



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Grazia Bernot Crassini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. Manfredi Jacumin**

CF:JCMMFR58M16F356O

con studio in MONFALCONE (GO) PLE SALVO D'ACQUISTO 11

telefono: 048145633

email: m.jacumin@libero.it

PEC: manfredi.jacumin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

# LOTTO 1

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

**A**

**terreno agricolo** a FARRA D'ISONZO, della superficie commerciale di **8.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe vigneti di classe 3, superficie 8750, reddito agrario 56,49 €, reddito dominicale 61,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### Identificazione tavolare:

- C.C. Farra d'Isonzo particella 94 partita tavolare PT Web 53 c.t. 1°, qualità classe arativo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>8.750,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2024</b>

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

A seguito di istanza sull'esistenza di eventuali contratti a carico dell'immobile oggetto di valutazione del 01/07/2024, l'Agenzia delle Entrate di Gorizia inviava le seguenti informazioni: contratto d'affitto di fondi rustici n. 164 serie 3T trasmessa il 02/02/2021 (contratto n.2 della denuncia cumulativa) soggetto conduttore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* durata della locazione dal 01/01/2020 al 31/12/2029, canone € 7.000,00.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



## **DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

### **Pres. 04/01/1961 GN 2/1961**

Si intavola il diritto di servitù militare ai sensi della Legge 20/12/1932 n. 1849 - art. 4, a peso delle p.c.n. 94, p.c.n. 338/19, p.c.n. 343/13, p.c.n. 379/2, p.c.n.380, p.c.n. 379/3, p.c.n. 343/16.

In base al decreto del Ministero della Difesa n.1119 dd. Roma 12/11/1959 e all'elenco degli immobili che cadono nella zona delle servitù militari.

### **Pres. 01/08/1991 GN 4916/1991**

Si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c.n. 758/238 di GRADISCA D'ISONZO del Demanio dello Stato (Opere di bonifica dell'A.C.Gradiscano) ed a peso della p.c.n. 94 nel tratto fra le lettere i' - h'.

In base all'atto dd. 26/05/1982 n. 924/D e piani allegati.

### **Pres. 04/04/2007 GN 550/2007**

Si intavola il 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.n. 94 nel tratto fra le lettere g" - h" - i" (larghezza ml. 1).

In base a: Decreto n. ALP.2-757-D/ESP/4528 dd. 26/04/2006 emesso dalla Regione Autonoma F.V.G. - Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici e piano particellare di servitù dell'ing. Spanghero in atti sub G.T. 529/07.

### **Pres. 04/04/2007 GN 557/2007 - pres. 28/08/2007 GN 1337/2007**

Si intavola il diritto di servitù di passaggio per la larghezza di ml. 5 a favore delle p.c.n. 93/4 p.c.n. 93/5 ed a peso della p.c.n. 94 lungo il tratto fra le lettere p- o - z - v.

In base a: Decreto n. ALP.2-757-D/ESP/4528 dd. 26/04/2006 emesso dalla Regione Autonoma F.V.G. - Direzione Centrale Ambiente e Lavori Pubblici e piano particellare di servitù dell'ing. Spanghero in atti sub G.T. 529/07.

### **Pres. 14/12/2012 GN 3544/2012**

Si annota la condizione sospensiva apposta al decreto a peso delle p.c.n. 94, p.c.n. 379/3

In base a: decreto d'esproprio n. S.LL.PP. 5604-D/ESP 4709 dd. 12/12/2012

### **pres. 15/05/2013 GN 1048/2013**

Si intavola il diritto di servitù di acquedotto per la larghezza di ml. 3 a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario ed a peso della p.c.n. 94 lungo il tratto o' - p' e della p.c.n. 379/3 lungo il tratto n - o.

In base al decreto definitivo di asservimento n. S.LL.PP. 5604-D/ESP 4709 dd. 12/12/2012, del piano particellare di servitù a firma dell'ing. Spanghero, della notifica tramite pubblici proclami in atti sub G.N. 992/13 e del verbale di immissione in possesso allegati.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



**Pres. 05/04/2024 GN 1063/2024**

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

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 22/03/2024 Tribunale di GORIZIA notificato

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i.

In base ai titoli in atti sub G.N. 759/1998

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona E/5 - Zona di preminente interesse agricolo.

1.- La z.t.o. E/5 comprende per esclusione tutte le restanti aree di interesse agricolo.

2.- Il P.R.G.C. si attua mediante I.E.D. per gli interventi di cui alle lettere a) b)d) e f) del I° comma del precede art. 26 e mediante approvazione di PAC per gli interventi di cui al punto c).

3.- Nella zona, fermo restando quanto prescritto all'art. 26, nei casi di nuove costruzioni e di ampliamento degli edifici e delle strutture agricole esistenti, debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a) Edifici di cui al 1° comma, punto a) dell'art. 26: (edifici per la residenza agricola):

- indice di fabbricazione fondiaria max mc./mq.0,03
- distanze a minima degli edifici dai confini interni del lotto: ml.5,00
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10,00



- lotto minimo di intervento: mq. 6.000
  - altezza massima ml. 7,50
  - distanza dalle strade ml. 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali) b)
- Edifici di cui al 1° comma, punto b) dell'art. 26: (Edifici relativi alle strutture produttive aziendali)
- rapporto di copertura complessivo massimo riferita al lotto d'intervento:  $Q = \text{mq./mq. } 0,50$
  - rapporto di copertura riferita all'intera proprietà fondiaria:  $Q = \text{mq./mq. } 0,02$
  - altezza massima dei nuovi edifici ml. 7,50 (compresi gli eventuali volumi tecnici)
  - distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti: nel rispetto delle distanze disposte dal Codice Civile
  - distanza da fabbricati: ml. 10,00 (è comunque ammessa la costruzione in aderenza all'edificio residenziale principale o ad altri annessi rustici preesistenti)
  - distanza dalle strade ml. 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

Nel caso degli allevamenti aziendali a carattere non industriale, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- distanza da edifici residenziali di terzi e dal limite di zona: ml 30,00
- distanza dagli edifici residenziali di proprietà ml.10,00 c)

Edifici di cui al 1° comma, punto c) dell'art. 26: (edifici a libera localizzazione, adibiti alla conservazione, alla prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli forestali o destinati all'attività pe l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole)

- rapporto di copertura complessivo massimo riferita al lotto d'intervento:  $Q = \text{mq./mq. } 0,50$
- rapporto di copertura riferita all'intera proprietà fondiaria:  $\text{mq./mq.} 0,02$
- altezza massima dei nuovi edifici ml. 7,50
- altezza massima degli edifici recuperati/ampliati: non superiore alla altezza degli edifici circostanti/esistenti
- distanza minima degli edifici dai confini interni dei lotti ml.5,00 - distanza da fabbricati: ml. 10,00

d) Relativamente alla costruzione di serre di cui al 1° comma, punto d) del precedente art. 26 valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura riferito al lotto d'intervento 0,10mq/mq
- superficie minima, in proprietà, ricadente entro il territorio comunale 3ha
- altezza mt. 3,00
- distanza dai confini di proprietà mt. 5,00
- distanza da edifici ml. 10,00
- distanza dalle strade ml. 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

4.- Nel caso di aziende con terreni a colture specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole, potrà essere adottato un indice fondiario superiore, fino ad un massimo di 0,05 mc./mq. per edifici di cui alla lett. a) del 3° comma, previo parere del competente Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, mentre per le costruzioni di cui alla lett. d) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura riferito al lotto d'intervento 0,20mq/mq
- superficie minima, in proprietà, ricadente entro il territorio comunale 2,00 ha
- altezza mt. 3,50
- distanza dai confini di proprietà mt. 5,00
- distanza da edifici mt. 10,00
- distanza dalle strade ml. 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

5.- La realizzazione di nuovi edifici residenziali di cui sopra non potrà essere disgiunta dalla



realizzazione di annessi rustici di cui alla precedente lettera b)

6.- Per gli ampliamenti di edifici di tipo a) e b) di cui al precedente 1° comma dell'art. 26, esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. è ammesso l'ampliamento degli stessi:

- con altezza massima non superiore a quella degli edifici circostanti esistenti anch'essi alla data d'adozione del P.R.G.C.;

- con distanza dai confini dei lotti secondo le disposizioni del Codice Civile.

7.- All'interno della zona è ammessa la costruzione di piccole strutture di cui al 1° comma, punto f) del precedente art. 26 ad esclusivo uso di deposito degli attrezzi agricoli e per l'approvvigionamento idrico. La costruzione di questi manufatti sarà consentita, per una sola volta e per proprietà agricole che ne siano prive alla data di adozione del P.R.G.C. La loro costruzione, dovrà essere regolarmente autorizzata, ed insistere su fondi agricoli aventi estensione minima pari a 10.000 mq., e potranno essere destinati ad attività agricola svolta a tempo parziale del solo proprietario. Il relativo volume ammissibile non potrà essere superiore a 60 mc. complessivi. A tali manufatti potrà essere addossata una tettoia aperta su 3 lati della superficie coperta massima pari al 50% della superficie coperta del ricovero chiuso. Le coperture dovranno essere obbligatoriamente a falde inclinate, rivestite in coppi, con struttura portante preferibilmente in legno. Le strutture verticali saranno in muratura di pietrame a vista o intonacata o in legno.

8. All'interno della zona sono individuati, con apposita simbologia, nella tavola di zonizzazione di piano, i siti dove si ritiene sia compatibile la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica a conversione fotovoltaica.

8.1 Le aree così come individuate nella tavola di zonizzazione del PRGC destinate ad ospitare impianti fotovoltaici con potenza superiore a 20 Kw devono comunque avere una distanza superiore a mt. 50 dalle zone residenziali o da fabbricati residenziali in zona agricola.

8.2. Hanno titolo alla costruzione dell'impianto oltre agli imprenditori agricoli a titolo principale; anche società che hanno acquisito diritti reali sui terreni agricoli, nel rispetto delle norme del presente articolo.

8.3.- L'intervento, qualora non rientri nella tipologia di impianto previsto agli articoli 11 e 12 del Decreto Ministeriale 10 settembre 2010 è soggetto a permesso di costruzione previa stipula di una convenzione, da sottoscrivere con l'amministrazione comunale dove vengono definite le modalità di mascheramento e di ripristino dei luoghi quando l'impianto sarà dimesso. A garanzia degli impegni assunti il proponente l'intervento presenterà un deposito cauzionale di importo pari al costo stimato per l'esecuzione delle opere di mascheramento e di ripristino delle aree.

8.4. Qualora ad intervenire siano società o altri soggetti privati differenti dal proprietario delle aree il contratto di locazione dei terreni dovrà avere una durata di almeno venticinque anni ed essere allegato alla domanda di permesso di costruire.

8.5. In sede di progetto dell'impianto si dovranno prevedere opportune opere di recinzione e di mascheramento, da realizzarsi sul perimetro dell'ambito.

8.6. All'interno dell'area oltre ai pannelli fotovoltaici è ammesso realizzare un fabbricato da adibire a magazzino, deposito e di servizio per le maestranze con le seguenti caratteristiche dimensionali e tipologiche.

- Superficie coperta max 200 mq;

- Altezza max 5,00 m;

- Distanza dai confini e dalle strade mt. 5,00;

- Copertura a falde con manto in coppi.

- Muratura perimetrale in laterizio intonacato al civile.

- La cabina elettrica dell'impianto dovrà essere posizionata o all'interno del fabbricato o esterna a questo ma nelle sue immediate vicinanze.

- I pannelli fotovoltaici dovranno presentare fondazioni indirette su palificate evitando blocchi fondazionali realizzati in calcestruzzo. La linea elettrica che collega la cabina di trasformazione,



interna all'impianto e la linea di distribuzione della TERNA o di altro gestore, esterno all'area dell'impianto dovrà essere interrata.

8.7.- Una volta dimessa l'attività di produzione di energia elettrica l'impianto dovrà essere smantellato in ogni parte con il lievo dei pannelli fotovoltaici e dei loro supporti, della cabina di trasformazione elettrica, della recinzione metallica e di ogni altro fabbricato presente nell'area d'intervento. Dovrà invece essere mantenuto unicamente il sistema areale rappresentato dal verde di mitigazione. Un impianto è da intendere dimesso quando rimane non attivo per un periodo superiore ad un anno.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



**terreno agricolo** a FARRA D'ISONZO, della superficie commerciale di **8.750,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe vigneti di classe 3, superficie 8750, reddito agrario 56,49 €, reddito dominicale 61,01 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare:

- C.C. Farra d'Isonzo particella 94 partita tavolare PT Web 53 c.t. 1°, qualità classe arativo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni adibiti alla coltivazione e produzione di uva da vino, impiegato a vigneto zona DOC Isonzo, tipo vino prodotto Pinot Grigio B. al 40% e Chardonnay B. al 60%, tipo impianto guyot, interasse



prevalente su fila cm 110, interasse tra file cm 280, anno di impianto prevalente 2000, superficie catastale mq. 8.750, le particelle si trovano per lo più in terreno pianeggiante. Il tutto è accessibile dalla strada comunale e interpodale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vigneto	8.750,00	x	100 %	=	8.750,00
<b>Totale:</b>	<b>8.750,00</b>				<b>8.750,00</b>

**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, 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 dei prezzi medi agricoli della Provincia di Gorizia;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori agricoli necessari alla produzione delle colture esistenti;
- 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 superficie catastale degli stessi, il tipo di coltura presente, le caratteristiche proprie, la tecnica di coltivazione, il tipo di impianto, l'accessibilità dalla via pubblica. 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, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.750,00 x 8,00 = **70.000,00**





## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 70.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 70.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Farra d'Isonzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gradisca d'Isonzo

## 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	terreno agricolo	8.750,00	0,00	70.000,00	70.000,00
				<b>70.000,00 €</b>	<b>70.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.000,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 3.500,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 66.500,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

## LOTTO 2

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

**A**

**terreno agricolo** a FARRA D'ISONZO, della superficie commerciale di **11.792,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 10 particella 351/30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 1572, reddito agrario 6,90 €, reddito dominicale 12,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 351/27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 1140, reddito agrario 5,00 €, reddito dominicale 9,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 4219, reddito agrario 18,52 €, reddito dominicale 34,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 379/2 (catasto terreni), qualita/classe boschi di classe 3, superficie 1924, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 379/3 (catasto terreni), qualita/classe boschi di classe 3, superficie 2937, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 3,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Farra d'Isonzo particella 351/30 partita tavolare PT Web 51 c.t. 1°, qualità classe arativo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Farra d'Isonzo particella 351/27 partita tavolare PT Web 52 c.t. 1°, qualità classe arativo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Farra d'Isonzo particella 379/3, 379/2, 380 partita tavolare PT Web 53 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.792,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.433,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.200,00</b>



Data della valutazione:

03/09/2024

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

L'immobile risulta nella disponibilità del proprietario.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di atti privati e/o contratti di locazione in corso.

Nel merito lo scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 01/07/2024 formale istanza volta ad accertare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetti di esecuzione. In esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro comunicando l'esito negativo della ricerca, precisando che la stessa era stata eseguita per il periodo temporale degli ultimi 10 anni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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:

#### **P.T. Web 51 di Farra d'Isonzo**

##### **Pres. 04/01/1961 GN 2/1961**

Si intavola il diritto di servitù militare ai sensi della Legge 20/12/1932 n. 1849 - art. 4, a peso delle p.c.n. 351/30.

In base al decreto del Ministero della Difesa n.1119 dd. Roma 12/11/1959 e all'elenco degli immobili che cadono nella zona delle servitù militari

##### **Pres. 20/02/2013 GN 407/2013**

Si annota la condizione sospensiva apposta al decreto a peso della p.c.n. 351/30.

In base a: decreto d'esproprio per servitù n. 2/ESP dd. 18/02/2013 ed allegati, in atti tavolari sub G.N. 405/13

##### **Pres. 15/04/2013 GN 808/2013**

Si intavola il 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.n. 351/30 nel tratto fra le lettere z\* - a<sup>^</sup> - e<sup>^</sup> / a<sup>^</sup> - b<sup>^</sup> per la larghezza di ml. 1.

In base al Decreto n. 2/ESP dd. 18/02/2013 emesso dal Consorzio di Bonifica della Pianura isontina in atti sub G.T. 806/2013

#### **P.T. Web 52 di Farra d'Isonzo**

##### **Pres. 04/01/1961 GN 2/1961**

Si intavola il diritto di servitù militare ai sensi della Legge 20/12/1932 n. 1849 - art. 4, a peso delle p.c.n. 351/27.



In base al decreto del Ministero della Difesa n.1119 dd. Roma 12/11/1959 e all'elenco degli immobili che cadono nella zona delle servitù militari

**Pres. 20/02/2013 GN 407/2013**

Si annota la condizione sospensiva apposta al decreto a peso della p.c.n. 351/27

In base a: decreto d'esproprio per servitù n. 2/ESP dd. 18/02/2013 ed allegati, in atti tavolari sub G.N. 405/13

**Pres. 15/04/2013 GN 808/2013**

Si intavola il 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.n. 351/27 nel tratto fra le lettere g<sup>^</sup> - h<sup>^</sup> per la larghezza di ml. 1.

In base al Decreto n. 2/ESP dd. 18/02/2013 emesso dal Consorzio di Bonifica della Pianura isontina in atti sub G.T. 806/2013

**P.T. Web 53 di Farra d'Isonzo**

**Pres. 04/01/1961 GN 2/1961**

Si intavola il diritto di servitù militare ai sensi della Legge 20/12/1932 n. 1849 - art. 4, a peso delle p.c.n. 94, p.c.n. 338/19, p.c.n. 343/13, p.c.n. 379/2, p.c.n.380, p.c.n. 379/3, p.c.n. 343/16.

In base al decreto del Ministero della Difesa n.1119 dd. Roma 12/11/1959 e all'elenco degli immobili che cadono nella zona delle servitù militari .

**Pres. 08/01/1993 GN 70/1993**

Si intavola il diritto di servitù di metanodotto a favore della p.c. 240/2 di Campolongo al Torre ed a peso della p.c.n. 379/3 come da piano.

In base a : ATTO dd 12/06/1992 NOT. DE GAVARDO rep. 43119, E dd 28/10/1992 rep. 43658 e allegato piano

**Pres. 09/10/2003 GN 1518/2003**

Si intavola il 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.n. 379/3 nel tratto fra le lettere e' - f'.

In base a: Sentenza del Tribunale di Gorizia n. 249/01 dd. 08/05/2001 rep.n. 674/01 in atti sub G.T. 1166/03 ed allegato piano di asservimento, in atti sub G.T.1500/03 .

**Pres. 07/07/2009 GN 1029/2009**

Si intavola il diritto di servitù di posa e mantenimento di conduttura trasportante idrocarburi, come meglio indicato nel titolo, a favore della p.c.n. 381/1 di VILLESSE ed peso della p.c.n. 379/3, come da allegata planimetria in atti sub G.N. 751/09.

In base a: ATTO DI COSTITUZIONE DI SERVITÙ dd 03/06/2009 NOT. HLEDE rep. 7015 /2824

**Pres. 14/12/2012 GN 3544/2012**

Si annota la condizione sospensiva apposta al decreto a peso delle p.c.n. 94, p.c.n. 379/3

In base a: decreto d'esproprio n. S.LL.PP. 5604-D/ESP 4709 dd. 12/12/2012

**Pres. 20/02/2013 GN 407/2013**

Si annota la condizione sospensiva apposta al decreto a peso delle p.c.n. 338/19, p.c.n. 380

In base a: decreto definitivo d'esproprio per servitù n. 2/ESP dd. 18/02/2013 in atti sub G.N. 405/13 ed allegati

**pres. 15/04/2013 GN 808/2013**

Si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della Regione Autonoma Friuli VeneziaGiulia - Demanio idrico ed a peso della p.c.n. 380 nel tratto c<sup>^</sup> - d<sup>^</sup> - e<sup>^</sup> e della p.c.n. 338/19 nel tratto u" - v" - z" per la larghezza di ml. 1.

In base al decreto n. 2/ESP dd. 18/02/2013 emesso dal Consorzio di Bonifica della Pianura isontina in



atti sub G.N. 806/13

**Pres. 15/05/2013 GN 1048/2013**

Si intavola il diritto di servitù di acquedotto per la larghezza di ml. 3 a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario ed a peso della p.c.n. 94 lungo il tratto o' - p' e della p.c.n. 379/3 lungo il tratto n - o.

In base al decreto definitivo di asservimento n. S.LL.PP. 5604-D/ESP 4709 dd. 12/12/2012, del piano particellare di servitù a firma dell'ing. Spanghero, della notifica tramite pubblici proclami in atti sub G.N. 992/13 e del verbale di immissione in possesso allegati.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pres. 05/04/2024 GN 1063/2024**

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

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 22/03/2024 Tribunale di GORIZIA notificato

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i.

In base ai titoli in atti sub G.N. 891/2003 PT Web 51 e PT Web 52, sub G.N. 759/1998 PT Web 53

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona E/2 - Zona boschiva.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- 1.- La z.t.o. E/2 comprende gli ambiti attualmente occupati dalla vegetazione naturale di tipo boschivo.
- 2.- In tale zona sono rigorosamente esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali atti a comportare alterazioni al delicato equilibrio dell'ambiente naturale, nonché, in assenza di apposita autorizzazione della Direzione Regionale delle Foreste, il taglio di essenze arboree ed il cambiamento del tipo di coltura boschiva in atto.
- 3.- Sono ammessi solamente interventi di rimboscimento, di ripristino e di consolidamento delle carrarecce, dei sentieri e delle piazzole esistenti in funzione della attività compatibili con la zona, ivi comprese le opere di difesa fluviale.
- 4.- Le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori del rimboscimento, del ripristino della vegetazione
- 5.- Per l'area boscata localizzata in prossimità della località Mainizza e ricompresa tra il fiume Isonzo ed il raccordo autostradale, oggetto di recente rimboscimento si prescrive che il bosco venga allevato ad alto fusto e pertanto è fatto divieto di ceduo semplice o matricinato.

Il titolo è riferito solamente al p.c. 379/3, p.c. 379/2

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona E4/B - Zona di interesse agricolo paesaggistico.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

- 1.- La zona agricola di interesse paesaggistico E4/B è caratterizzata da qualificanti valori ambientali tali da richiedere un'azione di tutela del paesaggio al fine di valorizzare l'immagine complessiva del territorio agrario e naturale.
2. All'interno della zona il piano si attua:
  - attraverso progetto edilizio unitario quando l'area d'intervento non presenta una superficie superiore a 20.000 mq.
  - attraverso PAC quando la superficie interessata dall'intervento è superiore a 20.000 mq.
3. Nella zona sono ammessi interventi di sostituzione delle attuali culture, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed orografiche esistenti e non debbano comportare modifiche al tracciato di:
  - viabilità principali e secondarie;
  - corsi d'acqua permanenti,
  - spartiacque.

Per i corsi d'acqua non sono ammessi interventi di canalizzazione e di ritombamento. E' comunque consentita la costruzione di ponticelli per il collegamento tra i vari appezzamenti.

4. Gli interventi di sostituzione delle attuali culture legnose agrarie senza modifica dell'assetto orografico ed idrografico del territorio, riduzione di superfici boscate, la costruzione di opere di infrastrutturazione agricola quali scoline, viabilità interna ecc. sono da considerare attività edilizia libera.

4 bis Quando gli interventi di sostituzione colturale interessino aree che sono state in passato oggetto di pesanti modifiche al naturale assetto morfologico del paesaggio potranno essere autorizzati solo in presenza della preventiva approvazione di un PAC. Tale piano dovrà interessare l'intero ambito degradato e dovrà puntare al ripristino di una complessità ambientale che consenta il recupero delle aree sotto il profilo paesaggistico. Il PAC di iniziativa privata, dovrà rispettare gli elementi ed i contenuti riportati al successivo 7° comma.

5. I progetti d'intervento unitario dovranno contenere i seguenti elementi:



- a) estratto di mappa catastale in data non superiore a mesi 6 con allegato foglio di possesso.
- b) planimetria in scala 1:5000 (C.T.R) con la localizzazione dell'intervento ed indicazione degli eventuali vincoli (vincolo idrogeologico, forestale, demaniale);
- c) relazione geologica dettagliata con indicazione degli interventi e delle opere che garantiscano la stabilità del nuovo versante, nonché le opere e gli interventi che si prevede di mettere in atto al fine di impedire danni idrogeologici; tutto ciò non solo nell'ambito di area interessata dal progetto ma anche per quanto riguarda terreni limitrofi. Nel caso che l'area d'intervento interessi le colline lo studio geologico deve essere esteso fino a fondovalle e sulle aree suscettibili di essere coinvolti in caso di modificazioni o dissesti di natura idrogeologica/geostatica a seguito dell'esecuzione dei lavori. La relazione geologica dovrà contenere indicazioni sulla stabilità geostatica del versante.
- d) elaborati grafici con l'indicazione: - di tutte le opere ed interventi necessari a garantire la stabilità del pendio o della scarpata (opere di consolidamento e/o sostegno sbancamenti ecc.) - di tutte le opere di regimentazione, captazione, raccolta e smaltimento delle acque con dimensioni delle sezioni, drenaggi ecc. - di sezioni rappresentative degli scavi e dei riporti fino al fondovalle;
- e) computo metrico dei movimenti di terra con breve relazione sull'organizzazione del cantiere e l'ubicazione di eventuali discariche del materiale eccedente;
- f) progetto di sistemazione paesaggistica predisposto in conformità alle presenti norme formato dai seguenti elementi: - relazione tecnica dalla quale risultano le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati e le modalità di sistemazione del sito - cartografia in scala non inferiore al 1:2.000 con l'indicazione della destinazione del suolo a sistemazione ultimata.

6.- Qualora si proceda mediante redazione di un PAC oltre agli elaborati previsti al precedente comma si dovrà allegare uno schema di convenzione da sottoscrivere tra i privati e l'amministrazione comunale dove compaiono i tempi, le modalità d'intervento ed il valore del deposito cauzionale che dovrà essere versato dai soggetti attuatori, anche sotto forma di polizza fideiussoria a garanzia degli impegni contenuti nel PAC.

7.- Nella redazione dei progetti d'intervento unitario o dei PAC. che interessano le colline si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il rimodellamento morfologico deve avvenire con la realizzazione di scarpate o di incisioni di forma regolare disposte secondo le direzioni delle curve di livello esistenti. Le scarpate sia all'interno degli appezzamenti che sul perimetro degli stessi, non devono essere di altezza superiore a mt.2,50 e con pendenze non superiori a 30°. Per altezze delle scarpate comprese tra 1,50 mt. e 2,00 mt. è consentita una pendenza di 35° e per altezze inferiori a mt. 1,50 un pendenza di 40°. La pendenza massima ammessa per il piano del vigneto dovrà essere inferiore a 5°. In corrispondenza delle scarpate di bordo che si attestano su strade pubbliche e fra piani terrazzati possono essere costruiti muri di contenimento dell'altezza non superiore a mt. 1,50 preferibilmente realizzati in muratura di pietrame a secco ma è consentito l'utilizzo di muri in c.a. purchè rivestiti in pietra locale non squadrata.
- b) Per lo smaltimento delle acque superficiali dovrà essere adottata una morfologia atta a consentire il rapido deflusso delle acque meteoriche.
- c) Le opere relative alle captazioni idriche dovranno essere dimensionate tenendo conto anche delle alimentazioni esterne (sedi viarie e boscate) quantificabili in un congruo intorno.
- d) I pali di sostegno delle viti dovranno essere in legno; sono ammessi anche pali di altro materiale, adottando comunque accorgimenti che riducano al minimo l'impatto visivo.
- e) In caso si preveda la riduzione di superficie boscata, si dovrà prevedere una compensazione di superficie pari a quella ridotta, con la piantumazione di specie arbustive ed arboree di specie autoctone.
- f) L'intervento di compensazione può essere previsto sia all'interno che all'esterno dell'ambito soggetto a PAC. Nel caso che l'intervento di compensazione, attraverso processi di riforestazione o miglioramento della qualità del bosco, interessi aree esterne all'ambito del PAC, gli elaborati di progetto del piano attuativo dovranno contenere l'individuazione delle particelle catastali dove è previsto il reimpianto del bosco (18b) , il computo delle superfici, la descrizione della tipologia e



della qualità delle essenze arboree ed arbustive previste per il reimpianto. Nell'atto di convenzione allegato al PAC dovranno essere richiamati gli asservimenti sulle particelle catastali esterne all'ambito oggetto di piano attuativo.

g) All'interno dell'area d'intervento dovranno comunque essere previste piantumazioni arbustive e/o arboree secondo le prescrizioni contenute nel comma 15 del precedente art. 26.

h) dovrà essere mantenuta la quota e l'andamento dei crinali quali elementi del paesaggio.

8.- Nella zona è consentito l'intervento edilizio unicamente sulle strutture agricole esistenti per interventi non aventi rilevanza urbanistica (19) ed interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- If = 0,03 mc/mq

Q = 0,02 mq/mq

- distanze a minima degli edifici dai confini interni del lotto: ml. 5,00

- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml. 10,00

- altezza massima ml. 8,50

- distanza dalle strade ml. 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

9.- All'interno della zona sono consentite le destinazioni d'uso in essere e quelle previste al 1° comma dell'art. 26 delle presenti norme con l'esclusione delle lettere c), d), f).

10.- Al fine di salvaguardare l'impianto originario dei singoli edifici ricompresi all'interno della zona E4/B tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni tipologiche, architettoniche contenute nel Prontuario di cui al comma 16 dell'art. 13 della presente normativa.

11 Al fine di mantenere sul territorio la presenza di significative costruzioni di origine rurale, caratterizzanti il paesaggio agrario, in parziale deroga a quanto previsto ai commi 11 e 18 del precedente art. 26, gli edifici dismessi dall'uso agricolo possono essere recuperati alla residenza anche se il proprietario non risulta imprenditore agricolo a titolo professionale. Negli interventi di ristrutturazione edilizia si potrà prevedere un aumento delle unità immobiliari residenziali rispetto a quelle esistenti.

12. – Cancellato.

13.- All'interno della zona, nelle tavole di zonizzazione di piano, sono stati individuati con apposita simbologia (asterisco), alcuni fabbricati che per le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche sono equiparati ai fabbricati appartenenti alle zone omogenee B0;

14.- Per tali fabbricati si ammettono tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia con l'esclusione della completa demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio esistente. Sono ammessi ampliamenti nei limiti dimensionali previsti dal presente articolo.

15.- Negli interventi edilizi si devono rispettare le modalità costruttive e le indicazioni sui materiali e sulla tipologia dei fabbricati definite al comma 12 del precedente art. 13 ed esemplificate nel prontuario di cui al comma 16 dell'art. 13 delle presenti norme.

16.- Per le porzioni di aree ricomprese all'interno della zona a pericolosità idraulica moderata (P1), media (P2) così come definita dal PAI (20) del fiume Isonzo e riportate nella tavola V1 allegata devono essere rispettate le prescrizioni particolari riportate nell'art. 54 bis delle presenti norme.

Il titolo è riferito solamente al p.c. 379/3, p.c. 351/30, p.c. 351/27, p.c. 380

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La p.c. 351/27 e la p.c. 351/30 sono catastalmente descritte quali terreni a seminativo irriguo invece trattasi di coltura orticola.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

# BENI IN FARRA D'ISONZO

## TERRENO AGRICOLO

### DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a FARRA D'ISONZO, della superficie commerciale di **11.792,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 351/30 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 1572, reddito agrario 6,90 €, reddito dominicale 12,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 351/27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 1140, reddito agrario 5,00 €, reddito dominicale 9,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 380 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 4219, reddito agrario 18,52 €, reddito dominicale 34,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 379/2 (catasto terreni), qualita/classe boschi di classe 3, superficie 1924, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 379/3 (catasto terreni), qualita/classe boschi di classe 3, superficie 2937, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 3,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare:

- C.C. Farra d'Isonzo particella 351/30 partita tavolare PT Web 51 c.t. 1°, qualità classe arativo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Farra d'Isonzo particella 351/27 partita tavolare PT Web 52 c.t. 1°, qualità classe arativo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Farra d'Isonzo particella 379/3, 379/2, 380 partita tavolare PT Web 53 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



p.c. 380 - trattasi di terreno adibito al seminativo irriguo, al momento del sopralluogo non coltivato.

pp.cc. 379/2 e 379/3 - trattasi di terreni qualificabili in bosco per la presenza di fitta vegetazione costituita da alberature spontanee ed arbusti.

pp.cc. 351/27 e 351/30 - trattasi di terreni coltivati ad asparago del tipo bianco, varietà "Zeno", l'età dell'impianto è di circa 8 anni, l'irrigazione è assicurata dalla rete interrata consortile.

Il tutto si trova in terreno pianeggiante ed è accessibile dalla strada interpodereale e/o capezzagna.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
boschi	2.937,00	x	100 %	=	2.937,00
asparago	1.140,00	x	100 %	=	1.140,00
asparago	1.572,00	x	100 %	=	1.572,00
seminativo irriguo	4.219,00	x	100 %	=	4.219,00
boschi	1.924,00	x	100 %	=	1.924,00
<b>Totale:</b>	<b>11.792,00</b>				<b>11.792,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### 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, 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 dei prezzi medi agricoli della Provincia di Gorizia;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori agricoli necessari alla produzione delle colture esistenti;
- 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 superficie catastale degli stessi, il tipo di coltura presente, le caratteristiche proprie, la tecnica di coltivazione, il tipo di impianto, l'accessibilità dalla via pubblica. 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, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

Boschi mq 4.861 x 1,00 €/mq = 4.861,00 €

Seminativo Irriguo mq 4.219 x 4,00 €/mq = 16.876,00 €

Asparago mq 2.712 x 8,00 €/mq = 21.696,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.433,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.433,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.433,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Farra d'Isonzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gradisca d'Isonzo

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	terreno agricolo	11.792,00	0,00	43.433,00	43.433,00
				<b>43.433,00 €</b>	<b>43.433,00 €</b>

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: **€. 43.433,00**



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

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 2.171,65</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 61,35</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.200,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

## LOTTO 3

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

**A**  
**terreno agricolo** a FARRA D'ISONZO, della superficie commerciale di **20.709,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 338/21 porzione AA (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 6, superficie 187, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 338/21 sezione AB (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 464, reddito agrario 2,04 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 338/19 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 723, reddito agrario 3,17 €, reddito dominicale 5,97 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 346/19 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 18300, reddito agrario 80,33 €, reddito dominicale 151,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 338/20 porzione AA (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 6, superficie 261, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 338/20 porzione AB (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 548, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 4,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 343/13 (catasto terreni), qualita/classe boschi di classe 3, superficie 217, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 343/16 (catasto terreni), qualita/classe improduttivo, superficie 9, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare:

- C.C. Farra d'Isonzo particella 346/19 partita tavolare PT Web 62 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Farra d'Isonzo particella 338/19, 343/13, 343/16 partita tavolare PT Web 53 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Farra d'Isonzo particella 338/20, 338/21 partita tavolare PT Web 58 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	20.709,00 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:	€. 82.158,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Data della valutazione:	03/09/2024

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

L'immobile risulta nella disponibilità del proprietario.

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di atti privati e/o contratti di locazione in corso.

Nel merito lo scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 01/07/2024 formale istanza volta ad accertare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetti di esecuzione. In esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro comunicando l'esito negativo della ricerca, precisando che la stessa era stata eseguita per il periodo temporale degli ultimi 10 anni.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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:

#### **P.T. Web 53 di Farra d'Isonzo**

**Pres. 04/01/1961 GN 2/1961**

Si intavola il diritto di servitù militare ai sensi della Legge 20/12/1932 n. 1849 - art. 4, a peso delle p.c.n. 94, p.c.n. 338/19, p.c.n. 343/13, p.c.n. 379/2, p.c.n.380, p.c.n. 379/3, p.c.n. 343/16.

In base al decreto del Ministero della Difesa n.1119 dd. Roma 12/11/1959 e all'elenco degli immobili che cadono nella zona delle servitù militari .

**Pres. 20/02/2013 GN 407/2013**

Si annota la condizione sospensiva apposta al decreto a peso delle p.c.n. 338/19, p.c.n. 380

In base a: decreto definitivo d'esproprio per servitù n. 2/ESP dd. 18/02/2013 in atti sub G.N. 405/13 ed allegati



**pres. 15/04/2013 GN 808/2013**

Si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della Regione Autonoma Friuli VeneziaGiulia - Demanio idrico ed a peso della p.c.n. 380 nel tratto c<sup>^</sup> - d<sup>^</sup> - e<sup>^</sup> e della p.c.n. 338/19 nel tratto u" - v" - z" per la larghezza di ml. 1.

In base al decreto n. 2/ESP dd. 18/02/2013 emesso dal Consorzio di Bonifica della Pianura isontina in atti sub G.N. 806/13

**P.T. Web 58 di Farra d'Isonzo**

**Pres. 04/01/1961 GN 2/1961**

Si intavola il diritto di servitù militare ai sensi della Legge 20/12/1932 n. 1849 - art. 4, a peso delle p.c.n. 338/20, p.c.n. 338/21

In base al decreto del Ministero della Difesa n.1119 dd. Roma 12/11/1959 e all'elenco degli immobili che cadono nella zona delle servitù militari

**Pres. 20/02/2013 GN 407/2013**

Si annota la condizione sospensiva apposta al decreto a peso delle p.c.n. 338/20, p.c.n. 338/21

In base a: decreto definitivo d'esproprio per servitù n. 2/ESP dd. 18/02/2013 in atti sub G.N. 405/13 ed allegati

**Pres. 15/04/2013 GN 808/2013**

Si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della Regione Autonoma Friuli VeneziaGiulia - Demanio idrico ed a peso della p.c.n. 338/20 nel tratto z" - a"" e della p.c.n. 338/21 nel tratto a"" - b"" per la larghezza di ml. 1.

In base al decreto n. 2/ESP dd. 18/02/2013 emesso dal Consorzio di Bonifica della Pianura isontina in atti sub G.N. 806/13

**P.T. Web 62 di Farra d'Isonzo**

**Pres. 12/08/1988 GN 639/1988**

Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con mezzi agricoli ed ogni sorta di rotabili a peso della p.c.n. 346/1 ed a favore della p.c.n. 346/19 attraverso i tratti contraddistinti: - con due linee nere continue ed una rossa tratteggiata e dalle lettere minuscole (a-b-t-a), larghezza media ml. 3,90; - con linee rosse tratteggiate e dalle lettere minuscole (c-d-r-q-s-c), larghezza media ml. 3,90; - con linee rosse continue e tratteggiate e dalle lettere minuscole (r-o-p-q-r),larghezza ml. 2,00.

In base a: ATTO dd 15/11/1985 SEGRETARIO COMUNALE rep. 124

Si intavola il diritto di servitù di transito a piedi, con mezzi agricoli ed ogni sorta di rotabili a peso della p.c.n. 346/19 ed a favore della p.c.n. 346/1 attraverso il tratto contraddistinto con linea rossa continua e tratteggiata e dalle lettere minuscole (d-e-f-n-o-r-d) per la larghezza di ml. 2,00; ed a favore della p.c.n. 346/20 attraverso i tratti contraddistinti: - con linea rossa continua e tratteggiata e dalle lettere minuscole (d-e-f-n-o-r-d) per la larghezza di ml. 2,00; - con linea rossa tratteggiata e linea continua nera e dalle lettere minuscole (f-g-h-i-l-m-n-f) per la larghezza ml. 4,00.

In base a: ATTO dd 15/11/1985 SEGRETARIO COMUNALE rep. 124

**Pres. 20/02/2013 GN 407/2013**

Si annota la condizione sospensiva apposta al decreto a peso delle p.c.n. 346/19

In base a: decreto definitivo d'esproprio per servitù n. 2/ESP dd. 18/02/2013 in atti sub G.N. 405/13 ed allegati

**Pres. 15/04/2013 GN 808/2013**

Si intavola il diritto di servitù di acquedotto a favore della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario di iscritta proprietà della Regione Autonoma Friuli VeneziaGiulia - Demanio idrico ed a peso della p.c.n. 346/19 nel tratto fra le lettere r' - t' / u' - v' per la larghezza di ml. 1.

In base al decreto n. 2/ESP dd. 18/02/2013 emesso dal Consorzio di Bonifica della Pianura isontina in atti sub G.N. 806/13



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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pres. 05/04/2024 GN 1063/2024**

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

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 22/03/2024 Tribunale di GORIZIA notificato

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i.

In base ai titoli in atti sub G.N. 759/1988 PT Web 53 e PT Web 58, sub G.N. 639/1988 PT Web 62

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona E/2 - Zona boschiva.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

1.- La z.t.o. E/2 comprende gli ambiti attualmente occupati dalla vegetazione naturale di tipo boschivo.

2.- In tale zona sono rigorosamente esclusi nuovi interventi edilizi ed infrastrutturali atti a comportare alterazioni al delicato equilibrio dell'ambiente naturale, nonché, in assenza di apposita autorizzazione





della Direzione Regionale delle Foreste, il taglio di essenze arboree ed il cambiamento del tipo di coltura boschiva in atto.

3.- Sono ammessi solamente interventi di rimboschimento, di ripristino e di consolidamento delle carrarecce, dei sentieri e delle piazzole esistenti in funzione della attività compatibili con la zona, ivi comprese le opere di difesa fluviale.

4.- Le zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco non cambiano la propria destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere opere di qualsiasi genere, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione

5.- Per l'area boscata localizzata in prossimità della località Mainizza e ricompresa tra il fiume Isonzo ed il raccordo autostradale, oggetto di recente rimboschimento si prescrive che il bosco venga allevato ad alto fusto e pertanto è fatto divieto di ceduo semplice o matricinato.

Il titolo è riferito solamente al p.c. 343/13, p.c. 343/16

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona E4/B - Zona di interesse agricolo paesaggistico.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

1.- La zona agricola di interesse paesaggistico E4/B è caratterizzata da qualificanti valori ambientali tali da richiedere un'azione di tutela del paesaggio al fine di valorizzare l'immagine complessiva del territorio agrario e naturale.

2. All'interno della zona il piano si attua:

- attraverso progetto edilizio unitario quando l'area d'intervento non presenta una superficie superiore a 20.000 mq.

- attraverso PAC quando la superficie interessata dall'intervento è superiore a 20.000 mq.

3. Nella zona sono ammessi interventi di sostituzione delle attuali culture, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche ed orografiche esistenti e non debbano comportare modifiche al tracciato di:

- viabilità principali e secondarie;

- corsi d'acqua permanenti,

- spartiacque.

Per i corsi d'acqua non sono ammessi interventi di canalizzazione e di ritombamento. E' comunque consentita la costruzione di ponticelli per il collegamento tra i vari appezzamenti.

4. Gli interventi di sostituzione delle attuali culture legnose agrarie senza modifica dell'assetto orografico ed idrografico del territorio, riduzione di superfici boscate, la costruzione di opere di infrastrutturazione agricola quali scoline, viabilità interna ecc. sono da considerare attività edilizia libera.

4 bis Quando gli interventi di sostituzione colturale interessino aree che sono state in passato oggetto di pesanti modifiche al naturale assetto morfologico del paesaggio potranno essere autorizzati solo in presenza della preventiva approvazione di un PAC. Tale piano dovrà interessare l'intero ambito degradato e dovrà puntare al ripristino di una complessità ambientale che consenta il recupero delle aree sotto il profilo paesaggistico. Il PAC di iniziativa privata, dovrà rispettare gli elementi ed i contenuti riportati al successivo 7° comma.

5. I progetti d'intervento unitario dovranno contenere i seguenti elementi:

a) estratto di mappa catastale in data non superiore a mesi 6 con allegato foglio di possesso.

b) planimetria in scala 1:5000 (C.T.R) con la localizzazione dell'intervento ed indicazione degli eventuali vincoli (vincolo idrogeologico, forestale, demaniale);

c) relazione geologica dettagliata con indicazione degli interventi e delle opere che garantiscano la stabilità del nuovo versante, nonchè le opere e gli interventi che si prevede di mettere in atto al fine di impedire danni idrogeologici; tutto ciò non solo nell'ambito di area interessata dal progetto ma anche per quanto riguarda terreni limitrofi. Nel caso che l'area d'intervento interessi le colline lo studio



geologico deve essere esteso fino a fondovalle e sulle aree suscettibili di essere coinvolti in caso di modificazioni o dissesti di natura idrogeologica/geostatica a seguito dell'esecuzione dei lavori. La relazione geologica dovrà contenere indicazioni sulla stabilità geostatica del versante.

d) elaborati grafici con l'indicazione: - di tutte le opere ed interventi necessari a garantire la stabilità del pendio o della scarpata (opere di consolidamento e/o sostegno sbancamenti ecc.) - di tutte le opere di regimentazione, captazione, raccolta e smaltimento delle acque con dimensioni delle sezioni, drenaggi ecc. - di sezioni rappresentative degli scavi e dei riporti fino al fondovalle;

e) computo metrico dei movimenti di terra con breve relazione sull'organizzazione del cantiere e l'ubicazione di eventuali discariche del materiale eccedente;

f) progetto di sistemazione paesaggistica predisposto in conformità alle presenti norme formato dai seguenti elementi: - relazione tecnica dalla quale risultano le opere e i lavori da compiere; la morfologia che assumeranno i terreni coltivati e le modalità di sistemazione del sito - cartografia in scala non inferiore al 1:2.000 con l'indicazione della destinazione del suolo a sistemazione ultimata.

6.- Qualora si proceda mediante redazione di un PAC oltre agli elaborati previsti al precedente comma si dovrà allegare uno schema di convenzione da sottoscrivere tra i privati e l'amministrazione comunale dove compaiono i tempi, le modalità d'intervento ed il valore del deposito cauzionale che dovrà essere versato dai soggetti attuatori, anche sotto forma di polizza fideiussoria a garanzia degli impegni contenuti nel PAC.

7.- Nella redazione dei progetti d'intervento unitario o dei PAC. che interessano le colline si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) il rimodellamento morfologico deve avvenire con la realizzazione di scarpate o di incisioni di forma regolare disposte secondo le direzioni delle curve di livello esistenti. Le scarpate sia all'interno degli appezzamenti che sul perimetro degli stessi, non devono essere di altezza superiore a mt.2,50 e con pendenze non superiori a 30°. Per altezza delle scarpate comprese tra 1,50 mt. e 2,00 mt. è consentita una pendenza di 35° e per altezze inferiori a mt. 1,50 un pendenza di 40°. La pendenza massima ammessa per il piano del vigneto dovrà essere inferiore a 5°. In corrispondenza delle scarpate di bordo che si attestano su strade pubbliche e fra piani terrazzati possono essere costruiti muri di contenimento dell'altezza non superiore a mt. 1,50 preferibilmente realizzati in muratura di pietrame a secco ma è consentito l'utilizzo di muri in c.a. purchè rivestiti in pietra locale non squadrata.

b) Per lo smaltimento delle acque superficiali dovrà essere adottata una morfologia atta a consentire il rapido deflusso delle acque meteoriche.

c) Le opere relative alle captazioni idriche dovranno essere dimensionate tenendo conto anche delle alimentazioni esterne (sedi viarie e boscate) quantificabili in un congruo intorno.

d) I pali di sostegno delle viti dovranno essere in legno; sono ammessi anche pali di altro materiale, adottando comunque accorgimenti che riducano al minimo l'impatto visivo.

e) In caso si preveda la riduzione di superficie boscata, si dovrà prevedere una compensazione di superficie pari a quella ridotta, con la piantumazione di specie arbustive ed arboree di specie autoctone.

f) L'intervento di compensazione può essere previsto sia all'interno che all'esterno dell'ambito soggetto a PAC. Nel caso che l'intervento di compensazione, attraverso processi di riforestazione o miglioramento della qualità del bosco, interessi aree esterne all'ambito del PAC, gli elaborati di progetto del piano attuativo dovranno contenere l'individuazione delle particelle catastali dove è previsto il reimpianto del bosco (18b), il computo delle superfici, la descrizione della tipologia e della qualità delle essenze arboree ed arbustive previste per il reimpianto. Nell'atto di convenzione allegato al PAC dovranno essere richiamati gli asservimenti sulle particelle catastali esterne all'ambito oggetto di piano attuativo.

g) All'interno dell'area d'intervento dovranno comunque essere previste piantumazioni arbustive e/o arboree secondo le prescrizioni contenute nel comma 15 del precedente art. 26.

h) dovrà essere mantenuta la quota e l'andamento dei crinali quali elementi del paesaggio.

8.- Nella zona è consentito l'intervento edilizio unicamente sulle strutture agricole esistenti per



interventi non aventi rilevanza urbanistica (19) ed interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- If = 0,03 mc/mq

Q = 0,02 mq/mq

- distanze a minima degli edifici dai confini interni del lotto: ml. 5,00

- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml. 10,00

- altezza massima ml. 8,50

- distanza dalle strade ml. 10,00 (salve le disposizioni del P.R.G.C sulle fasce di rispetto stradali)

9.- All'interno della zona sono consentite le destinazioni d'uso in essere e quelle previste al 1° comma dell'art. 26 delle presenti norme con l'esclusione delle lettere c), d), f).

10.- Al fine di salvaguardare l'impianto originario dei singoli edifici ricompresi all'interno della zona E4/B tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni tipologiche, architettoniche contenute nel Prontuario di cui al comma 16 dell'art. 13 della presente normativa.

11 Al fine di mantenere sul territorio la presenza di significative costruzioni di origine rurale, caratterizzanti il paesaggio agrario, in parziale deroga a quanto previsto ai commi 11 e 18 del precedente art. 26, gli edifici dismessi dall'uso agricolo possono essere recuperati alla residenza anche se il proprietario non risulta imprenditore agricolo a titolo professionale. Negli interventi di ristrutturazione edilizia si potrà prevedere un aumento delle unità immobiliari residenziali rispetto a quelle esistenti.

12. – Cancellato.

13.- All'interno della zona, nelle tavole di zonizzazione di piano, sono stati individuati con apposita simbologia (asterisco), alcuni fabbricati che per le loro caratteristiche tipologiche ed architettoniche sono equiparati ai fabbricati appartenenti alle zone omogenee B0;

14.- Per tali fabbricati si ammettono tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia e gli interventi di ristrutturazione edilizia con l'esclusione della completa demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio esistente. Sono ammessi ampliamenti nei limiti dimensionali previsti dal presente articolo.

15.- Negli interventi edilizi si devono rispettare le modalità costruttive e le indicazioni sui materiali e sulla tipologia dei fabbricati definite al comma 12 del precedente art. 13 ed esemplificati nel prontuario di cui al comma 16 dell'art. 13 delle presenti norme.

16.- Per le porzioni di aree ricomprese all'interno della zona a pericolosità idraulica moderata (P1), media (P2) così come definita dal PAI (20) del fiume Isonzo e riportate nella tavola V1 allegata devono essere rispettate le prescrizioni particolari riportate nell'art. 54 bis delle presenti norme.

Il titolo è riferito solamente al p.c. 338/19, p.c. 338/20, p.c. 338/21, p.c. 346/19

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**



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

BENI IN FARRA D'ISONZO  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a FARRA D'ISONZO, della superficie commerciale di **20.709,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 14 particella 338/21 porzione AA (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 6, superficie 187, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 338/21 sezione AB (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 464, reddito agrario 2,04 €, reddito dominicale 3,83 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 338/19 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 723, reddito agrario 3,17 €, reddito dominicale 5,97 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 346/19 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 18300, reddito agrario 80,33 €, reddito dominicale 151,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 338/20 porzione AA (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 6, superficie 261, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 338/20 porzione AB (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo di classe U, superficie 548, reddito agrario 2,41 €, reddito dominicale 4,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 343/13 (catasto terreni), qualita/classe boschi di classe 3, superficie 217, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 14 particella 343/16 (catasto terreni), qualita/classe improduttivo, superficie 9, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Farra d'Isonzo particella 346/19 partita tavolare PT Web 62 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Farra d'Isonzo particella 338/19, 343/13, 343/16 partita tavolare PT Web 53 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Farra d'Isonzo particella 338/20, 338/21 partita tavolare PT Web 58 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

pp.cc. 338/19, 338/20, 338/21 e 346/19 - trattasi di terreni adibiti al seminativo irriguo, al momento del sopralluogo non coltivato.

p.c. 343/13 - trattasi di terreni qualificabili in bosco per la presenza di fitta vegetazione costituita da alberature spontanee ed arbusti.

Il tutto si trova in terreno pianeggiante ed è accessibile dalla strada interpodereale e/o capezzagna.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo irriguo	20.483,00	x	100 %	=	20.483,00
boschi	217,00	x	100 %	=	217,00
improduttivo	9,00	x	100 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>20.709,00</b>				<b>20.709,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## 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, 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 dei prezzi medi agricoli della Provincia di Gorizia;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori agricoli necessari alla produzione delle colture esistenti;
- 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 superficie catastale degli stessi, il tipo di coltura presente, le caratteristiche proprie, la tecnica di coltivazione, il tipo di impianto, l'accessibilità dalla via pubblica. 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, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

Boschi mq 217 x 1,00 €/mq = 217,00 €

Seminativo Irriguo mq 20.483 x 4,00 €/mq = 81.932,00 €

Improduttivo mq 9 x 1,00 €/mq = 9,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **82.158,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.158,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.158,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Farra d'Isonzo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gradisca d'Isonzo

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	terreno agricolo	20.709,00	0,00	82.158,00	82.158,00
				<b>82.158,00 €</b>	<b>82.158,00 €</b>

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: **€. 82.158,00**



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

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 4.107,90</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 50,10</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.000,00</b>

data 03/09/2024

il tecnico incaricato  
geom. Manfredi Jacumin

