamente su altra proprietà ora appartenente al medesimo proprietario ma non oggetto di procedura.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie netta abitazione (piano terra e primo)	380,91	x	100 %	=	380,91
Superficie netta abitazione - soffitta (piano secondo)	213,11	x	50 %	=	106,56
Superficie netta terrazze	28,59	x	30 %	=	8,58
<b>Totale:</b>	<b>622,61</b>				<b>496,04</b>



Stralcio planimetria catastale villa padronale.



Stralcio mappa catastale.

## 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 € 820,00 per superficie calpestabile dell'abitazione, € 410,00 per la superficie calpestabile della soffitta ed € 275,00 per la superficie calpestabile delle terrazze, pertanto:

abitazione mq. 380,91 x €/mq. 820,00 = € 312.346,20

soffitta mq. 213,11 x €/mq. 410,00 = € 87.375,10

terrazze mq. 28,59 x €/mq. 275,00 = € 7.862,25

tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 10 di 17



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **407.583,55**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtamento per attuale stato di manutenzione e conservazione	-122.275,07

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 285.308,49**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 285.308,49**



BENI IN FARRA D'ISONZO VIA DANTE ALIGHIERI 69

## FABBRICATO STRUMENTALE DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO B

**fabbricato strumentale dell'attività agricola** a FARRA D'ISONZO Via Dante Alighieri 69, della superficie commerciale di **698,46** 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 al civico numero 69.

La proprietà si compone di un corpo di fabbrica principale destinato a villa padronale, costruita in vecchia data, con annesso capannone strumentale destinato all'attività agricola (parte di quest'ultimo è stato oggetto di recente ristrutturazione) e corte di pertinenza confinante con la "Roggia Molino" del Comune di Farra d'Isonzo.

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 edificiale 199/26 graffata con p.c. 195/2 sub 7 foglio 17 Sez. Urb. A sub. 0-7 partita tavolare web 13 c.t. 1, categoria D/10, rendita 3.210,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 69, piano: seminterrato, terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Sez. Urb. A F.M. 17 p.c. 199/26 graffata con p.c. 195/2 subalterno 7.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



#### 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### 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 al civico numero 69.

La proprietà si compone di un corpo di fabbrica principale destinato a villa padronale, costruita in vecchia data, con annesso capannone strumentale destinato all'attività agricola (parte di quest'ultimo è stato oggetto di recente ristrutturazione) e corte di pertinenza confinante con la "Roggia Molino" del Comune di Farra d'Isonzo.

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

La porzione associata all'attività produttiva sorge al piano seminterrato della villa padronale ricadente sulla p.c. 195/2 e si compone da cinque locali di deposito - cantina per invecchiamento vini, rispettivamente di mq. 25,44 mq. 34,30 mq. 25,44 mq. 22,92 mq. 26,37 un disimpegno di mq. 14,54 con scala interna di collegamento con i vari piani ed una stanza di mq. 6,99.

La porzione di fabbricato strumentale ricadente sulla p.c. 195/2 si compone:

piano terra costituito da area di lavorazione e stoccaggio vino fuso di mq. 76,45 area di confezionamento vini e magazzino di mq. 86,90 con annesso magazzino - soppalco al piano primo di mq. 37,67 area di maturazione spumanti di mq. 99,99 area refettorio - degustazione di mq. 24,29 con

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





sovrastante vano tecnico di mq. 24,17 al primo piano con accesso dall'esterno; porzione di spogliatoio di mq. 5,19 (complessivi anche della porzione ricadente su p.c. limitrofa), un anti w.c. di mq. 2,09 (complessivi anche della porzione ricadente su p.c. limitrofa), un portico di mq. 13,95.

- corte di pertinenza al piano terra ricadente sulla p.c. 195/2 di mq. 1733,40.

La porzione di fabbricato strumentale ricadente sulla p.c. 199/26, è parte integrante della costruzione limitrofa e si compone:

- piano terra costituito da un ingresso di mq. 11,46 (comprensivi anche della porzione ricadente su p.c. limitrofa) un w.c. di mq. 2,34 un anti w.c. di mq. 4,14 un w.c. di mq. 2,63 un archivio di mq. 11,66 un ufficio di mq. 22,40 un portico di mq. 48,60 un locale di deposito di mq. 23,24 ed una legnaia di mq. 11,62.

- corte di pertinenza al piano terra ricadente sulla p.c. 199/26 di mq. 304,60.



Si fa presente che le superfici sono state desunte dal progetto di ristrutturazione recente, dalle planimetrie catastali depositate e dall'elaborato grafico fornito dal precedente professionista.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile principale eretto sulla p.c. 195/2 sia stato costruito in maniera tradizionale per l'epoca stessa di realizzazione, infatti sono presenti muri perimetrali portanti in pietra e mattoni misti; fondazioni, pilastri e travi in cemento parzialmente armato e muratura mista; tremezzi interni in muratura mista; solai di piano con struttura portante, travi e tavolato in legno, controsoffitto in grigliole di legno ed intonaco; solaio di copertura a falde, con struttura principale in legno e tavelline in cotto, manto di copertura in tegole curve tipo coppi (da quel che è stato riferito dalla proprietà, sulla copertura è presente una guaina impermeabilizzante e del materiale isolante); le grondaie sono in lamiera preverniciata. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione con marca piano e cornici per i fori in pietra. Marciapiedi in cemento. I serramenti sono in legno con vetro singolo e scuretti in legno. Abbaino in ferro al secondo piano. Porta di ingresso in legno. Porte interne in legno. Scale esterne in cemento e pietra con parapetto in cemento o in ringhiera metallica; scale interne in legno o cemento e pietra. All'interno del piano scantinato della villa quindi troviamo pavimentazione in cotto o similare. Pitture interne in tempera. Il cortile è destinato per lo più a parco con alberature a medio alto fusto, esiste inoltre una porzione adibita ad area di manovra e posto auto; il recinto è in muratura con sovrastante ringhiera metallica; il cancello è del tipo automatico. Per quel che riguarda gli impianti, è presente quello elettrico, la cui realizzazione risale a vecchia data pertanto ad oggi si può ritenere non sia funzionante o comunque non conforme alla normativa vigente; per l'impianto idrico, si presume l'immobile sia collegato alla rete idrica cittadina. Da quanto riferito dalla proprietà, non risulta presente alcun collegamento alla fognatura cittadina.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile adibito a fabbricato strumentale connesso all'attività agricola ed eretto parte sulla p.c. 195/2 e parte sulla p.c. 199/26 sia stato costruito in maniera tradizionale per l'epoca di realizzazione. Si presume che la porzione verso la strada principale, sia stata realizzata intorno alla prima metà del 1800, negli anni si sono susseguiti degli interventi di manutenzione, l'ultimo realizzato nel 2013 con la realizzazione dell'ampliamento verso la p.c. 199/26. Pertanto l'area ricadente sulla p.c. 195/2 si presenta con delle finiture similari rispetto al fabbricato principale sopra descritto, con strutture portanti in pietra e mattoni misti; fondazioni, pilastri e travi in cemento parzialmente armato e muratura mista; tremezzi interni in muratura mista; solai di piano con struttura portante, travi e tavolato in legno con controsoffitto; solaio di copertura a falda unica, con struttura principale in legno e tavelline in cotto, manto di copertura in tegole curve tipo coppi (da quel che è stato riferito dalla proprietà, sulla copertura è presente una guaina impermeabilizzante e del materiale isolante); le grondaie sono in lamiera preverniciata. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione con marca piano e cornici per i fori in pietra.



Marciapiedi in cemento. I serramenti sono in legno con vetro singolo e inferriate in metallo, alcuni serramenti presentano doppia finestra o doppia porta. Porte di ingresso in legno. Porte interne in legno o metallo. Scale esterne in metallo non fisse, per l'accesso al magazzino del primo piano. Pavimentazione in cotto o simile. Pitturazioni interne in tempera. La porzione recente invece si presenta con calcestruzzo armato per fondazioni, pilastri e travi; muratura perimetrale in latero cemento; tramezzi interni in laterizio o struttura di vetro; solai di copertura in legno con controsoffitto realizzato mediante la posa di pannelli prefabbricati. Il manto di copertura è in tegole curve di laterizio. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione con marca piano e cornici per i fori in pietra. Marciapiedi in cemento. I serramenti esterni sono in legno con triplo vetro. Pavimentazione in maiolicato così come i rivestimenti verticali dei servizi igienici e di altri locali annessi. Per quel che riguarda gli impianti è presente l'impianto elettrico presumibilmente del tipo tradizione; impianto di riscaldamento e raffrescamento con split posizionati per lo più a soffitto nell'area adibita a maturazione spumanti, uffici e servizi, il generatore è posizionato nel vano tecnico del primo piano ed accessibile da scale esterna non fissa. E' presente un impianto di ricircolo dell'aria / ventilazione. Seppur di recente ristrutturazione - realizzazione sono presenti delle infiltrazione dovute all'umidità.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti, nè l'Attestato di Prestazione Energetica.

I locali si conservano in un buono stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale – buono.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie netta area di lavorazione, confezionamento, maturazione e degustazione vini- uffici.	349,54	x	100 %	=	349,54
Superficie netta deposito villa padronale (piano seminterrato)	156,00	x	50 %	=	78,00
Superficie netta magazzino, vano tecnico, deposito e legnaia.	96,70	x	50 %	=	48,35
Superficie netta portico	62,55	x	30 %	=	18,77
Superficie netta corte p.c. 199/26	304,60	x	10 %	=	30,46
Superficie netta corte p.c. 195/2	1.733,40	x	10 %	=	173,34
<b>Totale:</b>	<b>2.702,79</b>				<b>698,46</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Stralcio planimetria catastale fabbricato strumentale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Stralcio mappa catastale.

## 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 € 520,00 per superficie calpestabile dell'area adibita a lavorazione, confezionamento, maturazione e degustazione vini- uffici, € 220,00 per la superficie calpestabile del deposito villa padronale (piano seminterrato); € 260,00 per la superficie calpestabile del magazzino, vano tecnico, deposito e legnaia; € 174,00 per la superficie calpestabile del portico, € 10,00 per la superficie calpestabile della corte della p.c. 199/26 ed € 20,00 per la superficie calpestabile della corte p.c. 195/2, pertanto:

area lavorazione vini, ... mq. 349,54 x €/mq. 520,00 = € 181.760,80

deposito villa padronale mq. 156,00 x €/mq. 220,00 = € 34.320,00

area magazzino, ... mq. 96,70 x €/mq. 260,00 = € 25.142,00

portico mq. 62,55 x €/mq. 174,00 = € 10.883,70

corte p.c. 199/26 mq. 304,60 x €/mq. 10,00 = € 3.046,00

corte p.c. 195/2 mq. 1.733,40 x €/mq. 20,00 = € 34.668,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **289.820,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 289.820,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 289.820,50**

## 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 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria. Per quel che riguarda l'abitazione principale, si ritiene di dover applicare un maggiore decurtamento pari al 30% in quanto l'immobile si presenta totalmente da ristrutturare, lo stesso è privo di impianti, di rifiniture e dei servizi igienici.

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	villa padronale	496,04	0,00	285.308,49	285.308,49
B	fabbricato strumentale dell'attività agricola	698,46	0,00	289.820,50	289.820,50
				<b>575.128,99 €</b>	<b>575.128,99 €</b>

*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): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 572.128,99**

**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 **€. 57.212,90**



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

Riduzione per arrotondamento: €. 916,09

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 514.000,00

data 31/12/2024



il tecnico incaricato  
Geom. Mariagiovanna Cutrupi

