



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 31/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI STARANZANO E VILLESSE SOC.COOP

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:  
dott.Alfredo PASCOLIN

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Domenico Lagana'**

CF:LGNDNC58H28E098R  
con studio in GORIZIA (GO) Via Rossini, 11  
telefono: 0481532100  
fax: 0481532100  
email: dom.lagana.go@gmail.com  
PEC: domenico.lagana@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2023

# LOTTO 1

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

**A** **negozio** a ROMANS D'ISONZO Via Cjarbonaris 3, quartiere Zona industriale, della superficie commerciale di **235,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Compendio immobiliare comprendente unità immobiliari ad uso negozio, magazzino, ufficio e magazzini in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1604/6 - 1605/7- 1606/3 - 1617/20- 1617/21.**

Trattasi di terreno edificato, posto nella zona industriale del comune di Romans d'Isonzo, in adiacenza alla bretella stradale che colle il centro commerciale "Tiare" e la SR 232 per Versa. Il compendio immobiliare, comprende un ampio lotto di pertinenza dedicato ad area di manovra e parcheggio. L'area, con superficie in asfalto, risulta completamente recintata, con accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un ampio ingresso carraio.

Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura in prefabbricato in c.a., con pianta ad elle, di due piani fuori terra, che nella parte prospiciente la via, al piano terra trova ubicazione il locale commerciale e, al piano primo, un abitazione e un ufficio. La rimanente parte dell'edificio, comprende due distinti locali ad uso magazzino, di cui uno adiacente al negozio, provvisto di una scala metallica per l'accesso all'ufficio e all'abitazione, posti al piano primo, nonchè al locale c.t. posto sopra al blocco servizi. Blocco con accesso diretto dal magazzino che comprende due wc, uno spogliatoio ed un ripostiglio.

La tipologia costruttiva, di tipo prefabbricato in c.a., comprende i seguenti elementi costruttivi: pilastri e travi portanti di copertura ad Y, con interposti elementi metallici, solaio intermedio di piano in c.a. per la parte ufficio e abitazione, e pannelli esterni di tamponamento in cls. Il blocco servizi e le divisioni tra le diverse destinazioni d'uso sono realizzate in mattoni di argilla espansa con funzione tagliafuoco.

La zona, a prevalente carattere industriale, trova il suo limite nella bretella stradale prospiciente il fabbricato in oggetto, su cui prospetta un'area a prevalente vocazione agricola, presenta, nell'immediate vicinanze, diversi capannoni ad uso industriale.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, si presenta di forma trapezoidale e dislocazione in zona pianeggiante.

Fanno parte integrante del lotto, quale aree di pertinenze a servizio dell'attività insediata, le pp.cc. 1617/20 e 1617/21.

L'area, per la sua collocazione urbanistica, non presenta elementi di merito per panoramicità e orientamento.

Il compendio immobiliare comprende la seguente consistenza edilizia: al piano terra un'unità a destinazione commerciale (sub.1) e due magazzini (sub.2); al piano primo, un ufficio (sub.3), e un abitazione (sub.4).

Le singole unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare, differiscono per consistenza e sviluppo planivolumetrico così come esplicitato nelle tabelle di seguito riportate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. Romans d'Isonzo particella edificiale 1605/7-1606/3 foglio 9 sub. 1 partita tavolare Web 1446, zona censuaria U, categoria C/1, classe 1, consistenza 162 mq, rendita 1.731,89 Euro, indirizzo catastale: Via Cjarbonaris,3, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

**B deposito commerciale** a ROMANS D'ISONZO Via Cjarbonaris 3, quartiere Zona industriale, della superficie commerciale di **557,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Compendio immobiliare comprendente unità immobiliari ad uso negozio, magazzino, ufficio e magazzini in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1604/6 - 1605/7- 1606/3 - 1617/20- 1617/21**

Trattasi di terreno edificato, posto nella zona industriale del comune di Romans d'Isonzo, in adiacenza alla bretella stradale che colle il centro commerciale "Tiare" e la SR 232 per Versa. Il compendio immobiliare, comprende un ampio lotto di pertinenza dedicato ad area di manovra e parcheggio. L'area, con superficie in asfalto, risulta completamente recintata, con accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un ampio ingresso carraio.

Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura in prefabbricato in c.a., con pianta ad elle, di due piani fuori terra, che nella parte prospiciente la via, al piano terra trova ubicazione il locale commerciale (sub.1) e, al piano primo, un abitazione (sub.4) e un ufficio (sub.3). La rimanente parte dell'edificio, comprende due distinti locali ad uso magazzino (sub.2), di cui uno adiacente al negozio, provvisto di una scala metallica per l'accesso all'ufficio e all'abitazione, posti al piano primo, nonchè al locale c.t. posto sopra al blocco servizi. Blocco con accesso diretto dal magazzino che comprende due wc, uno spogliatoio ed un ripostiglio.

La tipologia costruttiva, di tipo prefabbricato in c.a., comprende i seguenti elementi costruttivi: pilastri e travi portanti di copertura ad Y, con interposti elementi metallici, solaio intermedio di piano in c.a. per la parte ufficio e abitazione, e pannelli esterni di tamponamento in cls. Il blocco servizi e le divisioni tra le diverse destinazioni d'uso sono realizzate in mattoni di argilla espansa con funzione tagliafuoco.

Il tutto come meglio descritto nelle informazioni generali riportate per il corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 6,80. Identificazione catastale:

- C.C. Romans d'Isonzo particella edificiale 1605/7-1606/3-1604/6 foglio 9 sub. 2 partita tavolare Web 1446, zona censuaria U, categoria C/2, classe 2, consistenza 454 mq, rendita 703,41 Euro, indirizzo catastale: Via Ciarbonaris,3, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento catastale nuova costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

**C ufficio** a ROMANS D'ISONZO Via Cjarbonaris 3, quartiere Zona industriale, della superficie commerciale di **149,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Compendio immobiliare comprendente unità immobiliari ad uso negozio, magazzino, ufficio e magazzini in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1604/6 - 1605/7- 1606/3 - 1617/20- 1617/21**

Trattasi di terreno edificato, posto nella zona industriale del comune di Romans d'Isonzo, in adiacenza alla bretella stradale che colle il centro commerciale "Tiare" e la SR 232 per Versa. Il compendio immobiliare, comprende un ampio lotto di pertinenza dedicato ad area di manovra e parcheggio. L'area, con superficie in asfalto, risulta completamente recintata, con accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un ampio ingresso carraio.

Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura in prefabbricato in c.a., con pianta ad elle, di due piani fuori terra, che nella parte prospiciente la via, al piano terra trova ubicazione il locale commerciale (sub.1) e, al piano primo, un abitazione (sub.4) e un ufficio (sub.3). La rimanente parte dell'edificio, comprende due distinti locali ad uso magazzino (sub.2), di cui uno adiacente al negozio, provvisto di una scala metallica per l'accesso all'ufficio e all'abitazione, posti al piano primo, nonchè al locale c.t. posto sopra al blocco servizi. Blocco con accesso diretto dal magazzino che comprende due wc, uno spogliatoio ed un ripostiglio.

La tipologia costruttiva, di tipo prefabbricato in c.a., comprende i seguenti elementi costruttivi: pilastri e travi portanti di copertura ad Y, con interposti elementi metallici, solaio intermedio di piano in c.a. per la parte ufficio e abitazione, e pannelli esterni di tamponamento in cls. Il blocco servizi e le

divisioni tra le diverse destinazioni d'uso sono realizzate in mattoni di argilla espansa con funzione tagliafuoco.

Il tutto come meglio descritto nelle informazioni generali riportate per il corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. Romans d'Isonzo particella edificiale 1605/7-1606/3 foglio 9 sub. 3 partita tavolare Web 1446, zona censuaria U, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: Via Cjarbonaris,3, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento catastale nuova costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

**D** appartamento a ROMANS D'ISONZO Via Cjarbonaris 3, quartiere Zona industriale, della superficie commerciale di **149,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Compendio immobiliare comprendente unità immobiliari ad uso negozio, magazzino, ufficio e magazzini in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1604/6 - 1605/7- 1606/3 - 1617/20- 1617/21**

Trattasi di terreno edificato, posto nella zona industriale del comune di Romans d'Isonzo, in adiacenza alla bretella stradale che colle il centro commerciale "Tiare" e la SR 232 per Versa. Il compendio immobiliare, comprende un ampio lotto di pertinenza dedicato ad area di manovra e parcheggio. L'area, con superficie in asfalto, risulta completamente recintata, con accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un ampio ingresso carraio.

Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura in prefabbricato in c.a., con pianta ad elle, di due piani fuori terra, che nella parte prospiciente la via, al piano terra trova ubicazione il locale commerciale (sub.1) e, al piano primo, un abitazione (sub.4) e un ufficio (sub.3). La rimanente parte dell'edificio, comprende due distinti locali ad uso magazzino (sub.2), di cui uno adiacente al negozio, provvisto di una scala metallica per l'accesso all'ufficio e all'abitazione, posti al piano primo, nonché al locale c.t. posto sopra al blocco servizi. Blocco con accesso diretto dal magazzino che comprende due wc, uno spogliatoio ed un ripostiglio.

La tipologia costruttiva, di tipo prefabbricato in c.a., comprende i seguenti elementi costruttivi: pilastri e travi portanti di copertura ad Y, con interposti elementi metallici, solaio intermedio di piano in c.a. per la parte ufficio e abitazione, e pannelli esterni di tamponamento in cls. Il blocco servizi e le divisioni tra le diverse destinazioni d'uso sono realizzate in mattoni di argilla espansa con funzione tagliafuoco.

Il tutto come meglio descritto nelle informazioni generali riportate per il corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. Romans d'Isonzo particella edificiale 1605/7 foglio 9 sub. 4 partita tavolare Web 1446, zona censuaria U, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Cjarbonaris,3, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento catastale nuova costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.092,34 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 650.019,93</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 624.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/08/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Parte del magazzino (sub.2) risulta affittato ad altra ditta come da contratto firmato il 28/07/2022 fornito dal debitore. La richiesta depositata in data 26/06/23, prot.31427, presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Gorizia, non ha riscontrato la presenza di alcun atto registrato così come da dichiarazione dell'ufficio dd.26/06/2023, ne risulta che lo stesso non è opponibile alla procedura esecutiva.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

##### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

servitù: elettrodotto coattivo, intavolata il 13/11/1939 a Gradisca D'Isonzo G.N. 602/1939, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto dd.03/10/1939 n.18805 DIV/IV a peso della p.c.1617/21.

La formalità è riferita solamente a p.c.1617/21 in base piano particellare dd.26/06/1939

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

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

atto di asservimento dell'area sita nel comune ROMANS D'ISONZO , intavolato il 21/05/2002 a Gradisca d'Isonzo G.N. 453/2002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO dd.12/03/2002 Segretario Comunale

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/08/2013 a firma di Not.Grimaldi G.N. 1764/2013 di repertorio, intavolata il 02/09/2013 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1764/2013, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1'160'000,00.

Importo capitale: 580'000,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/12/2017 a firma di Not.Grimaldi G.N. 2105/2017 di repertorio, intavolata il 19/12/2017 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2105/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400'000,00.

Importo capitale: 200'000,00

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

derivante da Atto di precetto

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/05/2017), con atto stipulato il 10/05/2017 a firma di Notaio Bordon G.N. 855 di repertorio, intavolato il 23/05/2017 a Gradisca d'Isonzo G.N. 855

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/11/2011 fino al 10/08/2017), con atto stipulato il 10/11/2011 a firma di Not. Mauro G.N. 1343 di repertorio, intavolato il 23/11/2011 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1343

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. 1 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di un capannone a destinazione mista: negozio per il commercio al dettaglio di ferramenta, magazzino e alloggio custode; , rilasciata il 14/02/2012 con il n. 73/2011 di protocollo, agibilità del 11/10/2017 con il n. 995 di protocollo.

- Comunicazione inizio lavori Edilizia libera asseverata di variante al PdC n°73/2011 presentata dd.28/08/2017.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D2 – Zona industriale ed artigianale di nuova individuazione di interesse comprensoriale . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1.- La z.t.o. D/2 individua gli ambiti destinati alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi a carattere artigianale e della piccola industria. In questa zona sono consentite le seguenti destinazioni: a- industriale; b- artigianale; c- direzionale; riferita ad attività amministrative o professionali strettamente connesse al servizio dell'attività produttiva. d- direzionale, relativa alle seguenti specifiche destinazioni nei limiti ed esclusioni che seguono: ? Ricreativa: limitatamente alle unità immobiliari destinate a dancing, discoteche e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle della diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge. ? ricerca tecnico-scientifica. ? Non sono ammesse le attività classificate come sanitaria e istruzione; e- commerciale al dettaglio; limitatamente alle unità immobiliari destinate alla vendita di generi non alimentari a basso impatto, così come definiti dalla lettera e) del comma 1 dell'art. 2 della L.R. 29/2005; ed alle unità immobiliari destinate alla commercializzazione dei prodotti derivanti dalle attività artigianali insediate

nell'area e/o ad esse collegati. Sono assimilati ad attività commerciale a basso impatto anche depositi e magazzini per il commercio postale o telematico; archivi per attività terziarie o direzionali in genere. f- trasporto di merci; g- residenziale, limitatamente alla unità immobiliare destinata all'abitazione del proprietario dell'azienda o del custode limitatamente ad un alloggio unifamiliare per singolo lotto artigianale ed esclusivamente in presenza all'interno dello stesso lotto, di edificio artigianale; h- servizi ed attrezzature collettive. 2.- In tale zona il PAC individua tre ambiti numerati con i numeri: 1 - 2 - 3 nella tav. P/1 di zonizzazione, la cui attuazione è demandata alla preventiva approvazione di un PAC esteso ad ogni singolo ambito. La perimetrazione degli ambiti non deve essere considerata invariante e può essere modificata in sede di adozione del PAC purché il nuovo perimetro non individui un aumento di superficie superiore al 5 % della superficie prevista dal P.R.G.C. e comprenda al suo interno particelle catastali complete e non porzioni delle stesse.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Regolamento e norme edilizie)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa catastale)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: Regime tavolare)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ROMANS D'ISONZO VIA CJARBONARIS 3, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a ROMANS D'ISONZO Via Cjarbonaris 3, quartiere Zona industriale, della superficie commerciale di **235,83** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
**Compendio immobiliare comprendente unità immobiliari ad uso negozio, magazzino, ufficio e magazzini in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1604/6 - 1605/7- 1606/3 - 1617/20- 1617/21.**

Trattasi di terreno edificato, posto nella zona industriale del comune di Romans d'Isonzo, in adiacenza alla bretella stradale che colle il centro commerciale "Tiare" e la SR 232 per Versa. Il compendio immobiliare, comprende un ampio lotto di pertinenza dedicato ad area di manovra e parcheggio. L'area, con superficie in asfalto, risulta completamente recintata, con accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un ampio ingresso carraio.

Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura in prefabbricato in c.a., con pianta ad elle, di due piani fuori terra, che nella parte prospiciente la via, al piano terra trova ubicazione il locale commerciale e, al piano primo, un abitazione e un ufficio. La rimanente parte dell'edificio,

comprende due distinti locali ad uso magazzino, di cui uno adiacente al negozio, provvisto di una scala metallica per l'accesso all'ufficio e all'abitazione, posti al piano primo, nonché al locale c.t. posto sopra al blocco servizi. Blocco con accesso diretto dal magazzino che comprende due wc, uno spogliatoio ed un ripostiglio.

La tipologia costruttiva, di tipo prefabbricato in c.a., comprende i seguenti elementi costruttivi: pilastri e travi portanti di copertura ad Y, con interposti elementi metallici, solaio intermedio di piano in c.a. per la parte ufficio e abitazione, e pannelli esterni di tamponamento in cls. Il blocco servizi e le divisioni tra le diverse destinazioni d'uso sono realizzate in mattoni di argilla espansa con funzione tagliafuoco.

La zona, a prevalente carattere industriale, trova il suo limite nella bretella stradale prospiciente il fabbricato in oggetto, su cui prospetta un'area a prevalente vocazione agricola, presenta, nell'immediate vicinanze, diversi capannoni ad uso industriale.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, si presenta di forma trapezoidale e dislocazione in zona pianeggiante.

Fanno parte integrante del lotto, quale aree di pertinenze a servizio dell'attività insediata, le pp.cc. 1617/20 e 1617/21.

L'area, per la sua collocazione urbanistica, non presenta elementi di merito per panoramicità e orientamento.

Il compendio immobiliare comprende la seguente consistenza edilizia: al piano terra un'unità a destinazione commerciale (sub.1) e due magazzini (sub.2); al piano primo, un ufficio (sub.3), e un abitazione (sub.4).

Le singole unità immobiliari che compongono il compendio immobiliare, differiscono per consistenza e sviluppo planivolumetrico così come esplicitato nelle tabelle di seguito riportate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. Romans d'Isonzo particella edificiale 1605/7-1606/3 foglio 9 sub. 1 partita tavolare Web 1446, zona censuaria U, categoria C/1, classe 1, consistenza 162 mq, rendita 1.731,89 Euro, indirizzo catastale: Via Cjarbonaris,3, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.



Vista esterna dalla strada



Vista interna negozio

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

campo da calcio buono 

centro commerciale 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 Km al di sopra della media 

autostrada distante 3,1 Km buono 

ferrovia distante 6,3 Km nella media 

## 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:

**Unità immobiliare ad uso negozio in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1605/7- 1606/3, sub.1.**

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione commerciale, risulta realizzata, unitamente all'intero compendio immobiliare, con permesso di costruire rilasciato nel 2012 e reso agibile nel 2017. La struttura, come già anticipato, è del tipo prefabbricata, con pannellature perimetrali in cls, e parete interna tagliafuoco in elementi di argilla espansa a delimitare l'unico vano che compone l'unità in oggetto. Sulle pareti esterne sono inserite delle ampie aperture tamponate con elementi in vetro e alluminio.

Le finiture esterne, comprendenti elementi prefabbricati in cemento a vista, non evidenziano segni di degrado.

Internamente il vano commerciale si presenta con pavimenti in cls con finitura a resina, controsoffitti ad elementi modulari in fibra minerale e superfici intonacate tinteggiate. Risulta inoltre presente un impianto di riscaldamento radiante a pavimento alimentato dalla caldaia a pellet comune con l'ufficio e l'appartamento, un impianto di climatizzazione a pompa di calore comprendente elementi puntuali con split posizionato esternamente sulla facciata principale, e un impianto di illuminazione a soffitto e di tipo puntuale su binario.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche tipiche di una unità ad uso commerciale, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente al periodo 2012-2017.

Le condizioni possono definirsi ottime e compatibili con la relativa vetustà dell'immobile L'accesso all'unità si sviluppa direttamente dall'area di pertinenza del compendio immobiliare posto sulla via Cjarbonaris.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: vetrine realizzati in alluminio buono 

*pavimentazione interna*: realizzata in cls nella media 

Degli Impianti:

condizionamento: Split con alimentazione a GAS  
con diffusori in Singoli conformità: Conformi

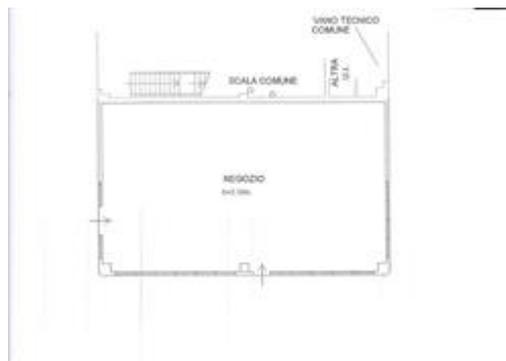
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**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
Negozi	172,72	x	100 %	=	172,72
Accessori comuni nella misura di 1/4 della sup.complessiva	10,50	x	50 %	=	5,25
Aree esterne comuni nella misura di 1/4 della sup.complessiva	578,59	x	10 %	=	57,86
<b>Totale:</b>	<b>761,81</b>				<b>235,83</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 235,83 x 750,00 = **176.871,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 176.871,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 176.871,75**

BENI IN ROMANS D'ISONZO VIA CJARBONARIS 3, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

**DEPOSITO COMMERCIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**deposito commerciale** a ROMANS D'ISONZO Via Cjarbonaris 3, quartiere Zona industriale, della superficie commerciale di **557,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Compendio immobiliare comprendente unità immobiliari ad uso negozio, magazzino, ufficio e magazzini in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1604/6 - 1605/7- 1606/3 - 1617/20- 1617/21**

Trattasi di terreno edificato, posto nella zona industriale del comune di Romans d'Isonzo, in adiacenza alla bretella stradale che colle il centro commerciale "Tiare" e la SR 232 per Versa. Il compendio immobiliare, comprende un ampio lotto di pertinenza dedicato ad area di manovra e parcheggio. L'area, con superficie in asfalto, risulta completamente recintata, con accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un ampio ingresso carraio.

Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura in prefabbricato in c.a., con pianta ad elle, di due piani fuori terra, che nella parte prospiciente la via, al piano terra trova ubicazione il locale commerciale (sub.1) e, al piano primo, un abitazione (sub.4) e un ufficio (sub.3). La rimanente parte dell'edificio, comprende due distinti locali ad uso magazzino (sub.2), di cui uno adiacente al negozio, provvisto di una scala metallica per l'accesso all'ufficio e all'abitazione, posti al piano primo, nonchè al locale c.t. posto sopra al blocco servizi. Blocco con accesso diretto dal magazzino che comprende due wc, uno spogliatoio ed un ripostiglio.

La tipologia costruttiva, di tipo prefabbricato in c.a., comprende i seguenti elementi costruttivi: pilastri e travi portanti di copertura ad Y, con interposti elementi metallici, solaio intermedio di piano in c.a. per la parte ufficio e abitazione, e pannelli esterni di tamponamento in cls. Il blocco servizi e le divisioni tra le diverse destinazioni d'uso sono realizzate in mattoni di argilla espansa con funzione tagliafuoco.

Il tutto come meglio descritto nelle informazioni generali riportate per il corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 6,80. Identificazione catastale:

- C.C. Romans d'Isonzo particella edificiale 1605/7-1606/3-1604/6 foglio 9 sub. 2 partita tavolare Web 1446, zona censuaria U, categoria C/2, classe 2, consistenza 454 mq, rendita 703,41 Euro, indirizzo catastale: Via Ciarbonaris,3, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento catastale nuova costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

campo da calcio

buono 

centro commerciale



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 Km

al di sopra della   
media

autostrada distante 3,1 Km

buono 

ferrovia distante 6,3 Km

nella media 

#### 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:

**Unità immobiliare ad uso magazzino in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1605/7- 1606/3, sub.2.**

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione a magazzino, risulta realizzata, unitamente all'intero compendio immobiliare, con permesso di costruire rilasciato nel 2012 e reso agibile nel 2017. La struttura, come già anticipato, è del tipo prefabbricata, con pannellature perimetrali in cls, e parete interna tagliafuoco in elementi di argilla espansa a delimitare il vano che confina con l'unità commerciale, l'abitazione e l'ufficio. Sulle pareti esterne sono inserite delle ampie aperture tamponate con elementi in policarbonato – alluminio e dei portoni metallici sezionali di tipo industriale.

Le finiture esterne, comprendenti elementi prefabbricati in cemento a vista, non evidenziano segni di degrado.

Internamente il corpo magazzini si compone di due unici vani indipendenti non comunicanti, dotato di accessi di servizio esterni indipendenti.

All'interno del vano a magazzino, adiacente al negozio, trova collocazione un blocco servizi catastalmente comune a tutte le unità del compendio. Il blocco comune, di due piani fuori terra, comprende al piano terra, uno spogliatoio, due wc e un ripostiglio, al piano primo, raggiungibile con una scala metallica a servizio anche dell'ufficio e dell'abitazione, un locale c.t.

Delimitato da pareti in mattoni di argilla espansa, i locali si presentano con pavimenti e rivestimenti ceramici e porte interne in laminato. Uno dei due wc risulta accessibile a persone disabili, ed è attrezzato con bidè, lavello e vaso; il secondo wc è dotato di lavello e vaso; lo spogliatoio è dotato di scaldasalviette. Nel locale c.t., delimitato da pareti in blocchi di cls e pavimento di cls è presente la caldaia a pellet a servizio dell'ufficio, del negozio e dell'abitazione.

La dotazione impiantistica comprende, oltre all'impianto elettrico, uno scaldacqua elettrico per l'acqua sanitaria.

Le finiture interne comprendono pavimento in cls, superfici verticali in cls e copertura in elementi prefabbricati.

All'interno del magazzino adiacente al negozio è inoltre presente una scaffalatura metallica pluripiano per lo stoccaggio delle merci, mentre entrambi i due vani comprendono un pavimento in cemento.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche tipiche di una unità ad uso magazzino, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente al periodo 2012-2017.

Le condizioni possono definirsi ottime e compatibili con la recente realizzazione dell'immobile. L'accesso all'unità si sviluppa direttamente dall'area di pertinenza del compendio immobiliare posto sulla via Cjarbonaris.

## 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
Magazzino commerciale	494,80	x	100 %	=	494,80
Accessori comuni nella misura di 1/4 della sup.complessiva	10,50	x	50 %	=	5,25
Aree esterne nella misura di 1/4 della sup.complessiva	578,59	x	10 %	=	57,86
<b>Totale:</b>	<b>1.083,89</b>				<b>557,91</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 557,91 x 420,00 = **234.321,78**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 234.321,78**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 234.321,78**

BENI IN ROMANS D'ISONZO VIA CJARBONARIS 3, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

**UFFICIO**

## DI CUI AL PUNTO C

**ufficio** a ROMANS D'ISONZO Via Cjarbonaris 3, quartiere Zona industriale, della superficie commerciale di **149,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Compendio immobiliare comprendente unità immobiliari ad uso negozio, magazzino, ufficio e magazzini in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1604/6 - 1605/7- 1606/3 - 1617/20- 1617/21**

Trattasi di terreno edificato, posto nella zona industriale del comune di Romans d'Isonzo, in adiacenza alla bretella stradale che colle il centro commerciale "Tiare" e la SR 232 per Versa. Il compendio immobiliare, comprende un ampio lotto di pertinenza dedicato ad area di manovra e parcheggio. L'area, con superficie in asfalto, risulta completamente recintata, con accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un ampio ingresso carraio.

Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura in prefabbricato in c.a., con pianta ad elle, di due piani fuori terra, che nella parte prospiciente la via, al piano terra trova ubicazione il locale commerciale (sub.1) e, al piano primo, un abitazione (sub.4) e un ufficio (sub.3). La rimanente parte dell'edificio, comprende due distinti locali ad uso magazzino (sub.2), di cui uno adiacente al negozio, provvisto di una scala metallica per l'accesso all'ufficio e all'abitazione, posti al piano primo, nonchè al locale c.t. posto sopra al blocco servizi. Blocco con accesso diretto dal magazzino che comprende due wc, uno spogliatoio ed un ripostiglio.

La tipologia costruttiva, di tipo prefabbricato in c.a., comprende i seguenti elementi costruttivi: pilastri e travi portanti di copertura ad Y, con interposti elementi metallici, solaio intermedio di piano in c.a. per la parte ufficio e abitazione, e pannelli esterni di tamponamento in cls. Il blocco servizi e le divisioni tra le diverse destinazioni d'uso sono realizzate in mattoni di argilla espansa con funzione tagliafuoco.

Il tutto come meglio descritto nelle informazioni generali riportate per il corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. Romans d'Isonzo particella edificiale 1605/7-1606/3 foglio 9 sub. 3 partita tavolare Web 1446, zona censuaria U, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: Via Cjarbonaris,3, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento catastale nuova costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

campo da calcio

buono 

centro commerciale



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 Km

al di sopra della   
media

autostrada distante 3,1 Km

buono 

ferrovia distante 6,3 Km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Unità immobiliare ad uso ufficio in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1605/7- 1606/3, sub.3.**

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione a ufficio, risulta realizzata, unitamente all'intero compendio immobiliare, con permesso di costruire rilasciato nel 2012 e reso agibile nel 2017. La struttura, come già anticipato, è del tipo prefabbricata, con pannellature perimetrali in cls, e parete interna tagliafuoco in elementi di argilla espanso a delimitare il vano che confina con l'unità ad uso magazzino. Sulle pareti esterne sono inserite delle aperture tamponate con elementi in vetro – alluminio.

Le finiture esterne, comprendenti elementi prefabbricati in cemento a vista, non evidenziano segni di degrado. L'accesso all'unità posta al piano primo, si sviluppa da un disimpegno in comune con l'abitazione direttamente dalla scala metallica posta nel magazzino adiacente al negozio.

Internamente il corpo uffici si compone di unico vano comunicante con il blocco servizi che comprende due wc separati per uomini e donne. Il blocco servizi si presenta con pavimenti e rivestimenti ceramici e porte interne in laminato. Uno dei due wc oltre al lavabo e al vaso è attrezzato con bidè e doccia.

Internamente l'ufficio si presenta con pavimenti in laminato, controsoffitti ad elementi modulari in fibra minerale e superfici intonacate tinteggiate. Risulta inoltre presente un impianto di riscaldamento radiante a pavimento alimentato dalla caldaia a pellet comune con il negozio e l'appartamento e un impianto di illuminazione a soffitto e di tipo puntuale su binario.

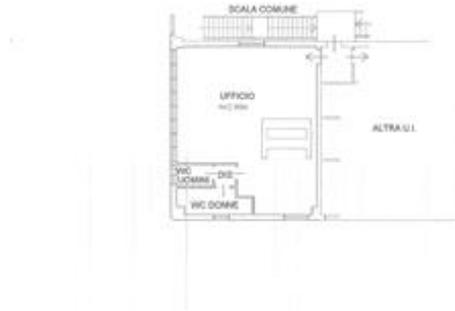
La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche tipiche di una unità ad uso commerciale, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente al periodo 2012-2017.

## 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
Ufficio	86,45	x	100 %	=	86,45
Accessori comuni nella misura di 1/4 della sup.complessiva	10,50	x	50 %	=	5,25
Aree esterne comuni nella misura di 1/4 della sup.complessiva	578,59	x	10 %	=	57,86
<b>Totale:</b>	<b>675,54</b>				<b>149,56</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,56 x 700,00 = **104.691,30**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.691,30**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.691,30**

BENI IN ROMANS D'ISONZO VIA CJARBONARIS 3, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

**appartamento** a ROMANS D'ISONZO Via Cjarbonaris 3, quartiere Zona industriale, della superficie commerciale di **149,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Compendio immobiliare comprendente unità immobiliari ad uso negozio, magazzino, ufficio e magazzini in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1604/6 - 1605/7- 1606/3 - 1617/20- 1617/21**

Trattasi di terreno edificato, posto nella zona industriale del comune di Romans d'Isonzo, in adiacenza alla bretella stradale che colle il centro commerciale "Tiare" e la SR 232 per Versa. Il compendio immobiliare, comprende un ampio lotto di pertinenza dedicato ad area di manovra e parcheggio. L'area, con superficie in asfalto, risulta completamente recintata, con accesso diretto dalla pubblica via, attraverso un ampio ingresso carraio.

Sul lotto trova ubicazione: un fabbricato, realizzato con struttura in prefabbricato in c.a., con pianta ad elle, di due piani fuori terra, che nella parte prospiciente la via, al piano terra trova ubicazione il locale commerciale (sub.1) e, al piano primo, un abitazione (sub.4) e un ufficio (sub.3). La rimanente parte dell'edificio, comprende due distinti locali ad uso magazzino (sub.2), di cui uno adiacente al negozio, provvisto di una scala metallica per l'accesso all'ufficio e all'abitazione, posti al piano primo, nonchè al locale c.t. posto sopra al blocco servizi. Blocco con accesso diretto dal magazzino che comprende due wc, uno spogliatoio ed un ripostiglio.

La tipologia costruttiva, di tipo prefabbricato in c.a., comprende i seguenti elementi costruttivi:

pilastri e travi portanti di copertura ad Y, con interposti elementi metallici, solaio intermedio di piano in c.a. per la parte ufficio e abitazione, e pannelli esterni di tamponamento in cls. Il blocco servizi e le divisioni tra le diverse destinazioni d'uso sono realizzate in mattoni di argilla espansa con funzione tagliafuoco.

Il tutto come meglio descritto nelle informazioni generali riportate per il corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. Romans d'Isonzo particella edificiale 1605/7 foglio 9 sub. 4 partita tavolare Web 1446, zona censuaria U, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via Cjarbonaris,3, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento catastale nuova costruzione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2017.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

campo da calcio

buono 

centro commerciale



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 Km

al di sopra della  media 

autostrada distante 3,1 Km

buono 

ferrovia distante 6,3 Km

nella media 

#### 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:

al di sopra della  media 

servizi:

nella media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Unità immobiliare ad uso abitazione in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1605/7, sub.4.**

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione ad abitazione ad uso custode dell'attività insediata, risulta realizzata, unitamente all'intero compendio immobiliare, con permesso di costruire rilasciato nel 2012 e reso agibile nel 2017. La struttura, come già anticipato, è del tipo prefabbricata, con pannellature perimetrali in cls, e parete interna tagliafuoco in elementi di argilla espansa a delimitare il vano che confina con l'unità ad uso magazzino. Sulle pareti esterne sono inserite delle aperture tamponate con elementi in vetro – alluminio.

Le finiture esterne, comprendenti elementi prefabbricati in cemento a vista, non evidenziano segni di degrado. L'accesso all'unità posta al piano primo, si sviluppa da un disimpegno in comune con l'ufficio direttamente dalla scala metallica posta nel magazzino adiacente al negozio.

Internamente l'abitazione si compone di un soggiorno-cucina, accessibile direttamente dal disimpegno comune con l'ufficio, comunicante con un disimpegno su cui prospettano le due camere, uno studio, il lavatoio e il bagno. Il blocco lavanderia e bagno è dotato di illuminazione naturale zenitale realizzata con due lucernari di copertura. Le finiture comprendono pavimenti e rivestimenti ceramici, mentre il bagno risulta attrezzato con lavabo, vaso, bidè e doccia.

Internamente l'abitazione si presenta con pavimenti in laminato, controsoffitti in cartongesso, superfici intonacate tinteggiate e porte in laminato. Risulta inoltre presente un impianto di riscaldamento radiante a pavimento alimentato dalla caldaia a pellet comune con il negozio e l'ufficio e un impianto di condizionamento tipo monosplit.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche tipiche di una unità ad uso commerciale, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente al periodo 2012-2017.

#### CLASSE ENERGETICA:



[78,17 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 29740-2017-GO-APE-DEF registrata in data 08/10/2017

#### 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
Abitazione	85,93	x	100 %	=	85,93
Accessori comuni nella misura di 1/4 della sup.complessiva	10,50	x	50 %	=	5,25
Aree esterne nella misura di 1/4 della superficie complessiva	578,59	x	10 %	=	57,86
<b>Totale:</b>	<b>675,02</b>				<b>149,04</b>



#### VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Unità immobiliare ad uso abitazione in P.T. WEB 1446 c.t.1° del C.C. di Romans d'Isonzo pp.c.e. 1605/7, sub.4.**

L'unità immobiliare in oggetto, con destinazione ad abitazione ad uso custode dell'attività insediata, risulta realizzata, unitamente all'intero compendio immobiliare, con permesso di costruire rilasciato nel 2012 e reso agibile nel 2017. La struttura, come già anticipato, è del tipo prefabbricata, con pannellature perimetrali in cls, e parete interna tagliafuoco in elementi di argilla espansa a delimitare il vano che confina con l'unità ad uso magazzino. Sulle pareti esterne sono inserite delle aperture tamponate con elementi in vetro – alluminio.

Le finiture esterne, comprendenti elementi prefabbricati in cemento a vista, non evidenziano segni di degrado. L'accesso all'unità posta al piano primo, si sviluppa da un disimpegno in comune con l'ufficio direttamente dalla scala metallica posta nel magazzino adiacente al negozio.

Internamente l'abitazione si compone di un soggiorno-cucina, accessibile direttamente dal disimpegno comune con l'ufficio, comunicante con un disimpegno su cui prospettano le due camere, uno studio, il lavatoio e il bagno. Il blocco lavanderia e bagno è dotato di illuminazione naturale zenitale realizzata con due lucernari di copertura. Le finiture comprendono pavimenti e rivestimenti ceramici, mentre il bagno risulta attrezzato con lavabo, vaso, bidè e doccia.

Internamente l'abitazione si presenta con pavimenti in laminato, controsoffitti in cartongesso, superfici intonacate tinteggiate e porte in laminato. Risulta inoltre presente un impianto di riscaldamento radiante a pavimento alimentato dalla caldaia a pellet comune con il negozio e l'ufficio e un impianto di condizionamento tipo monosplit.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche tipiche di una unità ad uso commerciale, riconducibili all'intervento di realizzazione risalente al periodo 2012-2017.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,04 x 900,00 = **134.135,10**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 134.135,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 134.135,10**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse: per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si procederà con il metodo della stima sintetica comparativa, sulla scorta di dati storici dei prezzi di mercato, applicati in zona, per beni simili.

Si terrà naturalmente conto degli elementi di merito e di demerito come evidenziati nelle descrizioni che precedono, applicando il criterio dell'ordinarietà sia nella scelta dei riferimenti storici, come nel prudente apprezzamento del regime legale dei suoli e relativi vincoli; nonché nella trasformabilità del bene, con particolare riguardo alle residue capacità edificatorie dell'area.

Nel procedere nel giudizio estimativo va naturalmente ricordato come la domanda del fattore produttivo, costituito dall'area edificabile, rifletta l'apprezzamento delle caratteristiche posizionali delle quantità di volumi edificabili.

Le prime si identificano nella qualificazione infrastrutturale primaria e secondaria e nel contesto edilizio ed urbanistico;

la seconda, regolata di norma dalla strumentazione urbanistica, ammette tuttavia anche diversi evidenti apprezzamenti della suscettività intrinseca o futura, prevedibile però sulla scorta di elementi certi ed obiettivi.

Nel caso di specie, i valori tengono conto del deprezzamento per vetustà dell'immobile, dello stato complessivo dello stesso, con attenzione sia alla parte edile ed impiantistica. Usufruento dei dati metrici sopra riportati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, al fine della valutazione del compendio immobiliare, si è considerata la superficie lorda commerciale ragguagliata con coefficienti di incremento e decremento in relazione alla specifica destinazione d'uso delle singole parti e all'incidenza percentuale delle stesse sulla consistenza complessiva. Le fonti a cui si è fatto riferimento sono: l'esperienza nello specifico campo, gli Uffici Catastali della locale Agenzia del Territorio con riferimento all'Osservatorio Immobiliare, il Borsino Immobiliare edito dalla F.I.A.P. in base alle quotazioni rilevate annualmente, conoscenza/visione di atti di compravendita, informazioni presso Colleghi ed altri esperti del settore.

Tutto ciò premesso, considerati:

- le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche delle aree di ubicazione del fabbricato;
- il regime legale dei suoli, la geometria dell'area, nonché la suscettività edificatoria residua;
- la dotazione e lo stato dell'impiantistica tecnologica;
- la destinazione d'uso, la consistenza delle singole parti dell'unità immobiliare e l'assenza delle opere di finitura, nonché lo stato di conservazione e manutenzione;

si è determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare discriminato nelle sue singole parti così come identificate presso i competenti uffici catastali. Si è poi provveduto, così come richiesto nel verbale di giuramento, a determinare il prezzo dal quale avviare proficuamente una procedura competitiva che determini l'acquisizione della miglior offerta di acquisto secondo le logiche del mercato delle esecuzioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolare di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Romans d'Isonzo, agenzie: Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Colleghi ed esperienza professionale

#### 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	negozio	235,83	0,00	176.871,75	176.871,75
B	deposito commerciale	557,91	0,00	234.321,78	234.321,78

C	ufficio	149,56	0,00	104.691,30	104.691,30
D	appartamento	149,04	0,00	134.135,10	134.135,10
				<b>650.019,93 €</b>	<b>650.019,93 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La conformazione dell'immobile e l'unicità della proprietà non rende fattibile una comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 650.019,93**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **4%** 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: **€ 26.000,80**

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: **€ 19,13**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 624.000,00**

data 28/08/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Domenico Lagana'