



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 86/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - Asset Management Company S.p.A.

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:  
Avv. Cristina Bertolano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. LUANA TUNINI**

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 86/2021

# LOTTO 1

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

**A**

**UFFICI e AUTORIMESSA AD USO PRIVATO** ubicati in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **1.615,82** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

### **Identificazione catastale**

#### Catasto Terreni

- foglio 1 particella .2622 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 10883

#### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella .2622 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, rendita 1.585,52 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: S1  
Bene Comune Censibile - Partita Speciale 0
- foglio 1 particella .2622 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 1.394,43 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)



- foglio 1 particella .2622 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/7, classe 1, consistenza 106 mq, rendita 82,12 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene Comune Censibile - Partita Speciale 0

#### Identificazione tavolare

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 1 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6492 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 340/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 4 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 318/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 5 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 317/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 9 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6494 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 383/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 10 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6494 c.t. 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 383/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 11 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6495 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 403/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 12 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6495 c.t. 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 403/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 13 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6496 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 88/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)

**B**

**MAGAZZINO** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **3.784,62** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

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

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino



all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

#### **Identificazione catastale**

##### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella .2622 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, rendita 15.516,00 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### **Identificazione tavolare**

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 7 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 4°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 4687/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)

#### **C**

**ALLOGGIO CUSTODE** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **81,78** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

#### **Identificazione catastale**

##### Catasto Terreni



- foglio 1 particella .2622 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 6 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 3°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 152/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)

#### D

**MAGAZZINO** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **1.908,90** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

#### Identificazione catastale

##### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella .2622 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, rendita 6.266,00 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 2 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6492 c.t. 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 1292/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)

#### E

**AUTORIMESSA AD USO PUBBLICO** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **1.957,50** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne



adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

### **Identificazione catastale**

#### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella .2622 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, rendita 7.063,58 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **Identificazione tavolare**

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 3 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6492 c.t. 3°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con l225/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)

## **F**

**CABINA ELETTRICA** ubicata in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **26,46** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

### **Identificazione catastale**

#### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella .2622 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/1, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 8 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 5°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 12/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)

**G**

**PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA SNC, della superficie commerciale di **2982** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di parte dell'ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato, realizzato sul lato opposto della pubblica via (via Pietro Micca) rispetto all'ingresso alla palazzina uffici compresa nell'edificio commerciale già descritto nei corpi che precedono. La costruzione del parcheggio è stata completata nell'anno 2003.

#### Identificazione catastale

##### Catasto Terreni

- foglio 1, particella 438/8 (catasto terreni), qualità: ente urbano, superficie: 2.982 m2.

##### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella 438/8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 2982 m2, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificativi tavolari

- C.C. Ronchi dei Legionari particella 438/8 partita tavolare 4486 c.t. 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**H**

**TERRENI RESIDUALI** ubicati in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA SNC, della superficie commerciale di **1008,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di tre porzioni di terreno distaccate tra loro, di superficie catastale complessiva pari metri quadrati 1.008,00, formato da particelle residuali di un più ampio appezzamento utilizzato per l'attuazione del progetto di lottizzazione, prive di capacità edificatoria.

#### Identificazione catastale

##### Catasto Terreni

- foglio 1 particella 436/3 (catasto terreni), qualita/classe strade fondiario, superficie 51, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 1 particella 424/5 (catasto terreni), qualita/classe seminativi cl. 3°, superficie 330, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 3,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 1 particella 440/15 (catasto terreni), qualita/classe seminativi cl. 4°, superficie 627, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificativi tavolari

- C.C. Ronchi dei Legionari particella 436/3 partita tavolare 4318 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



- C.C. Ronchi dei Legionari particella 424/5 partita tavolare 4376 c.t. 4°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Ronchi dei Legionari particella 440/15 partita tavolare 4777 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.865.564,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.285.700,00
Data della valutazione:	26/01/2023

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

A seguito del sopralluogo, esperito in data 13/04/2022 e proseguito il giorno successivo 14/04/2022, con puntuale riferimento ai corpi come identificati con lettere maiuscole dalla A alla H della presente perizia di seguito si riportano le risultanze in ordine allo stato di possesso.

**A - UFFICI e AUTORIMESSA AD USO PRIVATO:** occupato dalla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con “*Contratto di locazione ad uso diverso*” stipulato in data 01/01/2018, del quale maggiori dettagli verranno riportati nel prosieguo del presente capitolo

**B - MAGAZZINO:** occupato dalla società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con “*Contratto di locazione ad uso diverso*” stipulato in data 31/12/2018, del quale maggiori dettagli verranno riportati nel prosieguo del presente capitolo

**C - ALLOGGIO CUSTODE:** libero

**D - MAGAZZINO:** libero

**E - AUTORIMESSA AD USO PUBBLICO:** libera

**F - CABINA ELETTRICA:** funzionale all'intero compendio

**G - PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO:** destinato ad uso pubblico

**H - TERRENI RESIDUALI:** liberi

Nel merito, la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 07/02/2022, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati a nome della debitrice con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 15/02/2022, comunicando che dai controlli effettuati presso il sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria, risultavano registrati i seguenti contratti:

1. ATTO N. 853-3T-2019 registrato all'Ufficio Territoriale di Udine;
2. ATTO N. 334-3T-2018 registrato all'Ufficio Territoriale di Trieste;
3. ATTO N. 104-3T-2018 registrato all'Ufficio Territoriale di Udine,

le cui scansioni venivano contestualmente trasmesse dall'Ufficio.

Nel merito e con puntuale riferimento all'elenco degli atti fornito dall'Agenzia delle Entrate di seguito si riportano gli elementi essenziali:

1. Trattasi di “*Contratto di locazione ad uso diverso*” stipulato in data 31/12/2018 con la



società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - in qualità di conduttrice - avente ad oggetto *“i locali siti in Ronchi dei Legionari (GO), via Pietro Micca 10, ed adibiti ad uso deposito, magazzini, ufficio”* ovvero l'unità immobiliare catastalmente identificata con il subalterno 7, con esclusione della sala mensa e dei piccoli locali ad uso magazzino ad essa adiacenti. Oltre a ciò viene concesso anche *“l'uso esclusivo dei parcheggi”* individuati nella planimetria allegata al contratto, nonché *“l'uso esclusivo del piazzale e delle rampe di accesso necessari per il carico e lo scarico delle merci.”*

Il contratto ha decorrenza 01/01/2019 e durata di 6 (sei) anni, tacitamente rinnovabili alla scadenza per identico periodo di 6 (sei) anni, e così di seguito, di sei anni in sei anni, salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza naturale.

Il canone pattuito ammonta sino al 31/03/2025 ad **€ 8.500,00 mensili**.

Nel merito, la scrivente, in considerazione della destinazione e delle caratteristiche anche dimensionali dell'immobile locato, sulla base della propria esperienza e conoscenza del mercato immobiliare locale acquisita anche attingendo a varie fonti di informazione - quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore - esprime il **giudizio di congruità del canone di affitto** pattuito.

2. Trattasi di *“Contratto di locazione ad uso diverso”* stipulato in data 15/12/2017 con la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - in qualità di conduttrice.

Dai successivi accertamenti effettuati dal custode giudiziario è stato accertato che tale contratto risulta risolto alla data del 31/12/2018, giusta scrittura privata datata 30/12/2018.

3. Trattasi di *“Contratto di locazione ad uso diverso”* stipulato in data 01/01/2018 con la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - in qualità di conduttrice - avente ad oggetto *“i locali arredati siti in Ronchi dei Legionari (GO), via Pietro Micca 10, ed adibiti ad uso uffici amministrativi e direzionali”* ovvero le unità immobiliari catastalmente identificata con i subalterni 1, 5, 9, 10, 11, 12, 13 e parte del subalterno 2.

Il contratto ha decorrenza 01/01/2018 e termine il 31/12/2023, rinnovabile una sola volta per ulteriori 6 (sei) anni.

Il canone pattuito ammontava ad € 70.000,00 annui, corrispondenti ad **€ 5.833,33 mensili** per l'anno 2020; per l'effetto dagli aggiornamenti ISTAT previsti dal contratto a partire dal quarto anno di durata contrattuale, per l'anno 2023 il canone ammonta ad **€ 6.494,73 mensili**.

Nel merito, la scrivente, in considerazione della destinazione e delle caratteristiche anche dimensionali dell'immobile locato, sulla base della propria esperienza e conoscenza del mercato immobiliare locale acquisita anche attingendo a varie fonti di informazione - quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore - esprime il **giudizio di congruità del canone di affitto** pattuito.

Dopo un primo tentativo privo di successo, il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si è svolto con esito positivo nell'arco di due giornate (13-14/04/2022) - alla presenza del custode giudiziario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e del legale rappresentante della società esecutata Signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - il 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, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - PP.TT. 4318-4376-4486-4777-6492-6493-6494-6495-6496 - C.C. di Ronchi dei Legionari  
Fogli A1 - C**

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

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

**Servitù di metanodotto coattivo**, stipulata il 21/11/2000 a firma di Notaio Orzan Rep. 114590 , registrata il 27/11/2000 a Gorizia al n. 1015/V , mod. 2° atti privati , intavolata il 06/02/2001 a Monfalcone G.N. 4418/2000, a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a peso della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di costituzione di servitù .  
La formalità è riferita solamente a lla P.T. 4486 di q.C.C.

###### 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:

**Annotazione degli obblighi** assunti dall'iscritta proprietaria nei confronti del Comune di Ronchi dei Legionari, stipulata il 08/08/1994 a firma di Notaio Chersi Rep. 18705/4809, intavolato il 19/10/1994 a Monfalcone G.N. 5186/1994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da convenzione.  
La formalità è riferita solamente a PP.TT. 4376 - 4318 di q.C.C.

**Diritto di servitù attiva**, stipulata il 01/02/1955 a firma di Notaio Scampicchio Rep. 6550, intavolato il 26/10/1955 a Monfalcone G.N. 1001/55, a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ed a peso \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di vendita e relativo piano.  
La formalità è riferita solamente a lla P.T. 4777 di q.C.C.

**Annotazione degli obblighi e vincoli** previsti nella convenzione urbanistica allegata all'atto, stipulata il 24/04/2002 a firma di Segretario comunale Rep. comunale n. 2039, registrata il 07/05/2002 a Monfalcone al n. 636 mod.I°, intavolato il 17/06/2002 a Monfalcone G.N. 2427/2002, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da convenzione urbanistica .  
La formalità è riferita solamente a lla P.T. 4486 di q.C.C.

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



4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 17/09/2008 a firma di Notaio Dei Rossi Rep. 94293, intavolata il 28/11/2008 a Monfalcone G.N. 5999/2008, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di apertura di credito in conto corrente.

Importo ipoteca: € 9.000.000,00.

Importo capitale: € 4.000.000,00.

La formalità è riferita solamente alla P.T. 4777 quale P. Principale e alle PP.TT. 4318- 4376 - 4486 - 6492 - 6493 - 6494 - 6495 - 6496 quali P. Accessorie.

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 06/04/2009 a firma di Notaio Giordano Rep. 100779/14644 , intavolata il 29/04/2009 a Monfalcone G.N. 1687/2009, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di finanziamento.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 500.000,00.

La formalità è riferita solamente a lle PP.TT. 4486 - 4777 - 4318 - 4376 - 6492 - 6493 - 6494 - 6495 - 6496 quali P. Accessorie e alla P.T. 79810 di Trieste (esclusa dal presente procedimento) quale P.T. Principale.

**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2012 a firma di Notaio Chersi Rep. 53287/25097 , intavolata il 11/01/2013 a Monfalcone G.N. 5447/2012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 525.000,00.

Importo capitale: € 350.000,00.

La formalità è riferita solamente a lle PP.TT. 4486 - 4777 - 4318 - 4376 - 6492 - 6493 - 6494 - 6495 - 6496 quali P. Accessorie e alla P.T. 70319 di Trieste (esclusa dal presente procedimento) quale P.T. Principale.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento**, intavolato il 22/10/2021 a Monfalcone G.N. 4802/2021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare debitamente notificato Cron. 918/2021 dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Gorizia, a garanzia dell'importo di € 1.045.836,22 oltre alle successive occorrende.

La formalità è riferita solamente alle PP.TT. 4777 - 4318 - 4376 - 6492 - 6493 - 6494 - 6495 - 6496 (ovvero con la sola esclusione della P.T. 4486).

**Pignoramento**, intavolato il 01/03/2022 a Monfalcone G.N. 888/2022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare debitamente notificato Cron. 1312/2022 dall'ufficiale giudiziario adetto all'UNEP del Tribunale di Gorizia, a garanzia dell'importo di € 2.508.030,45 oltre alle successive occorrende.

La formalità è riferita alle PP.TT. 4486 - 4777 - 4318 - 4376 - 6492 - 6493 - 6494 - 6495 - 6496.

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

**Annotazione** che le realtà formanti il c.t.1° della presente partita sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio del Consorzio Acque dell'Agro Monfalconese, intavolato il 11/07/1964 a Monfalcone G.N. 1105/1964, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro le realtà formanti il c.t.1° della P.T. 4318 - il c.t. 4° della P.T. 4376 - il c.t. 2° della P.T. 4486 - il c.t.1°



della P.T. 6491 (Madre) di q.C.C.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 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 Monfalcone - PP.TT. 4318-4376-4486-4777-6492-6493-6494-6495-6496 - C.C. di Ronchi dei Legionari  
Foglio B**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea dei soci (dal 27/04/2022), con atto stipulato il 27/04/2022 a firma di Notaio Giordano Rep. 7311/4921, registrato il 23/05/2022 a Trieste G.N. 5155 Serie 1T, intavolato il 13/06/2022 a Monfalcone G.N. 2982/2022.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
per la quota di 1/1, in forza di contratto di compravendita (dal 01/02/1994 fino al 04/09/2003), con atto stipulato il 01/02/1994 a firma di Notaio Pastor, intavolato il 19/07/1994 a Monfalcone G.N. 1036/1994.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 05/09/2003 fino al 14/11/2005), con atto stipulato il 05/09/2003 a firma di Notaio Chersi Rep. 37563, registrato il 23/09/2003 a Trieste, intavolato il 19/07/2004 a Monfalcone G.N. 2947/2004.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di verbale di assemblea dei soci (dal 15/11/2005 fino al 26/04/2022), con atto stipulato il 15/11/2005 a firma di Notaio Chersi Rep. n. 41679/15882, registrato il 29/11/2005 a Trieste al n. 6023 Serie I, intavolato il 02/02/2006 a Monfalcone G.N. 469/2006.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia N. 325/1994** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato commerciale e alloggio custode sul lotto n.1 del P.R.P.C. di via Pietro Micca - vista la domanda presentata il 24/05/1994 - rilasciata il 09/09/1994 con il Prot.n.10278 N.Class.94/0228.

**Licenza di Abitabilità N. 325/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per i lavori di costruzione alloggio custode sul lotto n.1 del P.R.P.C. di via Pietro Micca - vista la domanda presentata il 23/07/1996 - rilasciata il 20/12/1999 con il Prot.n.16488.

Collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato dd.04/07/1995, depositato alla Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Gorizia in data 05/07/1995.

**Licenza di Agibilità N. 325/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per i lavori di costruzione fabbricato commerciale sul lotto n.1 del P.R.P.C. di via Pietro Micca - vista la domanda presentata il 23/07/1996 - rilasciata il 24/12/1999 con il Prot.n.16489.

Collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato dd.04/07/1995, depositato alla Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Gorizia in data 05/07/1995.

**Concessione Edilizia N. 262/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di [...] con annesso parcheggio da realizzarsi nell'adiacente zona B5 in via Pietro Micca - vista la domanda presentata il 24/03/2000 - rilasciata il 27/12/2000 con il Prot.n.6322.

**Denuncia di Inizio Attività Edilizia in Sanatoria N. 148/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante interna al "Fabbricato Commerciale, Uffici e Alloggio Custode" ubicato in via Pietro Micca, presentata il 27/06/2007 con il Prot.n.16378.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ronchi dei Legionari, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea H2 – Insediamenti commerciali di progetto per ciò che attiene al fabbricato e sue pertinenze e in Zona omogenea V – Verde urbano per ciò che riguarda il parcheggio.

Per informazioni dettagliate in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riportano estratti delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

#### **“ART. 30 - ZONA OMOGENEA H2**

#### ***Insediamenti commerciali di progetto***



### 1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende le aree del territorio comunale interessate da insediamenti a carattere commerciale e terziario.

### 2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano, vista la collocazione strategica delle aree sugli accessi principali dal territorio, ne prevede l'integrazione funzionale nel sistema insediativo.

### 3. DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono:

- commerciale al dettaglio fino a mq 5.000 di superficie coperta;
- commerciale al dettaglio fino a mq 15.000 di superficie coperta complessiva, nella zona individuata dalla cartografia allegata al "Piano di Settore per l'individuazione delle Grandi Strutture di Vendita";
- Per le zone H2 non ricomprese nel Piano di settore comunale del commercio la superficie di vendita massima ammissibile è di 1.500 mq e la superficie coperta complessiva massima ammissibile è di 5.000 mq.
- commerciale all'ingrosso;
- alberghiera;
- magazzini e depositi;
- servizi;
- direzionale.

### 4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua mediante P.R.P.C. - P.A.C. esteso all'intero comparto fissato sulla tavola della zonizzazione in scala 1:2000.

### 5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

R.C.: max 50% del lotto;

H: max 10.00 ml;

D.C.: ml 5.00;

D.E.: min. 10.00 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

min ml 5.00 tra pareti non finestrate e pareti di edifici antistanti;

D.S.: - da viabilità locale: min ml 10.00;

- da S.S.: min. ml 15.00.

### 6. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI

#### Commercio

Prima dell'effettivo avviamento degli esercizi commerciali ricadenti nella zona H2, in prossimità del casello autostradale ed adiacente alla zona H, dovranno essere previste tutte le azioni e le opere di natura gestionale e regolamentare (segnaletica orizzontale e verticale, aiuole spartitraffico per disincentivare manovre scorrette) finalizzate ad indirizzare gli utenti dell'esercizio commerciale, nel rispetto delle soluzioni di accessibilità esemplificate nell'elaborato "Studio di impatto sulla viabilità di supporto al Piano comunale di Settore del Commercio", allegato alla Variante n.20 al P.R.G.C..



Residenza

*Nel rispetto dei parametri di zona è ammessa l'edificazione di una sola unità abitativa, per ogni attività compresa nel corpo di fabbrica principale, con una superficie massima di 200 mq lordi.*

*La realizzazione di abitazioni non può avvenire in corpi edilizi o parti di corpi edilizi posti sotto il livello stradale o sotto il livello originale di campagna. In dette zone commerciali sotto il livello stradale e/o di campagna sono ammesse destinazioni diverse da quella abitativa in strutture realizzate nel piano rispetto delle norme igienico sanitarie, geologiche e previa impermeabilizzazione rigorosa dei locali, ivi comprese eventuali rampe, scale, scivoli, pozzetti, caditoie e quant'altro realizzato sotto il livello del piano campagna originario o, nel caso di innalzamento dello stesso piano, di quella da realizzare o realizzato.*

7. NORME PER I PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

*1. La dotazione di aree da riservare a parcheggio deve avere la seguente dotazione minima:*

- a) per esercizi inferiori a mq 400 di superficie di vendita: 100% della superficie di vendita;*
- b) per esercizi singoli compresi tra mq 400 e mq 1.500 di superficie di vendita: 150% della superficie di vendita;*
- c) per esercizi singoli, centri e complessi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 1.500: 200% della superficie di vendita.*

*2. La dotazione di parcheggi per i servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: 100% della superficie utile di detti servizi.*

*3. Per le strutture commerciali al minuto con superficie di vendita superiore a mq 1.500, in aggiunta alle dotazioni di parcheggio di cui ai punti precedenti, sono individuate aree apposite per il parcheggio del personale addetto nella misura di un posto auto ogni due addetti.*

*4. Le aree di parcheggio di cui ai punti precedenti sono localizzate nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone omogenee del sistema insediativo in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici, perché localizzate entro un percorso non inferiore a 500 metri.*

*5. Per gli esercizi di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto, gli standard di cui al precedente punto 1 sono ridotti del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinare l'osservanza, ovvero di attuare una corrispondente riduzione della superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico.*

*6. Le prescrizioni di cui ai punti precedenti non si applicano nel caso di edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale alla data del 18 giugno 2003. Qualora gli edifici, comunque preesistenti alla citata data, siano localizzati all'interno del centro storico, così come definito dagli strumenti urbanistici comunali, la destinazione d'uso commerciale può anche essere successiva a tale data.*

*7. In caso di esercizio commerciale destinato sia al commercio al dettaglio sia al commercio all'ingrosso, le percentuali di cui al precedente punto 1) sono rispettivamente riferite alla superficie di vendita al dettaglio e alla superficie utile all'ingrosso.*

*Le disposizioni sopra riportate si applicano sia per edifici di nuova realizzazione, sia in relazione al rilascio dell'autorizzazione per la nuova localizzazione, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi commerciali.*

*I parcheggi relativi ai precedenti punti, i percorsi pedonali, ciclabili od automobilistici interni alle zone commerciali devono essere di norma alberati in funzione paesaggistica e ambientale.*

**ART. 19 - ZONA OMOGENEA V****Verde urbano****1. CARATTERISTICHE GENERALI**

*La zona comprende le aree utilizzate a giardini, parchi, percorsi, aree intercluse nell'abitato, pertinenze di edifici esistenti, canali irrigui etc..*



## 2. OBIETTIVI DI PROGETTO

*Il Piano riconosce le aree libere private per il loro interesse ambientale e localizzativo nel territorio, e ne prevede la conservazione come spazio privato senza imporre vincoli di pubblico interesse.*

## 3. DESTINAZIONE D'USO

*La zona è destinata a:*

- *parco e giardino;*
- *cortile;*
- *orto;*
- *area verde libera;*
- *canali irrigui;*
- *pertinenze di edifici residenziali esistenti (gazebo, attrezzature sportive private all'aperto, bussole, verande, depositi attrezzi, rimesse, ...) nei limiti di 20 mq. Altezza interna dei vani non superiore a ml. 2,40, distanza dai confini non minore di ml. 1,50. Le caratteristiche dei materiali da impiegare dovranno armonizzarsi con il contesto entro cui è collocato l'edificio principale evitando coperture e tamponature in materiale plastico, metallico o similare, eccezione fatta per i gazebo.*

## 4. AREE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO

*Per le aree sottoposte a pericolosità idraulica, così come perimetrare nella tavola "A5 - Vincoli e servitù territoriali – Limiti e fasce di rispetto", in recepimento alle prescrizioni del PAIR valgono le disposizioni contenute nell'art. 55 delle presenti norme."*

## 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: BASSA**

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

**A.** Modeste modifiche nella posizione e conformazione delle partizioni interne con riferimento alle unità immobiliari catastalmente identificate con i sub 4- 5-12.

Sono state realizzate chiusure con serramento dei fori presenti nelle murature perimetrali del lastrico solare (sub 13) ed inoltre sono state realizzate al suo interno delle tramezzature in cartongesso, ricavando alcuni spazi ad uso ufficio.

**B.** Sono stati chiusi in muratura i fori delle porte interne che originariamente mettevano in comunicazione l'ampio magazzino con la mensa e con gli attigui più piccoli locali magazzino, ora accessibili soltanto dalla palazzina uffici.

**D.** Sono state realizzate alcune pareti in cartongesso per confinare alcuni spazi con i relativi controsoffitti; tali opere risultano incomplete.

In base alla vigente normativa (L.R. 19/2009 e s.m.i.), tali difformità sono regolarizzabili mediante:



- rimessa in pristino per ciò che attiene le difformità presenti nel lastrico solare (sub 13) del corpo A;
- presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per quanto attiene alle altre difformità.

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.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di rimessa in pristino: €.8.000,00
- Spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria ed oneri di legge: €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Al Catasto dei Terreni le pp.cc. 436/3, 424/5 e 440/15 del C.C. di Ronchi dei Legionari risultano ancora intestate a: "COSULICH GROUP S.R.L. sede Trieste".
2. 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".

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

1. Tale difformità é regolarizzabile mediante presentazione di Domanda di Voltura.
2. Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Denuncia di Variazione al Catasto dei Fabbricati completa di planimetrie catastali aggiornate per ciò che attiene alle unità immobiliari identificate con i sub 4- 5-12-7, contestualmente alla presentazione della pratica di sanatoria precisata al precedente punto 8.1.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali e spese tecniche per voltura catastale: €.500,00
- Tributi catastali e spese tecniche, compresi oneri di legge: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

##### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità.

Benché con Decreto Tavolare sub GN 2982/2022 sia stata accordata l'annotazione della variazione della denominazione della società iscritta da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* presso tutte le Partite Tavolari pignorate, nella banca dati del Sistema del Libro Fondiario la P.T. 4486 di Ronchi dei Legionari risulta ancora allibrata a nome di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Tale difformità é regolarizzabile mediante segnalazione dell'incongruenza al competente Ufficio Tavolare di Monfalcone e contestuale richiesta di aggiornamento del dato.

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

Costi di regolarizzazione:

- nessun onere

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a P.T. 4486 di Ronchi dei Legionari.

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA PIETRO MICCA 10 - 19/A

## UFFICI E AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

**UFFICI e AUTORIMESSA AD USO PRIVATO** ubicati in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **1.615,82** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

#### Identificazione catastale



Catasto Terreni

- foglio 1 particella .2622 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 10883

Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella .2622 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, rendita 1.585,52 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: S1  
Bene Comune Censibile - Partita Speciale 0
- foglio 1 particella .2622 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 mq, rendita 1.394,43 Euro, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.510,64 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio 1 Particella .2622 Subalterno 1 (BCC)
- foglio 1 particella .2622 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/7, classe 1, consistenza 106 mq, rendita 82,12 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Bene Comune Censibile - Partita Speciale 0

Identificazione tavolare

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 1 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6492 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 340/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 4 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 318/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 5 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 317/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 9 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6494 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 383/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 10 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6494 c.t. 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



con 383/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 11 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6495 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 403/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 12 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6495 c.t. 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 403/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)
- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 13 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6496 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 88/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato del Comune di Ronchi dei Legionari, in un'area commerciale.

Anche le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Monfalcone - Gorizia - Trieste.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramiche del compendio da via Pietro Micca



## SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della  
media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3 chilometri

al di sopra della  
media 

ferrovia distante 3 chilometri

al di sopra della  
media 

autostrada distante 700 metri

al di sopra della  
media 

porto distante 5 chilometri

al di sopra della  
media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per ciò che attiene alle caratteristiche proprie dell'edificio, sotto il profilo architettonico, esso si configura a due volumi, dove il primo volume - quello destinato a magazzino e ampia autorimessa collettiva - è stato realizzato in prefabbricato di calcestruzzo con le superfici esterne dei pannelli rivestite con graniglia di marmo. Il secondo volume - quello a destinazione direzionale - realizzato in aderenza al primo, ha una configurazione planimetrica ad "U" rovescia e si presenta, per i tre piani fuori terra, tamponato con facciate continue di alluminio e vetro riflettente delimitate da elementi angolari rimarcati con colonne metalliche che nella parte centrale si elevano sino a raggiungere il lastrico solare, la cui parete perimetrale è connotata da un gioco di vuoti e pieni che completano l'architettura della facciata. Tali caratteristiche conferiscono all'intero compendio un aspetto prestigioso.

La palazzina uffici è dotata di impianto ascensore per l'accesso ai quattro piani (interrato, terra, primo e secondo), e più in generale si presenta priva di barriere architettoniche, così consentendo l'accesso e la fruizione degli spazi anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Per ciò che riguarda gli spazi interni, la palazzina uffici si presenta ben organizzata e di aspetto prestigioso, in considerazione delle generose dimensioni e luminosità degli spazi, della qualità dei materiali impiegati, delle finiture e dell'impiantistica.

Per quanto attiene alle finiture degli uffici, di seguito se ne descrivono le caratteristiche principali:

- pavimenti: flottanti con pannelli in parte in legno e in parte in materiale vinilico; in piastrelle di ceramica o in legno nei servizi igienici;
- finiture murarie: rivestimento in piastrelle di ceramica nei servizi igienici; tinteggiatura sulla generalità delle pareti;
- servizi igienici: dotati di water e di lavabo - con rubinetteria tipo miscelatore monocomando -



collocato negli anti bagni; al secondo piano è stato realizzato un servizio igienico dotato di doccia, water, bidet e lavabo;

- controsoffitti: in cartongesso tinteggiato;
- serramenti esterni: integrati nelle facciate continue di alluminio e vetro riflettente;
- porte interne: in legno laccato, tamburate;
- impianti: elettrico; idrico-sanitario; di riscaldamento e condizionamento centralizzato con controllo della temperatura per ogni ambiente; rete dati; anti-incendio.

Per ciò che attiene all'autorimessa ubicata al piano interrato, dimensionata per il parcheggio di sedici autovetture, essa è accessibile con i mezzi mediante una comoda rampa carraia comune con l'adiacente magazzino (descritto alla lettera D), e consente alle persone di accedere direttamente agli uffici attraverso la scala interna e l'ascensore.

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

- pavimenti: di tipo industriale in cemento;
- finiture murarie: tinteggiatura sulla generalità delle pareti;
- serramenti esterni: portone sezionale motorizzato, affiancato da uscita pedonale di sicurezza;
- impianti: elettrico.

In generale, la palazzina 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, per cui si consiglia 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 gli uffici hanno una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 1.044,70 circa, che sono così distribuiti:

#### Piano terra

- |                     |                |
|---------------------|----------------|
| ● uffici            | mq 309,52      |
| ● blocco servizi NO | mq 17,18       |
| ● blocco servizi SE | <u>mq 9,12</u> |
| sommano             | mq 335,82      |

#### Piano primo

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| ● uffici              | mq 276,40       |
| ● blocco servizi N.O. | mq 12,67        |
| ● blocco servizi S.E. | <u>mq 12,67</u> |
| sommano               | mq 301,74       |

#### Piano secondo

- |                       |                |
|-----------------------|----------------|
| ● uffici              | mq 279,57      |
| ● blocco servizi N.O. | mq 12,67       |
| ● blocco servizi S.E. | <u>mq 9,58</u> |
| sommano               | mq 301,82      |

#### Lastrico solare

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| ● lastrico solare | mq 69,12        |
| ● vani tecnici    | <u>mq 36,20</u> |



sommano mq 105,32

Per ciò che attiene all'autorimessa, essa misura una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 575,27 circa, che sono così distribuiti:

Piano interrato

- parcheggio mq 564,00
- disimpegno mq 7,07
- filtro mq 4,20
- sommano mq 575,27

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 calcolata con i criteri appena esposti misura complessivamente metri quadrati 1.615,82 circa, così ripartiti:

- uffici mq 1.097,51;
- autorimessa mq 518,31.

Si precisa che le superfici sopra riportate sono state desunte dalle tavole grafiche di progetto estratte dalle pratiche edilizie.

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 € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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. 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 € 760,00 (diconsi euro settecentosessanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale degli uffici ed in € 300,00 (diconsi euro trecento/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'autorimessa. Da cui la seguente valutazione:

Corpo A

- Uffici mq 1.097,51 x €/mq 760,00 € 834.107,60
- Autorimessa mq 518,31 x €/mq 300,00 € 155.493,00



**Valore di mercato Corpo A****€ 989.600,60**

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

- una riduzione pari al 15% (diconsi quindici 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.

Non viene operata alcuna riduzione per lo stato di occupazione, in quanto il presente corpo risulta locato ad un canone ritenuto congruo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>989.600,00</b>
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 989.600,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 989.600,00</b>
---	----------------------

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA PIETRO MICCA 10 - 19/A

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO B

**MAGAZZINO** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **3.784,62** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

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

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

**Identificazione catastale**

### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella .2622 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, rendita 15.516,00 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **Identificazione tavolare**

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 7 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 4°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 4687/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato del Comune di Ronchi dei Legionari, in un'area commerciale.  
Anche le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale.  
I più importanti centri limitrofi sono Monfalcone - Gorizia - Trieste.  
Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.  
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Localizzazione*



*Panoramiche del compendio da via Pietro Micca*



## SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della  
media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3 chilometri

al di sopra della  
media 

ferrovia distante 3 chilometri

al di sopra della  
media 

autostrada distante 700 metri

al di sopra della  
media 

porto distante 5 chilometri

al di sopra della  
media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per ciò che attiene alle caratteristiche proprie dell'edificio, sotto il profilo architettonico, esso si configura a due volumi, dove il primo volume - quello destinato a magazzino e ampia autorimessa collettiva - è stato realizzato in prefabbricato di calcestruzzo con le superfici esterne dei pannelli rivestite con graniglia di marmo. Il secondo volume - quello a destinazione direzionale - realizzato in aderenza al primo, ha una configurazione planimetrica ad "U" rovescia e si presenta, per i tre piani fuori terra, tamponato con facciate continue di alluminio e vetro riflettente delimitate da elementi angolari rimarcati con colonne metalliche che nella parte centrale si elevano sino a raggiungere il lastrico solare, la cui parete perimetrale è connotata da un gioco di vuoti e pieni che completano l'architettura della facciata. Tali caratteristiche conferiscono all'intero compendio un aspetto prestigioso.

Il magazzino al piano terra è dotato di quattro ampie aperture contrapposte, custodite da portoni sezionali, per il carico e lo scarico delle merci, nonché di altrettante porte pedonali che fungono anche da uscite di sicurezza. E' stata anche realizzata una rampa esterna che consente lo scarico in piano dai mezzi pesanti.

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

- pavimenti: di tipo industriale in cemento; in piastrelle di ceramica e linoleum nei servizi igienici e nella mensa; resinato nei locali magazzino adiacenti alla mensa;
- finiture murarie: rivestimento in piastrelle di ceramica nei servizi igienici e parzialmente nella mensa; tinteggiatura sulla generalità delle pareti;
- servizi igienici: dotati di water, docce e di lavabi con rubinetteria tipo miscelatore monocomando collocati negli anti bagni;
- controsoffitti: in quadrotti in fibra minerale nei servizi igienici e nell'ufficio;
- serramenti esterni: infissi a nastro in alluminio e vetro, protetti da inferriate; portoni



avvolgibili; porte pedonali in alluminio;

- porte interne: in alluminio; tagliafuoco, ove previste;
- impianti: elettrico; idrico-sanitario; ventilazione meccanica; boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria nei servizi igienici; climatizzazione a split nell'ufficio; anti-incendio.

In generale, il corpo 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, per cui si consiglia di sottoporli a verifica da parte di personale qualificato anche per l'accertamento della loro rispondenza alle normative vigenti.

Per ciò riguarda gli spazi interni, il magazzino si presenta bene organizzato, disponendo anche di due blocchi di servizi igienici e spogliatoi negli angoli contrapposti, lasciando la parte centrale totalmente e liberamente fruibile. In prossimità di un accesso è stato realizzato un piccolo ufficio per il personale addetto. A ridosso della parete che confina con la palazzina uffici si trova una sala mensa (accessibile anche dagli uffici), con adiacenti ulteriori spazi confinati ad uso magazzino (anch'essi accessibili dagli uffici).

La superficie netta calpestabile misura complessivi metri quadrati 3.717,52 circa, essi si presentano così distribuiti:

- |                                 |    |          |
|---------------------------------|----|----------|
| • magazzino                     | mq | 3.325,25 |
| • ufficio                       | mq | 11,48    |
| • servizi igienici e spogliatoi | mq | 103,70   |
| • deposito                      | mq | 32,66    |
| • sala mensa                    | mq | 86,42    |
| • locali magazzino              | mq | 158,01   |

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 la superficie commerciale di tale tipologia di immobile è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, e di quella delle pertinenze esclusive - opportunamente omogeneizzate - entrambe determinate secondo i criteri di misurazione nel seguito esposti.

a) Vani principali e accessori diretti:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- con l'esclusione dell'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- Balconi, terrazzi e similari (per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti) viene computata nella misura del 10%;
- Superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

c) Pertinenze esclusive:





RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 1.703.079,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.703.079,00

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA PIETRO MICCA 10 - 19/A

**ALLOGGIO CUSTODE**

DI CUI AL PUNTO C

**ALLOGGIO CUSTODE** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **81,78** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

**Identificazione catastale**Catasto Terreni

- foglio 1 particella .2622 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare**

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 6 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 3°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 152/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato del Comune di Ronchi dei Legionari, in un'area commerciale.

Anche le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Monfalcone - Gorizia - Trieste.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## Localizzazione

## Panoramiche del compendio da via Pietro Micca

## SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della  
media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3 chilometri

al di sopra della  
media 

ferrovia distante 3 chilometri

al di sopra della  
media 

autostrada distante 700 metri

al di sopra della  
media 

porto distante 5 chilometri

al di sopra della  
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:

Per ciò che attiene alle caratteristiche proprie dell'edificio, sotto il profilo architettonico, esso si configura a due volumi, dove il primo volume - quello destinato a magazzino e ampia autorimessa collettiva - è stato realizzato in prefabbricato di calcestruzzo con le superfici esterne dei pannelli rivestite con graniglia di marmo. In esso è compreso anche l'alloggio destinato al custode che si sviluppa al piano terra e che costituisce il presente corpo oggetto di trattazione (identificato con lettera C).

Il secondo volume - quello a destinazione direzionale - realizzato in aderenza al primo, ha una configurazione planimetrica ad "U" rovescia e si presenta, per i tre piani fuori terra, tamponato con facciate continue di alluminio e vetro riflettente delimitate da elementi angolari rimarcati con colonne metalliche che nella parte centrale si elevano sino a raggiungere il lastrico solare, la cui parete perimetrale è connotata da un gioco di vuoti e pieni che completano l'architettura della facciata. Tali caratteristiche conferiscono all'intero compendio un aspetto prestigioso.

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

- pavimenti: in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel servizio igienico; in parchetti di legno nelle due camere da letto e relativo disimpegno;
- finiture murarie: rivestimento in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nell'angolo cottura; tinteggiatura sulla generalità delle pareti;
- servizio igienico: dotato di doccia, water, bidet e lavabo con rubinetterie tipo miscelatore monocomando;
- serramenti esterni: in alluminio e vetro;



- porte interne: in legno tamburate;
- impianti: elettrico; idrico-sanitario; di riscaldamento autonomo con termostato ambiente.

In generale, l'alloggio 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, per cui si consiglia 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 70,36 circa, che sono così distribuiti:

- |                  |    |       |
|------------------|----|-------|
| • soggiorno      | mq | 28,08 |
| • angolo cottura | mq | 8,20  |
| • letto 1        | mq | 14,28 |
| • letto 2        | mq | 12,00 |
| • disimpegno     | mq | 3,20  |
| • bagno          | mq | 4,60  |

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 calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 81,78 circa.

Si precisa che le superfici sopra riportate sono state desunte dalle tavole grafiche di progetto estratte dalle pratiche edilizie.

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 € 400,00 (euro quattrocento/00).

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

### 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. 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 € 750,00 (diconsi euro settecentocinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'alloggio custode. Da cui la seguente valutazione:

### Corpo C



- Alloggio mq 81,78 x €/mq 750,00 € 61.335,00

**Valore di mercato Corpo C € 61.335,00**

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

- una riduzione pari al 15% (diconsi quindici 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 a corpo: **61.335,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.335,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.335,00**

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA PIETRO MICCA 10 - 19/A

## MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO D

**MAGAZZINO** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **1.908,90** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

### Identificazione catastale

Catasto Fabbricati



- foglio 1 particella .2622 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, rendita 6.266,00 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 2 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6492 c.t. 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 1292/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)



*Rampa carraia di accesso*



*Panoramica interno*



*Panoramica interno verso ingresso*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato del Comune di Ronchi dei Legionari, in un'area commerciale.  
Anche le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale.  
I più importanti centri limitrofi sono Monfalcone - Gorizia - Trieste.  
Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.  
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Localizzazione



Panoramiche del compendio da via Pietro Micca

SERVIZI

centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3 chilometri



ferrovia distante 3 chilometri



autostrada distante 700 metri



porto distante 5 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per ciò che attiene alle caratteristiche proprie dell'edificio, sotto il profilo architettonico, esso si configura a due volumi, dove il primo volume - quello destinato a magazzino e ampia autorimessa collettiva - è stato realizzato in prefabbricato di calcestruzzo con le superfici esterne dei pannelli rivestite con graniglia di marmo.

In esso è compreso anche il magazzino che si sviluppa al piano interrato e che costituisce il presente corpo oggetto di trattazione (identificato con lettera D).

Il secondo volume - quello a destinazione direzionale - realizzato in aderenza al primo, ha una configurazione planimetrica ad "U" rovescia e si presenta, per i tre piani fuori terra, tamponato con



facciate continue di alluminio e vetro riflettente delimitate da elementi angolari rimarcati con colonne metalliche che nella parte centrale si elevano sino a raggiungere il lastrico solare, la cui parete perimetrale è connotata da un gioco di vuoti e pieni che completano l'architettura della facciata. Tali caratteristiche conferiscono all'intero compendio un aspetto prestigioso.

Il magazzino si trova al piano interrato ed è comodamente accessibile per mezzo di due rampe carraie delle quali una è comune con l'adiacente autorimessa (descritto alla lettera A).

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

- pavimenti: di tipo industriale in cemento;
- finiture murarie: tinteggiatura sulla generalità delle pareti e dei soffitti;
- serramenti esterni: portoni avvolgibili, uscita di sicurezza con porta tagliafuoco;
- impianti: elettrico; anti-incendio.

In generale, il corpo appena descritto si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale. Sono state osservate in un'unica zona modeste tracce di infiltrazioni d'acqua di origine sconosciuta.

Il funzionamento degli impianti non è stato verificato in sede di sopralluogo, per cui si consiglia di sottoporli a verifica da parte di personale qualificato anche per l'accertamento della loro rispondenza alle normative vigenti.

Per ciò riguarda gli spazi interni, il magazzino presenta a ridosso di uno degli ingressi carrai, alcune partizioni in cartongesso e relativi controsoffitti, tutti non ultimati, peraltro non riportati negli atti edilizi e catastali.

La superficie netta calpestabile misura complessivi metri quadrati 1.864,11 circa, che si presenta così distribuita:

- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| ● magazzino grande  | mq 1.748,30 |
| ● magazzino medio   | mq 77,05    |
| ● magazzino piccolo | mq 38,76    |

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 la superficie commerciale di tale tipologia di immobile è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, e di quella delle pertinenze esclusive - opportunamente omogeneizzate - entrambe determinate secondo i criteri di misurazione nel seguito esposti.

a) Vani principali e accessori diretti:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- con l'esclusione dell'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- Balconi, terrazzi e similari (per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti) viene computata nella misura del 10%;





## AUTORIMESSA AD USO PUBBLICO

### DI CUI AL PUNTO E

**AUTORIMESSA AD USO PUBBLICO** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **1.957,50** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

#### Identificazione catastale

##### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella .2622 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/8, rendita 7.063,58 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 3 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6492 c.t. 3°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1225/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)



*Panoramica accesso*



*Panoramica interno*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato del Comune di Ronchi dei Legionari, in un'area commerciale.  
 Anche le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale.  
 I più importanti centri limitrofi sono Monfalcone - Gorizia - Trieste.  
 Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.  
 Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramiche del compendio da via Pietro Micca

SERVIZI

centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3 chilometri



ferrovia distante 3 chilometri



autostrada distante 700 metri



porto distante 5 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per ciò che attiene alle caratteristiche proprie dell'edificio, sotto il profilo architettonico, esso si configura a due volumi, dove il primo volume - quello destinato a magazzino e ampia autorimessa collettiva - è stato realizzato in prefabbricato di calcestruzzo con le superfici esterne dei pannelli rivestite con graniglia di marmo.

In esso è compreso anche l'autorimessa ad uso pubblico che si sviluppa al piano interrato e che costituisce il presente corpo oggetto di trattazione (identificato con lettera E).

Il secondo volume - quello a destinazione direzionale - realizzato in aderenza al primo, ha una configurazione planimetrica ad "U" rovescia e si presenta, per i tre piani fuori terra, tamponato con facciate continue di alluminio e vetro riflettente delimitate da elementi angolari rimarcati con colonne metalliche che nella parte centrale si elevano sino a raggiungere il lastrico solare, la cui parete perimetrale è connotata da un gioco di vuoti e pieni che completano l'architettura della facciata. Tali caratteristiche conferiscono all'intero compendio un aspetto prestigioso.

L'autorimessa si trova al piano interrato ed è comodamente accessibile per mezzo di due autonome rampe carraie contrapposte.

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

- pavimenti: di tipo industriale in cemento;
- finiture murarie: tinteggiatura sulla generalità delle pareti e dei soffitti;
- serramenti esterni: ampio portone avvolgibile, affiancato da un'uscita pedonale di sicurezza; griglie in acciaio in parete per l'aerazione del locale;
- impianti: elettrico; anti-incendio.

In generale, il corpo appena descritto si presenta in discrete 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, per cui si consiglia di sottoporli a verifica da parte di personale qualificato anche per l'accertamento della loro rispondenza alle normative vigenti.

La superficie netta calpestabile dell'unico locale misura metri quadrati 1.905,28 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 la superficie commerciale di tale tipologia di immobile è data dalla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, e di quella delle pertinenze esclusive - opportunamente omogeneizzate - entrambe determinate secondo i criteri di misurazione nel seguito esposti.

a) Vani principali e accessori diretti:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretti;
- con l'esclusione dell'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- Balconi, terrazzi e similari (per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti) viene computata nella misura del 10%;



- Superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.

c) Pertinenze esclusive:

la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 1.957,50 circa.

Si precisa che le superfici sopra riportate sono state desunte dalle tavole grafiche di progetto estratte dalle pratiche edilizie

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

### 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. 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 € 160,00 (diconsi euro centosessanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'autorimessa ad uso pubblico. Da cui la seguente valutazione:

#### Corpo E

- Autorimessa ad uso pubblico    mq 1.957,50 x €/mq 160,00    € 313.200,00

**Valore di mercato Corpo E**

**€ 313.200,00**

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

- una riduzione pari al 15% (diconsi quindici per cento) 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 a corpo: **313.200,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 313.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 313.200,00**

**BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA PIETRO MICCA 10 - 19/A**



## CABINA ELETTRICA

### DI CUI AL PUNTO F

**CABINA ELETTRICA** ubicata in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA 19/A, della superficie commerciale di **26,46** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un edificio commerciale destinato in parte a magazzino all'ingrosso, realizzato su piano terra e scantinato, e in parte a palazzina uffici di tre piani fuori terra e scantinato. Il complesso comprende anche un alloggio custode, una cabina elettrica ed ampi parcheggi privati e ad uso pubblico, sia all'interno del fabbricato che a raso nelle aree esterne adiacenti.

Il fabbricato, la cui costruzione è stata completata nel 1999, è realizzato su un ampio lotto di terreno di superficie catastale pari 10.883 metri quadrati –sedimi compresi.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una fascia destinata a parcheggi privati d'uso pubblico lungo tutta la parte prospiciente la via Pietro Micca. La viabilità interna, interamente asfaltata e dotata di impianto di illuminazione, si presenta comoda e ben strutturata per l'agevole circolazione dei veicoli e comprende ampie zone di sosta e manovra per autocarri e autovetture. Sono inoltre presenti alcune aree verdi prevalentemente realizzate a prato, che anche circondano la palazzina uffici.

I marciapiedi ad uso pubblico realizzati a delimitazione della fascia dei parcheggi sono interamente pavimentati in massetti autobloccanti in calcestruzzo.

Sul lato opposto la pubblica via rispetto all'ingresso alla palazzina uffici è stato realizzato un ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato.

#### Identificazione catastale

##### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella .2622 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/1, rendita 68,69 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. 19/A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare

- C.C. Ronchi dei Legionari sub. E.I. sub 8 su p.c.e. 2622 partita tavolare 6493 c.t. 5°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 12/10000 p.i. del c.t. 1° in P.T. madre 6491 (art. 1117)



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato del Comune di Ronchi dei Legionari, in un'area commerciale.  
 Anche le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale.  
 I più importanti centri limitrofi sono Monfalcone - Gorizia - Trieste.  
 Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.  
 Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramiche del compendio da via Pietro Micca

SERVIZI

centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3 chilometri



ferrovia distante 3 chilometri



autostrada distante 700 metri



porto distante 5 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per ciò che attiene alle caratteristiche proprie dell'edificio, sotto il profilo architettonico, esso si configura a due volumi, dove il primo volume - quello destinato a magazzino e ampia autorimessa collettiva - è stato realizzato in prefabbricato di calcestruzzo con le superfici esterne dei pannelli rivestite con graniglia di marmo.





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 a corpo: **30.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA PIETRO MICCA 10 - 19/A

## PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO G

**PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO** ubicato in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA SNC, della superficie commerciale di **2982** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di parte dell'ampio parcheggio ad uso pubblico, interamente urbanizzato, realizzato sul lato opposto della pubblica via (via Pietro Micca) rispetto all'ingresso alla palazzina uffici compresa nell'edificio commerciale già descritto nei corpi che precedono. La costruzione del parcheggio è stata completata nell'anno 2003.

### Identificazione catastale

#### Catasto Terreni

- foglio 1, particella 438/8 (catasto terreni), qualità: ente urbano, superficie: 2.982 m2.

#### Catasto Fabbricati

- foglio 1 particella 438/8 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 2982 m2, indirizzo catastale: via Pietro Micca n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### Identificativi tavolari

- C.C. Ronchi dei Legionari particella 438/8 partita tavolare 4486 c.t. 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato del Comune di Ronchi dei Legionari, in un'area commerciale.  
 Anche le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale.  
 I più importanti centri limitrofi sono Monfalcone - Gorizia - Trieste.  
 Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.  
 Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramiche del compendio da via Pietro Micca

SERVIZI

centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3 chilometri



ferrovia distante 3 chilometri





Valore a corpo: **357.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 357.840,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 357.840,00**

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA PIETRO MICCA 10 - 19/A

## TERRENI RESIDUALI

DI CUI AL PUNTO H

**TERRENI RESIDUALI** ubicati in RONCHI DEI LEGIONARI (GO), VIA PIETRO MICCA SNC, della superficie commerciale di **1008,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di tre porzioni di terreno distaccate tra loro, di superficie catastale complessiva pari metri quadrati 1.008,00, formato da particelle residuali di un più ampio appezzamento utilizzato per l'attuazione del progetto di lottizzazione, prive di capacità edificatoria.

### Identificazione catastale

#### Catasto Terreni

- foglio 1 particella 436/3 (catasto terreni), qualita/classe strade fondiario, superficie 51, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 1 particella 424/5 (catasto terreni), qualita/classe seminativi cl. 3°, superficie 330, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 3,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 1 particella 440/15 (catasto terreni), qualita/classe seminativi cl. 4°, superficie 627, reddito agrario 1,94 €, reddito dominicale 4,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### Identificativi tavolari

- C.C. Ronchi dei Legionari particella 436/3 partita tavolare 4318 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Ronchi dei Legionari particella 424/5 partita tavolare 4376 c.t. 4°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Ronchi dei Legionari particella 440/15 partita tavolare 4777 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato del Comune di Ronchi dei Legionari, in un'area commerciale.

Anche le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale.

I più importanti centri limitrofi sono Monfalcone - Gorizia - Trieste.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Localizzazione



Panoramiche del compendio da via Pietro Micca

SERVIZI

centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3 chilometri



ferrovia distante 3 chilometri



autostrada distante 700 metri



porto distante 5 chilometri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

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. 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 € 1,00 (diconsi euro uno/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie commerciale dei terreni residuali. Da cui la seguente valutazione:

Corpo H

- Terreni residuali      mq 1.008,00 x €/mq 1,00      € 1.008,00



**Valore di mercato Corpo H****€ 1.008,00**

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

- una riduzione pari al 15% (diconsi quindici 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 a corpo:	<b>1.008,00</b>
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 1.008,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 1.008,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si procede 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 delle condizioni intrinseche, quali l'ubicazione, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, il grado di rifinitura, le dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo e delle condizioni estrinseche - tra le quali la presenza di ampi parcheggi ad uso pubblico.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di un valore medio unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: il Catasto, l'Ufficio Tavolare di Monfalcone, 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	UFFICI e AUTORIMESSA	0,00	0,00	989.600,00	989.600,00
B	MAGAZZINO	0,00	0,00	1.703.079,00	1.703.079,00
C	ALLOGGIO CUSTODE	0,00	0,00	61.335,00	61.335,00
D	MAGAZZINO	0,00	0,00	429.502,50	429.502,50
E	AUTORIMESSA AD USO PUBBLICO	0,00	0,00	313.200,00	313.200,00
F	CABINA ELETTRICA	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00
G	PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO	0,00	0,00	357.840,00	357.840,00
H	TERRENI RESIDUALI	0,00	0,00	1.008,00	1.008,00
				<b>3.885.564,50 €</b>	<b>3.885.564,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Benché l'immobile risulti tavolarmente frazionato in condominio, si ritiene necessario ed opportuno procedere con la vendita in unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.865.564,50**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 579.834,68**

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: **€. 29,83**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.285.700,00**

data 26/01/2023



il tecnico incaricato  
Geom. LUANA TUNINI

