TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

PROCEDURE CONCORSUALI

6/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MARIA GABRIELLA PERRONE

CUSTODE:

Avv. MARCO VANTAGGIATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Antonio Vincenzo Albanese

CF:LBNNNV58M17L776E
con studio in LECCE (LE) VIA MONTE SAN MICHELE, 1
telefono: 0832248891
email: ing.antonioalbanese@virgilio.it
PEC: antonio.albanese2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 6/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone industriale** a GORIZIA Via IV Novembre 35/A, quartiere Piedimonte del Calvario - Area industriale-artigianale, della superficie commerciale di **914,14** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in esame, porzione di un più ampio fabbricato, è costituita da un capannone industriale ad un piano fuori terra, con pianta rettangolare e un blocco per uffici/servizi sito all'interno dell'area di sedime, oltre ad un'area esterna di proprietà, il tutto ricadente in Gorizia in località Piedimonte del Calvario, all'interno del complesso produttivo denominato Polo Tecnologico Isontino. Vi si accede da strada interna continuazione di Via IV Novembre di accesso all'intero complesso produttivo; è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato ed ulteriori elementi in profilati e capriate metalliche a supporto di una copertura con solai in lastre di cemento armato. Il blocco interno uffici e servizi è realizzato invece in muratura a supporto di solai piani. Presenta una estensione lorda di circa 747 mq destinata ad area produttiva attualmente ad uso deposito/magazzino, un blocco interno per uffici/servizi di 100 mq dove si riscontrano due vani ad ufficio indipendenti, ciascuno con retrostante spogliatoio e servizio igienico; l'area esterna di pertinenza, adibita a piazzale/cortile per parcheggio e carico/scarico merce, è estesa circa 474 mq. Confina con strada interna continuazione di via IV Novembre, con la p.lla 311/44 e con i subb. 14, 15 e 20 della p.lla 311/7. L'intero complesso produttivo è dotato di tutte le reti di urbanizzazione primaria ed è costituito in condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 311/7 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana D, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 3.684,00 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre 35/A - Gorizia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/01/2015 Pratica n. GO0000861 in atti dal 01/01/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 27096.1/2015)
  Coerenze: Via IV Novembre- Altri subalterni della p.lla 311/7
- foglio 8 particella 311/67 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe improduttivo, superficie 31, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: la p.lla confina con p.lle 331/52, 311/69 e 311/70
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/68 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe improduttivo, superficie 32, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lla 311/71
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/27 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 33, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato

a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.lle 311/55, 311/58, 311/59, 311/62, 311/52
proprietà per 4169792/100000000

- foglio 8 particella 588/5 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe improduttivo, superficie 350, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 588/12, 311/52
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/45 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 3409, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 588/13, 311/7, 311/44, 311/50 , 311/51, 321/38
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/52 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 9159, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €
  Coerenze: p.lle 588/5, 311/53, 311/54, 311/70, 311/72/311/44, 311/27, 311/55, 311/7, 317/1, via IV Novembre
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/55 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe prati - 03 , superficie 144, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lla 311/52, 311/26, 311/58, 311/27
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/58 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 224, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 2042, 311/78, 311/57, 311/64, 311/63, 311/62, 311/27, 311/55, 311/26, 311/33
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/60 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 19, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 311/59, 311/61, 311/62, 311/45
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/62 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 1764, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 311/60, 311/13, 311/71, 311/27, 311/58, 311/63, 311/65, 311/66
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 583/6 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 2, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 311/45, 583/5
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 588/13 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 738, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 321/82, 588/12, 311/52, 588/14, 311/45
  proprietà per 4169792/100000000

- foglio 8 particella 311/69 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 12, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 311/7, 311/70
  proprietà per 4169792/100000000
- C.C. Gorizia particella edificiale 311/7 foglio 8 sub. 19 P.M. 2258 CT 1 partita tavolare 2277 CT 1 , indirizzo catastale: Località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  Coerenze: Porzione di fabbricato artigianale industriale e area di corte p.lla 311/7 - P.T. 2258 sub. 19 contornato in colore sabbia tratteggiato in piano sub. (Giornal Normale 684/12) - Piano sub. Giornale Tavolare 572/08 con 830/10.000 di c.p. (corpo di proprietà) di permanente comproprietà del 1° CT in PT 2258 di quota di proprietà fondiaria
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 Sentenza Tribunale di Lecce RE 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023 e verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 e del 18/05/2022 Rep. 75261 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale. - Pres. 23/07/2013 GN 1311 Contratto di Mutuo del 15/07/2023 Rep. 2036 Notaio Vinale - Diritto di Ipoteca a favore Banca Popolare di Vicenza CSPA con sede in vivenza per complessivi € 480.000,00 di cui € 240.000,00 di capitale , Interessi firmati nella misura del 5,3% nominale annuo, Interessi di mora , spese, accessori come da contratto.
- C.C. Gorizia particella fondiaria 583/6 foglio 8 partita tavolare 2282 CCTT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 2, indirizzo catastale: località Piedimonte del calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1° -2°.
- C.C. Gorizia particella fondiaria 588/5 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe improduttivo, superficie 350, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2°.
- C.C. Gorizia particella fondiaria 588/13 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 738, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2°.

- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/45 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 3409, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/52 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 9159, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/58 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 224, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/55 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe prati di 3^, superficie 144, reddito dominicale 0,4500, reddito agrario 0,2200, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/27 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 33, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/60 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 19, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
- Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .

- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/62 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 1764, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
- Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/67 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe improduttivo, superficie 31, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
- Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2°
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/68 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe improduttivo, superficie 32, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
- Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/69 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 12, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
- Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° . --------- Si precisa che l'indagine eseguita presso l'Ufficio del Catasto Tavolare di Gorizia, stante la sua complessità e la necessità di svariati accessi in persona, ha richiesto l'attivazione di specifica collaborazione professionale con tecnico locale specializzato nel settore del Catasto Tavolare.
- C.C. Gorizia particella edificiale 311/7 foglio 8 P.M. 2258 CT 1 , indirizzo catastale: Località Piedimonte del Calvario, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Pres. 10/04/2021 GN 684 In base al piano di frazionamento condominiale redatto dal geom. Russian del 23/03/2012 Tipo 29307/12 con attestazione del geom. Russian integrativa del 28/03/2012, Atto di riordino Condominiale, CV e costituzione di servitù per Notar Angelini del 30/03/2012 Rep. 134.333 nonché titoli in atti Sub. GG NN. 572/08 - 12/2010 - 865/2011, si intavola il diritto di proprietà della p.lla 311/7 dal nome dei proprietari pro-tempore del Enti Indipendenti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22-23-24-25-26-27"! a nome dei proprietari pro-tempore degli Enti Indipendenti di seguito descritti: Ente Indipendente 19 in color sabbia tratteggiato CT1° in PT 2277con 830/10.000 Servitù: - Pres. 27/03/2008 GN. 572 - Pres. 11/10/1984 GN. 1444

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**914,14 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 245.310,21**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 233.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**20/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/07/2021, con scadenza il 30/06/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente alla sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 12.000,00 annui + IVA come per legge .

La Curatela è subentrata ex-lege nei contratti di locazione; con provvedimento del sig. Giudice Delegato del 05/02/2024 è stato autorizzato il recesso anticipato del contratto di locazione ex. art.185 comma 2 del CCII (Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza); pertanto la **scadenza effettiva** del contratto locativo in questione è anticipata alla data del **17/02/2027**

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 15/07/2013 a firma di notaio Vinale G.N. rep. di repertorio, intavolata il 23/07/2013 G.N. 1311, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo .
Importo ipoteca: € 480.000,00.
Importo capitale: € 240.000,00.
L'ipoteca è iscritta con decreto tavolare del 23/07/2013 n. 1311 in base a contratto di mutuo del 15/07/2013 rep. 2036

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale del 15/02/2023 da parte del Tribunale di Lecce, iscritta con Decreto Tavolare del 09/08/2023 al n. 1362; a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	**€. 1.862,72**

Ulteriori avvertenze:

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 25/02/2026 (Allegato 3 - Verbale di sopralluogo) non è stata data alcuna indicazione al sottoscritto, da parte dei locatari, circa la presenza all'interno del capannone (fabbricato + area scoperta) di alcun contatore di fornitura idrica, nè principale nè di sottrazione, nè alcun chiarimento in merito alle spese di fornitura idrica da parte dell'Amm.ne condominiale. Per completezza d'indagine si rileva inoltre che, nei vari bilanci condominiali, consuntivi e di previsione, regolarmente approvati e a disposizione del sottoscritto (annualità dal 2023 al 2025) non risulta addebitato alla società proprietaria alcun importo per consumi idrici nella relativa voce di spesa. Si segnala doverosamente tale circostanza alla Curatela per le successive opportune valutazioni. L'Allegato 8 comprende gli ultimi i bilanci condominiali resi disponibili al sottoscritto ctu: quelli di previsione dal 2023 al 2025, quelli di consuntivo dal 2022 al 2024 e un quadro complessivo di riepilogo. Nello stesso Allegato 8 è compreso anche il *Regolamento Condominiale* attualmente vigente dal quale si ritiene opportuno stralciare quanto riportato nel Capitolo 4 - Divieti sulle parti comuni ai punti 5 e 6: - 5) *L'area in proprietà esclusiva e di pertinenza dei singoli lotti (Enti condominiali) non potrà essere recintata, ferma la possibilità di delimitare con apposita segnaletica a terra la proprietà e l'uso esclusivi*; - 6) ... ... *tutte le altre aree di corte di proprietà degli Enti condominiali non potranno essere recintate, ferma la possibilità di delimitare con apposita segnaletica a terra l'uso esclusivo dei parcheggi e delle aree di corte; le spese di manutenzione dei parcheggi e delle aree di corte saranno di competenza dei rispettivi Enti condominiali* (N.B.: il capannone in esame è indicato come Ente condominiale n. 19; la corte

antistante, come riportato nel capitolo relativo alla descrizione dell'immobile, negli elaborati planimetrici dell'Allegato 6 e nelle foto dell'Allegato 2, risulta attualmente recintata con ringhiera metallica, comunque di semplice rimozione. Si precisa che tali informazioni e indicazioni di carattere condominiale non vanno ad influenzare direttamente la stima del capannone ma costituiscono elementi di valutazione e decisione per i futuri soggetti partecipanti alle aste.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Verbale di assemblea per atto di trasferimento sede (dal 16/07/2021), con atto stipulato il 16/07/2021 a firma di notaio Laura Mutti G.N. 23662 di repertorio, intavolato il 03/08/2021 G.N. 1541.
Il titolo è riferito solamente a Unità Urbana distinta nel NCEU di Gorizia in sez. d, fgl, 8, p.lla 311/7 sub. 19, via IV Novembre n. 35/A, al piano T-1; compete altresì la quota pari a 4.169,79255/100000 di beni comuni condominiali costituiti da p.lle varie (cortili scoperti). .
Variazioni catasto fabbricati Con Nota di Voltura n.2540.1/2021 del 16/07/2021in atti dal 9.08.2021, l'unità urbana distinta nel NCEU di Gorizia in Sez. D, Fgl. 8, p.lla 311/7 sub 19, via IV Novembre n.35/a, al piano T-1, passa in ditta SISMA ITALIA s.r.l con sede in Merate (LC) - C.F. 02594930964

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/2001 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 20/04/2021 a firma di notaio Saverio Angelilli G.N. 95160 di repertorio, registrato il 02/05/2021 a Gorizia G.N. 1333.
Con Nota di Voltura n.4984.1/2001 del 20.04.2001 in atti dal 14.09.2001 le unità urbane distinte nel NCEU di GORIZIA alla Sez. D fgl. 8, p.lle 1987/6 - 1987/3 - 588/5 - 583/1 - 321/61 - 321/56 - 311/7 - 321/38 - 311/33 - 311/28 - 311/27 - 311/26 - 311/13 e 321/42 passano alla citata SAN PAOLO LEASINT, Società di Leasing Internazionale Sede di Milano C.F. 04248580153

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2006 fino al 10/03/2008), con atto stipulato il 18/12/2006 a firma di notaio Bianconi G.N. 91880 di repertorio, registrato il 04/01/2007 a Treviso G.N. 7, intavolato il 27/03/2008 G.N. 572.
Il titolo è riferito solamente a Unità Urbane distinte nel NCEU di Gorizia alla sez. D fgl. 8, p.lle 1987/6-1987/3-588/5-583/1-321/61-321/56-311/7-321/38-311/33-311/28-311/27-311/26-311/13 e 321/42, cat. D/7 - Via IV novembre n. 35/A Piano S1-1..
Variazioni catasto fabbricati: - con Nota di voltura n.2668.1/2007 del 18.12.2006 in atti dal 26.02.2007 le unità urbane distinte nel NCEU di Gorizia alla Sez.D fgl.8 p.lle 1987/6-1987/3-588 /5-583/1-321/61-321/56-311/7-321/38-311/33-311/28-311/27-311/26-311/13 e 321/42, ctg.D/7 – via IV Novembre n.35/a, piano S1-1 passano in ditta a OLIMPIAS spa con sede in Ponzano Veneto - C.F. 02119970263; - con Nota di variazione n.2386.1/2007 del 14.12.2007 in atti dal 14.12.2007 (pratica n.GO0105738), viene costituita per Frazionamento l'unità distinta nel NCEU di Gorizia sez.D Fgl.8 pc.lla 311/7 sub 19, via IV Novembre n.35/a, al piano T-1.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/2008 fino al 30/06/2008), con atto stipulato il 10/03/2008 a firma di notaio Saverio Angelilli G.N. 129178 di repertorio, intavolato il 09/04/2008 G.N. 670.
Il titolo è riferito solamente a Unità Urbana distinta nel NCEU di Gorizia alla Sez. D, fgl. 8, p.lla 311/7 sub. 19, via IV Novembre n. 35/A, piani T-1 - Compete altresì la quota pari a

4.169,79255/100000 di beni comuni condominiali costituiti da p.lle varie (cortili scoperti)..
Variazione catasto fabbricati: l'unità urbana distinta nel NCEU di Gorizia alla Sez. D, Fgl.8, p.lla 311/7 sub 19, via IV Novembre n.35/a, ai piani T-1, con Nota di Voltura n.3695.1/2008 del 10.03.2008 in atti dal 09.04.2008 passa in ditta a SBS LEASING spa con sede in Brescia. C.F. 01000500171 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di fusione (dal 30/06/2008 fino al 07/03/2012), con atto stipulato il 30/06/2008 a firma di notaio Santus G.N. 27285 di repertorio, intavolato il 23/10/2008 G.N. 2048.
Il titolo è riferito solamente a Unità Urbana distinta nel NCEU di Gorizia in sez. D, fgl. 8, p.lla 311/7 Sub 19, via IV Novembre n. 35/A, piano T-1; compete altresì la quota pari a 4.169,79255/100000 dei beni comuni condominiali costituiti da p.lle varie (cortili scoperti)..
Variazioni catasto fabbricati Con Nota di Voltura n. 5113.1/2010 del 30/06/2008 in atti dal 12.10.2010, l'unità urbana distinta nel NCEU di Gorizia in sez. D, fgl. 8, p.lla 311/7 sub 19, via IV Novembre n.35/a, al piano T-1 passa in ditta UBI LEASING spa – Sede Brescia - C.F. 01000500171, prop. 100/100

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2012 fino al 15/07/2013), con atto stipulato il 07/03/2012 a firma di notaio Mario Mistretta G.N. 98910 di repertorio, intavolato il 20/03/2012 G.N. 545.
Il titolo è riferito solamente a Unità Urbana distinta nel NCEU di Gorizia in sez. D, fgl. 8, p.lla 311/7 sub. 19, via IV NOVEMBRE n. 35/A, al piano T-1; compete altresì la quota pari a 4.169,79255/100000 di beni comuni condominiali costituiti da p.lle varie (cortili scoperti)..
Variazioni catasto fabbricati Con Nota di Voltura n.24503.1/2012 del 7.03.2012 in atti dal 20.03.2012, l'unità urbana distinte nel NCEU di Gorizia in sez. D, Fgl. 8 p.lla 311/7 sub 19, via IV Novembre n.35/a, piani T-1 passa in ditta SIS PUBBLICITA' srl con sede in Gonars (Ud), C.F. 01997070303.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2013 fino al 11/12/2015), con atto stipulato il 15/07/2013 a firma di notaio Fabiana Vinale G.N. 2035 di repertorio, intavolato il 23/07/2013 G.N. 1311.
Il titolo è riferito solamente a Unità Urbana distinta nel NCEU di Gorizia in sez. d, fgl, 8, p.lla 311/7 sub. 19, via IV Novembre n. 35/A, al piano T-1; compete altresì la quota pari a 4.169,79255/100000 di beni comuni condominiali costituiti da p.lle varie (cortili scoperti).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di fusione (dal 11/12/2015 fino al 11/12/2015), con atto stipulato il 11/12/2015 a firma di notaio Laura Mutti G.N. 16143 di repertorio, intavolato il 19/01/2016 G.N. 88.
Il titolo è riferito solamente a Unità Urbana distinta nel NCEU di Gorizia in sez. d, fgl, 8, p.lla 311/7 sub. 19, via IV Novembre n. 35/A, al piano T-1; compete altresì la quota pari a 4.169,79255/100000 di beni comuni condominiali costituiti da p.lle varie (cortili scoperti). .
Variazioni catasto fabbricati Con Nota di Voltura n.2536.1/2021 dell'11.12.2015 in atti dal 9.08.2021, l'unità urbana distinta nel NCEU di Gorizia in Sez. D, Fgl. 8, p.lla 311/7 sub 19, via IV Novembre n.35/a, al piano T-1, passa in ditta MC s.r.l. con sede in Vigonza (Pd) - C.F. 01997070303.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di fusione (dal 11/12/2015 fino al 11/12/2015), con atto stipulato il 11/12/2015 a firma di notaio Laura Mutti G.N. 16143 di repertorio, intavolato il 19/01/2016 G.N. 88.
Il titolo è riferito solamente a Unità Urbana distinta nel NCEU di Gorizia in sez. d, fgl, 8, p.lla 311/7 sub. 19, via IV Novembre n. 35/A, al piano T-1; compete altresì la quota pari a 4.169,79255/100000 di beni comuni condominiali costituiti da p.lle varie (cortili scoperti). .
Variazioni catasto fabbricati Con Nota di Voltura n.2535.1/2021 dell'11.12.2015 in atti dal 9.08.2021, l'unità urbana distinta nel NCEU di Gorizia in Sez. D, Fgl. 8, p.lla 311/7 sub 19, via IV Novembre

n.35/a, al piano T-1, passa in ditta MC s.r.l. con sede in Vigonza (Pd) - C.F. 01997070303.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di fusione (dal 11/12/2015 fino al 16/07/2021), con atto stipulato il 11/12/2015 G.N. 16143 di repertorio, intavolato il 19/01/2016 G.N. 88.
Il titolo è riferito solamente a Unità Urbana distinta nel NCEU di Gorizia in sez. d, fgl, 8, p.lla 311/7 sub. 19, via IV Novembre n. 35/A, al piano T-1; compete altresì la quota pari a 4.169,79255/100000 di beni comuni condominiali costituiti da p.lle varie (cortili scoperti). .
Variazioni catasto fabbricati Con Nota di Voltura n.2537.1/2021 dell'11/12/2015 in atti dal 9.08.2021, l'unità urbana distinta nel NCEU di Gorizia in Sez. D, Fgl. 8, p.lla 311/7 sub 19, via IV Novembre n.35/a, al piano T-1, passa in ditta SISMA ITALIA s.r.l con sede in Cernusco Lombardone (Lc) - C.F. 02594930964

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'intero complesso originario (un grande capannone industriale ad uso cotonificio) risulta realizzato a partire dalla metà degli anni '80 ed è stato oggetto negli anni successivi di numerose trasformazioni edilizie e frazionamenti da cui è derivato anche il capannone in esame, la cui configurazione odierna scaturisce dai lavori realizzati in virtù di una D.I.A. n. 10.09.14/15864 del 23/10/12 a cui ha fatto seguito una S.C.I.A. per variante finale n. 10.09.14/15864 del 24/04/2013 e successivo rilascio del certificato di agibilità finale n. 0035/2013 prot. 10.09.14/15864 del 25/06/13.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 6080-84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di uno stabilimento per la filatura del cotone, presentata il 12/04/1984 con il n. 6080-84 di protocollo, rilasciata il 18/10/1984 con il n. 6080-84 di protocollo, agibilità del 17/06/1987 con il n. 12599-85 di protocollo.
In data 13/05/1985, a seguito di richiesta in data 29/04/1985, veniva rilasciata concessione edilizia n. 6481-85 quale variante in corso d'opera alla originaria concessione edilizia n. 6080-84. In data 04/11/1985 veniva rilasciata successiva Autorizzazione edilizia n. 14781/85/III

Concessione edilizia **N. 7154-87/III** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento dello stabilimento di filatura del cotone, presentata il 05/05/1987 con il n. 7154-87/III di protocollo, rilasciata il 01/09/1987 con il n. 7154-87 di protocollo, agibilità del 14/03/2001 con il n. 10.09.14/305/011 di protocollo.
In data 10/05/1988, a seguito di richiesta in data 22/03/1988, veniva rilasciata concessione edilizia quale variante in corso d'opera alla originaria concessione edilizia n. 7154-87/III

Autorizzazione edilizia **N. 10.09.14/12777**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di deposito di materiali a cielo aperto, presentata il 24/10/2006 con il n. 10.09.14/12777 di protocollo, rilasciata il 26/03/2007 con il n. 10.09.14/12777 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 10.09.14/12842**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di complesso industriale-artigianale, presentata il 04/12/2006 con il n. 10.09.14/12842 di protocollo, rilasciata il 15/05/2007 con il n. 10.09.14/12842 di protocollo.
1) a seguito di istanza del 23/06/2008 la predetta C.E. n. 10.09.14/12842 veniva volturata al "Condominio Polo Tecnologico Isontino" con provvedimento dirigenziale del 02/07/2008; 2) in data 30/12/2008 il nuovo titolare "Condominio Polo Tecnologico Isontino" presentava una DIA (Denuncia di Inizio Attività) in Variante alla C.E. n. 10.09.14/12842 per modifiche interne con aumento di unità

immobiliari nel "Lotto C" (sub. 6-7) e nel "Lotto T" (sub. 14-19) nonché variazione delle superfici dei Lotti dal 30 al 35 nel fabbricato sito in via IV Novembre 35/A. Tale istanza veniva tuttavia rigettata con provvedimento dirigenziale del 28/01/2009.

Permesso di Costruire in Variante a C.E. n. 10.09.14/12842 **N. 10.09.14/12842 - Variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con aumento di unità immobiliari e modifiche ai prospetti nel complesso industriale-artigianale sito in via IV Novembre 35/A, località Piedimonte , presentata il 22/06/2009 con il n. 10.09.14/12842 di protocollo, rilasciata il 15/10/2009 con il n. 10.09.14/12842 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività - DIA **N. 10.09.14/15864**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria nel sub. 19 di cui al fgl. 8, p.lla 311/7 sito nel Polo Tecnologico Isontino per realizzazione di partizioni interne, servizi igienici e relativi impianti, presentata il 23/10/2012 con il n. 10.09.14/15864 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio attività - SCIA **N. 10.09.14/15864 - Variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria nel sub. 19 di cui al fgl. 8, p.lla 311/7 sito nel Polo Tecnologico Isontino per realizzazione di porta interna di collegamento tra i due uffici interni ed eliminazione dell'aiuola centrale prevista nell'area esterna , presentata il 24/04/2013 con il n. 10.09.14/15864 di protocollo, agibilità del 25/06/2013 con il n. 0035/2013 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibere Consiliari n. 20 del 2,3,4,5,9,10,12,13,16,17, e 18 luglio 2001 - Entrato in vigore il 18.10.2001 a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n. 42 d.d. 17.10.2001 del D.P.R. 0368/Pres del 4.10.2001, l'immobile ricade in zona D.3 - Insediamenti industriali e artigianali esistenti . Norme tecniche di attuazione ed indici:
Stralcio NTA del PRG di Gorizia

Art. 22 D.3 - Insediamenti industriali e artigianali esistenti

A. Definizione

La zona comprende aree nelle quali sono insediate attività produttive e artigianali che il piano riconferma.

B. Obiettivi 2

C. Gli obiettivi del Piano sono:

- consolidare e migliorare le condizioni insediative degli impianti esistenti
- consentire il completamento delle attività esistenti
- favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.

C. Modificazioni dell'assetto urbano 3 Il Piano riconosce due distinte situazioni:

D.3.1. Insediamenti industriali esistenti - Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi

- Rapporto di copertura: 50% per gli interventi di nuovo impianto
- Altezza massima: m. 8 con esclusione dei carri ponte e attrezzature tecniche funzionali all'attività insediata ivi compresi silos, impianti di stoccaggio e magazzini automatizzati.
- Distanza dai confini privati: m. 8 o in aderenza
- Distanza dal filo stradale: m. 8

- Distanza tra fabbricati: m. 10 o in aderenza
- recinzioni: devono essere eseguite a confine
- parcheggi stanziali: 1 posto macchina ogni due addetti con un minimo di un posto macchina da realizzarsi all'interno del lotto
- parcheggi di relazione: 10 % della SLP in progetto da ricavarsi in aree di pertinenza ovvero in prossimità dell'immobile industriale
- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), sono ammessi interventi di ampliamento una tantum del rapporto di copertura sino al 15%, e fino ad un massimo del 65%
- Messa a dimora di essenze arboree e sistemazione a verde delle aree di pertinenza lungo i fronti stradali.

Destinazioni d'uso

- Servizi (Attività artigianali di servizio e produzione di servizi) (Art.4 punto 2), attività artigianali (Art.4, punto 8) e attività industriali (Art.4, punti 9A1e punto 9B) in zona D.3.1;
- Servizi (Attività artigianali di servizio e produzione di servizi) (Art.4 punto 2), attività artigianali (Art.4, punto 8) e concessionari auto (Art.4 punto 8 bis) in zona D.3.2.
- Nella zona D3.1 di Piedimonte del Calvario, appositamente individuata nella tavola dell'azzonamento, e denominata "ex Olimpias", sono ammesse destinazioni accessorie rientranti tra quelle di servizio alle persone ed alle imprese (art.4 punto 16) e servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11), entro il limite del 10% delle SLP complessiva esistente o in progetto. Le attività commerciali ammesse nell'ambito di quelle di servizio alle persone ed alle imprese, non potranno superare la dimensione massima complessiva di cui all'art.4, punto 5A1 e solo per la vendita di prodotti non alimentari.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: porta di collegamento tra i due vani ufficio prevista in progetto ma non realizzata (normativa di riferimento: DPR 380/01)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e smi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione Scia: €.1.000,00
- Diritti di segreteria: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: rilevata assenza di adeguato contatore di sottrazione da linea idrica comune condominiale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- installazione di contatore di sottrazione relativo al capannone in esame da linea idrica condominiale esistente previa verifica dell'attuale sistema impiantistico generale; intervento tecnico eseguibile in regime di edilizia libera.: €.250,00

BENI IN GORIZIA VIA IV NOVEMBRE 35/A, QUARTIERE PIEDIMONTE DEL CALVARIO - AREA INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a GORIZIA Via IV Novembre 35/A, quartiere Piedimonte del Calvario - Area industriale-artigianale, della superficie commerciale di **914,14** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare in esame, porzione di un più ampio fabbricato, è costituita da un capannone industriale ad un piano fuori terra, con pianta rettangolare e un blocco per uffici/servizi sito all'interno dell'area di sedime, oltre ad un'area esterna di proprietà, il tutto ricadente in Gorizia in località Piedimonte del Calvario, all'interno del complesso produttivo denominato Polo Tecnologico Isontino. Vi si accede da strada interna continuazione di Via IV Novembre di accesso all'intero complesso produttivo; è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato ed ulteriori elementi in profilati e capriate metalliche a supporto di una copertura con solai in lastre di cemento armato. Il blocco interno uffici e servizi è realizzato invece in muratura a supporto di solai piani. Presenta una estensione lorda di circa 747 mq destinata ad area produttiva attualmente ad uso deposito/magazzino, un blocco interno per uffici/servizi di 100 mq dove si riscontrano due vani ad ufficio indipendenti, ciascuno con retrostante spogliatoio e servizio igienico; l'area esterna di pertinenza, adibita a piazzale/cortile per parcheggio e carico/scarico merce, è estesa circa 474 mq. Confina con strada interna continuazione di via IV Novembre, con la p.lla 311/44 e con i subb. 14, 15 e 20 della p.lla 311/7. L'intero complesso produttivo è dotato di tutte le reti di urbanizzazione primaria ed è costituito in condominio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 311/7 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana D, zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 3.684,00 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre 35/A - Gorizia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/01/2015 Pratica n. GO0000861 in atti dal 01/01/2015

VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 27096.1/2015)
Coerenze: Via IV Novembre- Altri subalterni della p.lla 311/7

- foglio 8 particella 311/67 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe improduttivo, superficie 31, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: la p.lla confina con p.lle 331/52, 311/69 e 311/70
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/68 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe improduttivo, superficie 32, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lla 311/71
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/27 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 33, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 311/55, 311/58, 311/59, 311/62, 311/52
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 588/5 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe improduttivo, superficie 350, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 588/12, 311/52
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/45 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 3409, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 588/13, 311/7, 311/44, 311/50 , 311/51, 321/38
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/52 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 9159, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €
  Coerenze: p.lle 588/5, 311/53, 311/54, 311/70, 311/72/311/44, 311/27, 311/55, 311/7, 317/1, via IV Novembre
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/55 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe prati - 03 , superficie 144, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lla 311/52, 311/26, 311/58, 311/27
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/58 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 224, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 2042, 311/78, 311/57, 311/64, 311/63, 311/62, 311/27, 311/55, 311/26, 311/33
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/60 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 19, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 311/59, 311/61, 311/62, 311/45
  proprietà per 4169792/100000000

- foglio 8 particella 311/62 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 1764, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 311/60, 311/13, 311/71, 311/27, 311/58, 311/63, 311/65, 311/66
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 583/6 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 2, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 311/45, 583/5
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 588/13 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 738, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 321/82, 588/12, 311/52, 588/14, 311/45
  proprietà per 4169792/100000000
- foglio 8 particella 311/69 (catasto terreni), sezione urbana Piedimonte del Calvario, qualita/classe cortile, superficie 12, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: p.lle 311/7, 311/70
  proprietà per 4169792/100000000
- C.C. Gorizia particella edificiale 311/7 foglio 8 sub. 19 P.M. 2258 CT 1 partita tavolare 2277 CT 1 , indirizzo catastale: Località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  Coerenze: Porzione di fabbricato artigianale industriale e area di corte p.lla 311/7 - P.T. 2258 sub. 19 contornato in colore sabbia tratteggiato in piano sub. (Giornal Normale 684/12) - Piano sub. Giornale Tavolare 572/08 con 830/10.000 di c.p. (corpo di proprietà) di permanente comproprietà del 1° CT in PT 2258 di quota di proprietà fondiaria
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 Sentenza Tribunale di Lecce RE 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023 e verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 e del 18/05/2022 Rep. 75261 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale. - Pres. 23/07/2013 GN 1311 Contratto di Mutuo del 15/07/2023 Rep. 2036 Notaio Vinale - Diritto di Ipoteca a favore Banca Popolare di Vicenza CSPA con sede in vivenza per complessivi € 480.000,00 di cui € 240.000,00 di capitale , Interessi firmati nella misura del 5,3% nominale annuo, Interessi di mora , spese, accessori come da contratto.
- C.C. Gorizia particella fondiaria 583/6 foglio 8 partita tavolare 2282 CCTT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 2, indirizzo catastale: località Piedimonte del calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1° -2°.
- C.C. Gorizia particella fondiaria 588/5 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe improduttivo, superficie 350, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88

Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
- Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2°.

- C.C. Gorizia particella fondiaria 588/13 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 738, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2°.
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/45 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 3409, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/52 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 9159, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/58 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 224, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/55 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe prati di 3^, superficie 144, reddito dominicale 0,4500, reddito agrario 0,2200, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti

- Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .

- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/27 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 33, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/60 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 19, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/62 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 1764, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° .
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/67 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe improduttivo, superficie 31, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2°
- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/68 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe improduttivo, superficie 32, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT

1°-2° .

- C.C. Gorizia particella fondiaria 311/69 foglio 8 partita tavolare 2282 CC TT 1°- 2°, qualità classe cortile, superficie 12, indirizzo catastale: località Piedimonte del Calvario, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pres. 19/01/2016 GN 88 Atto di Fusione 11/1282015 Rep. 16143 Notaio Mutti - Pres. 03/08/2021 GN 1544 Verbale di Assemblea 16/07/2021 Rep. 23662 Notaio Mutti
  - Pres. 09/08/2023 GN 1362 in base a Sentenza Tribunale di Lecce RG 6/2022 n. 10/2023 del 17/02/2023, al Verbale di assemblea del 20/04/2022 Rep. 75210 Notaio Anglana - Si annota l'apertura della liquidazione Giudiziale di Sisma Italia presso 4169,79255/100.000 ip. del CT 1°-2° . --------- Si precisa che l'indagine eseguita presso l'Ufficio del Catasto Tavolare di Gorizia, stante la sua complessità e la necessità di svariati accessi in persona, ha richiesto l'attivazione di specifica collaborazione professionale con tecnico locale specializzato nel settore del Catasto Tavolare.
- C.C. Gorizia particella edificiale 311/7 foglio 8 P.M. 2258 CT 1 , indirizzo catastale: Località Piedimonte del Calvario, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Pres. 10/04/2021 GN 684 In base al piano di frazionamento condominiale redatto dal geom. Russian del 23/03/2012 Tipo 29307/12 con attestazione del geom. Russian integrativa del 28/03/2012, Atto di riordino Condominiale, CV e costituzione di servitù per Notar Angelini del 30/03/2012 Rep. 134.333 nonché titoli in atti Sub. GG NN. 572/08 - 12/2010 - 865/2011, si intavola il diritto di proprietà della p.lla 311/7 dal nome dei proprietari pro-tempore del Enti Indipendenti "1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22-23-24-25-26-27"! a nome dei proprietari pro-tempore degli Enti Indipendenti di seguito descritti: Ente Indipendente 19 in color sabbia tratteggiato CT1° in PT 2277con 830/10.000 Servitù: - Pres. 27/03/2008 GN. 572 - Pres. 11/10/1984 GN. 1444

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 2012.



Ingresso al Polo Tecnologico Isontino



Prospetto del capannone da strada di accesso





Particolare interno zona produttiva laboratorio/deposito



Particolare uffici

Particolare struttura metallica di copertura



Particolare interno zona produttiva laboratorio/deposito

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Comuni di Cormons, Gradisca d'Isonzo, Ronchi dei Legionari, Monfalcone). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Gorizia.

SERVIZI

palazzetto dello sport — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media
panoramicità: al di sotto della media
livello di piano: nella media
stato di manutenzione: nella media
luminosità: nella media
qualità degli impianti: al di sotto della media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in esame, porzione di un più ampio fabbricato da cui deriva per frazionamento, è costituita da un capannone industriale ad un piano fuori terra, con pianta rettangolare, un blocco per uffici/servizi sito all'interno dell'area di sedime ed un'area esterna di proprietà, il tutto ricadente in Gorizia in località Piedimonte del Calvario, all'interno del complesso produttivo denominato Polo Tecnologico Isontino. Vi si accede da strada interna continuazione di Via IV Novembre di accesso all'intero complesso produttivo. L'edificio è realizzato con struttura portante prefabbricata di travi e pilastri in cemento armato ed una ulteriore serie di pilastri in profilati metallici su cui poggiano una serie di capriate metalliche ai supporto della copertura finale piana costituita da solai in lastre di cemento armato con soprastante guaina di protezione inframezzati da aperture rivestite con lastre di policarbonalo atte a garantire l'illuminazione zenitale. I divisori interni sono in parte in muratura ed in parte in pannelli in C.A.P. rifiniti, nelle facciata esterna, con finitura liscia fondo cassero tinteggiata. Le tramezzature del blocco uffici/servizi sono in laterizi e malta, con intonaco e tinteggiatura per gli uffici; i muri divisori laterale e terminale (realizzati in tempi più recenti per frazionamento capannone originario) sono in in muratura di cemento nella parte bassa, in muratura semplice intonacata e pitturata nella parte alta; la facciata esterna del blocco uffici è realizzata con doppia pannellatuta in

cartongesso rivestita internamente e pitturata all'esterno. La pavimentazione è di tipo industriale in cls lisciato con spolvero al quarzo nella zona produttiva, in ceramica negli uffici e nei servizi igienici, dove si riscontra analogo rivestimento alle pareti. Gli infissi esterni sono del tipo metallico come anche i due portoni di accesso, dotati di aperture a libro. L'area esterna, un piazzale/cortile destinato a parcheggio e carico/scarico merci, è interamente asfaltata e delimitata con recinzione metallica tipo orsogrill interrotta da un portoncino d'ingresso e da un ampio cancello scorrevole di accesso da strada, anch'essi tutti in metallo (*in riferimento alla recinzione metallica della corte vedasi quanto precisato a margine del capitolo 5 della presente perizia*). Il capannone è costituito nella sua parte produttiva da un'ampia area rettangolare di circa 747 mq; il blocco interno, posizionato a ridosso della parte interna della facciata, è composto da due porzioni, confinanti e simmetriche tra di loro, costituite ciascuna da un ufficio con retrostante zona per spogliatoio/antibagno e servizio igienico, dotato di lavabo, wc e doccia. Discreta la dotazione impiantistica con impianto elettrico sottotraccia o in apposite canaline con adeguato sistema di illuminazione interna; l'impianto fognante scarica i reflui nella rete nera esterna cittadina al pari delle piovane, captate in apposite griglie interne e collegate alla rete bianca pubblica. Negli uffici si risconta un impianto di condizionamento con split a parete e unità esterne. L'impianto di adduzione idrica risulta funzionante ma non è stato individuato, nè segnalato dagli attuali locatari conduttori, all'intero del capannone (edificio+area esterna) alcun contatore idrico, nè autonomo nè di sottrazione. Il capannone non risulta dotato di sistemi di prevenzione incendi all'infuori di una serie di estintori ben distribuiti all'interno della zona produttiva e degli uffici. Complessivamente buono lo stato menutentivo dell'intero fabbricato, con un normale grado di usura. Si segnala tuttavia una serie di infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura solare in alcuni tratti dei pannelli divisori sul lato est di confine con l'attigua p.lla 311/44, ben visibili nelle foto nn. 9 e 11 del rilievo fotografico (Allegato 2); dette infiltrazioni, di non rilevante enità, necessitano tuttavia di un intervento di risanamento locale della soprastante guaina di protezione impermeabile. Si segnalano inoltre all'interno dell'area produttiva una serie di griglie per raccolta acque e pozzetti di aspirazione già utilizzati nel periodo di attività del vecchio cotonificio (vedi foto nn. 24, 25 e 26 del rilievo fotografico - Allegato 2). Attualmente il capannone è utilizzato per la manutenzione di impianti frigoriferi e deposito altri macchinari, automobili e materiale vario. Al pari di tutte le altre unità produttive insediate nel Polo Tecnologico, l'unità in esame è costituita in apposito condominio attualmente amministrato dalla società Alpe Adria Group Fvg Srl con sede in Gorizia. I relativi aspetti condominiali meritevoli di menzione sono riportati nel capitolo 5 della presente relazione di stima.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: telaio metallico e rete tipo orsogrill realizzato in metallo con apertura scorrevole — nella media

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in metallo — nella media

infissi interni: ad anta a battente realizzati in alluminio e vetro — nella media

manto di copertura: realizzato in guaina impermeabile — al di sotto della media

pareti esterne: costruite in parte in pannelli di cls e parte in pannelli di cartongesso a doppia fodera coibentati — nella media

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto — nella media

pavimentazione interna: realizzata in massetto industriale in cemento liscio con spolvero al quarzo — nella media

portone di ingresso: a libro realizzato in metallo — nella media

rivestimento interno: posto in pareti blocco uffici/servizi realizzato in intonaco plastico — nella media

Degli Impianti:

antincendio: si evidenzia la sola presenza di estintori in polvere ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è si — al di sotto della media

citofonico: a pulsante esterno — nella media

condizionamento: caldo/freddo con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: come da dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità. presente solo nei due vani ad ufficio — nella media

elettrico: sottotraccia o canalizzato , la tensione è di 6 kw conformità: come da dichiarazione allegata al certificato di agibilità relativo ai soli vani uffici/servizi — nella media

fognatura: tradizionale la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni in gres e pozzetti di ispezione con recapito in rete fognante cittadina conformità: come da dichiarazione di conformità allegata al certificato di agibilità

Delle Strutture:

copertura: a capriate costruita in metallo — nella media

solai: lastre in c.a. — nella media

strutture verticali: costruite in misto in cemento armato e profilati metallici — nella media

travi: costruite in misto in cemento armato e profilati metallici



Prospetto da strada di accesso



Particolare interno zona lavorazione





Particolare copertura e pannello con infiltrazioni d'acqua



Particolare uffici

Particolare interno zona lavorazione



Particolare interno pozzetti interni di raccolta acque

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
Superficie lorda area produttiva	746,74	x	100 %	=	746,74
Superficie destinata ad uso ufficio	100,00	x	120 %	=	120,00
Corte esterna di pertinenza	474,00	x	10 %	=	47,40
Totale:	**1.320,74**				**914,14**



Planimetria di rilievo dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (15/11/2025)

Domanda: appena sufficiente o scarsa

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabile

Valore minimo: 255,00

Valore massimo: 372,00

Note: e buone condizioni dell'unità in esame, il suo recente periodo di ristrutturazione, il suo limitato grado di usura e la sua flessibilità d'suo orientano la scelta dei valori unitari verso le quotazioni intermedie tra i valori medi (313,00 €/mq) e quelli massimi (372,00 €/mq) quelle degli intervalli considerati, ottenendo pertanto il seguente: Valore unitario OMI = 342,50 €/mq

Sito internet "Borsino Immobiliare" (16/03/2026)

Domanda: normale

Offerta: buona

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabile

Valore minimo: 165,00

Valore massimo: 275,00

Note: le buone condizioni dell'unità in esame, il suo recente periodo di ristrutturazione, la sua flessibilità d'suo, il limitato grado di usura e il buon livello di urbanizzazione riscontrato nell'area produttiva circostante orientano la scelta dei valori unitari verso quelli medio/massimi degli intervalli considerati, ottenendo pertanto il seguente: Valore medio Borsino Immobiliare = 246,67 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le analisi di mercato effettuate sono dettagliatamente riportate nell'Allegato 7; esse si sono articolate in più fasi, con lo studio delle due più accreditate banche dati immobiliari ed una disamina del mercato corrente delle offerte di vendita; ulteriori aspetti commerciali sono derivati da informazioni assunte direttamente presso l'Ufficio tecnico comunale e gli insediamenti produttivi circostanti il capannone in esame. I risultati ottenuti per ogni singolo studio sono stati ponderati in base all'importanza e all'attendibilità attribuita singolarmente agli stessi. Le banche dati sono: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il sito Borsino Immobilare ed ulteriori banche dati di siti internet specializzati. Sempre su internet sono stati successivamente esaminati i più autorevoli motori di ricerca delle offerte immobiliari dell'area urbana di riferimento (il Polo tecnologico Isontino, l'area urbana di Piedimonte del Calvario ed aree produttive limitrofe e/o vicine) e selezionate quelle ritenute più accreditate e attendibili e più comparabili in riferimento all'immobile da stimare. Nelle valutazioni derivanti da OMI e Borsino Immobiliare sono stati considerati i valori per capannoni tipici, magazzini e laboratori, escludendo quelli per capannoni produttivi o industriali, solitamente riferiti a costruzioni realizzate specificatamente per determinate attività (industriali o produttive) e quindi, sotto l'aspetto strutturale ed impiantistico, idonee principalmente, se non esclusivamente, a determinati scopi. I valori riportati dall'OMI hanno condotto ad una valutazione unitaria media pari a 342,50 €/mq; il Borsino Immobiliare ha indicato un valore unitario medio pari a 246,67 €/mq mentre lo studio delle offerte immobiliari (opportunamente ribassato del 10% in funzione del coefficiente di trattabilità) propone un valore medio pari a 210,00 €/mq, valore abbastanza inferiore ai precedenti a testimonianza di un mercato in cui attualmente l'offerta immobiliare risulta decisamente superiore alla domanda. Il valore unitario medio complessivo finale, opportunamente "pesato" ed arrotondato, è risultato pari a **282,00 €/mq**. Tale valore è stato quindi rapportato alla superficie commerciale del capannone. Nella determinazione di detta superficie di riferimento si è applicato un fattore correttivo in aumento del 20% per la superficie destinata ad uffici e servizi, in considerazione del diverso livello di finiture, delle dotazioni impiantistiche e del buon grado di manutenzione, mantenendo inalterata la quotazione media già determinata. La Superficie commerciale risulta essere pertanto = [(746,74 + 100,00 + (100,00*20%) + (473,96*10%)] mq = **914,14**

VALUTAZIONE: 914,14 mq * 282,00 €/mq = **€ 257.787,48**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	914,14	x	282,00	=	**257.787,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 257.787,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 257.787,48**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si utilizza il criterio della "Stima sintetica comparativa", che consiste nell'individuazione di un valore unitario (prezzo medio) espresso in €/mq derivante da un'attenta analisi di mercato effettuata in zona e riferita ad immobili il più possibile similari a quello in esame per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive; il valore unitario medio viene individuato, pertanto, sulla base di una molteplice serie di dati e informazioni assunte e calibrate in base alla rispondenza degli stessi al caso in esame; il tutto vieene dettagòliato e precisato nell'Allegato 7 - Analisi del mercato immobiliare. Il valore unitario individuato si applica alla superficie commerciale dell'immobile; le diverse superfci dello stesso, da cui scaturisca la superficie commerciale, sono state determinate ai sensi del Codice delle Valutazioni Immobiliari e con le modalità previste dal DPR 138/98 e dalla Norma UNI EN 15733

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, agenzie: in Gorizia e comuni limitrofi, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio -- Banca dati del sito Internet "Borsino Immobiliare" -- Altri siti internet del settore immobiliare, ed inoltre: Studi tecnici del comune di Gorizia e comuni limitrofi

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	capannone industriale	914,14	0,00	257.787,48	257.787,48
				257.787,48 €	**257.787,48 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per restituzione deposito cauzionale pari (come da contratto di locazione) ad € 3.000,00 rivalutato alla data del 9/6/2026 e pari ad € 3.343,65	-3.343,65

	3.343,65 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'unità immobiliare in esame risulta comodamente divisibile in due porzioni esattamente equivalenti, previa esecuzione delle necessarie opere edili e impiantistiche; appare tuttavia superflua la valutazione di una concreta modalità di divisione atteso che la Società risulta proprietaria dell'intero capannone.

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione:	**€. 7.733,62**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 1.400,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 245.310,21**

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:	**€. 12.265,51**
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:	**€. 44,70**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 233.000,00**

data 20/07/2026

il tecnico incaricato
Ing. Antonio Vincenzo Albanese