



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

101/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2019 S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. ANTONIO LIPPI

CF: LPPNTN54E15E098F

con studio in GORIZIA (GO) VIA DUCA D'AOSTA, 146

telefono: 0481520464

fax: 0481520464

email: geomlippi@geomlippi.it

PEC: antonio.lippi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreni in Ambito PRPC di iniziativa Privata a CORMONS Via Isonzo (SR 56), della superficie commerciale di **19.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni pignorati consistono in sei terreni contigui, di forma genericamente regolare, ciascuno con propria numerazione catastale (particella indipendente). Situati in comune di Cormons (GO), urbanisticamente in posizione periferica, sono compresi fra la S.R. 56 (Via Isonzo) e la Via Benvenuto Cellini. Il sopralluogo (effettuato alla presenza del Legale Rappresentante della Ditta Esecutata) ha evidenziato lo stato di tenuta a totale coltura a seminativo e di mancanza di delimitazione fisica dei terreni di che trattasi. Gli stessi si trovano al limite di una zona ad insediamento residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 C.C. Cormons particella 884/1 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo - cl. U, superficie 2300, reddito agrario 9,50 € reddito dominicale 17,82 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 C.C. di Cormons particella 883/1 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo - cl U, superficie 5160, reddito agrario 21,32 € reddito dominicale 39,97 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 C.C. Cormons particella 883/3 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo, superficie 2990, reddito agrario 12,35 € reddito dominicale 23,16 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 C.C. Cormons particella 881/2 (catasto terreni), qualita/classe Sem.Irrig. e Vigneti, superficie 3880, reddito agrario 16,13 € reddito dominicale 30,14 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
La particella, di fatto, è coltivata, senza alcun contratto di locazione, totalmente a seminativo
- foglio 15 C.C. Cormons particella 885/3 (catasto terreni), qualita/classe Seminativi e Vigneti, superficie 4550, reddito agrario 15,40 € reddito dominicale 14,00 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
La particella, di fatto, è coltivata, senza alcun contratto di locazione, totalmente a seminativo
- foglio 15 C.C. Cormons particella 3318/1 (catasto terreni), qualita/classe Strade Fondiario, superficie 360, intestato a *** DATO OSCURATO ***
La particella, di fatto, è coltivata, senza alcun contratto di locazione, totalmente a seminativo
- C.C. (Tavolare) di Cormons particella 883/1, 883/3, 881/2, 3318/1, 884/1, 885/3 partita tavolare 7570 - c.t. 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

19.240,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 481.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 408.800,00
Data della valutazione:	14/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I terreni oggetto di Pignoramento, al momento del sopralluogo si presentavano, liberi da strutture fisse e/o provvisorie, coltivati a seminativo. Su precisazione del Signore *** DATO OSCURATO *** , legale rappresentante della società Esecutata, si apprendeva che gli appezzamenti sono lavorati, senza alcun contratto (confermato dalla dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate, all' uopo richiesta), da persona dallo stesso autorizzata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tavolarmente si rileva:

- Foglio C - aggravi - della Partita Tavolare 7570 di Cormons
1. **posta 1** - pres. 21.06.2001 - GN. 508//01: in trasporto dalle PP.TT. 1134 e 1811 di Cormons - pres. 02.12.1960 GT 528/60, annotazione di diritto di servitù militare a peso delle pp.cc. 883/1 e 883/3;
 2. **posta 2** - pres. 21.06.2001 - GN. 508//01: in trasporto dalle PP.TT. 1134 e 1811 di Cormons - pres. 26.03.1976 GT 168/76, annotazione di diritto di servitù di elettrodotto e di infiggere sostegni a peso delle pp.cc. 883/3 e 3318/1, in favore della p.c. 599/8 in P.T. 2969 di Cormons;
 3. **posta 5** - pres. 08.06.2004 - GN.1087/04: annotazione di diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della " Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Demanio Idrico, ed a peso della p.c. 881/2 per la larghezza di ml 1,00.- nel tratto a-b nel piano in atti; della p.c. 3318/1 per la larghezza di ml 1,00.- nel tratto b-c nel piano in atti; della p.c. 883/3 per la larghezza di ml 1,00.- nel tratto c-d nel piano in atti; della p.c. 883/1 per la larghezza di ml 1,00.- nel tratto d-e nel piano in atti; della p.c. 884/1 per la larghezza di ml 1,00.- nel tratto e-f nel piano in atti; della p.c. 885/3 per la larghezza di ml 1,00.- nel tratto f-g- nel piano in atti.

Nota : Con riferimento alla iscritta servitù militare sub GT 508/01 si rileva che la stessa non più in vigore potrà essere, ove ritenuto in interesse, cancellata con presentazione di apposita dichiarazione di decadenza del voincolo, rilasciata dal Genio Militare di Udine, territorialmente competente.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, intavolata il 21/06/2001 a Cormons G.N. 508/2001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto d.d. 18.06.1981 rep. n. 85452 not. G. V. Busilacchio.

Importo ipoteca: £ 1.400.000.000.- (€723.039,66.-).

Importo capitale: £ 700.000.000.- (€361.519,83.-).

L'ipoteca, per quanto a conoscenza dello scrivente Esperto, essendo pluriventennale, non è più attiva. La sua cancellazione può avvenire con semplice istanza (versamento dei soli relativi diritti) correlata di dichiarazione dell' istituto beneficiario da cui si evince il non interesse dello stesso al mantenimento dell' iscrizione.

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 17/06/2009 a Cormons G.N. 631/2009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto d.d. 09.06.2009 rep. n. 91367 not. Roberto Cutrupia.

Importo ipoteca: €2.900.000,00.-.

Importo capitale: €1.450.000,00.-.

Regolarizzata e cancellata a seguito della Procedura. Costo della cancellazione € 14.500,00.- (€ 2.900.000,00.- x 0,50% - taxa ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolato il 29/12/2021 a Gradisca d'Isonzo G.N. 3140/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto d.d. 04.11.2021, cron. 1039, Tribunale di Gorizia.

Regolarizzato e cancellato a seguito della procedura. Costo per la Cancellazione € 200,00.- (taxa fissa)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

P.T. 7570 del Comune Censuario di Cormons

Corpo tavolare 1°

- p.c.n.. 883/1 - vigneto

- p.c. 883/3 - seminativo

- p.c. 881/2 - seminativo

- p.c. 3318/1 - strada

- p.c. 884/1 - vigneto

- p.c. 885/3 - vigneto



nota : si precisa che: **1.-** le colture tavolarmente indicate non sono più totalmente in atto; tutte le superfici, libere da occupazione di strutture stabili e/o removibili, sono tenute, senza alcun contratto di locazione, a seminativo. **2.-** maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegare visure (rilievo fotografico delle Partite in interesse).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita d.d. 18.06.2001 rep. 85451 not. Busilacchio, intavolato il 21/06/2001 a Cormons G.N. 508/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Nessuna informazione in quanto in Regime Tavolare (sistema del Libro Fondiario), in cui ricade il bene oggetto di pignoramento, i dati non risultano necessari.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I terreni, oggetto di Procedura Esecutiva, tranne che per una porzione della p.c. 885/3 (ricadente in zona di interesse agricolo), ricadono (con parte della p.c. 3359 - Bene Pubblico) in un comparto assoggettato alla realizzazione di un Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di Iniziativa Privata con indirizzo per insediamenti direzionali e porzione a verde privato, regolarizzato da Convenzione con l' Amministrazione Comunale.

La Ditta Esecutata, dopo l' acquisto del comparto, proponeva un progetto delle necessarie opere di urbanizzazione per la realizzazione del P.R.P.C., stipulando anche la prevista Convenzione; progetto in più riprese rivisto e/o modificato senza, seppure inoltrata comunicazione, iniziare i previsti lavori, lasciando a tutt'oggi i terreni, quali agricoli, privi di qualsiasi opera edile e/o struttura di urbanizzazione.

Dalla lettura ed analisi della documentazione edilizia depositata presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Cormons (sommariamente indicata di seguito a titolo informativo) si evince che i titoli concessori, per decorrenza dei termini, sono da ritenersi scaduti e da considerarsi non più validi e/o attuabili. In caso di interesse quindi si dovrà riproporre nuovo progetto per la realizzazione del previsto P.R.P.C., da regolarizzarsi con la stipula di nuova Convenzione.

Documentazione Edilizia depositata agli atti dell' Ufficio Tecnico Comunale

- 20.06.2001 - Prot. 11604/CE - Istanza per l' Approvazione del P.R.P.C
- 12.07.2001 - Prot. 13088/CE - Istanza per modifica al P.R.G.C.
- 15.02.2002 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 287 - Approvazione P.R.P.C.
- 17.05.2002 - Rep. 1849 - Stipula Convenzione
- 13.06.2002 - Prot. 11766/CE - Istanza per la realizzazione di opere di urbanizzazione
- 22.08.2002 - Prot 16637 - Concessione Edilizia per Opere di Urbanizzazione Primaria
- 04.08.2003 - Prot. 15219/CE - Comunicazione di inizio lavori in pari data
- 21.06.2007 - Prot. 12698 - Comunicazione di Inefficacia della Concessione Edilizia per mancato effettivo Inizio dei Lavori
- 07.09.2006 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 282 - Approvazione Variante n. 17 al P.R.G.C.
- 22.08.2007 - Prot. 16623/CE - Istanza per Variante n.1 al PRPC
- 29.08.2007 - Prot. 17148 - Richiesta di integrazioni all' Istanza di Variante n. 1 al P.R.P.C



- 31.10.2007 - Prot. 21756/CE - Riscontro della Ditta Duemme di parziale integrazione di cui la richiesta 29.08.2007
- 06.12.2007 - Prot. 24360 - Comunicazione di carenza documentazione in risposta al riscontro del 31.10.2007
- 31.12.2007 - Prot 25995/CE - Richiesta di proroga di inoltro documentazione ad integrazione
- 04.02.2008 - Prot. 2198/CE - Richiesta di ulteriore proroga per deposito documentazione ad integrazione
- 25.02.2008 - Prot. 4003 - Archiviazione Variante1 al P.R.P.C.
- 06.03.2008 - Prot 4745 - Istanza per Permesso a Costruire opere di Urbanizzazione
- 13.06.2008 - Prot 11740 - Comunicazione Motivi Ostativi al rilascio di Permesso a Costruire
- 11.08.2008 - Prot 15420 - Diniego al Permesso di Costruire
- 15.07.2009 - Prot 14232/URB - Istanza Approvazione Variante 2 al P.R.P.C.
- 19.03.2010 - Prot 5663/URB - Richiesta di Archiviazione dell' istanza per la Variante 2 al P.R.P.C.
- 22.03.2010 - Prot 5818/URB - Istanza di Approvazione Variante 3 al P.R.P.C.
- 24.03.2010 - Prot 5989 - Archiviazione dell' Istanza di Variante 2 al P.R.P.C.
- 28.10.2010 - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 per Approvazione Variante 3 al P.R.P.C.
- 16.06.2011 - Rep. 2148 - Convenzione per l' attuazione dela Variante 3 al P.R.G.C.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente. Il compendio, assieme ad una porzione di un attiguo lotto (p.c. 3359 - bene pubblico) ricade, per la quasi totalità, in zona I2 - per insediamenti direzionali della cintura urbana; fanno eccezione parte della p.c. 881/2 ricadente in zona a verde privato e parte della p.c. 885/3 di interesse agricolo. Si precisa che l' edificazione è subordinata all' approvazione di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di iniziativa privata. Per le norme tecniche di attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega Stralcio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Nulla da segnalare in quanto trattasi di terreni privi di interventi edilizi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

I beni, terreni ineditati, risultano accatastati quali terreni agricoli. Si segnala la diversa coltura catastalmente indicata rispetto a quanto in essere (seminativi).

Ove gli stessi non fossero fatti oggetto di nuovo Piano Particolareggiato è consigliabile la voltura catastale per cambio coltura.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN CORMONS VIA ISONZO (SR 56)

TERRENI IN AMBITO PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA

DI CUI AL PUNTO A

Terreni in Ambito PRPC di iniziativa Privata a CORMONS Via Isonzo (SR 56), della superficie commerciale di **19.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni pignorati consistono in sei terreni contigui, di forma genericamente regolare, ciascuno con propria numerazione catastale (particella indipendente). Situati in comune di Cormons (GO), urbanisticamente in posizione periferica, sono compresi fra la S.R. 56 (Via Isonzo) e la Via Benvenuto Cellini. Il sopralluogo (effettuato alla presenza del Legale Rappresentante della Ditta Esecutata) ha evidenziato lo stato di tenuta a totale coltura a seminativo e di mancanza di delimitazione fisica dei terreni di che trattasi. Gli stessi si trovano al limite di una zona ad insediamento residenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 C.C. Cormons particella 884/1 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo - cl. U, superficie 2300, reddito agrario 9,50 € reddito dominicale 17,82 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 C.C. di Cormons particella 883/1 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo - cl U, superficie 5160, reddito agrario 21,32 € reddito dominicale 39,97 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 C.C. Cormons particella 883/3 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irriguo, superficie 2990, reddito agrario 12,35 € reddito dominicale 23,16 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 C.C. Cormons particella 881/2 (catasto terreni), qualita/classe Sem.Irrig. e Vigneti, superficie 3880, reddito agrario 16,13 € reddito dominicale 30,14 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
La particella, di fatto, è coltivata, senza alcun contratto di locazione, totalmente a seminativo
- foglio 15 C.C. Cormons particella 885/3 (catasto terreni), qualita/classe Seminativi e Vigneti, superficie 4550, reddito agrario 15,40 € reddito dominicale 14,00 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
La particella, di fatto, è coltivata, senza alcun contratto di locazione, totalmente a seminativo
- foglio 15 C.C. Cormons particella 3318/1 (catasto terreni), qualita/classe Strade Fondiario, superficie 360, intestato a *** DATO OSCURATO ***
La particella, di fatto, è coltivata, senza alcun contratto di locazione, totalmente a seminativo
- C.C. (Tavolare) di Cormons particella 883/1, 883/3, 881/2, 3318/1, 884/1, 885/3 partita tavolare 7570 - c.t. 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***





Individuazione dei beni su base cartografica



Individuazione dei beni su mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, sulla Strada Regionale Gorizia-Udine, in un'area a carattere agricolo, in adiacenza al limite di una zona residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria. Oltre ad essere servito dalla Strada Regionale (n. 56), il compendio ha anche accesso, sul fronte opposto, dalla comunale Via Benvenuto Cellini.



Individuazione dei beni su cartografia PRGC

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,00 Km
autostrada distante 9,5 Km
aeroporto distante 18,00 Km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
luminosità:
panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Trattasi di singoli terreni, privi di interventi edilizi, posti in un contesto urbanistico periferico, al limite di esistenti insediamenti residenziali. Come già in accenno, le superfici pignorate, di forma genericamente regolare, sono fra di esse adiacenti, prive di delimitazione fisica. Le stesse, oggi tenute a seminativo, urbanisticamente, a norma del Vigente Piano Regolatore Generale Comunale, sono inserite in un Ambito soggetto a Piano Regolatore Particolareggiato Comunale (P.R.P.C.) di Iniziativa Privata che prevede, con il diretto coinvolgimento di una porzione di contiguo terreno (p.c. 3359) intestato quale bene pubblico, la loro possibile edificazione, previa realizzazione (progettuale e di compiuta attuazione a spese delle proprietà) di un Piano Attuativo ("Lottizzazione") delle aree di che trattasi, la cui edificabilità, una volta realizzato l' intervento lottizzante, secondo la normativa attuale, prevede prevalente funzione direzionale, unitamente ad altre destinazioni ed attività ad essa funzionali quali: attività amministrative e di rappresentanza aziendale, studi professionali, spazi espositivi, alloggi di servizio per custodi, nonché genericamente esercizi commerciali, sia nel settore non alimentare che alimentare, ed attività artigianali.

Quale superficie commerciale dell' intero compendio pignorato, non rilevata sul posto, si assume quella catastalmente iscritta, corrispondente, secondo lo schema di seguito riportato, a complessivi **mq 19.240,00.-**.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
p.c. 884/1	2.300,00	x	100 %	=	2.300,00
p.c. 883/1	5.160,00	x	100 %	=	5.160,00
p.c. 883/3	2.990,00	x	100 %	=	2.990,00
p.c. 881/2	3.880,00	x	100 %	=	3.880,00
p.c. 885/3	4.550,00	x	100 %	=	4.550,00
p.c. 3318/1	360,00	x	100 %	=	360,00
Totale:	19.240,00				19.240,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando **il più probabile valore commerciale** dei beni in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello **sintetico-comparativo che esprime:**

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale " borsino " immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate;
- in considerazione dell' ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto comunale di riferimento; delle descritte



condizioni generali; nonché di eventuali lavori di ripristino necessari per la loro corretta funzionalità;

- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dalle visure catastali;

Il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione.

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la loro superficie commerciale, nel caso specifico rapportabile alla superficie catastalmente dichiarata, già precedentemente espressa. Per quanto concerne superfici e/o porzioni di superficie, da ritenersi complementari, non espressamente valutate singolarmente, l' eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell' espressione di stima dei beni stessi.

Si precisa che: il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell' espressione di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo “ *a corpo* “; cosicché, eventuali variazioni nel calcolo della superficie, **non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.**

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale commerciale dei beni, equiparata alla superficie catastale complessiva degli stessi, pari a **mq 19.240,00.-**; assumendo il prezzo unitario medio ponderato di **€ 25,00.- / mq**, valutato in considerazione: dell' inserimento nel contesto urbanistico dei beni, loro generale situazione descritta; nonché dell' attuale normativa edilizia/urbanistica dettata dal vigente PRGC che richiede, per l' edificazione, lo sviluppo e realizzazione di specifico Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di Iniziativa Privata con il coinvolgimento di lotto bene pubblico, nonché in considerazione dell' incidenza delle coinvolte superfici agricole e verde privato, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Terreni coltivati a seminativo, privi di interventi edilizi, urbanisticamente inseriti in Ambito da lottizzare (P.R.P.C.)*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19.240,00 x 25,00 = **481.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 481.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 481.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato, come già significato, è quello sintetico-comparativo, per una espressione del più probabile valore commerciale dei beni di che trattasi. Tale valutazione, essendo i beni oggetto di Pignoramento, con riferimento al particolare mercato delle vendite con procedura giudiziaria, viene, con richiamo e nel rispetto di quanto richiesto dall' art. 568 - c. 2 - c.p.c., come novellato dal D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, opportunamente adeguata con le correzioni dovute alla specificità del bene, sua situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di eventuali ripristini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Cormons, osservatori del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (OMI), ed inoltre: Conoscenza per esperienza diretta nello specifico campo; Esperti locali del settore; locale " Borsino " Immobiliare.

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	Terreni in Ambito PRPC di iniziativa Privata	19.240,00	0,00	481.000,00	481.000,00
				481.000,00 €	481.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lo scrivente Stimatore, seppure i beni oggetto della presente Esecuzione, pignorati per l' intero, sono tavolarmente e catastalmente allibrati separatamente, con propria particella catastale, benchè vi sia la possibilità di separata vendita per singolo terreno, nella considerazione che le superfici, a norma del vigente PRGC, per la possibile edificazione, ricadono, come già relazionato, in unico ed inscindibile Ambito urbanistico soggetto a P.R.P.C., ha ritenuto di comprendere gli immobili oggetto di Pignoramento, anche nell' interesse della procedura, in un **Unico Lotto** di possibile vendita.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 481.000,00**

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: **€ 72.150,00**

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: **€ 50,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 408.800,00**



data 14/12/2022

il tecnico incaricato
Geom. ANTONIO LIPPI

