



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 105/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CIVIDALE S.p.A.

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

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. LUANA TUNINI**

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



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2021

## LOTTO 1

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

**A**

**TERRENO AGRICOLO** ubicato in CORMONS (GO), LOCALITA' SAN QUIRINO, della superficie commerciale di **11.710,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno agricolo coltivato a vigneto, di forma regolare e giacitura piana, costituito da singola particella catastale.

#### Identificazione catastale

##### Catasto dei Terreni

In Comune Censuario di Cormons:

- foglio 10, particella 2054/5, qualità: vigneti, classe 4, superficie 11.710 metri quadrati, Reddito Dominicale €133,05, Reddito Agrario €96,76,

intestato a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1.

#### Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - Partita Tavolare 3667 del C.C. di Cormons

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 2054/5 arativo

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/1,  
in base ai titoli in atti sub G.N. 964/1999 Ex UT Cormons.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.710,00 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>€ 94.558,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/08/2022</b>



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

Alla data del sopralluogo svolto il 05/06/2022, è stato accertato che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura risulta occupato dagli esecutati, quali soci contitolari di società agricola denominata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La scrivente aveva preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 08/04/2022, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento all'immobile oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con pec in data 12/05/2022, comunicando "che, in relazione alla proprietà intestata al \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per un terreno sito nel Comune di Cormons, l'Ufficio ha reperito una denuncia cumulativa di fondi rustici registrata il 10 febbraio 2009 al n. 274", che veniva allegata.

Il sopralluogo presso l'immobile costituente il presente lotto è stato esperito in data 05/06/2022. Durante l'ispezione sono state effettuate riprese fotografiche e rilevate visivamente le caratteristiche del bene pignorato e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. 3667 - C.C. di Cormons  
Foglio C**

#### 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:

**Diritto di servitù militare** a favore del Ministero Difesa Esercito in base all'estratto di decreto n° 1103 dd.13.8.1959, intavolato il 02/12/1960 G.N. 528/1960.  
La formalità è a peso della p.c. 2054/5

**Diritto di elettrodotto a peso** della p.c. 2054/5, intavolato il 24/09/1971 G.N. 604/1971.

**Diritto di servitù di acquedotto**, intavolato il 17/01/2008 G.N. 155/2008, a favore di della p.c. 1662/522 di Piedimonte del Calvario, contro a peso della p.c. 2054/5 per la larghezza di ml. 0,5, derivante da sentenza del Tribunale di Gorizia n°23/05 dd. 13.01.2005

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

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** attiva, intavolata il 17/06/2004 G.N. 1211/2004, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.



Ipoteca simultanea - P.Accessoria (vedi P.Principale 5075 di q.C.C.).  
Importo capitale: €129.000,00

**Ipoteca volontaria** attiva, intavolata il 04/05/2005 G.N. 564/2005, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.  
Ipoteca simultanea - P.Accessoria (vedi P.Principale 5075 di q.C.C.).  
Importo capitale: €100.000,00

**Ipoteca volontaria** attiva, intavolata il 15/11/2006 G.N. 1333/2006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.  
Ipoteca simultanea - P.Accessoria (vedi P.Principale 5075 di q.C.C.).  
Importo capitale: €910.000,00

**Ipoteca volontaria** attiva, intavolata il 03/01/2014 G.N. 3/2014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.  
Ipoteca simultanea - P.Accessoria (vedi P.Principale 6141 di q.C.C.).  
Importo capitale: €400.000,00

**Ipoteca giudiziale** attiva, intavolata il 12/01/2015 G.N. 29/2015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.  
Ipoteca giudiziale simultanea - P.Accessoria (vedi P.Principale 7789 di q.C.C.).  
Importo ipoteca: €30.000,00.  
Importo capitale: €12.943,05

**Ipoteca giudiziale** attiva, intavolata il 22/01/2020 G.N. 132, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.  
Ipoteca simultanea - P.Accessoria (vedi P.Principale 7789 di q.C.C.).  
Importo capitale: €593.464,04

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

**Pignoramento immobiliare**, intavolato il 28/12/2021 G.N. 3139, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tribunale di Gorizia cron. n. 1243/2021 Uff. Giudiziario notificato in data 12/12/2021 per l'esazione del credito come da titoli.

#### 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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, hanno consentito di rilevare la servitù attiva di seguito riportata.

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. 3667 - C.C. di Cormòns  
Foglio A**

Pres. 28 aprile 1970 G.T.166/1970



**Diritto di servitù di passaggio** a piedi, con carri, animali e mezzi meccanici di qualsiasi specie a peso della p.c. 2054/1 - P.T. 3668 - fondo servente ed a favore della p.c. 2054/5 di questa partita - fondo dominante.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. 3667 - C.C. di Cormòns  
Foglio B**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza del contratto di compravendita (dal 08/11/1999), con atto stipulato l'08/11/1999 a firma di Not. Busilacchio, intavolato il 17/12/1999 sub G.T. 964/1999.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cormòns con riferimento all'immobile oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cormòns, il compendio costituente il presente lotto ricade in Zone di preminente interesse agricolo.

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

Per gli ulteriori dettagli si rinvia alla lettura dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del 02/05/2022.

#### **“Art. 8 - Soggetti titolati all'intervento negli ambiti agroforestali**

*Gli interventi edilizi ammessi nelle zone E2, E4.1, E4.1a, E4.2, E5, E6 interessano:*

*1. edifici relativi alla residenza agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze degli imprenditori agricoli a titolo professionale ai sensi della legge di settore.*

*Ibis. la realizzazione degli interventi per la realizzazione di residenze in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore professionale previsti dalla legge*

*2. edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici);*

*3. edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali;*

*4. edifici o loro parti, attrezzature e impianti connessi all'esercizio delle attività agrituristica;*



5. opere infrastrutturali a servizio dell'attività primaria.

6. Edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale.

7. Interventi di trasformazione territoriale, come definiti dall'articolo 4, comma 1, lettera e), L.R. 1/2009

*Gli interventi edilizi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 possono essere concessi ad altri soggetti, diversi da quelli del punto 1) del presente articolo, purchè titolari di Aziende Agricole e quando riguardino opere connesse con le attività forestali, zootecniche o agricole. Gli interventi di cui al punto 7) potranno essere concessi al proprietario del fondo o all'avente titolo ai sensi di legge, indipendentemente dalle condizioni professionali, salvo l'acquisizione degli atti autorizzativi per le aree sottoposte alla tutela prevista dal Decreto legislativo n. 42/2004.*

*Nella parte di territorio comunale non sottoposta ai vincoli di cui al Capo III del Titolo III della L.R. 9/2007 è fatto divieto di riduzione della superficie forestale esistente, eccezione fatta per i casi autorizzati dal competente ufficio regionale.*

#### **Art. 28 - Zone di preminente interesse agricolo E5**

*Le zone di preminente interesse agricolo E5 sono caratterizzate, nello stato di fatto:*

*- dal configurarsi come ambiti pianeggianti, morfologicamente omogenei, dotati di infrastrutturazione agricola, destinati in larghissima prevalenza a colture agricole, in cui sono presenti caratteristiche ambientali e condizioni organizzative ed infrastrutturali tali da costituire il presupposto per lo sviluppo di una agricoltura competitiva.*

##### **28.1 - Attività consentite**

*Nelle zone E5 non sono ammessi nuovi interventi edilizi e infrastrutturali, salvo:*

- 1) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale;*
- 2) edifici relativi alle strutture produttive aziendali (cantine, stalle, magazzini ed annessi rustici);*
- 3) edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali;*
- 4) edifici o loro parti, attrezzature e impianti connessi all'esercizio delle attività agrituristica;*
- 5) opere infrastrutturali a servizio dell'attività primaria;*
- 6) edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale; tali interventi potranno essere realizzati solo all'interno della perimetrazione dell'ambito di reinsediamento dell'allevamento avicolo di Borgnano;*
- 7) tombamento del rio indicato nella zonizzazione.*

*Le aziende produttive agricole insediate ed insediabili nelle zone E5, fermo restando la prevalente attività di produzione, possono svolgere tutte quelle funzioni complementari di tipo commerciale e di fornitura di servizi correlati alla produzione dell'azienda che la normativa di settore riconosce alle specifiche attività e rientranti nelle categorie di destinazioni d'uso "agricola e residenziale agricola", "artigianale agricola", "commerciale agricola".-*

##### **28.2 - Strumenti di attuazione**

*Gli strumenti attuativi per le zone E5 sono i seguenti:*

- 1- piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa pubblica o privata;*
- 2. - tutti gli atti abilitativi di attuazione diretta*

*L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., assoggettata a Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, potrà essere realizzata anche per fasi funzionali, purché interessi almeno i due i terzi della superficie totale dell'ambito.*

*I precedenti strumenti di attuazione vengono correlati agli interventi ammessi in zona E5 secondo quanto di seguito si espone:*

*Per gli edifici di cui al punto 1 e al punto 4 del precedente art..28.1: attuazione diretta;*

*Per gli edifici di cui al punto 2 del precedente art. 28.1: attuazione diretta;*



*Per gli edifici di cui al punto 3 del precedente art. 28.1: attuazione attraverso P.A.C. di iniziativa pubblica o privata;*

*Per gli edifici di cui al punto 4 del precedente art. 28.1: attuazione diretta.*

*Per gli interventi di cui al punto 5 del precedente art. 28.1: attuazione attraverso P.A.C. di iniziativa pubblica o privata.*

*Per gli interventi di cui al punto 6 del precedente art. 28.1: attuazione attraverso P.A.C. di iniziativa pubblica o privata.*

*Per i nuovi insediamenti contenenti le funzioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 28.1, rientranti nelle categorie di destinazione d'uso "artigianale agricola" e "commerciale agricola": attuazione attraverso P.A.C. di iniziativa pubblica o privata.*

### **28.3 - Parametri urbanistici ed edilizi**

*Per gli interventi di cui al punto 1 e al punto 4 del precedente art. 28.1:*

- *Indice massimo di edificabilità fondiaria:*

- *per aziende  $\leq 10$  ha mc/mq 0,03*

- *per aziende  $> 10$  ha 2.400 mc + mc/mq 0,02*

*Nel caso di aziende con terreni a coltura specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole, è ammesso un indice di edificabilità pari a 0,05 mc/mq previo parere dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.*

- *altezza massima m 7,50*

- *distacco minimo dalle strade vicinali e/o campestri: m 5,00*

- *distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.*

*Per gli interventi di cui al punto 2 del precedente art. 28.1:*

- *Indice massimo di edificabilità fondiaria: mc/mq 0,05*

- *altezza massima m 7,50*

- *distacco minimo dalle strade: m 10,00*

- *distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.*

*Per gli interventi di cui al punto 3 del precedente art. 28.1:*

- *Indice massimo di edificabilità fondiaria:*

- *per aziende  $\leq 10$  ha mc/mq 0,05*

- *per aziende  $> 10$  ha 5.000 mc + mc/mq 0,02*

- *altezza massima m 7,50*

- *distacco minimo dalle strade: m 10,00*

- *distacco minimo da edifici residenziali civili m 25,00*

- *distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.*

*Per gli interventi di cui al punto 6 del precedente art. 28.1:*

- *Rapporto di copertura (riferito al lotto di pertinenza) mq/mq 0,20*

- *altezza massima m 7,50*

- *distacco minimo dalle strade: m 10,00*

- *distacco minimo da edifici residenziali civili m 25,00*

- *distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.*

### **28.4 - Criteri e prescrizioni d'intervento**

*1) Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data del 24.07.2014, in deroga al requisito di connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore professionale, a mente del comma 3 bis dell'articolo 36, della L.R. 19/2009, è ammesso:*



- il recupero in residenza civile e la modifica del numero di unità immobiliari delle residenze agricole, nonché l'ampliamento fino ad un massimo di 80 mc, da concedersi anche in più volte;

- per gli annessi rustici, gli interventi di risanamento conservativo con modifica di destinazione d'uso in residenza civile,

2) Nell'eventualità di lotti che abbiano già saturato la potenzialità edilizia consentita, è ammesso l'ampliamento da concedersi anche in più volte:

fino ad un massimo di 80 mc per volumi relativi alla residenza agricola;

fino ad un massimo di 300 mc per volumi relativi alle strutture produttive aziendali;

L'ampliamento di cui al precedente comma è ammissibile, con gli stessi criteri e metodologie di utilizzo, anche nei lotti non completamente saturi. In questo caso, però, al valore di mc. 80 e/o 300, da intendersi come limite massimo, andrà detratta la volumetria ancora realizzabile in applicazione dell'indice di edificabilità fondiario massimo.

3) Negli interventi edilizi dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 61.-

4) Per gli edifici connessi all'esercizio dell'attività agrituristica valgono le indicazioni riportate all'art. 65.-

5) Nel caso di realizzazione di stabilimenti per l'allevamento zootecnico essi dovranno rispettare una distanza di almeno 100 ml dalle zone residenziali.

#### **28.5 - Attività florovivaistiche**

Nell'ambito delle zone E5, oltre agli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti al paragrafo 28.1, sono consentiti gli interventi riguardanti la realizzazione di:

1. serre mobili;

2. serre fisse.

Per gli interventi appena elencati si fa riferimento ai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Interventi di cui al punto 1:

- distacco minimo dalle strade: m 10,00

- distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.

Interventi di cui al punto 2:

- rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,80

- distacco minimo dalle strade: m 10,00

- distacco minimo dagli edifici m 10,00

- distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.

Nel caso in cui le attività florovivaistiche interessino terreni prospicienti viabilità di grande comunicazione o di interesse regionale, il sito deve essere dotato di adeguate canalizzazione d'ingresso e uscita per l'accesso e di una congrua dotazione di parcheggi da ricavare nella relativa area di pertinenza.

Per le serre la tipologia ammessa è quella a capanna, ancorata al suolo mediante plinti o zoccoli in calcestruzzo e chiusa con struttura metallica e vetro o materiale plastico.

In caso di preesistenze con diverse tipologie o materiali è ammessa la possibilità di ampliamento mantenendo le caratteristiche già presenti.

#### **28.6 - Attività di macellazione**

All'interno della zona omogenea E5 è stata riconosciuta, con apposito perimetro, un fabbricato e relativa area di pertinenza che rientra nella tipologia di attività definite al punto 3 del precedente art. 28.1 (edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali).

In sede di formazione del piano particolareggiato, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici definiti ai commi precedenti si dovranno rispettare i seguenti parametri:

$V_{max} = esistente + 300 \text{ mc}$





*S coperta max = esistente + 20 %*

*H max = esistente.*

#### **28.7 - Aree soggette a pericolosità geologica ed idraulica (PAI)**

*Per le aree sottoposte a pericolosità geologica ed idraulica, così come perimetrare nelle tavole di zonizzazione del piano, in recepimento alle disposizioni del PAI valgono le disposizioni contenute nell'art. 72 delle presenti norme.*

#### **Art. 61 - Interventi edilizi in ambito agro-forestale**

*La qualità architettonica degli interventi ammessi deve coniugare la massimizzazione dei benefici organizzativi ed economici aziendali agro-forestali con il contenimento delle alterazioni ambientali e paesaggistiche, adottando:*

*a) una localizzazione dei nuovi interventi edilizi che, si collochi in prossimità di fabbricati preesistenti e, comunque, lontano dai poggi e margini dei terrazzi naturali.*

*Per quanto riguarda specificatamente residenze rurali di nuova realizzazione, esse andranno a collocarsi in prossimità alle strutture produttive aziendali preesistenti o, in assenza di queste ultime, l'intervento dovrà prevedere la congiunta realizzazione della residenza rurale e delle predette strutture produttive.*

*b) sviluppi planimetrici e altimetrici congruenti con le dimensioni storicamente assunte dagli insediamenti agroforestali preesistenti e con la trama dell'ambiente in cui vengono inseriti;*

*c) la ricomposizione del suolo e soprassuolo immediatamente dopo la conclusione delle opere edilizie.*

*d) In particolare, negli interventi edilizi:*

*– le coperture devono essere generalmente a falde e i relativi materiali di protezione debbono essere quelli tradizionalmente in uso quali coppi e simili;*

*– si ammettono anche coperture con tipologie differenti purché coerenti con i principi della bioarchitettura, quali i tetti verdi.*

*– non sono ammessi rivestimenti o zoccolature per le superfici esterne in materiali ceramici; tali superfici debbono essere intonacate con intonaco civile con tinte e calce o a impasto e dipinte nei toni della consuetudine locale;*

*– sono ammesse strutture e rivestimenti lignei e pareti verdi (rivestite con vegetazione verticale);*

*– nella formazione di porticati, depositi di prodotti e attrezzature, capannoni, stalle e ricoveri coperti non tamponati per la zootecnia e simili, dev'essere privilegiato l'utilizzo del legno, della pietra ovvero di elementi prefabbricati nel cui disegno risulti palese la cura progettuale d'inserimento nel contesto paesistico agro-forestale e che si discostino sostanzialmente dagli stili della prefabbricazione per gli insediamenti industriali.*

#### **Art. 65 - Attività agrituristica**

*La disciplina dell'attività agrituristica è sottoposta alla L.R. n.25/96 e relativo Regolamento di esecuzione D.PReg. 11 ottobre 2011, n. 0234/Pres.*

*Obiettivo del P.R.G.C. è:*

*– salvaguardare, tutelare e valorizzare il patrimonio naturale ed edilizio di architettura rurale spontanea;*

*– valorizzare i prodotti tipici locali;*

*– offrire nuove e diversificate opportunità di impiego del tempo libero in ambiente rurale;*

*– favorire l'esercizio nelle aziende agricole di attività economiche integrate con quelle agricole;*

*– sviluppare una forma di turismo che consenta una migliore conoscenza dell'ambiente, degli usi e tradizioni rurali;*

*– favorire l'attenzione alle risorse ambientali del territorio rurale.*

#### **65.1 - Criteri e prescrizioni d'intervento**

*Possono essere utilizzati all'attività agrituristica edifici o parti di essi situati in zona E2, E4.1,*



*E4.2, E5, E6, F2, F4, nonché locali o edifici rurali situati in zone per la residenza e utilizzati direttamente da parte dell'imprenditore agricolo in rapporto di connessione con l'attività agricola.*

*Nell'esercizio dell'attività urbanistica ed edilizia si farà riferimento alle prescrizioni, agli strumenti di attuazione ed ai parametri urbanistico - edilizi relativi alla Zona territoriale omogenea in cui si situa l'intervento.*

*Nella individuazione dei volumi da destinare ad attività agrituristica va privilegiato il recupero di edifici esistenti, anche se attualmente adibiti ad altro uso.*

*Negli interventi, sia di nuova edificazione che di ristrutturazione, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 61.*

*In forza dell'art. 4 della L.R. 25/96:*

*- per interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione su edifici esistenti destinati ad attività agrituristica trovano applicazione gli articoli 5 e 7 della L.R. n.44/85 ("Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi") e successive modifiche ed integrazioni, anche se tali edifici non sono compresi in zona A.*

*- le modifiche di destinazione d'uso di immobili da adibire ad attività agrituristiche ubicate in zone non agricole non comportano l'applicazione degli standard urbanistici previsti dalla zonizzazione secondo il DPGR 0126/Pres del 20/04/1995.*

*- la destinazione agrituristica dei locali deve essere mantenuta per almeno dieci anni dall'avvio dell'attività stessa.*

#### **65.2 - Ulteriori attività consentite**

*Rispetto alle attività consentite per la zona territoriale omogenea su cui si situano gli immobili, In forza della L.R. 25/96 è ammesso l'allestimento di aree e servizi di sosta all'aperto destinati a campeggiatori o turisti muniti di altri mezzi di pernottamento autonomi o mobili.*

#### **Art. 66 - Allevamenti zootecnici**

*Nell'ambito del territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove attività ed edifici connessi agli allevamenti zootecnici a carattere industriale. Tali insediamenti potranno essere realizzati solo all'interno della perimetrazione dell'ambito di reinsediamento dell'allevamento avicolo di Borgnano.*

*È tollerato il mantenimento delle eventuali attività già in essere, se rispondenti ai requisiti di legge e purché vengano presi tutti quei provvedimenti necessari ad evitare nocimento ai cittadini.*

*Resta inteso che in caso di cessazione dell'attività, non sarà consentito il reinsediamento di attività analoghe.*

#### **Art. 67 - Commassamento dei terreni "funzionalmente contigui"**

*Nel computo della superficie fondiaria necessaria all'edificazione in zona agricola possono essere inclusi i terreni, aventi necessariamente la destinazione d'uso agricolo (E2, E4.1, E4.1a, E4.2, E5, E6), che, pur non essendo fisicamente contigui, si possono funzionalmente considerare parte integrante dell'azienda agricola.*

*Ogni terreno andrà computato in conformità all'indice di edificabilità fondiaria fissato per la zona agricola entro cui ricade.*

*La possibilità di giovare del commassamento è prevista esclusivamente per aziende agricole proprietarie di fondi situati entro il territorio comunale per una estensione complessiva almeno pari a 2,5 ha.*

*L'edificazione dovrà collocarsi in adiacenza alle eventuali strutture aziendali preesistenti.*

*Nel caso in cui l'azienda cumuli terreni funzionalmente contigui situati in Comuni diversi, andrà prodotto da parte del proprietario un atto unilaterale di asservimento, contenente la rinuncia alla quota di volume o superficie coperta Comune di Cormons – Certificato destinazione urbanistica n. 37 del 02/05/2022 utilizzata relativamente al terreno situato nel Comune limitrofo;*



*tale atto andrà trasmesso alle diverse Amministrazioni Comunali interessate prima del rilascio del permesso di costruire.*

*In caso di permuta di terreni situati nel territorio comunale, i proprietari, qualora ne sussista la possibilità, potranno trasferire il vincolo di inedificabilità dai terreni da cedere ad altri terreni di proprietà aventi le necessarie caratteristiche, dandone comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale."*

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORMONS, FRAZIONE LOCALITÀ SAN QUIRINO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**TERRENO AGRICOLO** ubicato in CORMONS (GO), LOCALITÀ SAN QUIRINO, della superficie commerciale di **11.710,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno agricolo coltivato a vigneto, di forma regolare e giacitura piana, costituito da singola particella catastale.

#### **Identificazione catastale**

##### Catasto dei Terreni

In Comune Censuario di Cormons:

- foglio 10, particella 2054/5, qualità: vigneti, classe 4, superficie 11.710 metri quadrati, Reddito Dominicale €133,05, Reddito Agrario €96,76,

intestato a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1.

#### **Identificazione tavolare**

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - Partita Tavolare 3667 del C.C. di Cormons

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 2054/5 arativo



allibrata a nome di:

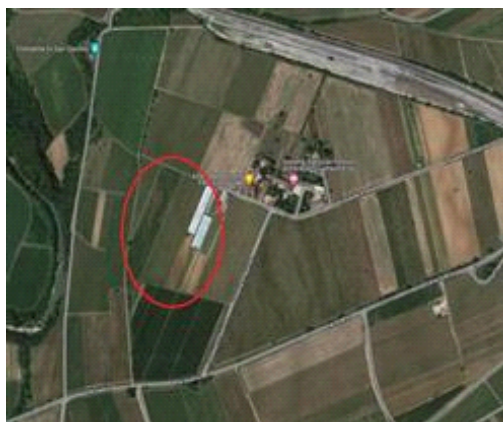
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quota 1/1,  
in base ai titoli in atti sub G.N. 964/1999 Ex UT Cormòns.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene é ubicato in zona periferica rispetto alla cittadina di Cormòns, in un'area a destinazione preminentemente agricola.

L'accesso al fondo avviene da una strada sterrata interpodereale di proprietà privata (esclusa dalla presente procedura), per cui il traffico nella zona è di tipo locale.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo coltivato a vigneto, di forma regolare e giacitura piana, costituito da singola particella catastale.

L'accesso al fondo avviene per mezzo di viabilità privata catastalmente identificata con pp.cc. 2056/1, 2056/6, le cui quote di proprietà dell'esecutato non risultando oggetto della presente procedura esecutiva, determineranno l'interclusione del terreno agricolo oggetto di stima.

Per ciò che attiene alla coltura, si evidenzia che, nonostante tavolarmente sia classificata come arativo, catastalmente la particella catastale é censita a vigneti.

In sede di sopralluogo, è stato accertato che la p.c. 2054/5 è coltivata a vigneto.

Dal controllo visivo effettuato in sede di sopralluogo, si è riscontrato che le condizioni generali del



vigneto erano generalmente buone, fatta eccezione per l'abbondante presenza di erba alta tra i filari. Le piante di vite apparivano generalmente curate e si riscontravano scarse fallanze.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	11.710,00	x	100 %	=	11.710,00
<b>Totale:</b>	<b>11.710,00</b>				<b>11.710,00</b>



Mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tutto quanto ciò premesso, dovendo procedere con la determinazione del valore di mercato del bene in esecuzione, la scrivente sulla base della propria conoscenza e delle informazioni assunte presso esperti del settore, nell'interesse della procedura ed in via prudentiale, utilizzerà il criterio di stima mono-parametrico, individuando quale superficie da porre a base del calcolo quella desunta dalla banca dati catastale.

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio unitario che applicato alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Pur considerando che la vendita del compendio immobiliare non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce prudentialmente in € 8,50 (diconsi euro otto/50) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie commerciale.

Sul valore del lotto come sopra determinato verrà applicata:

- una riduzione in termini percentuali stimata prudentialmente in 5% per la presenza di servitù di elettrodotto.

Il risultato finale così ottenuto costituirà il Valore di Vendita Giudiziaria del lotto in esame che è da considerarsi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 11.710,00 x 8,50 = **99.535,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.535,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 99.535,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto partendo dal più probabile valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva in regime di libero mercato utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, usufruendo dei dati metrici sopra determinati.

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

Le fonti di informazione consultate sono: il Catasto e l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate ed altri esperti del settore.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	11.710,00	0,00	99.535,00	99.535,00
				<b>99.535,00 €</b>	<b>99.535,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo	
Deprezzamento per servitù di elettrodotto	-5%	-4.976,75
		<b>4.976,75 €</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: € 94.558,25

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

Riduzione del valore del **0%** 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: € 0,00

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: € 58,25

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 94.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2021

## LOTTO 2

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

**A**

**PORZIONE DI VILLA STORICA DA RISTRUTTURARE con giardino padronale** ubicata in CORMONS (GO), LOCALITA' SAN QUIRINO 2/BIS per la quota di:

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

Trattasi di porzione di edificio storico denominato “Villa del Mestri”, con caratteristiche tipiche di una residenza padronale a servizio dell’attività agricola, la cui costruzione viene fatta risalire alla seconda metà del Settecento, benché successivamente siano stati eseguiti degli interventi che ne hanno in parte modificato la morfologia tipologica e strutturale originaria.

L’edificio si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra, collegati da un importante vano scale e necessita di ristrutturazione.

Soltanto la porzione di edificio ad un solo piano fuori terra, realizzata in ampliamento alla “villa storica”, risulta oggi abitabile.

#### **Identificazione catastale**

##### Catasto dei Terreni

- foglio 10, particella 2062/5, qualità: ente urbano, superficie 900 metri quadrati.

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 10, particella 2062/5, categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie catastale: totale 348 mq, totale escluse aree scoperte 307 mq, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: Località San Quirino n.1, piano: T- 1 – 2;

intestata a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1.

#### **Identificazione tavolare**

##### Ufficio Tavolare di Gradisca d’Isonzo - Partita Tavolare 7051 del C.C. di Cormons

Corpo tavolare 1°

- p.c. n. 2062/5 ente urbano

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:





Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.130,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.300,00
Data della valutazione:	13/08/2022

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

.Alla data del sopralluogo svolto il 05/06/2022, è stato accertato che l'immobile costituente il presente lotto risulta occupato dagli esecutati.

La scrivente aveva preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 08/04/2022, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento all'immobile oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con pec in data 11/08/2022, comunicando che *"in relazione alla proprietà intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per un fabbricato residenziale ubicato nel Comune Amministrativo di Cormons, non esiste nessun contratto di comodato o locazione."*

Il sopralluogo presso l'immobile si è svolto, alla presenza dell'esecutata, la quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore consentendo l'accesso e le riprese fotografiche in ogni ambiente.

Durante l'ispezione sono state rilevate visivamente le caratteristiche del bene pignorato; è stata verificata la sua corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, e la conformità del compendio sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. 7051 - C.C. di Cormons  
Fogli B e C**

#### 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:

**Diritto di servitù militare**, intavolato il 02/12/1960 G.N. 528/1960, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a peso della p.c. 2062/5, derivante da decreto n. 1103 dd. 13.8.1959.

**Vincolo di interesse culturale** a peso della p.c. 2062/5, intavolato il 28/08/2009 G.N. 936/2009, a favore del Ministero per i beni e le attività culturali, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da Decreto del Direttore Regionale dd. Trieste 12/03/09, in base al D.Lgs. n° 42/04 art. 10 c.1.



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** attiva, intavolata il 03/01/2014 G.N. 3/2014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Ipoteca simultanea - P.Accessoria (vedi P.Principale 6141 di q.C.C.).

**Ipoteca giudiziale** attiva, intavolata il 22/01/2020 G.N. 132/2020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Ipoteca giudiziale simultanea - P.Accessoria (vedi P.Principale 7789 di q.C.C.).  
Importo capitale: €593.464,04

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento immobiliare** del Tribunale di Gorizia cron. n.1243/21 Uff. Giudiziario, notificato in data 12.12.21, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , intavolato il 28/12/2021 G.N. 3139/2021.

### 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 insolite alla data della perizia: € 0,00  
Ulteriori avvertenze:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, hanno consentito di rilevare le servitù attive di seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. 7051 - C.C. di Cormòns  
Foglio A**

Pres. 22 luglio 1957 G.N. 228

**Diritto di servitù di collegarsi all'acquedotto comunale e di attingere acqua a favore** della p.c. 2062/5, a peso della p.c. 2083/4.

Pres. 1 dicembre 1958 G.N. 501

**Diritto di servitù di transito a favore** della p.c. 2062/5, a peso della p.c. 2056/2.

Pres. 18 dicembre 1958 G.N. 528

**Diritto di servitù di transito a favore** della p.c. 2062/5, a peso della p.c. 2056/3 e 2056/5..

Pres. 1 gennaio 1959 G.N. 3

**Diritto di servitù di passaggio a favore** della p.c. 2062/5, a peso della p.c. 2054/1.

Pres. 11 settembre 1985 G.N. 532

a) **Diritto di servitù di transito a favore** della p.c. 2062/5, a peso della p.c. 2062/6.

b) **Diritto di servitù di passaggio come da piano a favore** della p.c. 2062/5, a peso della p.c. 2062/4.

c) **Diritto di sopraelevare parte del fabbricato in** p.c. 2062/5, a peso delle pp.cc. 2052/6-2063/3-2063/1 e 2062/4.

Dalle visure effettuate presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, è stata inoltre accertata



l'annotazione di un **vincolo di interesse culturale** a peso della p.c. 2062/5 costituente il presente lotto. Nello specifico il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha emesso un decreto datato 12/03/2009, con il quale il bene denominato "**Villa del Mestri con giardino**" (limitatamente ai resti della cappella che insiste sulla p.c. n. 2062/5, al vano scala antico, alle facciate, ai volumi, alle forometrie degli immobili e al giardino padronale) sito in Cormòns, località San Quirino, è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. 7051 - C.C. di Cormòns  
Foglio B**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di contratto di compravendita (dal 08/11/2002), con atto stipulato il 08/11/2002 a firma del Not. Busilacchio, intavolato il 20/11/2002 sub G.T.1063/2002 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cormòns con riferimento al compendio oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per la esecuzione di opere edili o di trasformazione urbanistica N. 26/1990, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione, sistemazione ed ampliamento fabbricato uso abitazione, presentata il 26/03/1990, rilasciata il 15/06/1990, agibilità **non rilasciata**.

In sede di sopralluogo é stato riscontrato che tale intervento edilizio non é stato realizzato.

Autorizzazione edilizia N. 95/298, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione di un fabbricato; posa di un bombolone gas G.P.L. interrato e impianto di riscaldamento, presentata il 28/09/1995 con il n. 20411 di protocollo, rilasciata il 30/09/1995 con il n. 20411/20857 di protocollo, agibilità **non rilasciata**.

-----  
N.B. Si evidenzia che é stata presentata al Comune di Cormòns la Comunicazione di Inizio Lavori avvenuta in data 27/10/1995, ma la pratica edilizia non risulta conclusa.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cormòns, il compendio costituente il



presente lotto ricade in Zone di preminente interesse agricolo.

Per informazioni in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Per ulteriori dettagli si rinvia alla lettura dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica del 02/05/2022.

**“Art. 8 - Soggetti titolati all'intervento negli ambiti agroforestali**

*Gli interventi edilizi ammessi nelle zone E2, E4.1, E4.1a, E4.2, E5, E6 interessano:*

*1. edifici relativi alla residenza agricola in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze degli imprenditori*

*agricoli a titolo professionale ai sensi della legge di settore.*

*Ibis. la realizzazione degli interventi per la realizzazione di residenze in deroga al requisito della connessione*

*funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore professionale previsti dalla legge (1)*

*2. edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici);*

*3. edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti*

*agricoli e forestali;*

*4. edifici o loro parti, attrezzature e impianti connessi all'esercizio delle attività agrituristica;*

*5. opere infrastrutturali a servizio dell'attività primaria.*

*6. Edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale.*

*7. Interventi di trasformazione territoriale, come definiti dall'articolo 4, comma 1, lettera e), L.R. 1/2009(2)*

*Gli interventi edilizi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 e 6 possono essere concessi ad altri soggetti, diversi da quelli del punto 1)*

*del presente articolo, purchè titolari di Aziende Agricole e quando riguardino opere connesse con le attività forestali,*

*zootecniche o agricole. Gli interventi di cui al punto 7) potranno essere concessi al proprietario del fondo o all'avente*

*titolo ai sensi di legge(3), indipendentemente dalle condizioni professionali, salvo l'acquisizione degli atti autorizzativi*

*per le aree sottoposte alla tutela prevista dal Decreto legislativo n. 42/2004.*

*Nella parte di territorio comunale non sottoposta ai vincoli di cui al Capo III del Titolo III della L.R. 9/2007 è fatto*

*divieto di riduzione della superficie forestale esistente, eccezione fatta per i casi autorizzati dal competente ufficio*

*regionale.*

**Art. 28 - Zone di preminente interesse agricolo E5**

*Le zone di preminente interesse agricolo E5 sono caratterizzate, nello stato di fatto:*

*- dal configurarsi come ambiti pianeggianti, morfologicamente omogenei, dotati di infrastrutturazione agricola, destinati in larghissima prevalenza a colture agricole, in cui sono presenti caratteristiche ambientali e condizioni organizzative ed infrastrutturali tali da costituire il presupposto per lo sviluppo di una agricoltura competitiva.*

**28.1 - Attività consentite**

*Nelle zone E5 non sono ammessi nuovi interventi edilizi e infrastrutturali, salvo:*

*1) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze*



dell'imprenditore agricolo professionale;

2) edifici relativi alle strutture produttive aziendali (cantine, stalle, magazzini ed annessi rustici);

3) edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali;

4) edifici o loro parti, attrezzature e impianti connessi all'esercizio delle attività agrituristica;

5) opere infrastrutturali a servizio dell'attività primaria;

6) edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale; tali interventi potranno essere realizzati solo all'interno della perimetrazione dell'ambito di reinsediamento dell'allevamento avicolo di Borgnano;

7) tombamento del rio indicato nella zonizzazione.

Le aziende produttive agricole insediate ed insediabili nelle zone E5, fermo restando la prevalente attività di

produzione, possono svolgere tutte quelle funzioni complementari di tipo commerciale e di fornitura di servizi correlati

alla produzione dell'azienda che la normativa di settore riconosce alle specifiche attività e rientranti nelle categorie di

destinazioni d'uso "agricola e residenziale agricola", "artigianale agricola", "commerciale agricola".-

#### **28.2 - Strumenti di attuazione**

Gli strumenti attuativi per le zone E5 sono i seguenti:

1- piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa pubblica o privata;

2. - tutti gli atti abilitativi di attuazione diretta

L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C., assoggettata a Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, potrà essere realizzata anche per fasi funzionali, purché interessi almeno i due i terzi della superficie totale dell'ambito.

I precedenti strumenti di attuazione vengono correlati agli interventi ammessi in zona E5 secondo quanto di seguito si espone:

Per gli edifici di cui al punto 1 e al punto 4 del precedente art. 28.1: attuazione diretta;

Per gli edifici di cui al punto 2 del precedente art. 28.1: attuazione diretta;

Per gli edifici di cui al punto 3 del precedente art. 28.1: attuazione attraverso P.A.C. di iniziativa pubblica o privata;

Per gli edifici di cui al punto 4 del precedente art. 28.1: attuazione diretta.

Per gli interventi di cui al punto 5 del precedente art. 28.1: attuazione attraverso P.A.C. di iniziativa pubblica o privata.

Per gli interventi di cui al punto 6 del precedente art. 28.1: attuazione attraverso P.A.C. di iniziativa pubblica o privata.

Per i nuovi insediamenti contenenti le funzioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 28.1, rientranti nelle categorie di destinazione d'uso "artigianale agricola" e "commerciale agricola": attuazione attraverso P.A.C. di iniziativa pubblica o privata.

#### **28.3 - Parametri urbanistici ed edilizi**

Per gli interventi di cui al punto 1 e al punto 4 del precedente art. 28.1:

- Indice massimo di edificabilità fondiaria:

- per aziende  $\leq 10$  ha mc/mq 0,03

- per aziende  $> 10$  ha 2.400 mc + mc/mq 0,02

Nel caso di aziende con terreni a coltura specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole, è ammesso un indice di edificabilità pari a 0,05 mc/mq previo parere dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.



- altezza massima m 7,50
- distacco minimo dalle strade vicinali e/o campestri: m 5,00
- distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.

Per gli interventi di cui al punto 2 del precedente art. 28.1:

- Indice massimo di edificabilità fondiaria: mc/mq 0,05
- altezza massima m 7,50
- distacco minimo dalle strade: m 10,00
- distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.

Per gli interventi di cui al punto 3 del precedente art. 28.1:

- Indice massimo di edificabilità fondiaria:
- per aziende  $\leq 10$  ha mc/mq 0,05
- per aziende  $> 10$  ha 5.000 mc + mc/mq 0,02
- altezza massima m 7,50

- distacco minimo dalle strade: m 10,00
- distacco minimo da edifici residenziali civili m 25,00
- distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.

Per gli interventi di cui al punto 6 del precedente art. 28.1:

- Rapporto di copertura (riferito al lotto di pertinenza) mq/mq 0,20
- altezza massima m 7,50
- distacco minimo dalle strade: m 10,00
- distacco minimo da edifici residenziali civili m 25,00
- distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.

#### **28.4 - Criteri e prescrizioni d'intervento**

1) Nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data del 24.07.2014, in deroga al requisito di connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore professionale, a mente del comma 3 bis dell'articolo 36, della L.R. 19/2009, è ammesso:

- il recupero in residenza civile e la modifica del numero di unità immobiliari delle residenze agricole, nonché l'ampliamento fino ad un massimo di 80 mc, da concedersi anche in più volte;
- per gli annessi rustici, gli interventi di risanamento conservativo con modifica di destinazione d'uso in residenza civile,

2) Nell'eventualità di lotti che abbiano già saturato la potenzialità edilizia consentita, è ammesso l'ampliamento da concedersi anche in più volte:

fino ad un massimo di 80 mc per volumi relativi alla residenza agricola;

fino ad un massimo di 300 mc per volumi relativi alle strutture produttive aziendali;

L'ampliamento di cui al precedente comma è ammissibile, con gli stessi criteri e metodologie di utilizzo, anche nei

lotti non completamente saturi. In questo caso, però, al valore di mc. 80 e/o 300, da intendersi come limite massimo,

andrà detratta la volumetria ancora realizzabile in applicazione dell'indice di edificabilità fondiario massimo.

3) Negli interventi edilizi dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 61.-

4) Per gli edifici connessi all'esercizio dell'attività agrituristica valgono le indicazioni riportate all'art. 65.-

5) Nel caso di realizzazione di stabilimenti per l'allevamento zootecnico essi dovranno rispettare



una distanza di almeno 100 ml dalle zone residenziali.

#### **28.5 - Attività florovivaistiche**

Nell'ambito delle zone E5, oltre agli interventi edilizi ed infrastrutturali previsti al paragrafo 28.1, sono consentiti gli

interventi riguardanti la realizzazione di:

1. serre mobili;
2. serre fisse.

Per gli interventi appena elencati si fa riferimento ai seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Interventi di cui al punto 1:

- distacco minimo dalle strade: m 10,00
- distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.

Interventi di cui al punto 2:

- rapporto massimo di copertura: mq/mq 0,80
- distacco minimo dalle strade: m 10,00
- distacco minimo dagli edifici m 10,00
- distacco minimo da confini: valgono le norme del codice civile.

Nel caso in cui le attività florovivaistiche interessino terreni prospicienti viabilità di grande comunicazione o di interesse regionale, il sito deve essere dotato di adeguate canalizzazione d'ingresso e uscita per l'accesso e di una congrua dotazione di parcheggi da ricavare nella relativa area di pertinenza.

Per le serre la tipologia ammessa è quella a capanna, ancorata al suolo mediante plinti o zoccoli in calcestruzzo e chiusa con struttura metallica e vetro o materiale plastico.

In caso di preesistenze con diverse tipologie o materiali è ammessa la possibilità di ampliamento mantenendo le caratteristiche già presenti.

#### **28.6 - Attività di macellazione**

All'interno della zona omogenea E5 è stata riconosciuta, con apposito perimetro, un fabbricato e relativa area di pertinenza che rientra nella tipologia di attività definite al punto 3 del precedente art. 28.1 (edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali).

In sede di formazione del piano particolareggiato, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici definiti ai commi precedenti si dovranno rispettare i seguenti parametri:

$V_{max} = \text{esistente} + 300 \text{ mc}$

$S_{coperta \text{ max}} = \text{esistente} + 20 \%$

$H_{max} = \text{esistente}$ .

#### **28.7 - Aree soggette a pericolosità geologica ed idraulica (PAI)**

Per le aree sottoposte a pericolosità geologica ed idraulica, così come perimetrare nelle tavole di zonizzazione del piano, in recepimento alle disposizioni del PAI valgono le disposizioni contenute nell'art. 72 delle presenti norme.

#### **Art. 61 - Interventi edilizi in ambito agro-forestale**

La qualità architettonica degli interventi ammessi deve coniugare la massimizzazione dei benefici organizzativi ed economici aziendali agro-forestali con il contenimento delle alterazioni ambientali e paesaggistiche, adottando:

a) una localizzazione dei nuovi interventi edilizi che, si collochi in prossimità di fabbricati preesistenti e, comunque, lontano dai poggi e margini dei terrazzi naturali.

Per quanto riguarda specificatamente residenze rurali di nuova realizzazione, esse andranno a collocarsi in prossimità alle strutture produttive aziendali preesistenti o, in assenza di queste



*ultime, l'intervento dovrà prevedere la congiunta realizzazione della residenza rurale e delle predette strutture produttive.*

*b) sviluppi planimetrici e altimetrici congruenti con le dimensioni storicamente assunte dagli insediamenti agroforestali preesistenti e con la trama dell'ambiente in cui vengono inseriti;*

*c) la ricomposizione del suolo e soprassuolo immediatamente dopo la conclusione delle opere edilizie.*

*d) In particolare, negli interventi edilizi:*

*– le coperture devono essere generalmente a falde e i relativi materiali di protezione debbono essere quelli tradizionalmente in uso quali coppi e simili;*

*– si ammettono anche coperture con tipologie differenti purché coerenti con i principi della bioarchitettura, quali i tetti verdi.*

*– non sono ammessi rivestimenti o zoccolature per le superfici esterne in materiali ceramici; tali superfici debbono essere intonacate con intonaco civile con tinte e calce o a impasto e dipinte nei toni della consuetudine locale;*

*– sono ammesse strutture e rivestimenti lignei e pareti verdi (rivestite con vegetazione verticale);*

*– nella formazione di porticati, depositi di prodotti e attrezzature, capannoni, stalle e ricoveri coperti non tamponati per la zootecnia e simili, dev'essere privilegiato l'utilizzo del legno, della pietra ovvero di elementi prefabbricati nel cui disegno risulti palese la cura progettuale d'inserimento nel contesto paesistico agro-forestale e che si discostino sostanzialmente dagli stili della prefabbricazione per gli insediamenti industriali.*

#### **Art. 65 - Attività agrituristica**

*La disciplina dell'attività agrituristica è sottoposta alla L.R. n.25/96 e relativo Regolamento di esecuzione D.PReg. 11 ottobre 2011, n. 0234/Pres.*

*Obiettivo del P.R.G.C. è:*

*– salvaguardare, tutelare e valorizzare il patrimonio naturale ed edilizio di architettura rurale spontanea;*

*– valorizzare i prodotti tipici locali;*

*– offrire nuove e diversificate opportunità di impiego del tempo libero in ambiente rurale;*

*– favorire l'esercizio nelle aziende agricole di attività economiche integrate con quelle agricole;*

*– sviluppare una forma di turismo che consenta una migliore conoscenza dell'ambiente, degli usi e tradizioni rurali;*

*– favorire l'attenzione alle risorse ambientali del territorio rurale.*

#### **65.1 - Criteri e prescrizioni d'intervento**

*Possono essere utilizzati all'attività agrituristica edifici o parti di essi situati in zona E2, E4.1, E4.2, E5, E6, F2, F4, nonché locali o edifici rurali situati in zone per la residenza e utilizzati direttamente da parte dell'imprenditore agricolo in rapporto di connessione con l'attività agricola.*

*Nell'esercizio dell'attività urbanistica ed edilizia si farà riferimento alle prescrizioni, agli strumenti di attuazione ed ai parametri urbanistico - edilizi relativi alla Zona territoriale omogenea in cui si situa l'intervento.*

*Nella individuazione dei volumi da destinare ad attività agrituristica va privilegiato il recupero di edifici esistenti, anche se attualmente adibiti ad altro uso.*

*Negli interventi, sia di nuova edificazione che di ristrutturazione, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art. 61.*

*In forza dell'art. 4 della L.R. 25/96:*

*- per interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione su edifici esistenti destinati ad attività agrituristica trovano applicazione gli articoli 5 e 7 della L.R. n.44/85*





*(“Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi”) e successive modifiche ed integrazioni, anche se tali edifici non sono compresi in zona A.*

*- le modifiche di destinazione d'uso di immobili da adibire ad attività agrituristiche ubicate in zone non agricole non comportano l'applicazione degli standard urbanistici previsti dalla zonizzazione secondo il DPGR 0126/Pres del 20/04/1995.*

*- la destinazione agrituristica dei locali deve essere mantenuta per almeno dieci anni dall'avvio dell'attività stessa.*

#### **65.2 - Ulteriori attività consentite**

*Rispetto alle attività consentite per la zona territoriale omogenea su cui si situano gli immobili, In forza della L.R. 25/96 è ammesso l'allestimento di aree e servizi di sosta all'aperto destinati a campeggiatori o turisti muniti di altri mezzi di pernottamento autonomi o mobili.*

#### **Art. 66 - Allevamenti zootecnici**

*Nell'ambito del territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove attività ed edifici connessi agli allevamenti zootecnici a carattere industriale. Tali insediamenti potranno essere realizzati solo all'interno della perimetrazione dell'ambito di reinsediamento dell'allevamento avicolo di Borgnano.*

*È tollerato il mantenimento delle eventuali attività già in essere, se rispondenti ai requisiti di legge e purché vengano presi tutti quei provvedimenti necessari ad evitare nocumento ai cittadini.*

*Resta inteso che in caso di cessazione dell'attività, non sarà consentito il reinsediamento di attività analoghe.*

#### **Art. 67 - Commassamento dei terreni "funzionalmente contigui"**

*Nel computo della superficie fondiaria necessaria all'edificazione in zona agricola possono essere inclusi i terreni, aventi necessariamente la destinazione d'uso agricolo (E2, E4.1, E4.1a, E4.2, E5, E6), che, pur non essendo fisicamente contigui, si possono funzionalmente considerare parte integrante dell'azienda agricola.*

*Ogni terreno andrà computato in conformità all'indice di edificabilità fondiaria fissato per la zona agricola entro cui ricade.*

*La possibilità di giovare del commassamento è prevista esclusivamente per aziende agricole proprietarie di fondi situati entro il territorio comunale per una estensione complessiva almeno pari a 2,5 ha.*

*L'edificazione dovrà collocarsi in adiacenza alle eventuali strutture aziendali preesistenti.*

*Nel caso in cui l'azienda cumuli terreni funzionalmente contigui situati in Comuni diversi, andrà prodotto da parte del proprietario un atto unilaterale di asservimento, contenente la rinuncia alla quota di volume o superficie coperta Comune di Cormons – Certificato destinazione urbanistica n. 37 del 02/05/2022 utilizzata relativamente al terreno situato nel Comune limitrofo; tale atto andrà trasmesso alle diverse Amministrazioni Comunali interessate prima del rilascio del permesso di costruire.*

*In caso di permuta di terreni situati nel territorio comunale, i proprietari, qualora ne sussista la possibilità, potranno trasferire il vincolo di inedificabilità dai terreni da cedere ad altri terreni di proprietà aventi le necessarie caratteristiche, dandone comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale.”*

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**



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

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo elaborato grafico depositato agli atti del Comune di Cormòns, sono state riscontrate le difformità di seguito descritte.

- L'intervento edilizio di cui l'Autorizzazione edilizia n°95/298 rilasciata in data 30/09/1995, è stato realizzato limitatamente alla manutenzione straordinaria della copertura e, con difformità, alla porzione di piano terra orientata a nord-ovest, ovvero quella attualmente abitata. Le difformità riferite a questa parte di edificio sono limitate alla distribuzione interna degli spazi.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria (CILA per la riduzione a conformità).

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche, sanzione e diritti: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: **brevi**.

Si precisa che, in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, la scrivente si trova nell'impossibilità di fornire un quadro dettagliato e definitivo sul punto, poiché pur avendo ottenuto informazioni di carattere generale da parte degli uffici deputati per legge a ricevere ed esaminare le istanze, gli stessi uffici rimandano maggiori dettagli all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia completa degli elaborati scrittografici previsti. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni sopra esposte, quanto indicato dalla scrivente in merito al presente punto è da intendersi formulato in termini orientativi per quanto riguarda la procedura ed in termini prudenziali per ciò che attiene agli oneri e costi di regolarizzazione, finalizzati a fornire un quadro utile di massima per le finalità peritali. Si ribadisce che tutto quanto sopra riportato fa riferimento alla normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti, sono state riscontrate le seguenti difformità.

- la planimetria catastale riporta la situazione corrispondente al progetto di cui l'Autorizzazione edilizia n°95/298 rilasciata in data 30/09/1995, che come precisato al precedente punto "8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA", che in realtà non è stato portato a compimento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate della Denuncia di Variazione al Catasto dei Fabbricati completa della planimetria catastale aggiornata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e tributi catastali: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: **brevi**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORMONS LOCALITA' SAN QUIRINO 2/BIS

## PORZIONE DI VILLA STORICA DA RISTRUTTURARE

DI CUI AL PUNTO A

**PORZIONE DI VILLA STORICA DA RISTRUTTURARE con giardino padronale** ubicata in CORMONS (GO), LOCALITA' SAN QUIRINO 2/BIS per la quota di:

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

Trattasi di porzione di edificio storico denominato “Villa del Mestri”, con caratteristiche tipiche di una residenza padronale a servizio dell’attività agricola, la cui costruzione viene fatta risalire alla seconda metà del Settecento, benché successivamente siano stati eseguiti degli interventi che ne hanno in parte modificato la morfologia tipologica e strutturale originaria.

L’edificio si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra, collegati da un importante vano scale e necessita di ristrutturazione.

Soltanto la porzione di edificio ad un solo piano fuori terra, realizzata in ampliamento alla “villa storica”, risulta oggi abitabile.

#### **Identificazione catastale**

##### Catasto dei Terreni

- foglio 10, particella 2062/5, qualità: ente urbano, superficie 900 metri quadrati.

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 10, particella 2062/5, categoria A/3, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie catastale: totale 348 mq, totale escluse aree scoperte 307 mq, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: Località San Quirino n.1, piano: T- 1 – 2;

intestata a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1.

#### **Identificazione tavolare**

##### Ufficio Tavolare di Gradisca d’Isonzo - Partita Tavolare 7051 del C.C. di Cormòns

Corpo tavolare 1°

- p.c. n. 2062/5 ente urbano

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per 1/1.





Facciata villa storica



Facciata parte abitata

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene é ubicato fuori dal centro abitato di Cormòns, in un'area a destinazione preminentemente agricola.

L'accesso all'immobile avviene da una strada sterrata di proprietà privata (esclusa dalla presente procedura). Il traffico nella zona è di tipo locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione



Accesso alla proprietà

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE). La spesa per la sua redazione é quantificabile prudenzialmente in €800,00 (euro ottocento/00), oneri di legge compresi.

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – l'edificio storico si presume costituito da struttura portante in muratura realizzata con le tecniche ed i materiali propri dell'epoca. I solai di interpiano e di copertura sono in legno. Le facciate genericamente intonacate, sono scandite da marcapiani in rilievo e da lesene.

Le finestre sono disposte simmetricamente rispetto all'asse della facciata principale e sono incorniciate in pietra. In corrispondenza del piano nobile (piano primo), le aperture sono sormontate da timpani a forma di arco o di triangolo in maniera alternata. A fronte dell'Autorizzazione edilizia n° 95/298 dd.30.09.1995, risulta effettuata la straordinaria manutenzione della copertura con la completa sostituzione dell'orditura primaria e secondaria in legno.

All'interno, la villa storica si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. In alcune zone ai piani primo e secondo mancano porzioni di solaio.

Al piano primo, definibile piano nobile, è presente una stanza storicamente adibita a "Cappella" ed a tal fine interamente affrescata.

Per quanto attiene alla parte di edificio realizzata in ampliamento al nucleo della "villa storica", ove risiede il nucleo familiare di parte debitrice, essa si sviluppa ad un solo piano fuori terra.

Per quanto attiene alle finiture rilevate all'interno della parte di immobile abitata, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel servizio igienico; in tavolato in legno e in lamparquet nelle camere da letto;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina e nel servizio igienico; tinteggiatura nella generalità delle pareti e dei soffitti nei vari ambienti;
- portoncino d'ingresso: in legno verniciato e vetro ornamentale;
- serramenti esterni: infissi in legno verniciato e vetro singolo, prevalentemente dotati di avvolgibili in plastica e zanzariere; fa eccezione la finestra di una delle camere da letto che è dotata di scuretti in legno;
- porte interne: in legno;
- impianti: elettrico del tipo sottomalta; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con generatore a combustione alimentato a gas, con corpi scaldanti in acciaio; nel soggiorno è presente una stufa a biomassa; climatizzatore a split installato nel soggiorno;
- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico é dotato di doccia, water, bidet e lavabo con rubinetteria tipo miscelatore monocomando.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che l'impianto elettrico, a prima vista appare a norma, anche per la presenza di un quadro elettrico dotato di interruttori differenziale e magnetotermici; ciò nonostante si ritiene opportuno sottoporlo a verifica da parte di persona qualificata, per l'accertamento della sua piena conformità alle prescrizioni della vigente normativa.

Per ciò che concerne l'impianto di riscaldamento non è stato reperito il "Libretto di Impianto".

In generale, si ritiene opportuno sottoporre tutti gli impianti ad una verifica da parte di persone qualificate che ne accertino il funzionamento e la rispondenza alle normative vigenti di settore.

In generale, la parte di edificio appena descritta si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti. A vista, non sono stati rilevati evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, la parte di edificio appena descritta, ovvero quella abitata, essa misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 61,64 circa, così distribuiti:

Piano terra

- pranzo mq 21,65 circa netti calpestabili



- cucina mq 6,24 circa netti calpestabili
- servizio igienico mq 4,35 circa netti calpestabili
- camera mq 11,76 circa netti calpestabili
- camera mq 17,64 circa netti calpestabili
- Sommano mq 61,64 circa netti calpestabili

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, la parte di edificio storico, ovvero quella da ristrutturare, essa misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 165,02 circa, così distribuiti:

Piano terra

- deposito mq 25,92 circa netti calpestabili
- cantina mq 14,63 circa netti calpestabili
- disimpegno mq 15,51 circa netti calpestabili
- camera mq 11,76 circa netti calpestabili
- rip./sottoscala mq 5,92 circa netti calpestabili
- Sommano mq 61,98 circa netti calpestabili

Piano primo

- disimpegno mq 9,95 circa netti calpestabili
- camera mq 14,63 circa netti calpestabili
- bagno mq 9,36 circa netti calpestabili
- disimpegno mq 6,84 circa netti calpestabili
- camera (ex Cappella) mq 9,00 circa netti calpestabili
- Sommano mq 49,78 circa netti calpestabili

Piano secondo

- disimpegno mq 13,46 circa netti calpestabili
- camera mq 14,63 circa netti calpestabili
- bagno mq 5,20 circa netti calpestabili
- ripostiglio mq 3,77 circa netti calpestabili
- camera mq 16,20 circa netti calpestabili
- Sommano mq 53,26 circa netti calpestabili

Il compendio comprende un'ampia area scoperta trattata a giardino alberato - di superficie pari a metri quadrati 724 circa, esclusi sedimi - che si sviluppa principalmente nella parte antistante l'edificio dove è conservata una vera da pozzo.

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state desunte dalla planimetria catastale presente agli atti.

Si segnala che è parte del compendio una scala esterna che conduce al primo piano dell'immobile confinante di altrui proprietà.

**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Pur considerando che la vendita del compendio immobiliare non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce prudenzialmente in € 650,00 (diconsi euro seicentocinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale della parte di edificio abitabile e in € 220,00 (diconsi euro duecentoventi/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale della parte di edificio storica da ristrutturare. E quindi:

- mq 90 x €mq 650,00 ..... € 58.500,00
- mq 249 x €mq 220,00 ..... € 54.780,00
- Totale ..... €113.280,00 (diconsi euro centotredicimiladuecentottanta/00)

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore come sopra determinato, una riduzione pari al 20% (diconsi venti per cento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziaria che é da considerarsi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **113.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.280,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 113.280,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

Le fonti di informazione consultate sono: il Catasto e l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di villa storica da ristrutturare	0,00	0,00	113.280,00	113.280,00
				<b>113.280,00 €</b>	<b>113.280,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.130,00**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 21.826,00**

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: **€ 4,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.300,00**

data 13/08/2022

il tecnico incaricato  
Geom. LUANA TUNINI

