



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Francesca Di Donato

CUSTODE:

Avv. Roberto Mazza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Manfredi Jacumin

CF:JCMMFR58M16F356O

con studio in MONFALCONE (GO) P.LE SALVO D'ACQUISTO 11

telefono: 048145633

email: m.jacumin@libero.it

PEC: manfredi.jacumin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa singola a SAN FLORIANO DEL COLLIO Località Valerisce 14, della superficie commerciale di **664,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2820/10 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/8, classe 1, consistenza 20 vani, rendita 2.014,18 Euro, indirizzo catastale: Località Valerisce 14, San Floriano del Collio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2820/10 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: Località Valerisce 14, San Floriano del Collio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2820/10 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: Località Valerisce 14, San Floriano del Collio, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare:

- C.C. San Floriano del Collio partita tavolare PT Web 82, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c.n. 2375/24 bosco p.c.n. 2378/33 bosco p.c.n. 2815/1 vigneto p.c.n. 2803/3 vigneto p.c.n. 2820/10 ente urbano

B

terreno agricolo a SAN FLORIANO DEL COLLIO Località Valerisce 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2375/24 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCHI, cl. 1, superficie 309 mq, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2378/33 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCHI, cl.1, superficie 2877 mq, reddito agrario 1,93 €, reddito dominicale 5,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2815/1 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe VIGNETI, cl. 4, superficie 650 mq, reddito agrario 4,70 €, reddito dominicale 7,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2803/3 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe VIGNETI, cl. 4, superficie 3698 mq, reddito agrario 26,74 €, reddito dominicale 42,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 3393 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe VIGNETI, cl. 3, superficie 25 mq, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

OSCURATO ***

- foglio 11 particella 3395 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe VIGNETI, cl. 5, superficie 986 mq, reddito agrario 6,62 €, reddito dominicale 10,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare:

- C.C. San Floriano del Collio partita tavolare PT Web 82, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c.n. 2375/24 bosco p.c.n. 2378/33 bosco p.c.n. 2815/1 vigneto p.c.n. 2803/3 vigneto p.c.n. 2820/10 ente urbano
- C.C. San Floriano del Collio partita tavolare PT Web 207, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c.n. 3393 vigneti p.c.n. 3395 vigneti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.183,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.402.534,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.332.400,00
Data di conclusione della relazione:	15/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito in data 10/02/2026, l'immobile risulta occupato da nucleo familiare della legale rappresentante della Società eseguita

Nel merito lo scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate, in data 04/02/2026, formale istanza volta ad accertare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. In esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro in data 16/02/2026, comunicando l'esito negativo della ricerca, precisando che la stessa era stata eseguita per il periodo temporale degli ultimi dieci anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

PT Web 82 di San Floriano del Collio

pres. 20/12/1949 GN 507/1949

Si annota il diritto di servitù di costruire e mantenere un acquedotto, nei tratti segnati nel piano con le lettere "S-C-a-b-c", a favore della p.c.n. 2820/10 (limitatamente alla già p.c. 2820/7) ed a peso della p.c.n. 2775 (già pp.cc. 2794/1 e 2796).

In base a: CONTRATTO DI SERVITÙ dd 12/12/1949, PIANO dd 10/12/1949

PT Web 82 di San Floriano del Collio

pres. 20/07/2023 GN 1224/2023

Si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con animali, con mezzi meccanici a peso della p.c.n.2815/1 in c.t. 1° nel tratto compreso tra le lettere a-b-c-d-e-a nel piano allegato alla vendita ed a favore della p.c.n. 3392, p.c.n. 3394

In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 06/07/2023 NOT. GUGLIELMUCCI rep. 1781 /1434

PT Web 207 di San Floriano del Collio

pres. 20/07/2023 GN 1224/2023

Si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con animali, con mezzi meccanici a peso della p.c.n.3393 in c.t. 1° nel tratto compreso tra le lettere a-b-c-d-e-a nel piano allegato alla vendita ed a favore della p.c.n. 3392, p.c.n. 3394

In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 06/07/2023 NOT. GUGLIELMUCCI rep. 1781 /1434

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:*

PT Web 82 di San Floriano del Collio

pres. 11/08/2008 GN 1593/2008

Si intavola il diritto di ipoteca a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - S.C.P.A. con sede a VICENZA (VI), per l'importo complessivo di Euro 1.800.000,00.- di cui Euro 900.000,00.- per capitale, interessi al 6,24% come da titolo, a peso del c.t. 1°.

In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 07/08/2008 NOT ZOTTI rep. 73108

PT Web 82 di San Floriano del Collio

pres. 26/01/2023 GN 109/2023

Si intavola il diritto di ipoteca a favore di REVARA SRL con sede a SARZANA (SP) per la somma di Euro400.000,00 a peso del c.t. 1°.

In base a: ATTO DI CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA dd 19/01/2023 NOTAIO FURLANI rep.27349

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

PT Web 82 di San Floriano del Collio

PT Web 207 di San Floriano del Collio

pres. 25/11/2025 GN 2105/2025

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a NAPOLI (NA) per l'esazione del credito di Euro 449.450,94, oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1°.

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO CRON. 1505 dd 22/10/2025 Tribunale di GORIZIA

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:

PT Web 82 di San Floriano del Collio

pres. 17/05/2021 GN 1002/2021

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: *** DATO OSCURATO *** . con sede a SAN FLORIANO DELCOLLIO (GO) con 1/1 p.i.

In base ai titoli in atti sub G.T. 1303/2008

PT Web 207 di San Floriano del Collio

pres. 20/07/2023 GN 1224/2023

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: *** DATO OSCURATO *** . con sede a SAN FLORIANO DELCOLLIO (GO) con 1/1 p.i.

In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 06/07/2023 NOT. GUGLIELMUCCI rep. 1781 /1434

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **04/2011**, rilasciato il 25/05/2011 con il n. 2461/11 di protocollo

Autorizzazione per opere ricadenti in aree vincolate, presentata il 21/07/2009, rilasciata il 13/10/2009 con il n. 4284/09 di protocollo

Variante al progetto rilasciata il 03/01/2013

SCIA variante in corso d'opera, presentata il 30/09/2016 con il n. 4031-TEC-TC di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto di Esecuzione, dall'esame degli strumenti pianificatori del Comune di San Floriano del Collio, ricadono in zona E4 "agricola e forestale di interesse agricolo paesaggistico"

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 2.3.4. - Zone E4 - E4.1 – E4.2 - E5

Corrispondono alle zone agricole di interesse paesaggistico A. In tali zone sono ammessi esclusivamente interventi riguardanti:

A.1. edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art.12 della Legge n. 153/75, e ove non in contrasto, della L.R. n. 6/96;

A.2. edifici relativi alle strutture produttive aziendali quali stalle, magazzini ed annessi rustici, serre;

A.3. edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, primaria trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli o edifici destinati alle attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole;

A.4. opere necessarie all'accesso ed alla messa a colture dei fondi, ivi comprese quelle per il deflusso delle acque e l'accesso ai fondi stessi;

B. Gli interventi edilizi di cui ai punti precedenti A.3, si attuano mediante Piani particolareggiati.

C. Gli interventi previsti al precedente punto A.1,2,4 sono sempre consentiti con strumenti diretti d'intervento.

D. La sistemazione dei fondi, mirati all'impianto o al reimpianto di una nuova vigna - anche se trattasi di nuova azienda agricola o non siano previsti gli interventi edilizi di cui ai precedenti punti A.1, 2, 3 - è sempre consentita con strumenti diretti d'intervento purché rispettino l'assetto geomorfologico naturale del terreno, ci sia una compensazione tra i riporti e gli sterri; si dovrà allegare il calcolo di stabilità del versante e lo schema di deflusso delle acque.

E. Sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con modifica della destinazione d'uso, purché siano fatti salvi i parametri edilizi di zona e il richiedente abbia il titolo ai sensi dell'art.12 della legge 153/75, e ove non in contrasto, della L.R. n. 6/96; qualora la modifica di destinazione d'uso sia da produttiva agricola a residenziale agricola. Sono inoltre consentiti gli interventi di ampliamento e ristrutturazione così come previsti e nei limiti dell'art. 41, commi 4 bis e ter, della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

F. Nelle zone di P.R.G.C. classificate come E4 e E4.2 valgono i seguenti vincoli e prescrizioni:

F.1. per le costruzioni destinate alla residenza, l'indice di fabbricabilità fondiario massimo consentito è di 0,03 mc/mq e l'altezza max di ml.6,50; per le attrezzature di cui ai punti A.2 e 3 è stabilito solo un indice di copertura non superiore al 10% della superficie fondiaria dell'area di proprietà, fisicamente contigua, su cui sarà eretto il fabbricato o i fabbricati;

F.2. Nelle zone di P.R.G.C. classificate come E5, per aziende con colture specializzate, viticole, frutticole, orticole e floricole, valgono i seguenti vincoli e prescrizioni: 23

F.2.1. per le costruzioni destinate alla residenza, l'indice di fabbricabilità fondiario massimo consentito è di 0,05 mc/mq e l'altezza max di ml.6,50, fatto salvo il preventivo parere dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura, in assenza del quale l'indice fondiario massimo risulta essere di 0,03 mc/mq.

F.2.2. per le attrezzature di cui ai punti A.2 e 3 è stabilito solo un indice di copertura non superiore al 15% della superficie fondiaria dell'area di proprietà, fisicamente contigua, su cui sarà eretto il fabbricato o i fabbricati;

G. Nelle zone classificate E4, E4.2 ed E5, per le sole attrezzature di cui ai punti A.2 e 3, con esclusione delle serre, l'indice di copertura è dell'1% qualora i conduttori dei fondi non abbiano i requisiti previsti dall'art.12 della legge 153/75.

H. Per tutti gli edifici di cui ai punti A.1, 2, 3 la distanza minima dai confini, dal confine stradale, dalle strade vicinali, consorziali e private non può essere inferiore a ml.5,00, fermo restando il limite

di ml.10 tra pareti finestrate di edifici destinati alla residenza.

I. Per gli immobili a destinazione residenziale, pubblici esercizi ed artigianali di non conduttori agricoli, esistenti alla data di approvazione del presente Piano, sono consentiti gli interventi previsti dal precedente articolo 9.

J. Sono esclusi edifici e locali destinati agli allevamenti avicoli e di suini di tipo industriale. Per gli allevamenti fino 10 capi bovini e 5 capi suini, per le concimaie ad essi relative, deve essere osservata una distanza minima di ml.100,00 dal perimetro più esterno delle zone residenziali limitrofe previste dal P.R.G.C.

K. E' assolutamente vietata ogni tipo di costruzione, salvo opere di consolidamento geologico, nelle zone E4, E4.1, E4.2 ed E5 ricadenti all'interno dei perimetri delle Zone idrogeologiche NE. La quota di pertinenza dei parametri edificatori può essere trasferita in altra zona omogenea E4 E4.1, E4.2 e E5.

L. Nelle zone classificate E4.2, destinate alla salvaguardia ed allo sviluppo delle attività agricole nonché alla valorizzazione del patrimonio forestale di pregio, sono consentite tutte le attività edilizie normate dalla zona E4, le sistemazioni dei fondi, finalizzate ad eventuali trasformazioni agrarie, sono sempre consentite con strumenti diretti d'intervento purché rispettino i seguenti punti:

L.1. Non modificano l'orografia esistente mantenendo inalterati i corsi delle curve di livello con il ricorso ai gradoni a girappoggio nelle sistemazioni agrarie.

L.2. Siano rispettose dell'assetto idrogeologico e dotate di tutti gli accorgimenti idraulici per lo sgrondo delle acque senza danni nel reticolo idrografico preesistente.

L.3. Siano corredate, a mitigazione dell'intervento agrario, di analisi degli ecosistemi presenti e di programmi di manutenzione e/o coltivazione dei tratti di bosco a querceto aventi maggiore rilevanza naturalistica e paesaggistica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In data 04/02/2026 è stata inoltrata al Comune di San Floriano del Collio regolare istanza, a mezzo SUE, per l'accesso agli atti edilizi.

In data 24/03/2026 il Comune di San Floriano del Collio inviava a mezzo PEC documentazione tecnica, che una volta esaminata evidenziava una carenza documentale.

Il giorno 25/03/2026, a mezzo PEC, veniva di ciò evidenziato il Comune di San Floriano del Collio e si sollecitava l'invio delle necessarie integrazioni.

Il giorno 7 maggio 2026 in risposta al sollecito, il Comune di San Floriano del Collio inviava una nota via PEC con la quale specificava che " le pratiche trasmesse" (n. 5 file) " costituiscono l'integralità degli atti rinvenuti relativi all'immobile in questione". Della documentazione pervenuta dal Comune di San Floriano del Collio, gli atti autorizzativi presenti nei n. 5 file inviati, sono:

- il Permesso di Costruire n. 04/2011 prot. 2461/11 dd 25.05.2011

- la S.C.I.A. (segnalazione certificata d'inizio attività) dd 30.09.2016 prot. 4031-TEC-TC per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 04/2011 prot. 2461/11 dd 25.05.2011.

Lo scrivente stimatore ha quindi provveduto a contattare il tecnico progettista dell'intervento edilizio al fine di ricercare ogni documento utile all'espletamento dell'incarico, con il seguente risultato: sono stati reperiti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di San Floriano del Collio, di seguito elencati:

- Autorizzazione per opere ricadenti in aree vincolate ai sensi dell'art. 146 del D Lgs 22.01.2004 n. 42

- Variante al progetto (Permesso di Costruire n. 04/2011 prot. 2461/11 dd 25.05.2011) rilasciata in data 03.01.2013.

Dall'esamina dell'intera documentazione ottenuta si rileva: il progetto approvato prevedeva la costruzione di una piscina di tipo interrato di circa 60 mq, opera che non risulta realizzata. Per le rimanenti opere si attesta la sostanziale conformità edilizia tra lo stato reale dell'immobile e gli elaborati progettuali autorizzativi.

Né la documentazione pervenuta dal Comune di San Floriano del Collio, né la ricerca presso il tecnico progettista, hanno potuto evidenziare il rilascio del Permesso/Autorizzazione di Agibilità dell'immobile. Pertanto, sarà necessario predisporre tale documento con S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità), con lo stesso documento potrà essere redatto uno stato di fatto finale (as-built) per evidenziare la non realizzazione della piscina.

Costi di regolarizzazione: si prevede una spesa di € 6.000,00 per il compenso del professionista incaricato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta regolarmente censito ma è mancante agli atti la planimetria catastale, alla richiesta di chiarimenti agli Uffici Provinciali Territorio di Gorizia è pervenuta nota di risposta con la quale gli uffici catastali indicano che la proprietà è tenuta a rappresentare planimetria che normativamente possa essere registrata agli atti e che sia redatta secondo le regole del disegno edili e della prassi catastale, in quanto gli uffici avevano rilevato la non rispondenza tra la planimetria catastale presentata e lo stato di fatto dell'immobile.

Costi di regolarizzazione: compenso professionale e tributi catastali: €4.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedi punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

BENI IN SAN FLORIANO DEL COLLIO LOCALITÀ VALERISCE 14

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a SAN FLORIANO DEL COLLIO Località Valerisce 14, della superficie commerciale di **664,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 2820/10 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/8, classe 1, consistenza 20 vani, rendita 2.014,18 Euro, indirizzo catastale: Località Valerisce 14, San Floriano del Collio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2820/10 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: Località Valerisce 14, San Floriano del Collio, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2820/10 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 8,06 Euro, indirizzo catastale: Località Valerisce 14, San Floriano del Collio, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare:

- C.C. San Floriano del Collio partita tavolare PT Web 82, intestato a **** DATO OSCURATO

p.c.n. 2375/24 bosco p.c.n. 2378/33 bosco p.c.n. 2815/1 vigneto p.c.n. 2803/3 vigneto p.c.n.
2820/10 ente urbano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile pignorato consiste in una villa unifamiliare costituita da un piano interrato, piano terra e piano primo edificato sulla p.c. 2820/10. L'edificio è stato completamente ristrutturato ed ampliato nel 2014.

L'accesso avviene direttamente dalla via pubblica tramite un portoncino di ingresso pedonale e un portone carrabile di tipo automatizzato dal quale si arriva ad un'ampia area di manovra con posti auto scoperti (n.2 unità immobiliari catastali).

L'area scoperta, di circa 1285 mq, verso la via pubblica risulta recintata con muro rivestito in pietra locale e dotato di accesso pedonale e carrabile.

La struttura portante è in muratura su fondazioni continue perimetrali e plinti, solai di piano in laterizio e cemento armato, solaio di copertura con tetto in legno costituito da travi e tavole verniciate.

Caratteristiche esterne:

- le superfici murarie delle facciate del fabbricato sono rivestite con intonachino tipo marmorino o similare e con elementi compositivi-decorativi in metallo tipo Corten;
- i serramenti esterni con telaio in legno e vetro camera isolante sono costituiti prevalentemente da ampie vetrate di tipo fisso ed apribile; i fori di minor dimensione sono dotati di oscuri in legno smaltato;
- il tetto del corpo di fabbrica principale è del tipo a falda inclinata con manto di copertura in tegole di laterizio a canale (coppi); il tetto del corpo di fabbrica in ampliamento è del tipo a falda leggermente inclinata con manto di copertura costituito da "tetto verde";
- le lattonerie sono in lamiera zincata preverniciata per il corpo di fabbrica principale e in lamiera metallica tipo Corten per la parte in ampliamento;
- i cancelli esterni sono rivestiti in lastre metalliche tipo Corten;
- le pavimentazioni esterne sono in lastre di pietra.

L'edificio è dotato di impianto fognario del tipo a dispersione con fossa biologica.

Non sono stati rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

L'abitazione è composta dai seguenti vani:

- ingresso (15,75 mq), stanza (12,75 mq), disimpegni (2,35 mq + 11,00 mq), bagno (3,65 mq), cantina (28,45 mq), centrale termica (25,05 mq), cucina (5,25 mq), cantina uso taverna (53,45), palestra (13,75 mq), sauna (3,25 mq), doccia (3,50 mq) al piano interrato;
- ingresso (8,85 mq), soggiorno (45,50 mq), cucina (35,75 mq), lavanderia (6,80 mq), bagno-w.c. (5,10 mq), salotto (34,50 mq), camera ospiti (14,00 mq), anti bagno (3,10 mq) e bagno - w.c. (5,15 mq), portico esterno (91,90 mq) e corte esclusiva (1285 mq) al piano terra;
- disimpegni (5,05 mq + 3,50 mq + 9,80 mq), guardaroba (5,50 mq), w.c. (2,35 mq), due bagni (14,30 mq + 5,45 mq), tre camere (15,50 mq + 13,85 mq + 14,00 mq), studio (17,90 mq), terrazzo (7,70 mq) al piano primo

L'accesso all'immobile ha permesso di rilevare le sue caratteristiche e la sua distribuzione interna costituita da tramezzature in laterizio intonacato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione prevalente è in doghe di legno di rovere, il piano interrato è prevalentemente in piastrelle di ceramicato;
- i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramicato, doghe in legno e pittura a smalto;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- i locali igienici sono dotati dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e piatto doccia;
- le porte interne sono in legno tamburato verniciato;
- scala interna art-design in acciaio.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo, termostati di zona, radiatori nel piano interrato e pavimento radiante al piano terra e piano primo. La caldaia a pellet, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, con aggiuntivi due boiler e pannelli solari per la produzione di ACS, è del tipo a basamento ed è installata nella centrale termica al piano interrato (all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto);
- impianto di climatizzazione con pompa di calore aria-aria monosplit, sito in cucina e in una stanza;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale;
- impianto citofonico;
- impianto antintrusione;
- impianto addolcimento acqua;
- impianto tv-sat;
- caminetto a legna nel locale taverna;
- caminetto a legna nel locale soggiorno.

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

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, 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 l'alloggio si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- la superficie utile calpestabile è così riassunta: abitazione mq 265,95; cantina mq 178,20; terrazzo mq 7,70; portico 91,90 mq; corte 1285 mq
- la superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'abitazione è di mq 369,00, della cantina è di mq 249,00;
- la superficie catastale dei posti auto è di mq 13,00 + mq 13,00.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale mq 664,88.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	369,00	x	100 %	=	369,00
posto auto	26,00	x	50 %	=	13,00
porticato/terrazzo	99,60	x	30 %	=	29,88
corte	1.285,00	x	10 %	=	128,50
cantina	249,00	x	50 %	=	124,50
Totale:	2.028,60				664,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale “ borsino ” immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti);
- 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 664,88; assumendo il prezzo unitario medio di 2.000,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 664,88 x 2.000,00 = **1.329.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.329.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.329.760,00**

BENI IN SAN FLORIANO DEL COLLIO LOCALITÀ VALERISCE 14

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a SAN FLORIANO DEL COLLIO Località Valerisce 14 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2375/24 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCHI, cl. 1, superficie 309 mq, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 2378/33 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCHI, cl.1, superficie 2877 mq, reddito agrario 1,93 €, reddito dominicale 5,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2815/1 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe VIGNETI, cl. 4, superficie 650 mq, reddito agrario 4,70 €, reddito dominicale 7,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 2803/3 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe VIGNETI, cl. 4, superficie 3698 mq, reddito agrario 26,74 €, reddito dominicale 42,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 3393 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe VIGNETI, cl. 3, superficie 25 mq, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 11 particella 3395 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe VIGNETI, cl. 5, superficie 986 mq, reddito agrario 6,62 €, reddito dominicale 10,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare:

- C.C. San Floriano del Collio partita tavolare PT Web 82, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c.n. 2375/24 bosco p.c.n. 2378/33 bosco p.c.n. 2815/1 vigneto p.c.n. 2803/3 vigneto p.c.n. 2820/10 ente urbano

- C.C. San Floriano del Collio partita tavolare PT Web 207, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c.n. 3393 vigneti p.c.n. 3395 vigneti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni adibiti alla coltivazione e produzione di uva da vino, impiegati a vigneti compresi in zona DOC Collio, sono presenti vitigni a bacca bianca qualità Pinot Grigio e a bacca rossa qualità Pinot Nero. L'impianto è del tipo Guyot con impiego di pali in cemento e parte in legno e tre fili orizzontali. L'epoca d'impianto risale a circa 30-35 anni fa. La superficie catastale è di mq. 5.359, le particelle si trovano in zona pianeggiante. Il tutto è accessibile dalla strada comunale e strada interpodereale.

Alla data del sopralluogo la coltivazione e le lavorazioni del vigneto erano in atto.

Il vigneto è posizionato a confine con l'area ove sorge l'edificio abitativo.

pp.cc. 2378/33e 2375/24 - trattasi di terreni, in zona collinare, censiti catastalmente in bosco per la presenza di fitta vegetazione costituita da alberature spontanee ed arbusti. I terreni sono raggiungibili attraverso un sentiero boschivo collegato alla via pubblica.

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
vigneto	5.359,00	x	100 %	=	5.359,00
bosco	3.186,00	x	5 %	=	159,30
Totale:	8.545,00				5.518,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto dei prezzi medi agricoli della Provincia di Gorizia;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori agricoli necessari alla

produzione delle colture esistenti;

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

il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie catastale degli stessi, il tipo di coltura presente, le caratteristiche proprie, la tecnica di coltivazione, il tipo di impianto, l'accessibilità dalla via pubblica. L'eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell'espressione di stima dei beni stessi.

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

Da dette premesse, in rapporto alla superficie catastale dei beni di mq 5359 a vigneti e di mq 3186 a bosco; assumendo il prezzo unitario medio di 15,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.518,30 x 15,00 = **82.774,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.774,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.774,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di San Floriano del Collio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gorizia

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	villa singola	664,88	0,00	1.329.760,00	1.329.760,00
B	terreno agricolo	5.518,30	0,00	82.774,50	82.774,50
				1.412.534,50 €	1.412.534,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.402.534,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 70.126,73**

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: **€. 7,77**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.332.400,00**

data 15/07/2026

il tecnico incaricato
Geom. Manfredi Jacumin