



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER BANCA S.p.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Geometra LUANA TUNINI

CF:TNNLNU65P50E098E

con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C

telefono: 0481787031

email: luanatunini@alice.it

PEC: luana.tunini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra LUANA TUNINI
Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

CASA ACCOSTATA, DEPOSITO e CORTI ubicati in SAN LORENZO ISONTINO (GO), VIA UDINE N.66 - della superficie commerciale di **257,70 mq** per la quota di:

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

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra con annesso fabbricato ad uso deposito a due piani fuori terra, entrambi parzialmente da ristrutturare, e di due porzioni di area scoperta.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 3 particella 810/4, qualità: ente urbano, superficie 208 metri quadrati;
- foglio 3 particella 810/5, qualità: ente urbano, superficie 70 metri quadrati;
- foglio 3 particella 810/6, qualità: ente urbano, superficie 159 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 3, particella 810/4, sub -, categoria C/2, classe 1, consistenza 192 mq, rendita Euro 198,32, indirizzo catastale: via Udine n.66, piano: T-1;
- sezione urbana A, foglio 3, particella 810/5, sub -, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita Euro 260,29, indirizzo catastale: via Udine n.66, piano: T-1-2;
- sezione urbana A, foglio 3, particella 810/6, sub -, categoria F/1, consistenza 159 mq, rendita Euro -, indirizzo catastale: via Udine n.66, piano: T

intestato a:

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

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - Partita Tavolare Web 3627 del C.C. di San Lorenzo Isontino

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 810/4 ente urbano
- p.c.n. 810/5 ente urbano
- p.c.n. 810/6 ente urbano

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** per 1/1, in base ai titoli in atti sub G.N. 1731/2014.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra LUANA TUNINI
Pagina 2 di 14



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	257,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.234,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.400,00
Data della valutazione:	16/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di sopralluogo, esperito in data 24/11/2022, é emerso che il compendio immobiliare risultava occupato senza titolo da un conoscente dell'esecutata.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 30/08/2022, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con pec in data 31/08/2022, comunicando l'esito negativo della ricerca per l'immobile segnalato, eseguita per il periodo temporale degli ultimi 10 anni.

Il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si é svolto in data 24/11/2022, alla presenza di un conoscente dell'esecutata, il quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore nel corso degli accertamenti, al fine di prendere visione di ogni locale ed effettuare le riprese fotografiche a corredo della presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche del bene pignorato ed è stata verificata la sua corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la sua conformità rispetto alla planimetria catastale presente agli atti.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. WEB 362 - C.C. di San Lorenzo Isontino
Foglio C - Aggravi**

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, derivante da atto di mutuo fondiario stipulato il 22/09/2014 a firma di Not. Rinci Rep. 901/717, intavolata il 20/10/2014 G.N. GN 1731/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: €154.500,00.
Importo capitale: €103.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento immobiliare, intavolato il 15/03/2022 G.N. 789/2022, promosso da *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare dd. 01/02/2022, ritualmente notificato.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

**Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - P.T. WEB 362 - C.C. di San Lorenzo Isontino
Foglio B - Proprietà**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 22/09/2014 a firma di Not. Rinci, intavolato il 20/10/2014 G.N. 1731/2014.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici, la scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state reperite pratiche edilizie riferite al compendio immobiliare oggetto della presente procedura. Specificatamente, l'accesso agli atti effettuato presso il Comune di San Lorenzo Isontino ha consentito di reperire solo alcune pratiche edilizie che si riferiscono a corpi di fabbrica ora confinanti, benché in passato riferibili alla medesima proprietà, oggi frazionata. Nulla è stato reperito in merito ai fabbricati oggetto della presente procedura. La verifica di conformità farà riferimento alla planimetria catastale, ovvero all'unico elaborato grafico reperito nei pubblici uffici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Lorenzo Isontino vigente, l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea B3 – residenziale di completamento.

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

"ART. 14. ZONE RESIDENZIALI.

1. Le zone residenziali sono destinate alla funzione abitativa ed alle attività connesse e complementari alla residenza con essa compatibili per aspetti igienici, sanitari, funzionali e sociali. Sono pertanto ammesse in zona residenziale le destinazioni d'uso seguenti:

a) agricola, eccetto allevamento zootecnico se non per consumo o uso proprio, e agrituristica, previa verifica dell'autorità sanitaria, solo in lotti con attività agricola esistente. La superficie lorda di pavimento di destinazione d'uso agricola non agrituristica non può superare m2 100, o l'esistente + m2 20 se l'esistente supera m2 100;

b) alberghiera;

c) artigianale a basso impatto ambientale, come panificio, pizzeria, rosticceria, gelateria, sartoria, oreficeria, laboratorio artistico, laboratorio fotografico, laboratorio odontotecnico e simili. La superficie lorda di pavimento di destinazione d'uso artigianale non può superare m2 100, o l'esistente + m2 20 se l'esistente supera m2 100;

d) commerciale al dettaglio. Non è ammesso il nuovo insediamento di esercizi commerciali di media struttura;

e) direzionale, eccetto dancing, discoteca e sala di gioco d'azzardo;

f) residenziale;

g) servizio o attrezzatura collettiva;

h) servizi di interesse residenziale;

i) viabilità.

In zona C è comunque vietata la destinazione d'uso di cui alla lettera a).

2. Per gli immobili esistenti ed aventi destinazioni d'uso non compatibili con quelle abitative non sono ammessi interventi edilizi eccedenti la manutenzione edilizia. Tutti gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono sempre essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al comma 1 con le procedure fissate dalle normative delle singole sottozone.

3. Le zone omogenee A0, A1 e A3 costituiscono il "Centro storico" dell'abitato ai fini dell'applicazione della disciplina del commercio.

4. Per gli esercizi commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq, nelle zone residenziali per ogni 100 mq di superficie di vendita dovranno venir previsti e realizzati almeno 60 mq di spazi per parcheggi di relazione all'interno dell'edificio e/o nella sua area di pertinenza (60%). Sono sempre applicabili le riduzioni e/o le facilitazioni ammesse dalla LR 29/2007 per gli edifici/attività commerciali esistenti e/o per quelli ricadenti in centro storico.

5. Tutti gli edifici di nuova costruzione, nelle zone B, dovranno avere accesso diretto dalla viabilità pubblica o di uso pubblico. Nel caso questo non fosse possibile al progetto edilizio dovrà essere allegata una dichiarazione del proprietario di un fondo adiacente che acconsenta



alla imposizione di servitù di transito ed impianti tecnologici.

6. Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni/ampliamenti con aumento del numero di alloggi (riferito nel qual caso ai soli alloggi incrementati) in tutte le zone residenziali **B** e **C** obbligatoria la realizzazione di almeno due posti auto (coperti, scoperti e/o in autorimessa) per ciascun alloggio aventi dimensione in pianta non inferiori a m **2,0** x **5,0** ciascuno da localizzarsi nell'area di pertinenza urbanistica del fabbricato. Tali parcheggi contribuiscono alla verifica dello standard di parcheggi stanziali di **1** mq per ogni **10** mc di costruzione.

7. Per le porzioni delle zone residenziali ricomprese all'interno della zona a pericolosità idraulica **PI**, così come perimetrata nella tavola **VI** - Vincoli territoriali e paesaggistici, in recepimento alle prescrizioni del PAI, devono essere rispettate le disposizioni contenute nell'articolo **44**.

ART. 19. ZONA OMOGENEA B3: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.

1. Comprende aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici di costruzione relativamente recente, ovvero singole aree inedificate, tutti ricadenti in un contesto residenziale in cui le opere di urbanizzazione primaria risultano sufficienti al completamento del tessuto edilizio.

2. In tale zona, in attuazione diretta, sono possibili i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia (intesa anche come demolizione e ricostruzione);
- d) nuova costruzione.

3. Nel caso di nuova costruzione (essendo riconducibile a questa anche l'intervento di ampliamento) o ristrutturazione edilizia l'attività edilizia nella zona è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

- a) Indice di fabbricabilità fondiario **If = 0,80** mc/mq;
- b) Altezza massima degli edifici: m **7,50**;
- c) Rapporto di copertura massimo: **Q = 0,35** mq/mq;
- d) Numero massimo di piani abitabili: **2** (piano terra o rialzato e primo piano) più eventuale sottotetto recuperato ai fini abitativi ai sensi dell'articolo **39** della **LR 19/2009**;
- e) Distanza minima dai confini di proprietà e dalle strade: m **5,00** eccezion fatta per il caso di ampliamenti di edifici esistenti nel qual caso l'Amministrazione comunale, valutando caso per caso, potrà concedere il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso le strade fatto salvo quanto al punto seguente;
- f) Distanza minima delle costruzioni dalla strada Regionale (per i lotti fronteggianti la stessa): m **20,0**.
- g) Distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m **10,00**.
- h) Tipologie edilizie ammesse: tutte.

4. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà di cui al comma **3**, lettera **e**), potrà essere ridotta fino ai minimi di Codice Civile nel caso in cui venga presentata una dichiarazione scritta di assenso informato del proprietario confinante che sottoscriverà anche tutti gli elaborati progettuali

5. Nei casi di ristrutturazione, si potranno conservare sia i volumi che i rapporti di copertura preesistenti, anche se superiori a quanto fissato dal comma **3**, lettere **a**) e **c**), con la limitazione che, comunque, non si potrà mai superare l'indice fondiario **If = 3,20** mc/mq.

(Altri articoli correlati: **7, 9, 10, 11, 14, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 50**)."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

L'epoca di costruzione del compendio immobiliare è antecedente al 1967. Si presume che la sua edificazione possa risalire ai primi decenni del secolo scorso.

L'accesso agli atti effettuato al Comune di San Lorenzo Isontino ha consentito di reperire alcune pratiche edilizie che si riferiscono a corpi di fabbrica ora confinanti, benché all'epoca riferiti alla medesima proprietà. Nulla è stato reperito in merito ai fabbricati oggetto della presente procedura. La verifica di conformità fa riferimento alla planimetria catastale, ovvero all'unico elaborato grafico reperito nei pubblici uffici. E quindi, in sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale estratta dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio non sono state riscontrate difformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN LORENZO ISONTINO VIA UDINE 66

CASA ACCOSTATA, DEPOSITO E CORTI

DI CUI AL PUNTO A

CASA ACCOSTATA, DEPOSITO e CORTI ubicati in SAN LORENZO ISONTINO (GO), VIA UDINE N.66 - della superficie commerciale di **257,70 mq** per la quota di:

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

Trattasi di edificio residenziale unifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra con annesso fabbricato ad uso deposito a due piani fuori terra, entrambi parzialmente da ristrutturare, e di due porzioni di area scoperta.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 3 particella 810/4, qualità: ente urbano, superficie 208 metri quadrati;
- foglio 3 particella 810/5, qualità: ente urbano, superficie 70 metri quadrati;
- foglio 3 particella 810/6, qualità: ente urbano, superficie 159 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 3, particella 810/4, sub -, categoria C/2, classe 1, consistenza 192 mq, rendita Euro 198,32, indirizzo catastale: via Udine n.66, piano: T-1;
- sezione urbana A, foglio 3, particella 810/5, sub -, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita Euro 260,29, indirizzo catastale: via Udine n.66, piano: T-1-2;
- sezione urbana A, foglio 3, particella 810/6, sub -, categoria F/1, consistenza 159 mq, rendita Euro -, indirizzo catastale: via Udine n.66, piano: T

intestato a:

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

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo - Partita Tavolare Web 3627 del C.C. di San Lorenzo Isontino

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 810/4 ente urbano
- p.c.n. 810/5 ente urbano
- p.c.n. 810/6 ente urbano

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** per 1/1, in base ai titoli in atti sub G.N. 1731/2014.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gorizia).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra LUANA TUNINI
Pagina 8 di 14





Localizzazione



Panoramica del compendio

SERVIZI

- municipio
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- centro sportivo
- supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – entrambi gli edifici sono caratterizzati da struttura portante in muratura mista di pietra e laterizio; i solai orizzontali sono stati realizzati in struttura lignea così come i solai di copertura. Nel fabbricato ad uso deposito parte dei solai orizzontali è in latero-cemento.

I fabbricati necessitano di interventi di ristrutturazione / manutenzione, già in fase di avvio, per ciò che concerne l'edificio ad uso residenziale.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi all'interno dell'**abitazione**, che misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 160,87 circa, essi sono così distribuiti:

Piano terra

- soggiorno mq 18,60 circa netti calpestabili
- cucina mq 18,35 circa netti calpestabili



- disimpegno mq 4,26 circa netti calpestabili
- bagno mq 6,79 circa netti calpestabili
- ripostiglio-sottoscala mq 1,49 circa netti calpestabili

Piano primo

- stanza mq 18,69 circa netti calpestabili
- stanza mq 18,94 circa netti calpestabili
- stanza mq 15,72 circa netti calpestabili

Piano sottotetto

- soffitta mq 58,03 circa netti calpestabili

Il fabbricato destinato a **deposito** misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 184,25 circa, così ripartita:

Piano terra

- deposito mq 46,62 circa netti calpestabili
- deposito mq 43,43 circa netti calpestabili

Piano primo

- deposito mq 94,20 circa netti calpestabili

Completano il compendio **due porzioni di area scoperta** trattate a manto erboso spontaneo della superficie complessiva di metri quadrati 262,00 circa.

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali, verificate sulla base di misure effettuate a campione.

Per quanto attiene al **fabbricato residenziale**, dove sono stati avviati alcuni lavori di ristrutturazione, di seguito se ne descrivono le caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo:

- pavimenti: al piano terra in marmette di graniglia e in piastrelle ad esclusione del servizio igienico dove è presente il solo massetto atto a ricevere la futura pavimentazione; al piano primo in tavolato con parzialmente ricoperto da materiale plastico; al piano sottotetto in tavolato di legno;
- finiture murarie: intonaco tinteggiato;
- portoncino d'ingresso: in alluminio anodizzato e vetro smerigliato;
- serramenti esterni: finestre in legno a vetri singoli con scuretti anch'essi in legno, eccezion fatta per alcune finestre al piano terra che sono in alluminio anodizzato e vetro, dotate di avvolgibili in plastica;
- porte interne: dove presenti - in legno verniciato cieche o con vetro ornamentale;
- scale interne: in legno originali e non adeguate agli standard attuali, principalmente di sicurezza;
- impianti: elettrico incompleto e fuori norma; idrico-sanitario con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; riscaldamento a stufa solo al piano terra;
- apparecchiature sanitarie; l'unico servizio igienico, da completare, è dotato di doccia, water e lavabo.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che tutti gli impianti presenti necessitano di completamento e messa a norma.

Per quanto attiene alle finiture esterne, il fabbricato si presenta in discrete condizioni, in quanto



parzialmente tinteggiato ad eccezione della zoccolatura ove é visibile la muratura mista in pietra e laterizio.

Per quanto riguarda l'edificio ad uso **deposito**, di evidente origine rurale, di seguito se ne descrivono le caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo:

- pavimenti: al piano terra parte in caldana di calcestruzzo e parte in mattoni; al piano primo - parte in caldana di calcestruzzo e parte in tavolato ligneo;
- finiture murarie: intonaco grezzo;
- porte esterne: parte in ferro verniciato e parte in legno;
- serramenti esterni: in ferro verniciato;
- porte interne: in legno;
- impianti: elettrico precario, fuori norma, che necessita, quindi, di intervento di messa a norma da parte di personale qualificato.

Per quanto attiene alle finiture esterne, l'edificio si presenta in discrete condizioni, in quanto tinteggiato.

Le superfici che vengono assunte a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva vengono calcolate in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tali superfici debbano comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm e sono date dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 257,50 (diconsi metri quadrati duecentocinquantesette/50).

CLASSE ENERGETICA:



[883,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15909-2014-GO-APE-DEF registrata in data 22/07/2014

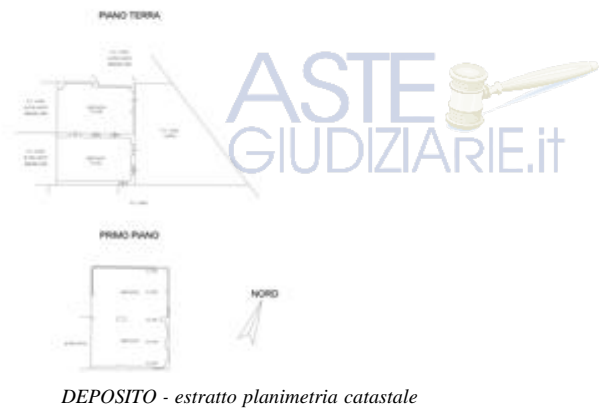
CONSISTENZA:

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 - locali principali e accessori diretti	137,60	x 100 %	= 137,60
ABITAZIONE - locale accessorio indiretto	68,00	x 60 %	= 40,80
DEPOSITO	212,40	x 25 %	= 53,10
AREE SCOPERTE	262,00	x 10 %	= 26,20
Totale:	680,00		257,70





DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, ma anche di fronte all'incertezza in merito alle ripercussioni che l'attuale stato di emergenza epidemiologica potrebbe riverberare sul mercato immobiliare nel breve e medio termine, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce prudenzialmente in €420,00 (diconsi euro quattrocentoventi/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del compendio.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore come sopra determinato, una riduzione pari al 10% (diconsi dieci per cento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	257,70	x	420,00	=	108.234,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 108.234,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 108.234,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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



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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CASA ACPOSTATA, DEPOSITO E CORTI	257,70	0,00	108.234,00	108.234,00
				108.234,00 €	108.234,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.234,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 10.823,40**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 10,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.400,00**

data 16/12/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: Geometra LUANA TUNINI
Pagina 13 di 14

il tecnico incaricato
Geometra LUANA TUNINI



tecnico incaricato: Geometra LUANA TUNINI
Pagina 14 di 14

