



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Dott.ssa Cristina Rizzoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

CF: TNNLNU65P50E098E
con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C
telefono: 0481787031
email: luanatunini@alice.it
PEC: luana.tunini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE E RIMESSA IN CASA UNIFAMILIARE ubicati in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5, della superficie commerciale di **480,98** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un edificio avente caratteristiche architettoniche di villa, comprendente oltre ad una abitazione singola e pertinente rimessa, anche uno spazio commerciale ed altri locali funzionali ad attività florovivaistica.

Il fabbricato principale, la cui costruzione è stata completata nell'anno 1982, si sviluppa su complessivi tre piani - di cui uno seminterrato - ed è stato realizzato sul medesimo ampio lotto di terreno (p.c..291), dove sono stati eretti tutti i fabbricati e manufatti decripti rispettivamente nei Corpi "A"- "B"- "C" e "D". Tale lotto ha una superficie catastale pari a 2.514 metri quadrati -sedimi compresi.

L'area scoperta di pertinenza dell'intero ed unico lotto è interamente recintata e custodita da un ampio cancello automatizzato; i percorsi pedonale e carroia e gli spazi di manovra, ivi compresi la rampa carraia che conduce al piano seminterrato, sono pavimentati prevalentemente in palladiana di porfido. Completano la proprietà gli ampi spazi destinati a parcheggi di relazione antistanti l'accesso all'area recintata del compendio.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella .291, qualità: ente urbano, superficie 2514 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

Comune di Savogna d'Isonzo:

- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale: totale 303 m2, totale escluse aree scoperte 303 m2, rendita 840,53 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: S1-T-1;
- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 7, categoria C/6, classe 5, consistenza 30 m2, superficie catastale: totale 36 m2, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: S1,

intestati a:

- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;
- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;
- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.



Identificazione tavolareUfficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 291 ente urbano (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i..

B

MANUFATTI PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA ubicati in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5, della superficie commerciale di **462,80** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione agricola (attività florovivaistica) che si sviluppa per una parte, minore, nell'ambito dell'edificio avente caratteristiche architettoniche di villa descritto nel precedente "Corpo A", dove si trovano un ampio terrazzo scoperto, una c.d. "zona rurale" ed un ufficio, e per una parte, quella maggiore, negli spazi retrostanti il suddetto edificio. Ivi sono ubicati un'ampia serra in struttura metallica e, in aderenza a quest'ultima, un corpo di fabbrica in muratura che ospita la centrale termica a servizio dell'attività agricola e due locali adibiti a deposito. A lato dell'ampia serra ed a cavallo del confine con una particella catastale non pignorata (p.c.79/3) è stata realizzata un'ulteriore struttura, avente caratteristiche di "ombraio" non accatastata.

La costruzione dei vari manufatti è avvenuta in più fasi nell'arco degli anni '80 e 2000, sul medesimo ampio lotto di terreno (p.c..291), dove sono stati eretti tutti i fabbricati e manufatti decripti rispettivamente nei Corpi "A"- "B"- "C" e "D". Tale lotto ha una superficie catastale pari a 2.514 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area scoperta di pertinenza dell'intero ed unico lotto è interamente recintata e custodita da un ampio cancello automatizzato; i percorsi pedonale e carroia e gli spazi di manovra, ivi compresi la rampa carroia che conduce al piano seminterrato, sono pavimentati prevalentemente in palladiana di porfido. Completano la proprietà gli ampi spazi destinati a parcheggi di relazione antistanti l'accesso all'area recintata del compendio.

Identificazione catastaleCatasto dei Terreni

Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella .291, qualità: ente urbano, superficie 2514 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

Comune di Savogna d'Isonzo:

- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 8, categoria D/10, rendita 1.764,00 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: T,

intestati a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.



Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 291 ente urbano (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i..



LOCALE DI VENDITA ubicati in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5, della superficie commerciale di **145,40** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio avente caratteristiche architettoniche di villa, comprendente oltre ad una abitazione singola e pertinente rimessa, anche altri locali funzionali ad attività florovivaistica.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nell'anno 1982, si sviluppa su complessivi tre piani - di cui uno seminterrato - ospita al piano terra il presente locale di vendita ed è stato realizzato su un ampio lotto di terreno (p.c..291) di superficie catastale pari a 2.514 metri quadrati -sedimi compresi.

L'area scoperta di pertinenza dell'intero ed unico lotto è interamente recintata e custodita da un ampio cancello automatizzato; i percorsi pedonale e carroia e gli spazi di manovra, ivi compresi la rampa carroia che conduce al piano seminterrato, sono pavimentati prevalentemente in palladiana di porfido. Completano la proprietà gli ampi spazi destinati a parcheggi di relazione antistanti l'accesso all'area recintata del compendio.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella .291, qualità: ente urbano, superficie 2514 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

Comune di Savogna d'Isonzo:

- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 9, categoria C/1, classe 3, consistenza 118 m2, superficie catastale: totale 128 m2, rendita 1.182,27 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: T,

intestati a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°



- p.c.e. 291 ente urbano (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

- *** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;
- *** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;
- *** DATO OSCURATO *** il 10/10/1955 con 1/9 p.i..

D

MAGAZZINI ubicati in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5, della superficie commerciale di **155,63** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare costituita da due distinti locali, dei quali uno è situato al piano seminterrato dell'edificio avente caratteristiche architettoniche di villa, mentre l'altro corrisponde ad un manufatto al piano terra che occupa l'intero spazio compreso tra il retro del suddetto edificio e la serra facente parte del Corpo "B".

Il fabbricato principale si sviluppa su complessivi tre piani - di cui uno seminterrato, e la sua costruzione è stata completata nell'anno 1982. L'altro magazzino è un manufatto ad un solo piano terra ed è stato realizzato nel 1985.

Entrambi sono stati realizzati sull'ampio lotto di terreno (p.c..291) di superficie catastale pari a 2.514 metri quadrati –sedimi compresi, descritto e valorizzato ai precedenti Corpi "A"-“B”e“C”.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella .291, qualità: ente urbano, superficie 2514 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

Comune di Savogna d'Isonzo:

- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 151 m2, totale 159 m2, rendita 155,97 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: S1-T,

intestati a:

- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;
- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;
- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 291 ente urbano (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

- *** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;
- *** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;
- *** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i..



E

STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE ubicato in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5, della superficie commerciale di **1313,70** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di strutture (serre) funzionali all'attività florovivaistica realizzate sul terreno contiguo a quello edificato descritto ai precedenti Corpi "A"- "B"- "C" e "D", il quale si estende fino al confine di Stato con la Slovenia. Tali strutture occupano la quasi totalità della p.c. 81, la cui superficie catastale è pari a 1.346 metri quadrati – sedimi compresi.

I suddetti manufatti sono stati realizzati tra il 1989 ed il 2007 e non risultano accatastati.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella 81, qualità: orti, classe 1, superficie 1346 metri quadrati, Reddito Domenicale Euro 24,33, Reddito Agrario Euro 13,90

intestato a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.

Catasto dei Fabbricati

Non censito.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°

- p.c.t. 81 arativo (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.558,51 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 449.597,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 404.600,00
Data della valutazione:	31/12/2023



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva si è svolto in data 20/11/2023 - alla presenza del custode giudiziario Dott.ssa Cristina Rizzoli e della Signora *** DATO OSCURATO *** , la quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore nel corso degli accertamenti, al fine di prendere visione di ogni locale ed effettuare le riprese fotografiche con le quali corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche del compendio immobiliare; è stata verificata la sua corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la sua conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione comunale ed alle planimetrie catastali.

Nel contempo, ne sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

In sede di sopralluogo è stato anche accertato che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva risultava libero, eccezion fatta per l'abitazione che risultava occupata - senza titolo - da un familiare delle esecutate.

Nel merito, la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 07/09/2023, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dei soggetti debitori con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 15/09/2023, comunicando che le particelle indicate sono state locate con "Contratto di affitto di fondi rustici", atto registrato in data 23/01/2012 al numero 107 della serie 3 di cui veniva trasmessa la relativa "Denuncia di registrazione", di cui di seguito se ne riportano gli elementi essenziali.

Trattasi di "Contratto di affitto di fondi rustici" stipulato in Gorizia il 01/01/2011 con la ditta *** DATO OSCURATO *** , - in qualità di affittuaria - legalmente rappresentata da *** DATO OSCURATO *** . Esso ha decorrenza 01/01/2011 e durata di 20 (venti) anni, data di risoluzione 31/12/2030, canone pattuito € 670,00, canone complessivo € 13.400,00.

A seguito degli accertamenti effettuati dalla scrivente presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Venezia Giulia è emerso che la ditta *** DATO OSCURATO *** ha cessato la propria attività in data 31/12/2021, come si evince dall'allegata visura camerale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Gorizia, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli seguito riportate.

Ufficio Tavolare di Gorizia - P.T. web 32 - C.C. di Merna
Foglio C - AGGRAVI



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:*

Pres. 23/03/2018 G.N. 467/2018

Posta C/2

Si annota il Decreto di servitù sospensivamente condizionato ai sensi del D.P.R. 327/2001 e sue mod. ed int. per l'intavolazione del **diritto di servitù** di passaggio perpetuo a piedi e con ogni sorta di veicoli, di condotto interrato in genere, di manutenzione ordinaria e straordinaria, limitatamente alla parte in giallo della larghezza di 2 ml lungo l'asse in tratteggio rosso, a favore della p.c.e. 107 di Peci ed a peso della p.c.e. 291.

In base a: Convenzione-contratto dd. 30.06.2017 Rep. 16519 Not. Arcidiacono - Decreto di servitù di condotta n.160/2018 dd.22.03.2018 - Piani di costituzione di servitù dd. marzo 2018 - Estratti di mappa in atti sub G.N.466/2018.

Pres. 13/11/2018 G.N. 1944/2018

Posta C/3

Sulla base dei titoli in atti sub G.N. 466/2018, eseguiti e notificati, si intavola il diritto di servitù di cui alla posta C/2.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Pres. 27/03/2014 G.N. 418/2014

Posta C/1

Si intavola il **diritto di ipoteca** a favore della *** DATO OSCURATO *** per la complessiva somma di € 350.000,00 di cui € 175.000,00 di capitale e € 175.000,00 per interessi, al tasso nominale annuo del 4,370% poi variabile come all'art.2 del contratto e quanto altro ivi stabilito, compreso art.39, 3° comma del D.Lgs. 385/1993, a peso del c.t.1°.

In base a: Contratto di mutuo Not. Hlede dd. 20/03/2014 Rep. 12921.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pres. 13/07/2023 G.N. 1186/2023

Posta C/4

Si annota il **pignoramento immobiliare** promossa da *** DATO OSCURATO *** , a peso del c.t. 1°.

In base a: Atto di pignoramento immobiliare innanzi al Tribunale di Gorizia Cron. 635 dd.



09/06/2023, notificato.

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:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.

**Ufficio Tavolare di Gorizia - P.T. web 32 - C.C. di Merna
Foglio B – PROPRIETA'**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di certificato di eredità, intavolato il 21/12/2007 a Gorizia sub G.N. 1717/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di certificato di eredità, intavolato il 21/12/2007 a Gorizia sub G.N. 1717/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di certificato di eredità, intavolato il 21/12/2007 a Gorizia sub G.N. 1717/2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di costituzione di rendita vitalizia mediante alienazione di immobili, con atto stipulato il 25/06/2008 a firma di Not. Angelilli, intavolato il 20/10/2008 a Gorizia sub G.N. 2019/2008.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Savogna d'Isonzo con riferimento al compendio oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 63/78 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione di una casa unifamiliare di tipo agricolo con annessi locali per la cura delle piantagioni", rilasciata il 19/02/1979 con il n. 516/79 di protocollo, agibilità del 25/08/1982 con il n. 87/82 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 37/80, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione di recintazione", rilasciata il 24/02/1981 con il n. 644/81 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 24/83, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione di due verande destinate a deposito e modeste modifiche al fabbricato residenziale", rilasciata il 21/06/1984 con il n. 1610/84 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 14/84 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "posa in opera di un prefabbricato con struttura portante metallica e copertura in lastre plastificate ad uso deposito attrezzi" - "opere di urbanizzazione primaria previste dall'art.22 delle norme di attuazione P.R.G.C.", rilasciata il 19/04/1984 con il n. 909/84 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Concessione Edilizia N. 39/85, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione di una serra ad uso deposito", rilasciata il 24/09/1985 con il n. 2685 di protocollo, agibilità del 06/12/1988.

Comunicazione di accoglimento della richiesta concessione edilizia da parte della Commissione Edilizia N. **87/35**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione di un prefabbricato ad uso deposito-magazzino ed un impianto dimora piante sormontato da una rete anti-grandine, rilasciata il 16/11/1987 con il n. 3924/87 di protocollo.

La concessione edilizia non é stata rilasciata poiché non risulta essere stata presentata la documentazione integrativa richiesta dal comune e propedeutica al rilascio della concessione stessa.

Concessione Edilizia N. 5/88, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "costruzione di una centrale termica, deposito attrezzi e sistemazione area scoperta (rinnovo pratica scaduta)", rilasciata il 11/03/1988 con il n. 381/88 di protocollo, agibilità del 13/06/1989



con il n. 1893/89 di protocollo.

Autorizzazione Lavori N. 02-27, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sostituzione serra", rilasciata il 02/07/2002 con il n. 2989/2002 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività **N. 04/11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "modifiche interne" - "ridistribuzione spazi commerciali ed agricoli per esigenze fiscali", presentata il 28/03/2004 con il n. 1578/2004 di protocollo.

Concessione Edilizia N. 05/45 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "realizzazione di un fabbricato accessorio, una serra, un ombraio e l'ampliamento di un'altra serra", rilasciata il 12/03/2007 con il n. 5719/05 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Autorizzazione Edilizia N. 28/86 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "sistemazione dell'area scoperta compresa tra il confine di Stato e la propria abitazione", rilasciata il 10/06/1986 con il n. 1035 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Savogna d'Isonzo, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea H3 – Aree commerciali/artigianali per quanto riguarda l'intera p.c. 81 e parte (mq 2.118) della p.c..291 e in Zona omogenea VP – Verde Privato per quanto riguarda parte (mq 396) della p.c..291.

Di seguito si riportano le relative prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti estratte dalle Norme Tecniche Attuative – Variante 3, come riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Savogna d'Isonzo in data 22/09/2023.

“Art. 35 - Zona H3 (Aree commerciali/artigianali)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende gli immobili e le aree poste lungo la viabilità di interesse regionale a destinazione mista commerciale, artigianale a basso impatto e a sede di ditte di trasporto. Alcuni immobili, con le corrispondenti aree, risultano non più occupati.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano, prendendo atto della situazione che caratterizza tali aree, le riconosce nella loro configurazione funzionale, mirando ad una migliore integrazione ambientale e alla riconversione/rifunzionalizzazione delle attività dismesse (attività di autotrasporto).

3. DESTINAZIONI D'USO

a.commerciale all'ingrosso;

b.trasporto di persone e merci;

c.artigianale compatibile e complementare con quella commerciale limitatamente agli edifici non occupati, in quanto sedi di attività dismesse alla data di adozione della presente variante

d.esposizione e commercializzazione dei prodotti delle attività;



commerciale al dettaglio fino a 400 mq; 1.500 mq complessivi di vendita per l'intera area

e. locali destinati ad uffici delle singole ditte;

f. residenza del proprietario o dell'addetto alla custodia;

4. INTERVENTI AMMESSI

a) interventi di rilevanza edilizia:

- manutenzione edilizia manutenzione ordinaria e straordinaria

- interventi di risanamento conservativo

- nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica

b) interventi aventi rilevanza urbanistica:

- interventi di nuova realizzazione nuova costruzione;

- interventi di ampliamento fino al raggiungimento dei parametri fissati per la zona

- interventi di ristrutturazione edilizia.

5. PARAMETRI URBANISTICI

RC max 50% superficie lotto

H max 10,00 ml.

DC min 5,00 ml.

DS dalla SS. 55 non inferiore a 40 ml.

6. NORME PER I PARCHEGGI

Per gli interventi di nuova realizzazione, di ampliamento e di ristrutturazione, nel caso di edifici destinati al commercio all'ingrosso e depositi, in ciascun lotto lo spazio da destinare a parcheggio stanziale e di relazione deve essere previsto in misura non inferiore al 60% della superficie utile dell'edificio.

Per le attività artigianali a basso impatto devono essere reperite aree da riservare a parcheggio nelle misure previste dal DPGR 0126/Pres. del 20 aprile 1995 e s.m.i..

Parcheggi per esercizi commerciali al dettaglio di media struttura fino a 400 mq di superficie di vendita: parcheggi stanziali e di relazione secondo l'art. 21 del D.P.R. 069/2007 e l'art. 18, comma 6 della L.R. 29/05.

7. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

a) Per gli insediamenti artigianali è fatto obbligo del rispetto delle norme igienico-sanitarie previste dalle leggi vigenti, affinché sia garantita la prevenzione e l'eliminazione degli effetti inquinanti derivanti dalla lavorazione svolta. E' sempre facoltà del Sindaco, ai fini del rilascio della concessione edilizia o dell'imposizione di particolari prescrizioni di salvaguardia da fattori inquinanti, di avvalersi della consulta tecnica specifica fornita anche dal Centro di Medicina del Lavoro dell'Azienda Sanitaria.

Si dovrà adottare ogni provvedimento atto alla eliminazione degli inquinamenti conformemente alle prescrizioni del D.Lgs 152/2006 e successive modifiche e integrazioni. In particolare nella realizzazione dei manufatti artigianali è fatto obbligo:

- della predisposizione di dispositivi atti all'abbattimento dei fumi derivanti dalla combustione per riscaldamento o dalla lavorazione svolta nell'ambito dell'azienda;

- della captazione integrale delle polveri, delle segature e degli elementi corpuscolari in genere, evitando del tutto la loro dispersione, anche saltuaria e occasionale, nell'atmosfera, con divieto di deposito delle sostanze suddette sulle aree scoperte o aperte dell'azienda.

b) Il rilascio delle concessioni è subordinato inoltre alla presentazione di un piano delle lavorazioni con l'elenco dei macchinari e degli impianti, contenente l'indicazione:

- delle qualità e delle quantità delle materie prime di ingresso o dei prodotti in arrivo;

- dei cicli di trasformazioni previsti;



- dei prodotti finiti o semilavorati;
- della quantità e qualità dei prodotti solidi, liquidi e gassosi da considerarsi come scarti finali dei cicli di trasformazione;
- delle quantità e delle qualità dei flussi energetici necessari ai cicli di trasformazione.

La concessione verrà rilasciata solo nei casi in cui ci sarà l'assoluta garanzia che le lavorazioni non siano in alcun modo nocive. Prima del rilascio dell'agibilità dovrà essere effettuata una verifica del piano di lavorazione presentato. Eventuali cambiamenti del piano di lavorazione dovranno essere soggetti ad ulteriore autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

I progetti, redatti in scala appropriata e comunque non inferiore, per gli edifici artigianali, al rapporto 1:200, dovranno essere completi di tutti i particolari costruttivi-edilizi, compresi quelli dei servizi accessori, delle opere di accesso viario, di recinzione e di sistemazione delle aree di pertinenza. Dovranno altresì essere corredati dal preventivo nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Tutte le attività presenti e previste dal presente articolo dovranno valutare il rispetto della normativa per la tutela dell'inquinamento acustico di cui al Piano comunale di classificazione acustica.

Art. 29 - Zona VP (Verde privato)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree poste in diretta connessione con le zone insediative. Queste corrispondono perlopiù a spazi verdi scoperti di valenza ambientale o a orti, coltivi, vigneti, giardini.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano (prevedendo la loro conservazione in regime proprietario privatistico) si propone di conservare la inedificabilità di tali aree.

3. DESTINAZIONI D'USO E INTERVENTI AMMESSI

La zona è destinata ad attività agricole di coltivazione dei fondi e a spazi scoperti di pertinenza degli edifici esistenti. L'utilizzo della zona deve tendere a mantenere gli eventuali usi agricoli esistenti e l'attuale andamento orografico del terreno.

Gli interventi ammessi consistono in:

- rinnovo e sistemazione del verde e delle aree libere (cortili), messa a coltura delle aree anche con la piantagione di viti, frutteti ed altre colture specializzate;
- nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica;
- restauro degli elementi architettonici superstiti di interesse ambientale e documentale (vere da pozzo, arredi, ecc.);
- realizzazione di aree di parcheggio di uso privato;
- realizzazione di interventi di cui all'art. 16 della LR 19/2009;
- realizzazione di piscine.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRGC, compresi in tale zona, sono ammessi soltanto gli interventi di:

- manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti.

Per edifici ad uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" della superficie coperta non superiore al 30% di quella esistente fino a max 50 mq per realizzare tettoie e accessori alla residenza e un incremento non superiore al 30% della volumetria residenziale esistente fino a max 300 mc per realizzare volumi integrativi (un solo ulteriore alloggio in aderenza ai fabbricati esistenti ed autorizzati).



4.PARAMETRI URBANISTICI

DC: per tutti i manufatti sopra elencati aventi volumetria la distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a 3 metri.

Nelle zone a Verde Privato non interessate da rispetto stradale, è ammessa la realizzazione di parcheggi scoperti privati o di uso pubblico, nonché di autorimesse private di cui alla legge 122/89 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) per ogni unità immobiliare degli edifici per i quali tali zone rappresentano aree di pertinenza.”

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso il competente ufficio tecnico comunale e la banca dati catastale, la scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità.

In occasione del sopralluogo esperito, confrontando lo stato dei luoghi con i più recenti elaborati grafici progettuali estratti dalle pratiche edilizie, sono state riscontrate le difformità di seguito elencate con puntuale riferimento ai corpi oggetto di trattazione:

A. modifiche interne di modesta entità e apertura e chiusura di foro di porta a confine con la veranda, (Sub 5).

B. la serra e il corpo accessorio ad essa retrostante, realizzati in aderenza alla serra regolarmente autorizzata ed accatastata (Sub 8) non sono conformi per caratteristiche tipologiche e dimensionali a quanto previsto dal titolo edilizio rilasciato.

C. é stata realizzata nel locale di vendita (Sub 9) una parete in cartongesso per confinare due autonomi vani, uno dei quali collegato solo all’abitazione (Corpo A), così sottraendolo alla superficie di vendita.

E. difformità dimensionali per quanto riguarda le serre, peraltro non accatastate. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria ed oneri di legge: €. 20.000,00
- Costi per rimessa in pristino locale di vendita Corpo C : €. 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Si precisa che, in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, la scrivente si trova nell’impossibilità di fornire un quadro dettagliato e definitivo sul punto, poiché pur avendo ottenuto informazioni di carattere generale da parte dell’ufficio deputato per legge a ricevere ed esaminare le istanze, lo stesso ufficio rimanda maggiori dettagli all’esito dell’istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia completa degli elaborati scrittografici previsti. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni sopra esposte, quanto indicato dalla scrivente in merito al presente punto é da intendersi formulato in termini



orientativi - per quanto riguarda la procedura - ed in termini prudenziali - per ciò che attiene agli oneri e costi di regolarizzazione - finalizzato a fornire un quadro utile di massima per le finalità peritali. Si ribadisce che tutto quanto sopra riportato fa riferimento alla normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità.

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, sono state riscontrate le medesime difformità descritte al precedente punto attinente il "Giudizio di conformità edilizia", oltre al mancato accatastamento di alcune serre.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Denuncia di Variazione/Nuovo Accatastamento al Catasto dei Fabbricati complete di planimetrie catastali aggiornate o nuove per ciò che attiene alle serre mai accatastate, previa presentazione di atto di aggiornamento al Catasto dei Terreni per l'aggiornamento della mappa. Il tutto contestualmente alla presentazione della pratica edilizia di sanatoria precisata al precedente punto 8.1.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali e spese tecniche, compresi oneri di legge: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAVOGNA D'ISONZO VIA FRATELLI RUSJAN 5, FRAZIONE MERNA

ABITAZIONE E RIMESSA IN CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE E RIMESSA IN CASA UNIFAMILIARE ubicati in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5, della superficie commerciale di **480,98** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***
- 1/9 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un edificio avente caratteristiche architettoniche di villa, comprendente oltre ad una abitazione singola e pertinente rimessa, anche uno spazio commerciale ed altri locali funzionali ad attività florovivaistica.

Il fabbricato principale, la cui costruzione è stata completata nell'anno 1982, si sviluppa su complessivi tre piani - di cui uno seminterrato - ed è stato realizzato sul medesimo ampio lotto di



terreno (p.c..291), dove sono stati eretti tutti i fabbricati e manufatti descritti rispettivamente nei Corpi "A"- "B"- "C" e "D". Tale lotto ha una superficie catastale pari a 2.514 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area scoperta di pertinenza dell'intero ed unico lotto è interamente recintata e custodita da un ampio cancello automatizzato; i percorsi pedonale e carroia e gli spazi di manovra, ivi compresi la rampa carroia che conduce al piano seminterrato, sono pavimentati prevalentemente in palladiana di porfido. Completano la proprietà gli ampi spazi destinati a parcheggi di relazione antistanti l'accesso all'area recintata del compendio.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella .291, qualità: ente urbano, superficie 2514 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

Comune di Savogna d'Isonzo:

- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 5, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale: totale 303 m2, totale escluse aree scoperte 303 m2, rendita 840,53 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: S1-T-1;
- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 7, categoria C/6, classe 5, consistenza 30 m2, superficie catastale: totale 36 m2, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: S1,

intestati a:

- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;
- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;
- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 291 ente urbano (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

- *** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;
- *** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;
- *** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i..



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare é ubicato in zona periferica, in un'area mista commerciale/artigianale antistante l'Aeroporto Duca d'Aosta e prossima al confine con la vicina Slovenia. I più importanti centri limitrofi sono Gorizia e Nova Gorjca (Slovenia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramica compendio

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 chilometri

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – l’edificio si presume costituito da struttura portante in calcestruzzo armato per travi e pilastri ed in laterizio per le murature, con solai di interpiano e di copertura in latero-cemento. Il manto di copertura è in coppi di laterizio e le lattonerie in lamiera preverniciata.

Le facciate sono genericamente intonacate al civile e tinteggiate.

Per quanto attiene alle finiture dell’alloggio, di seguito se ne descrivono le caratteristiche principali:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nei servizi igienici, nelle terrazze e nei locali al piano seminterrato, eccezion fatta per la tavernetta che é pavimentata in cotto; in parchetti di legno nella zona notte;
- finiture murarie: rivestimento in piastrelle di ceramica nei servizi igienici e nella cucina, nell’angolo cottura della tavernetta e nella lavanderia; tinteggiatura sulla generalità delle



- pareti;
- dotazioni servizi igienici: vasca, water, bidet e lavabo con rubinetterie tipo miscelatore monocomando al piano terra; vasca, doccia, water, bidet e lavabo con rubinetterie tipo miscelatore monocomando al piano primo; doccia con idro-massaggio, water e lavabo con rubinetterie tipo miscelatore monocomando al piano seminterrato;
 - serramenti esterni: in legno verniciato e vetro muniti di scuretti in legno o in PVC effetto legno ai piani terra e primo; sprovvisti di scuretti ma muniti di inferriate al piano seminterrato;
 - porte interne: specchiettate in legno massello cieche o con vetri ornamentali;
 - scale interne: rivestite in cotto per il collegamento tra i piani seminterrato e terra, rivestite in legno con parapetti anch'essi in legno per il collegamento tra i piani terra e primo;
 - impianti: elettrico; idrico-sanitario; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaia a gasolio e corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio, scaldasalviette e ventilconvettore; solare termico e fotovoltaico; climatizzazione a split. Nel soggiorno é presente anche un caminetto a legna.

In generale, l'abitazione appena descritta si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in sede di sopralluogo. Si consiglia tuttavia di sottoporli a verifica da parte di personale qualificato anche per l'accertamento della loro rispondenza alle normative vigenti e per il rilascio del prescritto "Libretto di Impianto", per ciò che attiene all'impianto di riscaldamento, non essendo stato reperito in sede di sopralluogo.

Per ciò che attiene agli spazi interni essi hanno una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 538,13 circa, che sono così distribuiti:

Piano seminterrato

- cantina/tavernetta mq 67,52 circa netti calpestabili
- disimpegno mq 9,86 circa netti calpestabili
- cantina mq 26,50 circa netti calpestabili
- cantina mq 12,78 circa netti calpestabili
- dis. vano scale mq 11,97 circa netti calpestabili
- lavanderia mq 8,45 circa netti calpestabili
- legnaia mq 74,26 circa netti calpestabili
- doccia-w.c. mq 9,89 circa netti calpestabili
- centrale termica mq 12,60 circa netti calpestabili
- disimpegno mq 4,85 circa netti calpestabili

Piano terra

- soggiorno-pranzo mq 39,23 circa netti calpestabili
- dis. vano scale mq 6,50 circa netti calpestabili
- cucina mq 12,16 circa netti calpestabili
- disimpegno mq 5,12 circa netti calpestabili
- bagno w.c. mq 5,44 circa netti calpestabili
- camera mq 17,42 circa netti calpestabili
- camera mq 15,98 circa netti calpestabili
- veranda mq 13,42 circa netti calpestabili
- terrazzo mq 21,84 circa netti calpestabili
- terrazzo mq 37,62 circa netti calpestabili



Piano sottotetto

- dis. vano scale mq 6,24 circa netti calpestabili
- camera mq 24,84 circa netti calpestabili
- bagno w.c. mq 9,20 circa netti calpestabili
- ripostiglio mq 8,32 circa netti calpestabili
- soffitta mq 20,64 circa netti calpestabili
- soffitta mq 27,54 circa netti calpestabili
- terrazzo mq 14,52 circa netti calpestabili

E' di pertinenza dell'abitazione la rimessa ubicata al piano seminterrato la cui superficie netta calpestabile misura metri quadrati 30,00 circa ed una superficie esterna lorda pari a metri quadrati 36,00

La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del corpo appena descritto viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Al fine di valorizzare anche l'area scoperta, si assume di attribuire al presente corpo una quota parte (1/3, pari a metri quadrati 526) dell'area scoperta. Analogamente i restanti 2/3 vengono attribuiti ai Corpi "B" e "C" sempre in misura pari ad 1/3 ciascuno.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale del presente "Corpo A" calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 480,98 circa.

Si precisa che le superfici sopra riportate sono state desunte dalle planimetrie catastali.

Dagli accertamenti eseguiti, per l'abitazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la sua redazione possa ammontare prudenzialmente ad € 500,00 (euro cinquecento/00), compresi oneri di legge.

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
Vani principali e accessori diretti	284,65	x	100 %	=	284,65
Accessori indiretti	259,67	x	50 %	=	129,84
Terrazzi	73,98	x	30 %	=	22,19
Area scoperta (1/3)	526,00	x	5 %	=	26,30
Rimessa	36,00	x	50 %	=	18,00
Totale:	1.180,30				480,98





Planimetria catastale Sub 5

Planimetria catastale Sub 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del presente “Corpo A”. Considerato però che la vendita dell’immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell’ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 640,00 (diconsi euro seicentoquaranta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del “Corpo A”.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore di mercato:

- una riduzione pari al 10% (diconsi dieci percento) per l’assenza di garanzia per vizi occulti e l’immediatezza della vendita giudiziaria,

che verrà applicata in seguito sul valore complessivo dell’unico lotto (Lotto 1). Il valore finale che ne deriverà, al netto dell’arrotondamento, costituirà il Valore di Vendita Giudiziaria del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	480,98	x	640,00	=	307.827,20
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 307.827,20**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 307.827,20

BENI IN SAVOGNA D'ISONZO VIA FRATELLI RUSJAN 5, FRAZIONE MERNA

MANUFATTI PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA

DI CUI AL PUNTO B

MANUFATTI PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA ubicati in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5, della superficie commerciale di **462,80** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare a destinazione agricola (attività florovivaistica) che si sviluppa per una parte, minore, nell'ambito dell'edificio avente caratteristiche architettoniche di villa descritto nel precedente "Corpo A", dove si trovano un ampio terrazzo scoperto, una c.d. "zona rurale" ed un ufficio, e per una parte, quella maggiore, negli spazi retrostanti il suddetto edificio. Ivi sono ubicati un'ampia serra in struttura metallica e, in aderenza a quest'ultima, un corpo di fabbrica in muratura che ospita la centrale termica a servizio dell'attività agricola e due locali adibiti a deposito. A lato dell'ampia serra ed a cavallo del confine con una particella catastale non pignorata (p.c.79/3) è stata realizzata un'ulteriore struttura, avente caratteristiche di "ombraio" non accatastata.

La costruzione dei vari manufatti è avvenuta in più fasi nell'arco degli anni '80 e 2000, sul medesimo ampio lotto di terreno (p.c..291), dove sono stati eretti tutti i fabbricati e manufatti decripti rispettivamente nei Corpi "A"- "B"- "C" e "D". Tale lotto ha una superficie catastale pari a 2.514 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area scoperta di pertinenza dell'intero ed unico lotto è interamente recintata e custodita da un ampio cancello automatizzato; i percorsi pedonale e carroia e gli spazi di manovra, ivi compresi la rampa carroia che conduce al piano seminterrato, sono pavimentati prevalentemente in palladiana di porfido. Completano la proprietà gli ampi spazi destinati a parcheggi di relazione antistanti l'accesso all'area recintata del compendio.

Identificazione catastaleCatasto dei Terreni

Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella .291, qualità: ente urbano, superficie 2514 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

Comune di Savogna d'Isonzo:

- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 8, categoria D/10, rendita 1.764,00 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: T,

intestati a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.



Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 291 ente urbano (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i..



Serra



Fabbricato accessorio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare é ubicato in zona periferica, in un'area mista commerciale/artigianale antistante l'Aeroporto Duca d'Aosta e prossima al confine con la vicina Slovenia.

I più importanti centri limitrofi sono Gorizia e Nova Gorjca (Slovenia).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramica compendio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 chilometri

buono



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – per ciò che attiene all’edificio avente caratteristiche architettoniche di villa, dove sono ubicati l’ampio terrazzo, uno spazio coperto e l’ufficio, per gli aspetti strutturali si rinvia alla lettura di quanto già riportato nella descrizione del precedente “Corpo A”, mentre per quanto attiene alle finiture, di seguito se ne descrivono le caratteristiche principali:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- finiture murarie: tinteggiatura sulla generalità delle pareti;
- serramenti interni: in alluminio anodizzato per la delimitazione dell’ufficio;
- serramenti esterni: in alluminio anodizzato o PVC;
- scale esterne: in calcestruzzo armato, rivestite in porfido, con parapetti in muratura intonacata;
- scale interne: in struttura e parapetti metallici;
- impianti: elettrico; di riscaldamento mediante caldaia a gasolio e corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio solo nella c.d. “zona rurale” situata nell’ambito dell’edificio avente caratteristiche architettoniche di villa.

Per ciò che riguarda i manufatti realizzati sul retro del suddetto edificio di seguito se ne descrivono le caratteristiche strutturali e tipologiche principali:

Serra:

- struttura di sostegno: metallica;
- copertura: in lastre di metacrilato estruso;
- pavimenti: percorsi in palladiana di porfido;
- impianti: elettrico; di riscaldamento a termoventilazione; di irrigazione a pioggia.

Fabbricato accessorio:

- struttura portante: muratura in blocchi di calcestruzzo;
- copertura: in latero-cemento e manto in coppi di laterizio;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica nella centrale termica; in caldana di calcestruzzo nei due locali deposito;
- finiture murarie esterne: in spruzzatura di malta cementizia;
- serramenti interni: in ferro e policarbonato;
- serramenti esterni: porte in ferro verniciato cieco per la centrale termica e in ferro e vetro, scorrevoli, per i locali deposito; finestre in ferro verniciato e vetro;
- impianti: elettrico; idrico; generatore di calore a gasolio alloggiato nella centrale termica a



servizio degli spazi a destinazione agricola.

In generale, quanto appena descritto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in sede di sopralluogo. Si consiglia tuttavia di sottoporli a verifica da parte di personale qualificato anche per l'accertamento della loro rispondenza alle normative vigenti e per il rilascio del prescritto "Libretto di Impianto", per ciò che attiene all'impianto di riscaldamento, non essendo stato reperito in sede di sopralluogo.

Per ciò che attiene agli spazi interni che si sviluppano tutti ai piani rialzato/terra essi hanno una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 517,78 circa, che sono così distribuiti:

- terrazzo mq 97,25 circa netti calpestabili
- zona rurale mq 29,70 circa netti calpestabili
- ufficio mq 15,70 circa netti calpestabili
- serra mq 321,93 circa netti calpestabili
- centrale termica mq 14,40 circa netti calpestabili
- deposito mq 17,40 circa netti calpestabili
- deposito mq 21,40 circa netti calpestabili

La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del corpo appena descritto viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Al fine di valorizzare anche l'area scoperta, si assume di attribuire al presente corpo una quota parte (1/3, pari a metri quadrati 526) dell'area scoperta. Analogamente i restanti 2/3 vengono attribuiti ai Corpi "A" e "C" sempre in misura pari ad 1/3 ciascuno.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale del presente "Corpo B" calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 436,50 circa.

Si precisa che le superfici sopra riportate sono state desunte dalla planimetria catastale.

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
Terrazzo	104,25	x	30 %	=	31,28
Zona rurale	32,60	x	100 %	=	32,60
Ufficio	18,90	x	100 %	=	18,90
Serra	323,40	x	100 %	=	323,40
C. termica e depositi	60,65	x	50 %	=	30,33
Area scoperta (1/3)	526,00	x	5 %	=	26,30



Totale:	1.065,80	462,80
----------------	-----------------	---------------



Planimetria catastale Sub 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del presente "Corpo B". Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 80,00 (diconsi euro ottanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del "Corpo B".

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziarie ritiene di applicare al valore di mercato:

- una riduzione pari al 10% (diconsi dieci percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria,

che verrà applicata in seguito sul valore complessivo dell'unico lotto (Lotto 1). Il valore finale che ne deriverà, al netto dell'arrotondamento, costituirà il Valore di Vendita Giudiziarie del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 462,80 x 80,00 = **37.024,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.024,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.024,00**

BENI IN SAVOGNA D'ISONZO VIA FRATELLI RUSJAN 5, FRAZIONE MERNA

LOCALE DI VENDITA

DI CUI AL PUNTO C

LOCALE DI VENDITA ubicati in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5,



della superficie commerciale di **145,40** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio avente caratteristiche architettoniche di villa, comprendente oltre ad una abitazione singola e pertinente rimessa, anche altri locali funzionali ad attività florovivaistica.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nell'anno 1982, si sviluppa su complessivi tre piani - di cui uno seminterrato - ospita al piano terra il presente locale di vendita ed è stato realizzato su un ampio lotto di terreno (p.c..291) di superficie catastale pari a 2.514 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area scoperta di pertinenza dell'intero ed unico lotto è interamente recintata e custodita da un ampio cancello automatizzato; i percorsi pedonale e carroia e gli spazi di manovra, ivi compresi la rampa carraia che conduce al piano seminterrato, sono pavimentati prevalentemente in palladiana di porfido. Completano la proprietà gli ampi spazi destinati a parcheggi di relazione antistanti l'accesso all'area recintata del compendio.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella .291, qualità: ente urbano, superficie 2514 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

Comune di Savogna d'Isonzo:

- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 9, categoria C/1, classe 3, consistenza 118 m2, superficie catastale: totale 128 m2, rendita 1.182,27 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: T,

intestati a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 291 ente urbano (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** il 10/10/1955 con 1/9 p.i..

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare é ubicato in zona periferica, in un'area mista commerciale/artigianale antistante l'Aeroporto Duca d'Aosta e prossima al confine con la vicina Slovenia.

I più importanti centri limitrofi sono Gorizia e Nova Gorjca (Slovenia).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.



Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramica compendio

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 chilometri

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – trattandosi dell’edificio avente caratteristiche architettoniche di villa, per gli aspetti strutturali si rinvia alla lettura di quanto già riportato nella descrizione del “Corpo A”, mentre per quanto attiene alle finiture, di seguito se ne descrivono le caratteristiche principali:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- finiture murarie: tinteggiatura sulla generalità delle pareti;
- serramenti esterni: in alluminio anodizzato o PVC;
- impianti: elettrico; idrico-sanitario; di riscaldamento mediante caldaia a gasolio e corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio.

In generale, l’unità immobiliare appena descritta si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in sede di sopralluogo. Si consiglia tuttavia di sottoporli a verifica da parte di personale qualificato anche per l’accertamento della loro rispondenza alle normative vigenti.

Essa ha una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 119,10 circa.



La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del corpo appena descritto viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Al fine di valorizzare anche l'area scoperta, si assume di attribuire al presente corpo una quota parte (1/3, pari a metri quadrati 526) dell'area scoperta. Analogamente i restanti 2/3 vengono attribuiti ai Corpi "A" e "B" sempre in misura pari ad 1/3 ciascuno.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale del presente "Corpo C" calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 129,35 circa.

Si precisa che le superfici sopra riportate sono state desunte dalla planimetria catastale.

Dagli accertamenti eseguiti, non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la sua redazione possa ammontare prudenzialmente ad € 500,00 (euro cinquecento/00), compresi oneri di legge.

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
Locale di vendita	119,10	x	100 %	=	119,10
Area scoperta (1/3)	526,00	x	5 %	=	26,30
Totale:	645,10				145,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del presente "Corpo C". Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e



conoscenza, definisce in € 200,00 (diconsi euro duecento/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del “Corpo C”.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore di mercato:

- una riduzione pari al 10% (diconsi dieci percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria,

che verrà applicata in seguito sul valore complessivo dell'unico lotto (Lotto 1). Il valore finale che ne deriverà, al netto dell'arrotondamento, costituirà il Valore di Vendita Giudiziaria del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,40 x 200,00 = **29.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.080,00**

BENI IN SAVOGNA D'ISONZO VIA FRATELLI RUSJAN 5, FRAZIONE MERNA

MAGAZZINI

DI CUI AL PUNTO D

MAGAZZINI ubicati in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5, della superficie commerciale di **155,63** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare costituita da due distinti locali, dei quali uno è situato al piano seminterrato dell'edificio avente caratteristiche architettoniche di villa, mentre l'altro corrisponde ad un manufatto al piano terra che occupa l'intero spazio compreso tra il retro del suddetto edificio e la serra facente parte del Corpo “B”.

Il fabbricato principale si sviluppa su complessivi tre piani - di cui uno seminterrato, e la sua costruzione è stata completata nell'anno 1982. L'altro magazzino è un manufatto ad un solo piano terra ed è stato realizzato nel 1985.

Entrambi sono stati realizzati sull'ampio lotto di terreno (p.c..291) di superficie catastale pari a 2.514 metri quadrati –sedimi compresi, descritto e valorizzato ai precedenti Corpi “A”-“B”e“C”.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella .291, qualità: ente urbano, superficie 2514 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati



Comune di Savogna d'Isonzo:

- sezione urbana C, foglio 1, particella .291, sub 10, categoria C/2, classe 2, consistenza 151 m2, totale 159 m2, rendita 155,97 Euro, indirizzo catastale: via dei Fratelli Rusjan n.5, piano: S1-T,

intestati a:

- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;
- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;
- *** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 291 ente urbano (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

- *** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;
- *** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;
- *** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i..



Magazzino al piano seminterrato



Magazzino al piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare é ubicato in zona periferica, in un'area mista commerciale/artigianale antistante l'Aeroporto Duca d'Aosta e prossima al confine con la vicina Slovenia. I più importanti centri limitrofi sono Gorizia e Nova Gorjca (Slovenia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Localizzazione



Panoramica compendio

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 chilometri

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – per ciò che attiene all’edificio avente caratteristiche architettoniche di villa, dove al piano seminterrato è situato uno dei due magazzini, per gli aspetti strutturali si rinvia alla lettura di quanto già riportato nella descrizione del “Corpo A”, mentre per quanto attiene alle finiture, di seguito se ne descrivono le caratteristiche principali:

- pavimenti: in piastrelle di cotto;
- finiture murarie: tinteggiatura;
- serramenti esterni: porta in ferro; finestre in alluminio anodizzato protette di inferriate;
- scala esterna: in calcestruzzo armato;
- impianti: elettrico; nel locale è presente la caldaia a gasolio per il riscaldamento della commerciale.

Per ciò che riguarda il magazzino realizzato sul retro del suddetto edificio di seguito se ne descrivono le caratteristiche strutturali e tipologiche principali:

- struttura portante: in putrelle di acciaio verniciate;
- tamponamenti: in serramento di alluminio anodizzato e vetro;
- copertura: in pannelli sandwich;
- pavimenti: in battuto di cemento;
- impianti: elettrico.



In generale, l'unità immobiliare appena descritta si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale. Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in sede di sopralluogo. Si consiglia tuttavia di sottoporli a verifica da parte di personale qualificato anche per l'accertamento della loro rispondenza alle normative vigenti.

Per ciò che attiene agli spazi interni essi hanno una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 146,12 circa, che sono così distribuiti:

Piano seminterrato

- magazzino mq 41,82 circa netti calpestabili

Piano terra

- magazzino mq 104,30 circa netti calpestabili

La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del corpo appena descritto viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale del presente "Corpo D" calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 155,63 circa.

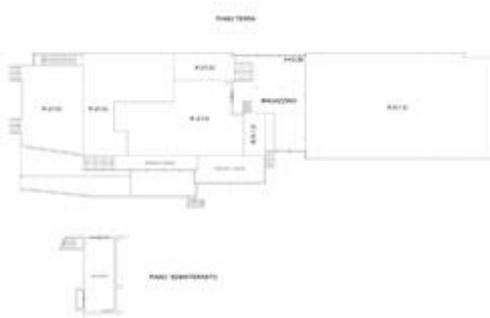
Si precisa che le superfici sopra riportate sono state desunte dalla planimetria catastale.

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
Locali principali	155,63	x	100 %	=	155,63
Totale:	155,63				155,63



Planimetria catastale sub 10

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del presente "Corpo D". Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 150,00(diconsi euro centocinquanta/00) al metro quadrato il valore medio unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del "Corpo D".

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziarie ritiene di applicare al valore di mercato:

- una riduzione pari al 10% (diconsi dieci percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria,

che verrà applicata in seguito sul valore complessivo dell'unico lotto (Lotto 1). Il valore finale che ne deriverà, al netto dell'arrotondamento, costituirà il Valore di Vendita Giudiziarie del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,63 x 150,00 = **23.344,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.344,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.344,50**

BENI IN SAVOGNA D'ISONZO VIA FRATELLI RUSJAN 5, FRAZIONE MERNA

STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE

DI CUI AL PUNTO E

STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE ubicato in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA FRATELLI RUSJAN 5, della superficie commerciale di **1313,70** mq per la quota di:

- 7/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di strutture (serre) funzionali all'attività florovivaistica realizzate sul terreno contiguo a quello edificato descritto ai precedenti Corpi "A"- "B"- "C" e "D", il quale si estende fino al confine di Stato con la Slovenia. Tali strutture occupano la quasi totalità della p.c. 81, la cui superficie catastale è pari a 1.346 metri quadrati – sedimi compresi.

I suddetti manufatti sono stati realizzati tra il 1989 ed il 2007 e non risultano accatastati.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni



Comune di Savogna d'Isonzo – Sezione di Merna:

- foglio 1 particella 81, qualità: orti, classe 1, superficie 1346 metri quadrati, Reddito Domenicale Euro 24,33, Reddito Agrario Euro 13,90

intestato a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 7/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9;

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/9.

Catasto dei Fabbricati

Non censito.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 32 del C.C. di Merna

Corpo tavolare 1°

- p.c.t. 81 arativo (da P.T. 765 c.t.1°)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 7/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i.;

*** DATO OSCURATO *** con 1/9 p.i..



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare é ubicato in zona periferica, in un'area mista commerciale/artigianale antistante l'Aeroporto Duca d'Aosta e prossima al confine con la vicina Slovenia. I più importanti centri limitrofi sono Gorizia e Nova Gorjca (Slovenia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Localizzazione



Panoramica compendio

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1,5 chilometri

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*** DATO OSCURATO ***

Per quanto attiene alle caratteristiche delle strutture florovivaistiche (serre) ivi realizzate - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – esse si presentano tipicamente sagomate “a tunnel” con la struttura portante metallica e la copertura in telo plastico.

La serra principale, a tre campate, ricade interamente sulla p.c. 81, oggetto di esecuzione immobiliare, mentre una seconda serra ricade solo parzialmente sulla suddetta particella, mentre la restante parte ricade su quella confinante (p.c. 79/3) che non è oggetto di pignoramento. La serra principale è dotata di impianto di termoventilazione a mezzo di generatore di aria calda a gasolio e di impianto di irrigazione a pioggia.

A margine della struttura è stato terebrato un pozzo artesiano alla dichiarata profondità di 60 metri per l'emungimento delle acque impiegate per l'irrigazione.

La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del corpo appena descritto è quella occupata dalle serre che occupano la quasi totalità della particella catastale.

E quindi, nello specifico la Superficie Lorda Commerciale del presente “Corpo E” misura metri quadrati 1313,70 circa.

Si precisa che la superficie sopra riportata é stata desunta dagli elaborati grafici estratti dalle pratiche edilizie.

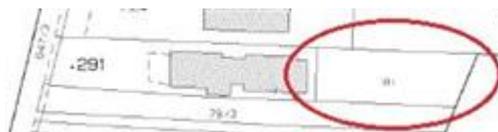


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Serre	1.313,70	x	100 %	=	1.313,70
Totale:	1.313,70				1.313,70



Estratto mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie commerciale che applicata alla superficie catastale di riferimento porta alla definizione del più probabile valore di mercato del presente "Corpo E". Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 60,00 (diconsi euro sessanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del "Corpo E".

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore di mercato:

- una riduzione pari al 10% (diconsi dieci percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria,

che verrà applicata in seguito sul valore complessivo dell'unico lotto (Lotto 1). Il valore finale che ne deriverà, al netto dell'arrotondamento, costituirà il Valore di Vendita Giudiziaria del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.313,70 x 60,00 = **78.822,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.822,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.822,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto, usufruendo dei dati metrici sopra determinati, partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare costituente l'unico lotto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, tenendo conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di rifinitura, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, delle condizioni estrinseche, il tutto come rilevato in sede di sopralluogo.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di valori medi unitari al metro quadrato di superficie lorda commerciale riferiti a ciascun corpo.

Le fonti di informazione consultate sono le banche dati dell'Ufficio del Catasto e dell'Ufficio Tavolare di Gorizia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore.

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	ABITAZIONE E RIMESSA IN CASA UNIFAMILIARE	480,98	0,00	307.827,20	307.827,20
B	MANUFATTI PER ATTIVITA' FLOROVIVAISTICA	462,80	0,00	37.024,00	37.024,00
C	LOCALE DI VENDITA	145,40	0,00	29.080,00	29.080,00
D	MAGAZZINI	155,63	0,00	23.344,50	23.344,50
E	STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE	1.313,70	0,00	78.822,00	78.822,00
				476.097,70 €	476.097,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 449.597,70**



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:	€. 44.959,77
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:	€. 37,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 404.600,00

data 31/12/2023

il tecnico incaricato
Geom. LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

