



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:

avv. Elia SCAFURI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Giovinazzo

CF:GVNGPP65P27E098Z

con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3

telefono: 0481532340

email: gi.tre@tiscali.it

PEC: giuseppe.giovinazzo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito agricolo con cortile** a CORMONS Località Giassico 9/4, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **242,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il deposito agricolo composto da una parte ad uso cantina ed una parte ad uso deposito attrezzi agricoli, ricade su due particelle catastali, sulla p.c. 768/1 ricade una porzione del deposito attrezzi, mentre sulla p.c. 768/5 ricade l'altra parte del deposito attrezzi e la cantina. Le particelle 765/2 e 768/10 costituiscono una parte del cortile del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 3,30 - 5,60. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 768/5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 211 mq, rendita 196,15 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO , piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Porzione di fabbricato
- foglio 5 particella 768/1 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Porzione di fabbricato
- foglio 5 particella 765/2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 395 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO N. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 768/10 (catasto terreni), qualita/classe CORTILE, superficie 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. BRAZZANO partita tavolare web 516
PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 768/5 fabbricato e corte PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 768/1 fabbricato e corte PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 765/2 ente urbano PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 768/10 corte

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B **passaggio comune** a CORMONS Località Giassico 9/4, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 765/5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 87 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Brazzano partita tavolare web 216, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. web 216 corpo tavolare 1° p.c.n. 765/5 ente urbano

Il terreno presenta una forma Regolare

C terreno agricolo a CORMONS Località Giassico 9/4, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **5.433,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 767/1 (catasto terreni), qualita/classe orti di classe 4[^], superficie 61, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,57 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 767/6 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe orti di classe 4[^], superficie 91, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 758/2 (catasto terreni), qualita/classe seminativi di calsse 3[^], superficie 1832, reddito agrario 6,62 €, reddito dominicale 9,46 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 758/18 (catasto terreni), qualita/classe seminativi di classe 3[^], superficie 2490, reddito agrario 9,00 €, reddito dominicale 12,86 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 758/1 (catasto terreni), qualita/classe vigneti di classe 3[^], superficie 959, reddito agrario 8,42 €, reddito dominicale 11,89 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Brazzano partita tavolare web 516, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 767/1 orto PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 758/2 seminativo PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 758/18 seminativo PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 758/1 vigna
- C.C. Brazzano particella fondiaria 767/5 foglio 5 partita tavolare web 515, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PT web 515 c.t. 1°, p.c.n. 767/6 orto

Il terreno presenta una forma Trapezoidale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 5.762,64 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 72.376,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.100,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 19/01/2026 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Il signor Perrone, dichiara di detenere l'immobile in forza di un contratto di comodato, non registrato, stipulato con il de cuius in data 10.02.2018

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/07/2012 a firma di not. DIMITA G.N. 1706/2012 di repertorio, intavolata il 01/08/2012 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1706/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO.

Importo ipoteca: € 345.000,00.

Importo capitale: € 230.000,00.

Partita Principale: Si intavola il diritto di ipoteca simultanea per la somma complessiva di Euro 345.000,00 di cui Euro 230.000,00 di capitale, interessi come da art. 3 del titolo, a peso del 1° c.t.

Partite Accessorie: PTweb 216, 515 di Brazzano

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2014 a firma di not. DIMITA G.N. 2169/2014 di repertorio, intavolata il 17/12/2014 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2169/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Partita Principale: Si intavola il diritto di ipoteca simultanea per la somma complessiva di Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 di capitale, interessi come da titolo, a peso del 1° c.t. Partite

Accessorie: PTweb 216, 515 di Brazzano

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/04/2025 , intavolata il 30/05/2025 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1464/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Si annota, presso il 1° c.t., il pignoramento immobiliare dd. 8/04/2025, ritualmente notificato, per l'esazione del credito di Euro 1.580.017,95 oltre a interessi, spese e successive occorrenze.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di CONTRATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/02/2008), con atto stipulato il 27/02/2008 a firma di not. Giacomo Vittorio BUSILACCHIO G.N. 370/2008 di repertorio, intavolato il 16/10/2023 a Gradisca d'Isonzo G.N. 3203/2023.

Il titolo è riferito solamente a P.T. web 216 di Brazzano p.c. 765/5.

G.T. 1677/2025 Pres. 23/06/2025 Si annota l'apertura dell'eredità giacente di ZANUTTINI Alfieri nato a SAN GIOVANNI AL NATISONE (UD) il 22/03/1938 e la nomina dell'AVV. TRIPOLI Giorgia nata a PALMANOVA (UD) il 15/01/1983 quale curatore della stessa. In base a: DECRETO DI NOMINA DD. 29/01/2025 CRON. 1584/2025 V.G. 795/2025 DEL GIUDICE DOTT.SSA ELENA DELLA MARTINA DEL TRIBUNALE DI UDINE, VERBALE DI GIURAMENTO DEL CURATORE dd 19/02/2025

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/02/2008), con atto stipulato il 27/02/2008 a firma di not. Giacomo Vittorio BUSILACCHIO G.N. 370/2008 di repertorio, intavolato il 29/02/2008 a Gradisca d'Isonzo G.N. 370/2008.

Il titolo è riferito solamente a P.T. web 515 di Brazzano p.c. 767/6 - P.T. web 516 pp.cc. 758/2, 767/1, 768/1, 768/10, 758/1, 758/18, 768/5, 765/2.

G.T. 1677/2025 Pres. 23/06/2025 Si annota l'apertura dell'eredità giacente di ZANUTTINI Alfieri nato a SAN GIOVANNI AL NATISONE (UD) il 22/03/1938 e la nomina dell'AVV. TRIPOLI Giorgia nata a PALMANOVA (UD) il 15/01/1983 quale curatore della stessa. In base a: DECRETO DI NOMINA DD. 29/01/2025 CRON. 1584/2025 V.G. 795/2025 DEL GIUDICE DOTT.SSA ELENA DELLA MARTINA DEL TRIBUNALE DI UDINE, VERBALE DI GIURAMENTO DEL CURATORE dd 19/02/2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Realizzazione di Recinzioni N. **39/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Denuncia di Inizio Attività, presentata il 04/03/2008

Licenza di Costruzione Edile N. **4/1975**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifica Ubicazione Rustico, rilasciata il 28/04/1975, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione per la Esecuzione di Opere Edili N. **24/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di Costruzione di solaio interno al capannone esistente, presentata il 10/02/1984, rilasciata il 17/02/1984, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione per la Esecuzione di Opere Edili N. **35/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un muro di cinta, rilasciata il 02/03/1984

Sanatoria di Opere Edilizie Abusive N. **470/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due strutture, la prima destinata a porcilaia e la seconda a pollaio, deposito e legnaia, presentata il 31/10/1986, rilasciata il 29/05/1996

Sanatoria di Opere Edilizie Abusive N. **98/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Denuncia di Inizio Attività, presentata il 27/06/2006

Demolizione fabbricati sulla p.c. 765/2 N. **23/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Denuncia di Inizio Attività, presentata il 26/02/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4.2 - Zone di interesse agricolo-paesaggistico in ambito fluviale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone E4.2 sono caratterizzate, nello stato di fatto:

- dal configurarsi come ambiti fluviali dotati di qualificanti valori ambientali tali da richiedere un'azione di tutela paesaggistica.
- dal configurarsi come ambiti destinati alla coltivazione in prevalenza di colture specialistiche di pregio.

Attività consentite

Nelle zone E4.2 è consentito l'uso agricolo del suolo e la realizzazione di interventi riguardanti:

- 1) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo 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 o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;
 - 4) edifici o loro parti, attrezzature e impianti connessi all'esercizio della attività agrituristica;
 - 5) opere infrastrutturali a servizio dell'attività primaria.-
 - 6) opere per la fruizione culturale dell'ambiente fluviale quali sentieri, punti di sosta, segnaletica e altre opere minime da realizzarsi con criteri naturalistici.
- residenza;
 - destinazioni d'uso direzionali, commerciali, alberghiere, servizi compatibili con la residenza-;
 - agricola, se esistente alla data di adozione del PRGC e quando compatibile con la residenza.

. Il titolo è riferito solamente al pp.cc. 758/1, 7758/18, 758/2, 767/1, 767/6, 768/10 e le aree esterne delle pp.cc. 768/1 e 768/5

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0 - Zone dei nuclei urbani originari a rilevante grado di trasformazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone B0 sono caratterizzate, nello stato di fatto dalla presenza prevalente di tipologie edilizie tradizionali; dal configurarsi come ambiti definiti lungo il perimetro di strade e da edificazione continua lungo le strade o, in altri casi, come ambiti caratterizzati da forte frammentazione della

struttura fondiaria ed organizzati su corti interne comuni; da una accessibilità diversificata che si verifica a volte lungo le strade principali, a volte da strade secondarie di sezione anche molto limitata che si dipartono dalla principale.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso della aree e dei volumi edificati: servizi e attrezzature collettive; residenza; destinazioni d'uso direzionali, commerciali, alberghiere, servizi compatibili con la residenza; agricola, se esistente alla data di adozione del PRGC e quando compatibile con la residenza.

Parametri urbanistici ed edilizi:

indice massimo di edificabilità fondiaria mc/mq 1,60 altezza massima: non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti e circostanti; distacco minimo dal confine stradale: deve essere mantenuta la linea di edificazione dei fabbricati contermini, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o per motivi estetici e/o funzionali, non risulti più adeguato un diverso allineamento.

. Il titolo è riferito solamente al pp.cc. 765/5, 765/2 ed i fabbricati delle pp.cc. 768/1 e 768/5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella porzione del locale di deposito sulla p.c. 768/5 è stato costruito un w.c., mentre all'interno dell'altra porzione di deposito è stato ricavato un piccolo vano ad uso cottura, la porta esterna è stata trasformata in finestre ed è stata aperta una porta d'ingresso sul lato a nord, sempre sul lato nord del deposito è stata costruita una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in Sanatoria per opere eseguite in difformità al progetto: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a p.c. 768/5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella porzione del locale di deposito sulla p.c. 768/5 è stato costruito un w.c., mentre all'interno dell'altra porzione di deposito è stato ricavato un piccolo vano ad uso cottura, la porta esterna è stata trasformata in finestre ed è stata aperta una porta d'ingresso sul lato a nord, sempre sul lato nord del deposito è stata costruita una tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera grecata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione per aggiornamento catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale : €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a p.c. 768/5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORMONS LOCALITÀ GIASSICO 9/4, FRAZIONE BRAZZANO

DEPOSITO AGRICOLO CON CORTILE

DI CUI AL PUNTO A

deposito agricolo con cortile a CORMONS Località Giassico 9/4, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **242,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il deposito agricolo composto da una parte ad uso cantina ed una parte ad uso deposito attrezzi agricoli, ricade su due particelle catastali, sulla p.c. 768/1 ricade una porzione del deposito attrezzi, mentre sulla p.c. 768/5 ricade l'altra parte del deposito attrezzi e la cantina. Le particelle 765/2 e 768/10 costituiscono una parte del cortile del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 3,30 - 5,60. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 768/5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 211 mq, rendita 196,15 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO , piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Porzione di fabbricato
- foglio 5 particella 768/1 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 45 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Porzione di fabbricato
- foglio 5 particella 765/2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 395 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO N. 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 768/10 (catasto terreni), qualita/classe CORTILE, superficie 37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. BRAZZANO partita tavolare web 516
PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 768/5 fabbricato e corte PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 768/1 fabbricato e corte PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 765/2 ente urbano PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 768/10 corte

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Prospetto Est



Prospetto Sud - Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km
ferrovia distante 5 Km.

nella media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne :

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato uso deposito attrezzi e cantina, si sviluppa al piano terra con cortile circostante, edificato sulle pp.cc. 768/1 e 768/5 del C.C. di Brazzano con ingresso dalla via pubblica attraverso le pp.cc. 765/5 e 765/2 che assieme alla p.c. 768/10 costituiscono il cortile circostante. L'immobile si trova in localita Giassico nella frazione di Brazzano del comune di Cormons.

L'edificio edificato verso la metà degli anni settanta del secolo scorso, ha subito vari interventi negli anni successivi.

La struttura portante è in pilastri di calcestruzzo armato, i tamponamenti sono in blocchi di cemento, la copertura ha struttura in ferro sopra la quale si appoggiano le lastre in Eternit.

Le facciate del fabbricato sono in blocchi a vista. Le pareti interne che separano la cantina dal deposito sono intonacate al civile.

Per quanto rilevato, l'edificio, si presenta in sufficienti condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assetamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

Il fabbricato, è composto dai seguenti vani:

locale di deposito, w.c., cantina, ripostiglio con angolo cottura al piano terra.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di caramica nella cantina e nel ripostiglio, mentre nel deposito sono in battuto di cemento.;
- i rivestimenti dei servizi igienici e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- il w.c. è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo e vaso alla turca;
- le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è in metallo;
- i serramenti esterni sono in alluminio;

A livello di impianti si rilevano:

- impianto elettrico, eseguito sotto traccia;

Da quanto rilevato e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, idrico ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che il fabbricato si trova in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Dalla planimetria catastale e dalle verifiche nel corso del sopralluogo si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- capannone e cantina p.c. 768/5 mq. 222,00
- capannone p.c. 768/1 mq. 50,00

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--|-----------------|---|--------|---|---------------|
| area scoperta della p.c. 768/1 | 350,00 | x | 2 % | = | 7,00 |
| deposito sulla p.c. 768/5 | 110,00 | x | 100 % | = | 110,00 |
| cantina e ripostiglio sulla p.c. 768/5 | 90,00 | x | 120 % | = | 108,00 |
| solaio sopra la cantina ed il ripostiglio della p.c. 768/5 | 90,00 | x | 10 % | = | 9,00 |
| cortile p.c. 768/10 | 37,00 | x | 2 % | = | 0,74 |
| cortile p.c. 765/2 | 395,00 | x | 2 % | = | 7,90 |
| Totale: | 1.072,00 | | | | 242,64 |



p.c. 768/1



p.c. 768/5

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale "borsino" immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
 - in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche della presenza di muffa sul soffitto del bagno al piano terra);
 - usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari;
- il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione.

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari (accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali all' edificio), l' eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell' espressione di stima dei beni stessi.

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

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni di mq 242,64; assumendo il prezzo unitario medio di 200,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, **dei costi da sostenere per lo smaltimento delle lestre di eternit a copertura del fabbricato**, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,64 x 200,00 = **48.528,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.528,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.528,00**

BENI IN CORMONS LOCALITÀ GIASSICO 9/4, FRAZIONE BRAZZANO

PASSAGGIO COMUNE

DI CUI AL PUNTO B

passaggio comune a CORMONS Località Giassico 9/4, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 765/5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/1, consistenza 87 mq, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, 9, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Brazzano partita tavolare web 216, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. web 216 corpo tavolare 1° p.c.n. 765/5 ente urbano

Il terreno presenta una forma Regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km
ferrovia distante 5 Km.

nella media 
buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

| | | |
|-------------------------|-------------------------|------------|
| panoramicità: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| livello di piano: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| luminosità: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| qualità degli impianti: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| qualità dei servizi: | al di sotto della media | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una particella che funge da passaggio comune ed accesso dalla via pubblica alle singole proprietà esegutate.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| passaggio | 87,00 | x | 100 % | = | 87,00 |
| Totale: | 87,00 | | | | 87,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene, trattandosi di un passaggio comune, verrà eseguita a corpo.

Valore p.c. 765/5 pari ad Euro 2.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.500,00**

BENI IN CORMONS LOCALITÀ GIASSICO 9/4, FRAZIONE BRAZZANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a CORMONS Località Giassico 9/4, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **5.433,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

)Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 767/1 (catasto terreni), qualita/classe orti di classe 4[^], superficie 61, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 0,57 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 767/6 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe orti di classe 4[^], superficie 91, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,85 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 758/2 (catasto terreni), qualita/classe seminativi di calsse 3[^], superficie 1832, reddito agrario 6,62 €, reddito dominicale 9,46 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 758/18 (catasto terreni), qualita/classe seminativi di classe 3[^], superficie 2490, reddito agrario 9,00 €, reddito dominicale 12,86 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 758/1 (catasto terreni), qualita/classe vigneti di classe 3[^], superficie 959, reddito agrario 8,42 €, reddito dominicale 11,89 €, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Brazzano partita tavolare web 516, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 767/1 orto PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 758/2 seminativo PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 758/18 seminativo PT web 516 c.t. 1°, p.c.n. 758/1 vigna
- C.C. Brazzano particella fondiaria 767/5 foglio 5 partita tavolare web 515, indirizzo catastale: LOCALITA' GIASSICO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PT web 515 c.t. 1°, p.c.n. 767/6 orto

Il terreno presenta una forma Trapezoidale



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km

ferrovia distante 5 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi: | scarso | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezamento di terreno agricolo in località Giassico della frazione di Brazzano nel comune di Cormons.

La proprietà è priva di recinzione, l'accesso è possibile dalla via principale attraverso il passaggio comune, la morfologia è pianeggiante. Attualmente è coltivato a vigneto pur essendo accatastato come seminativo e orto (all'infuori della p.c. 758/1). L'appezamento confina con terreni della stessa natura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno p.c. 767/1 (orti) | 61,00 | x | 100 % | = | 61,00 |
| terreno p.c. 767/6 (orti) | 91,00 | x | 100 % | = | 91,00 |
| terreno p.c. 758/2 (seminativi) | 1.832,00 | x | 100 % | = | 1.832,00 |
| terreno p.c. 758/18 (seminativi) | 2.490,00 | x | 100 % | = | 2.490,00 |
| terreno p.c. 758/1 (vigneti) | 959,00 | x | 100 % | = | 959,00 |
| Totale: | 5.433,00 | | | | 5.433,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale "borsino" immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto 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 ; 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; la posizione del fondo in oggetto, nei pressi della laguna che avanza rendono in buona parte il terreno inadatto a qualsiasi tipo di coltivazione. 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, si esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.433,00 x 4,50 = 24.448,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 24.448,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 24.448,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Comune di Cormons, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

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 | deposito agricolo | 242,64 | 0,00 | 48.528,00 | 48.528,00 |

| | | | | | |
|---|------------------|----------|------|--------------------|--------------------|
| | con cortile | | | | |
| B | passaggio comune | 87,00 | 0,00 | 3.000,00 | 1.500,00 |
| C | terreno agricolo | 5.433,00 | 0,00 | 24.448,50 | 24.448,50 |
| | | | | 75.976,50 € | 74.476,50 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.376,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 7.237,65**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 38,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.100,00**

data 19/01/2026

il tecnico incaricato
Giuseppe Giovinazzo