



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Del Torre & partners

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.sa Martina Ponzin

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Mariella Pahor

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. David Buiatti

CF: BTDDVD74A22L424F
con studio in RONCHI DEI LEGIONARI (GO) VIA DANTE, 8/C
telefono: 0481475101
fax: 0481475130
email: david.buiatti@libero.it
PEC: david.buiatti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 1 di 36



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2022

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GRADISCA D'ISONZO Via A. Gramsci 6/A, della superficie commerciale di **239,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata semicentrale del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via A. Gramsci al civico numero 6/A.

Trattasi di un'abitazione del tipo villa singola, sviluppata su due livelli fuori terra e circondata dalla corte di pertinenza.

Il contesto residenziale è stato realizzato ad inizi anni Duemila, pertanto il tutto si mantiene in un normale - buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 629/168 graffata 629/169 foglio A / 15 partita tavolare P.T.Web 148 (ex P.T. 5694), categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via A. Gramsci n. 6, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c. 629/168 graffata con la p.c. 629/169

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	239,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.812,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.500,00
Data della valutazione:	29/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 03/04/2023, si è rilevato che l'immobile risulta essere abitato dall'Esecutata e dalla sua famiglia, così come si evince dal Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza rilasciato dal Comune di Gradisca d'Isonzo.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato reperito alcun contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 2 di 36



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

P.T.Web 148 di Gradisca d'Isonzo

Foglio A prima parte:

1° corpo tavolare

- p.c.n. 629/169 ente urbano (da PT 5694 ct 1)

- p.c.n. 629/168 ente urbano (da PT 5694 ct 1)

Foglio A seconda parte:

G.T. 99/2007 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi e con qualunque mezzo e di posa e di manutenzione di condutture e cavi di qualsiasi natura e genere a peso della p.c.n. 629/145 e a favore della p.c.n. 629/169. In base a: ATTO DI DONAZIONE di data 18/01/2007 Notaio Frulani Rep. 6579, PIANO TAVOLARE TIPO 78397 ANNO 2006 Geom. Marizza.

Foglio B proprietà:

G.T. 99/2007 e G.T. 1852/2018 - Si intavola il diritto di proprietà.

G.T. 1728/2019 - Si annota la pendenza di lite, per azione revocatoria per dichiarazione di inefficacia del trasferimento immobiliare sub G.N. 1852/2018 presso la quota di 95/100 del c.t. 1°. In base a: atto di citazione di data 10/07/2019 Tribunale di Gorizia.

G.T. 982/2022 - Si annota la pendenza di lite, per azione revocatoria ai sensi dell'art. 2901 c.c. ai fini della dichiarazione di inefficacia del trasferimento immobiliare di cui al ricorso per separazione consensuale omologato in atti sub G.N. 1852/2018 presso la quota di 95/100 p.i. del c.t. 1° In base a: atto di intervento volontario di data 22/01/2020.

Foglio C aggravii:

posta 1. attiva e come meglio sotto riportata. L'iscrizione rimarrà a carico dell'immobile.

posta 2 attiva e come meglio sotto riportata.

posta 3 attiva e come meglio sotto riportata.

posta 4. attiva e come meglio sotto riportata.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 1.696,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonchè diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 324/2007 diritto di ipoteca € 120.000,00 x 0,50% = € 600,00

- G.T. 1455/2018 diritto di ipoteca € 18.000,00 x 0,50% = € 200,00

- G.T. 1728/2019 pendenza di lite = € 200,00

- G.T. 982/2022 pendenza di lite = € 200,00

- G.T. 1961/2022 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00

- G.T. 2210/2022 pignoramento immobiliare € 21.889,18 x 0,50% = € 200,00

- Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

- Voltura catastale fabbricati € 71,00



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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 291/1985 - Si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi con carri e animali a peso della p.c.n. 629/169 nel tratto fra le lettere a-b-c-d ed a favore della p.c.n. 629/109. In base a: ATTO dd 06/03/1985 NOT. BUSILACCHIO rep. 44153

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 324/2007 -Si intavola il diritto di ipoteca a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI STARANZANO -SOCIETA' COOPERATIVA con sede a STARANZANO (GO) per l'importo complessivo di € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per capitale, interessi al tasso del 5,004%, spese ed accessori e quant'altro previsto dal titolo a peso del c.t. 1°. In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 27/02/2007 NOT. GERMANO rep. 62743

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1455/2018 - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore di ALIMENTARIA S.R.L. con sede a ROMANS D'ISONZO (GO) per l'importo complessivo di € 18.000,00 di cui € 10.422,14 per capitale, interessi, spese come da titolo a peso di 95/100 p.i. già di MORATTO Stefano nato a GORIZIA (GO) il 15/12/1973 di cui ad B1 del c.t. 1°. In base a: DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO N. 288/18 - R.G. 802/18dd 27/07/2018 Tribunale di GORIZIA.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1961/2022 - ACCESSORIA - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di DEL TORRE Carlo e FICARRA Fabio per la somma complessiva di € 30.000,00 comprensiva di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. PRINCIPALE: P.T. 5917 di questo comune censuario. In base a: DECRETO INGIUNTIVO N. 195/2022 R.G. 491/2022 REP. 314/2022, PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO dd 26/05/2022 Tribunale di GORIZIA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 2210/2022 - Si annota il pignoramento immobiliare promosso da DEL TORRE Carlo nato a UDINE (UD) il 04/03/19367 e FICARRA Fabio nato a GORIZIA (GO) il 30/05/1979 per l'esazione del credito di € 21.889,18 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1°. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, NOTIFICATO Tribunale di GORIZIA.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

pendenza di lite, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1728/2019 – Si annota la pendenza di lite promossa da COMP S.S. DI PETTARIN CARMEN E ORZAN MAURIZIO con sede a MONFALCONE (GO), per azione revocatoria per dichiarazione di



inefficacia del trasferimento immobiliare sub G.N. 1852/2018 presso la quota di 95/100 del c.t. 1°. In base a: atto di citazione di data 10/07/2019 Tribunale di Gorizia.

pendenza di lite, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 982/2022 – Si annota la pendenza di lite promossa da ALIMENTARIA S.R.L. con sede a ROMANS D'ISONZO (GO), per azione revocatoria ai sensi dell'art. 2901 c.c. ai fini della dichiarazione di inefficacia del trasferimento immobiliare di cui al ricorso per separazione consensuale omologato in atti sub G.N. 1852/2018 presso la quota di 95/100 p.i. del c.t. 1° In base a: atto di intervento volontario di data 22/01/2020.

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un contesto condominiale, pertanto non esistono bilanci condominiali e conseguenti ripartizioni per i singoli enti.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per l'IMU trattandosi di abitazione principale, nulla è dovuto, mentre per la TARI (intestata ancora al precedente proprietario) insiste un debito di € 1.738,00 per le annualità dal 2018 al 2022.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutata risulta legittimamente autorizzata al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di donazione e al ricorso per la separazione consensuale dei coniugi.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

G.T. 99/2007 atto di donazione di data 18/01/2007 Rep. n. 6579/2696 Notaio Furlani per la quota di 5/100 p.i. G.T. 1852/2018 ricorso per separazione consensuale dei coniugi e omologa del Tribunale di Gorizia di data 02/10/2018 R.G. 910/2018 per la quota di 95/100 p.i.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Gradisca d'Isonzo è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie.

Ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, sulla proprietà sono state eseguite opere in difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie in atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione edilizia N. **21/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione dell'edificio di civile abitazione unifamiliare, presentata il 15/01/2007 con il n. 695 di protocollo, rilasciata il 16/08/2005 con il n. 6096/11052/V-3 di protocollo, agibilità del 13/06/2007 con il n. 695/8062/VI-3 di protocollo.

Variante alla concessione edilizia n. 47/2005 di data 07/11/2005 e D.I.A. n. 01/2007 di data 10/01/2007.

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **22/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di piscina, presentata il 19/04/2012 con il n. 4464 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B5.2: Zone a normale densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18 (Z.T.O. B5.2: Zone a normale densità)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

Ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, sulla proprietà sono state eseguite opere in difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie in atti come meglio specificato di seguito.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tamponatura portico posto sul retro

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione delle tamponature

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per demolizione delle tamponature: €.1.500,00



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: veranda - portico costruito in aderenza al fabbricato principale sul lato sinistro

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per demolizione completa: €.25.000,00



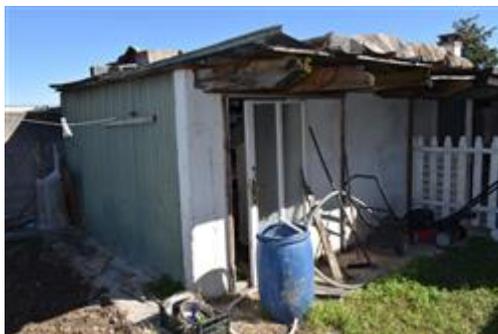


CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ripostiglio realizzato a confine sul retro
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per demolizione completa: €.4.500,00



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tettoia - posto auto realizzata sulla corte sul fronte
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione completa
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per demolizione completa: €.5.500,00



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: portico di collegamento sul lato destro realizzato con due falde anziché a falda unica come da progetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri per regolarizzazione pratica verso il Comune: €.2.000,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

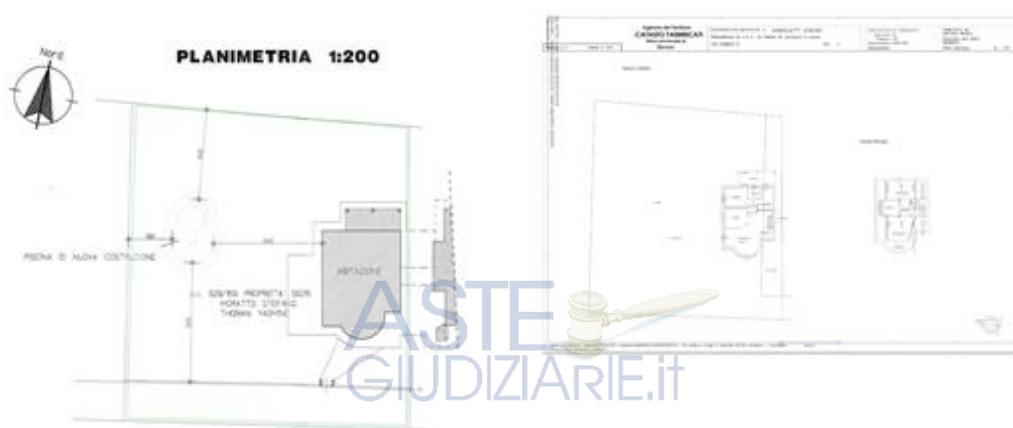
Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento della planimetria catastale a seguito di inserimento in mappa di lieve entità della piscina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inserimento in mappa di lieve entità ed aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per inserimento in mappa ed aggiornamento catastale: €2.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: pratica edilizia n. 22/2012 non completata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCA per il completamento della pratica

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

Costi di regolarizzazione:

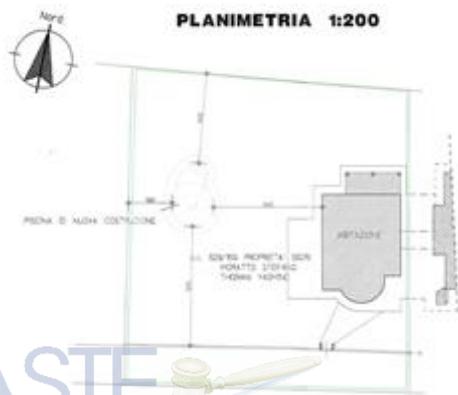
- oneri per regolarizzazione pratica edilizia: €1.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 8 di 36





ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

BENI IN GRADISCA D'ISONZO VIA A. GRAMSCI 6/A

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GRADISCA D'ISONZO Via A. Gramsci 6/A, della superficie commerciale di **239,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata semicentrale del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via A. Gramsci al civico numero 6/A.

Trattasi di un'abitazione del tipo villa singola, sviluppata su due livelli fuori terra e circondata dalla corte di pertinenza.

Il contesto residenziale è stato realizzato ad inizi anni Duemila, pertanto il tutto si mantiene in un normale - buono stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 629/168 graffata 629/169 foglio A / 15 partita tavolare P.T.Web 148 (ex P.T. 5694), categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 704,96 Euro, indirizzo catastale: Via A. Gramsci n. 6, piano: terra e primo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
p.c. 629/168 graffata con la p.c. 629/169



DESCRIZIONE DELLA ZONA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 9 di 36



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata periferica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via A. Gramsci al civico 6/A.

Trattasi di un'abitazione del tipo villino, sviluppata su due livelli fuori terra, è presente inoltre una corte di pertinenza che circonda il fabbricato su tutti i lati. Sulla corte di pertinenza insistono delle tettoie – portici realizzati in assenza di titolo edilizio e pertanto le stesse saranno da rimuovere. Infine è presente una piscina del tipo interrata.

Si segnala infine che il portico costruito in aderenza con la proprietà limitrofa, così come la porzione di corte prospiciente quel lato, al momento viene utilizzato dall'attuale proprietario della realtà vicina.

Il fabbricato è stato realizzato ad inizi anni Duemila, pertanto il tutto si mantiene in un normale - buono stato di manutenzione e conservazione.

Nello specifico, l'abitazione risulta composta al piano terra da un ingresso – soggiorno – cucina di mq. 51,50 un disimpegno di mq. 3,60 una camera di mq. 12,40 un servizio igienico di mq. 4,00 una lavanderia di mq. 8,45 il tutto con altezza di ml. 2,65 e due portici di mq. 15,75 e mq. 2,00; primo piano raggiungibile da scala interna e composto da un disimpegno di mq. 3,80 un guardaroba di mq. 18,50 con terrazza di mq. 5,35 e vuoto tecnico di mq. 4,60 un ripostiglio di mq. 3,00 un bagno di mq. 7,50 un ripostiglio di mq. 15,20 e due vuoti tecnici di mq. 5,60 e mq. 12,85 il tutto con altezza massima di ml. 2,90 e minima ml. 1,80. La corte di pertinenza è di mq. 1.030,00.

Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quali progetto di costruzione e successive varianti, nonché dalle planimetrie catastali.

Le caratteristiche principali dell'immobile sono:

Strutture principali: fondazioni e travi in cemento armato. Murature perimetrali in laterocemento. Solai di piano in laterocemento. Solaio di copertura in legno, copertura del tetto a falde con manto di copertura in tegole curve simil coppo. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione. Grondaie e doccioni in lamiera preverniciata. Divisori interni in cotto. Finiture esterne in intonaco di civile abitazione e mattoni faccia a vista. Pitturazioni interne in tempera di varie tonalità. Pavimentazione interna in maiolicato, prefinito nel portico sul retro. Rivestimenti verticali della cucina e dei bagni in maiolicato. Pavimentazione esterna e marciapiedi in maiolicato per esterno, plotte di cemento lavato e cemento. Scale interne del tipo autoportante in legno. Finestre e porte finestre internamente in legno con vetrocamera, esternamente in alluminio, scuretti in alluminio solo per il primo piano. Porta d'ingresso in legno, in parte vetrata. Porte interne in legno e vetro. Sanitari in ceramica per i bagni. L'impianto a gas risulta presumibilmente allacciato alla rete pubblica per l'uso domestico e l'immobile risulta dotato di caldaia a gas metano collocata nel locale lavanderia, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi radianti in alluminio posti a muro, scaldasalviette nel bagno. Inoltre è presente una stufa nella zona a giorno. Impianto di condizionamento con split interni. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottomalta presumibilmente dotato di interruttore salvavita. L'impianto idrico e fognario: il fabbricato è presumibilmente allacciato alla rete idrica comunale ed al collettore



fognario cittadino. Altri impianti presenti nell'alloggio: nessuno. Le recinzioni risultano realizzate in muretto con sovrastante rete metallica, cancello pedonale realizzato in ferro.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro

condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti né l'Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica ed i costi per l'ottenimento di quest'ultimo possono essere quantificati indicativamente in € 700,00 + C.N.G. (o altra categoria) + I.V.A.

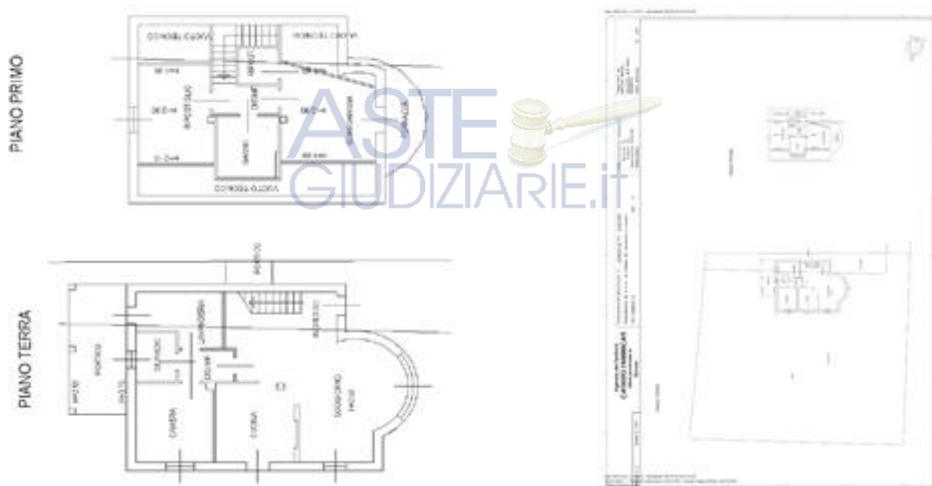
L'abitazione risulta essere in un normale - buono stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	124,95	x	100 %	=	124,95
portici	17,75	x	30 %	=	5,33
terrazza	5,35	x	30 %	=	1,61
vuoto tecnico	23,05	x	20 %	=	4,61
corte	1.030,00	x	10 %	=	103,00
Totale:	1.201,10				239,49



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del



bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di € 1.200,00 per superficie calpestabile della abitazione, € 400,00 per la superficie calpestabile di portici e terrazza, € 240,00 per il vuoto tecnico ed € 20,00 per la superficie calpestabile della corte di pertinenza, pertanto:

abitazione mq. 124,95 x €/mq. 1.200,00 = € 149.940,00
portici mq. 17,75 x €/mq. 400,00 = € 7.100,00
terrazza mq. 5,35 x €/mq. 400,00 = € 2.140,00
vuoto tecnico mq. 23,05 x €/mq. 240,00 = € 5.532,00
corte di pertinenza mq. 1.030,00 x €/mq. 20,00 = € 20.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **185.312,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 185.312,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 185.312,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Gradisca d'Isonzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	239,49	0,00	185.312,00	185.312,00

185.312,00 €

185.312,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento e alla dimensioni degli stessi, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 42.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 142.812,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 312,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 142.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 13 di 36



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2022

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento sub 2 su pc 222 a GRADISCA D'ISONZO Via della Campagnola 8, della superficie commerciale di **234,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via della Campagnola al civico numero 8.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato.

Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchia data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 222 foglio A / 24 sub. 2 P.M. 1268 partita tavolare 5916 c.t. 1°, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 6, piano: terra, primo, secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	234,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.405,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.500,00
Data della valutazione:	29/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 29/05/2023, si è rilevato che l'immobile risulta essere abitato dal fratello dell'Esecutata senza alcun titolo, così come si evince dal Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza rilasciato dal Comune di Gradisca d'Isonzo.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato reperito alcun contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 14 di 36



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

P.T. 5916 di Gradisca d'Isonzo

Foglio A prima parte:

1° corpo tavolare – costituito da alloggio con ingresso al piano terra, soggiorno, cucina, w.c., terrazza e veranda al primo piano, due bagni, un ripostiglio e tre stanze al secondo piano, soffitta, tettoia, terrazza e un tettuccio al terzo piano, costruita sulla p.c.n.222 in P.T. 1268 di q.C.C. subalterno n. “2” in marrone nel piano G.T. 1200/2010.

Foglio A seconda parte:

G.T. 1200/2010 – Si rende evidente che al c.t. 1° sono di pertinenza 600/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 222 in P.T. 1268 di q.C.C.

Foglio B proprietà:

G.T. 1648/2010 – In base al contratto di compravendita di data 23/12/2000 Rep. 9540/4300 del Notaio Hlede, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

Foglio C aggravii:

posta 5. e posta 6. attive e come meglio sotto riportate.

posta 9. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 11. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 12. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 13. attiva e come meglio sotto riportata.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 4.496,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 1648/2010 diritto di ipoteca € 720.000,00 x 0,50% = € 3.600,00

- G.T. 900/2015 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00

- G.T. 1221/2015 pignoramento immobiliare € 22.377,20 x 0,50% = € 200,00

- G.T. 1961/2022 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00

- G.T. 2210/2022 pignoramento immobiliare € 21.889,18 x 0,50% = € 200,00

- Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

- Voltura catastale fabbricati € 71,00

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: 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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1648/2010 - P.T. PRINCIPALE - In base al contratto di mutuo di data 23/12/2010 Rep. 9541/4301 del Notaio D. Hlede, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA Società Cooperativa per azioni con sede in Vicenza per la somma di € 720.000,00 di cui € 360.000,00 per capitale, per interessi contrattuali al tasso attualmente del 2,000% nominale annuo, successivamente variabile e tutto quant'altro indicato in contratto, a peso del c.t. 1° e sue p.i. Si annota la simultaneità con le PP.TT. ACCESSORIE 5917-5915-1436-2969.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 900/2015 - P.T. ACCESSORIA - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia di data 11/11/2014 n. 489/14 fasc. 1248/13 dichiarata esecutiva il 21/11/2014, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di DA BERTO di Vittor Adalberto & C. snc con sede in Gradisca d'Isonzo, per complessivi € 30.000,00 e quanto in P.T. Principale a peso del c.t. 1° e sue i.p. vedi P.T. Principale 1436 di q.C.C.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1961/2022 - P.T. ACCESSORIA - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di DEL TORRE Carlo e FICARRA Fabio per la somma complessiva di € 30.000,00 comprensiva di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. P.T. PRINCIPALE: P.T. 5917 di questo comune censuario.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1221/2015 - In base all'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia Cron. 1004 debitamente notificato, si annota il pignoramento immobiliare promosso da DA BERTO di Vittor Adalberto & C. snc con sede in Gradisca d'Isonzo, per € 22.377,70 a peso del c.t. 1° e sue p.i.

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 2210/2022 - Si annota il pignoramento immobiliare promosso da DEL TORRE Carlo nato a UDINE (UD) il 04/03/19367 e FICARRA Fabio nato a GORIZIA (GO) il 30/05/1979 per l'esazione del credito di € 21.889,18 oltre successive occorrenze come da titolo a peso del c.t. 1°.

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un contesto condominiale ma appartenendo tutto ad un unico soggetto, non è stato nominato alcun amministratore per lo stabile, pertanto non esistono bilanci condominiali e conseguenti ripartizioni per i singoli enti.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.



In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per l'IMU e per la TASI nulla è stato versato dall'anno 2014. Nello specifico per l'IMU insiste un debito nei confronti del Comune di € 51.139,00 mentre per la TASI € 6.513,00. Per quel che riguarda la TARI infine risulta ancora da presentare la dichiarazione di subentro / apertura della posizione, quindi al momento gli importi non sono quantificabili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutata risulta legittimamente autorizzata al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di compravendita.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/12/2010).

G.T. 1648/2010 contratto di compravendita di data 23/12/2010 Rep. 9504/4300 del Notaio D. Hlede.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Gradisca d'Isonzo è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie.

Ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, sulla proprietà non sono state eseguite opere in difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie in atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **C0185/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e consolidamento , presentata il 25/05/1968, rilasciata il 17/06/1968 con il n. 4053 di protocollo, agibilità del 31/10/1968 con il n. 4053 di protocollo

Licenza edilizia N. **C0748v/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento in sanatoria dell'abitazione, rilasciata il 06/11/1976 con il n. 3001 di protocollo, agibilità del 15/05/1984 con il n. 8278/82 di protocollo.

Abitabilità dell'abitazione al 1° e 2° piano del fabbricato.

Autorizzazione edilizia N. **A041/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso nei locali dell'Esercizio Pubblico, presentata il 23/07/2002 con il n. 10883 di protocollo, rilasciata il 15/05/2003 con il n. 10883/7882 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **031/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria edificio a prevalente destinazione residenziale, presentata il 27/05/2013 con il n. 6544 di protocollo.

Fine lavori presentata in data 14/02/2014 Prot. 1896

N. **C099/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione insegna pubblicitaria, rilasciata il 10/03/1982 con il n. 6529 di protocollo.

Parere Soprintendenza Archeologica per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia rilasciata in data 05/03/1982 prot. 147

N. **D033/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di un'insegna luminosa, presentata il 26/05/1986 con il n. 5216 di protocollo, rilasciata il 03/07/1986 con il n. 5218

di protocollo

N. **D039/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di n. 8 tende da sole sulla facciata dell'edificio, presentata il 31/07/1986 con il n. 7532 di protocollo, rilasciata il 18/09/1986 con il n. 7532 di protocollo.

Parere della Soprintendenza alle Belle Arti espresso con nota di data 04/09/1986 Prot. 8451.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Condono 372**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un ripostiglio e di una veranda, presentata il 01/04/1986 con il n. 3348 di protocollo, rilasciata il 14/05/2003 con il n. 7802 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Condono 373**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una veranda, costruzione di una tettoia e modifiche interne nell'alloggio, presentata il 01/04/1986 con il n. 3349 di protocollo, rilasciata il 14/05/2003 con il n. 7803 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A: Insediamento storico della Fortezza. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 5 (Z.T.O. A: Insediamento storico della Fortezza)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

Ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, sulla proprietà non sono state eseguite opere in difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie in atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GRADISCA D'ISONZO VIA DELLA CAMPAGNOLA 8

APPARTAMENTO SUB 2 SU PC 222

DI CUI AL PUNTO A

appartamento sub 2 su pc 222 a GRADISCA D'ISONZO Via della Campagnola 8, della superficie commerciale di **234,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via della Campagnola al civico numero 8.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato.



Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchia data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 222 foglio A / 24 sub. 2 P.M. 1268 partita tavolare 5916 c.t. 1°, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 6, piano: terra, primo, secondo e terzo, intestato a ***
DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via della Campagnola al civico 6 e 8.

Trattasi di un complesso immobiliare sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, suddivisi in un locale commerciale con annessi locali accessori e tre abitazioni con relative pertinenze.

Il fabbricato risulta realizzato in vecchia data e pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Le caratteristiche principali dello stabile sono:

Strutture principali: fondazioni e travi in cemento. Murature perimetrali in laterocemento e pietra. Solai di piano in legno e laterocemento. Solaio di copertura in legno, copertura del tetto a falde con manto di copertura in tegole curve simil coppo. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione. Grondaie e doccioni in lamiera preverniciata. Divisori interni in cotto. Finiture esterne in intonaco di civile abitazione. Pitturazioni interne in tempera di varie tonalità. Pavimentazione interna in maiolicato e legno. Rivestimenti verticali delle cucine e dei bagni in maiolicato. Pavimentazione esterna in maiolicato per esterno. Scale interne in legno e pietra. Finestre e porte finestre in legno con



scuretti in legno, in ferro per le verande. Porta d'ingresso in legno, in parte vetrata. Porte interne in legno, parte vetrate. Sanitari in ceramica per i bagni. L'impianto a gas risulta presumibilmente allacciato alla rete pubblica per l'uso domestico e l'immobile risulta dotato di caldaia a gas metano, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi radianti in alluminio posti a muro; Impianto di condizionamento. Viene riferito dal conduttore che tutti gli impianti tecnologici presenti risultano mal funzionanti ed inutilizzabili. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottomalta. L'impianto idrico e fognario: il fabbricato è presumibilmente allacciato alla rete idrica comunale ed al collettore fognario cittadino. Altri impianti presenti nello stabile: nessuno.

Nello specifico l'alloggio risulta composto al piano terra da un ingresso di mq. 14,35 con altezza pari a ml. 3,00; al primo piano composto da un disimpegno di mq. 11,95 soggiorno di mq. 68,00 una cucina di mq. 13,75 un w.c. di mq. 2,20 il tutto con altezza pari a ml. 3,00 nonché una terrazza di mq. 14,00 ed una veranda di mq. 17,20 con altezza variabile; al secondo piano composto da un disimpegno di mq. 18,70 tre camere rispettivamente di mq. 18,60 mq. 18,55 e mq. 16,70 un bagno di mq. 6,20 un ripostiglio di mq. 2,35 ed un bagno di mq. 13,20 il tutto con altezza pari a ml. 2,95; al terzo piano composto da una tettoia di mq. 24,20 con altezza media pari a ml. 2,00 ed una soffitta non praticabile di mq. 47,10 nonché terrazza di mq. 30,05.

Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quali progetto di ristrutturazione, nonché dalle planimetrie catastali.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti né l'Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica ed i costi per l'ottenimento di quest'ultimo possono essere quantificati indicativamente in € 700,00 + C.N.G. (o altra categoria) + I.V.A.

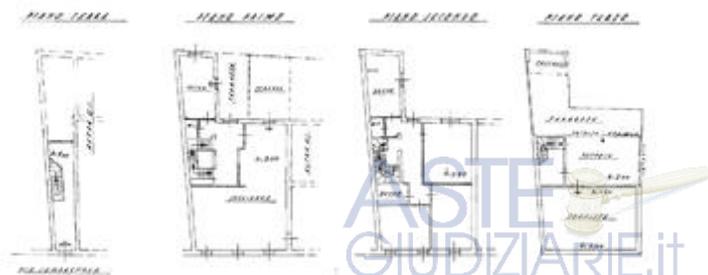
Lo stabile risulta essere in un basso stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	204,55	x	100 %	=	204,55
terrazza	44,05	x	30 %	=	13,22
veranda - tettoia	41,40	x	30 %	=	12,42
soffitta non praticabile	47,10	x	10 %	=	4,71
Totale:	337,10				234,90





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di € 900,00 per superficie calpestabile della abitazione, € 270,00 per la superficie calpestabile della terrazza, veranda e tettoia e € 90,00 per la superficie calpestabile della soffitta, pertanto:

abitazione mq. 204,55 x €/mq. 900,00 = € 184.095,00

terrazza mq. 44,05 x €/mq. 270,00 = € 11.893,50

veranda - tettoia mq. 41,40 x €/mq. 270,00 = € 11.178,00

soffitta mq. 47,10 x €/mq. 90,00 = € 4.239,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **211.405,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 211.405,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 211.405,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Gradisca d'Isonzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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
	appartamento				
A	sub 2 su pc 222	234,90	0,00	211.405,50	211.405,50
				211.405,50 €	211.405,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento e alla dimensioni degli stessi, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

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: **€. 211.405,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.570,28**

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: **€. 335,23**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2022

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A locale commerciale ed annessi a GRADISCA D'ISONZO Via della Campagnola 6-8, della superficie commerciale di **477,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via della Campagnola al civico numero 6 E 8.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato.

Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchia data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 223/1 graffata con p.c. 224/4 foglio A / 24 sub. 2 P.M. 1075 partita tavolare 5917 c.t. 1° P.T. 1436 c.t. 2° e 3°, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 6, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c. 223/1 subalterno 2 graffata con p.c. 224/4
- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 224/6 foglio A / 24 sub. 3 P.M. 2967 partita tavolare 2969 c.t. 1°, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 6, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 222 foglio A / 24 sub. 1 P.M. 1268 partita tavolare 5915 c.t. 1°, categoria C/1, classe 3, consistenza 176 mq, rendita 3.045,03 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 8, piano: terra e interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 223/1 foglio A / 24 sub. 1 P.M. 1075 partita tavolare 5915 c.t. 2°, categoria C/1, classe 3, consistenza 151 mq, rendita 2.612,50 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 6, piano: terra ed interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	477,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 370.264,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 352.000,00
Data della valutazione:	29/09/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 23 di 36



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 con tacito rinnovo, stipulato il 11/11/2014, con scadenza il 11/11/2026, registrato il 10/12/2014 a Gorizia ai nn. 1519 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 18.000,00 annui.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 29/05/2023, si è rilevato che l'immobile risulta essere parzialmente libero mentre il locale commerciale con gli annessi, risulta ceduto in locazione.

In seguito all'istanza di verifica presentata presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia e da un confronto con la parte Esecutata, è emerso che esiste un contratto di locazione di natura commerciale, stipulato nel 2014 e poi tacitamente rinnovato fino al 11/11/2026. Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento e si ritiene che il canone di locazione applicato sia congruo, in base alle caratteristiche dell'immobile e tenuto conto dell'andamento recessivo del contesto commerciale limitrofo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

P.T. 1436 di Gradisca d'Isonzo

Foglio A prima parte:

1° corpo tavolare - p.c. 224/4 casa

Foglio A seconda parte:

nulla

Foglio B/1 proprietà:

G.T. 1648/2010 – In base al contratto di compravendita di data 23/12/2010 Rep. 9540/4300 del Notaio Hlede, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

G.T. 1961/2022 – A completamento dell'iscrizione sub G.N. 1648/2010 si inserisce con riferimento al c.t. 1°: stanza sita al primo piano.

Foglio B/2 proprietà:

G.T. 1648/2010 – In base al contratto di compravendita di data 23/12/2010 Rep. 9540/4300 del Notaio Hlede, si intavola il diritto di proprietà del sottoportico sito al piano terra.

Foglio C/1 aggravati:

posta 7. attiva e come meglio sotto riportata. L'iscrizione rimarrà a carico dell'immobile.

posta 16. e posta 17. attive e come meglio sotto riportate.

posta 20. e posta 21. attive e come meglio sotto riportate.

posta 23. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 24. attiva e come meglio sotto riportata.

Foglio C/2 aggravati:

posta 1. attiva e come meglio sotto riportata. L'iscrizione rimarrà a carico dell'immobile.

posta 5. attiva e come meglio sotto riportata. L'iscrizione rimarrà a carico dell'immobile.

posta 14. e posta 15. attive e come meglio sotto riportate.

posta 18. e posta 19. attive e come meglio sotto riportate.

posta 21. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 22. attiva e come meglio sotto riportata.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 4.496,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 1648/2010 diritto di ipoteca € 720.000,00 x 0,50% = € 3.600,00
- G.T. 900/2015 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00
- G.T. 1221/2015 pignoramento immobiliare € 22.377,20 x 0,50% = € 200,00
- G.T. 1961/2022 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00
- G.T. 2210/2022 pignoramento immobiliare € 21.889,18 x 0,50% = € 200,00
- Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00
- Voltura catastale fabbricati € 71,00

P.T. 2969 di Gradisca d'Isonzo

Foglio A prima parte:

1° corpo tavolare – costituito da una sola stanza sito al primo piano della casa civ. n. 224/6 costruita sulla p.c.n. in P.T. 2967 marcato B in marrone nel piano G.T. 68/78.

Foglio A seconda parte:

G.T. 754/1980 – Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 500/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 224/6 in P.T. 2967 di q.C.C.

Foglio B proprietà:

G.T. 1648/2010 – In base al contratto di compravendita di data 23/12/2010 Rep. 9540/4300 del Notaio Hlede, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

Foglio C aggravii:

posta 8. e posta 9. attive e come meglio sotto riportate.

posta 12 attiva e come meglio sotto riportata.

posta 14. attive e come meglio sotto riportate.

posta 15. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 16. attiva e come meglio sotto riportata.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 4.496,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 1648/2010 diritto di ipoteca € 720.000,00 x 0,50% = € 3.600,00
- G.T. 900/2015 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00
- G.T. 1221/2015 pignoramento immobiliare € 22.377,20 x 0,50% = € 200,00



- G.T. 1961/2022 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00
- G.T. 2210/2022 pignoramento immobiliare € 21.889,18 x 0,50% = € 200,00
- Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00
- Voltura catastale fabbricati € 71,00



P.T. 5915 di Gradisca d'Isonzo

Foglio A prima parte:

1° corpo tavolare – costituito da ristorante al piano terra e ripostiglio e cantina al piano scantinato, della casa civ. n. costruita sulla p.c.n.222 in P.T. 1268 subalterno “1” in verde chiaro nel piano G.T. 1200/2010.

2° corpo tavolare – costituito da ristorante al piano terra e disimpegno e caldaia al piano scantinato, della casa civ. n. costruita sulla p.c.n.223/1 in P.T. 1075 di q.C.C. subalterno “1” in arancio nel piano G.T. 1200/2010.

Foglio A seconda parte:

G.T. 1200/2010 – Si rende evidente che all’ente indipendente cc.tt. 1° e 2° sono di pertinenza 400/1000 i.p. della p.c. 222 in P.T. 1268 di q.C.C. e 550/1000 i.p. della p.c. 223/1 in P.T. 1075 di q.C.C.

Foglio B proprietà:

G.T. 1200/2010 – In base al piano Tipo 90619/2010 Geom. Pacorig e al contratto di compravendita di data 29/09/2010 Rep. 9218/4081 Notaio Hlede, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2°.

Foglio C aggravii:

posta 5. e posta 6. attive e come meglio sotto riportate.

posta 9. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 11. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 12. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 13. attiva e come meglio sotto riportata.

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 4.496,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 1648/2010 diritto di ipoteca € 720.000,00 x 0,50% = € 3.600,00
- G.T. 900/2015 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00
- G.T. 1221/2015 pignoramento immobiliare € 22.377,20 x 0,50% = € 200,00
- G.T. 1961/2022 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00
- G.T. 2210/2022 pignoramento immobiliare € 21.889,18 x 0,50% = € 200,00
- Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00
- Voltura catastale fabbricati € 71,00



P.T. 5917 di Gradisca d'Isonzo

Foglio A prima parte:



tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 26 di 36



1° corpo tavolare – costituito da alloggio al piano primo con veranda e cortiletto della casa civ. n. costruita sulla p.c.n.223/1 in P.T. 1075 di q.C.C. subalterno “2” in blu nel piano G.T. 1200/2010.

Foglio A seconda parte:

G.T. 1200/2010 – Si rende evidente che al c.t. 1° sono di pertinenza 450/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 223/1 in P.T. 1075 di q.C.C.

Foglio B proprietà:

G.T. 1648/2010 – In base al contratto di compravendita di data 23/12/2000 Rep. 9540/4300 del Notaio Hlede, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

Foglio C aggravii:

posta 5. e posta 6. attive e come meglio sotto riportate.

posta 9. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 11. attiva e come meglio sotto riportata.

posta 12. e posta 13. attive e come meglio sotto riportate.

posta 14. attiva e come meglio sotto riportata.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 4.496,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonchè diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 1648/2010 diritto di ipoteca € 720.000,00 x 0,50% = € 3.600,00

- G.T. 900/2015 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00

- G.T. 1221/2015 pignoramento immobiliare € 22.377,20 x 0,50% = € 200,00

- G.T. 1961/2022 diritto di ipoteca € 30.000,00 x 0,50% = € 200,00

- G.T. 2210/2022 pignoramento immobiliare € 21.889,18 x 0,50% = € 200,00

- Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

- Voltura catastale fabbricati € 71,00

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole:

servitù: passaggio volontario, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 68/1978 - In base al piano del Geom. M. Zollia di data 28/12/1977, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, veicoli e mezzi meccanici lungo la fascia "a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-a" a peso della p.c. 224/4 sottoportico e p.c. 224/5 cortile (da P.T. 1101) ed a favore della p.c. 225/1.

servitù: passaggio volontario, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 468/1896 - Si intavola il diritto di servitù dell'uso promiscuo della latrina e per riporre l'immondizia, dal letamaio alle lettere b, c sul piano e del diritto di transito attraverso il portico I e del relativo portone della porcaia alla via Campagnola ed attraverso il cortile II e portico I per l'accesso alla latrina alle lettere b, c del piano a peso del sottoportico ed a favore della p.c. 224/1



servitù: passaggio volontario, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 136/1937 - In base al contratto di vendita di data 09/04/1943 Rep. 44756 Notaio Carlo Moratti ed al consenso a vendita 04/09/1948 si intavola il diritto di servitù di transito a piedi, con animali e carri di ogni specie a peso dell'androne (sottoportico) sulla p.c. 224/4 a favore della p.c. 224/2, 224/5, 225/1 e 225/3

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1648/2010 - P.T. PRINCIPALE - In base al contratto di mutuo di data 23/12/2010 Rep. 9541/4301 del Notaio D. Hlede, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA Società Cooperativa per azioni con sede in Vicenza per la somma di € 720.000,00 di cui € 360.000,00 per capitale, per interessi contrattuali al tasso attualmente del 2,000% nominale annuo, successivamente variabile e tutto quant'altro indicato in contratto, a peso del c.t. 1° e sue p.i. Si annota la simultaneità con le PP.TT. ACCESSORIE 5917-5915-1436-2969.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 900/2015 - P.T. ACCESSORIA - In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia di data 11/11/2014 n. 489/14 fasc. 1248/13 dichiarata esecutiva il 21/11/2014, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di DA BERTO di Vittor Adalberto & C. snc con sede in Gradisca d'Isonzo, per complessivi € 30.000,00 e quanto in P.T. Principale a peso del c.t. 1° e sue i.p. vedi P.T. Principale 1436 di q.C.C.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1961/2022 - P.T. ACCESSORIA - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di DEL TORRE Carlo e FICARRA Fabio per la somma complessiva di € 30.000,00 comprensiva di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. P.T. PRINCIPALE: P.T. 5917 di questo comune censuario.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 2210/2022 - Si annota il pignoramento immobiliare notificato presso il c.t. 1° P.T. 1436 sottoportico sito al piano terra, promosso da Avv. Carlo Del Torre nato a Udine il 04/03/1967 e Avv. Fabio Ficarra nato a Gorizia il 30/05/1979, per l'esazione del credito di € 21.889,18 interessi e spese come da titolo.

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1221/2015 - In base all'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia Cron. 1004 debitamente notificato, si annota il pignoramento immobiliare promosso da DA BERTO di Vittor Adalberto & C. snc con sede in Gradisca d'Isonzo, per € 22.377,70 a peso del c.t. 1° e sue p.i.

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:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un contesto condominiale ma appartenendo tutto ad un unico soggetto, non è stato nominato alcun amministratore per lo stabile, pertanto non esistono bilanci condominiali e conseguenti ripartizioni per i singoli enti.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per l'IMU e per la TASI nulla è stato versato dall'anno 2014. Nello specifico per l'IMU insiste un debito nei confronti del Comune di € 51.139,00 mentre per la TASI € 6.513,00. Per quel che riguarda la TARI infine risulta ancora da presentare la dichiarazione di subentro / apertura della posizione, quindi al momento gli importi non sono quantificabili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€. 0,00

€. 0,00

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutata risulta legittimamente autorizzata al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di compravendita.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 29/09/2010).

G.T. 1648/2010 contratto di compravendita di data 23/12/2010 Rep. 9504/4300 del Notaio D. Hlede.

G.T. 1200/2010 – In base al piano Tipo 90619/2010 Geom. Pacorig e al contratto di compravendita di data 29/09/2010 Rep. 9218/4081 Notaio Hlede, si intavola il diritto di proprietà dei cc. tt. 1° e 2°.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Gradisca d'Isonzo è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie.

Ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, sulla proprietà non sono state eseguite opere in difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie in atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **C0185/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e consolidamento , presentata il 25/05/1968, rilasciata il 17/06/1968 con il n. 4053 di protocollo, agibilità del 31/10/1968 con il n. 4053 di protocollo

Licenza edilizia N. **C0748v/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento in sanatoria dell'abitazione, rilasciata il 06/11/1976 con il n. 3001 di protocollo, agibilità del 15/05/1984 con il n. 8278/82 di protocollo.

Abitabilità dell'abitazione al 1° e 2° piano del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 29 di 36



Autorizzazione edilizia N. **A041/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso nei locali dell'Esercizio Pubblico, presentata il 23/07/2002 con il n. 10883 di protocollo, rilasciata il 15/05/2003 con il n. 10883/7882 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività N. **031/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria edificio a prevalente destinazione residenziale, presentata il 27/05/2013 con il n. 6544 di protocollo.

Fine lavori presentata in data 14/02/2014 Prot. 1896

N. **C099/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione insegna pubblicitaria, rilasciata il 10/03/1982 con il n. 6529 di protocollo.

Parere Soprintendenza Archeologica per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia rilasciata in data 05/03/1982 prot. 147

N. **D033/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di un'insegna luminosa, presentata il 26/05/1986 con il n. 5216 di protocollo, rilasciata il 03/07/1986 con il n. 5218 di protocollo

N. **D039/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di n. 8 tende da sole sulla facciata dell'edificio, presentata il 31/07/1986 con il n. 7532 di protocollo, rilasciata il 18/09/1986 con il n. 7532 di protocollo.

Parere della Soprintendenza alle Belle Arti espresso con nota di data 04/09/1986 Prot. 8451.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Condono 372**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un ripostiglio e di una veranda, presentata il 01/04/1986 con il n. 3348 di protocollo, rilasciata il 14/05/2003 con il n. 7802 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Condono 373**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una veranda, costruzione di una tettoia e modifiche interne nell'alloggio, presentata il 01/04/1986 con il n. 3349 di protocollo, rilasciata il 14/05/2003 con il n. 7803 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A: Insediamento storico della Fortezza. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 5 (Z.T.O. A: Insediamento storico della Fortezza)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

Ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, sulla proprietà non sono state eseguite opere in difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie in atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di alcuni tramezzi interni non portanti
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione : €5.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non corrispondenza di quanto individuato dal piano condominiale G.T. 1200/10 e invece riportato nel G.T. 68/78. Per un'eventuale futura vendita delle singole unità immobiliari, si dovrà procedere alla rettifica dei piani condominiali in oggetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per aggiornamento piano condominiale e relative planimetrie catastali: €.5.000,00



BENI IN GRADISCA D'ISONZO VIA DELLA CAMPAGNOLA 6-8

LOCALE COMMERCIALE ED ANNESSI

DI CUI AL PUNTO A

locale commerciale ed annessi a GRADISCA D'ISONZO Via della Campagnola 6-8, della superficie commerciale di **477,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via della Campagnola al civico numero 6 E 8.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato.

Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchia data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 223/1 graffata con p.c. 224/4 foglio A / 24 sub. 2 P.M. 1075 partita tavolare 5917 c.t. 1° P.T. 1436 c.t. 2° e 3°, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.075,52 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 6, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c. 223/1 subalterno 2 graffata con p.c. 224/4
- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 224/6 foglio A / 24 sub. 3 P.M. 2967 partita tavolare 2969 c.t. 1°, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 6, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 222 foglio A / 24 sub. 1 P.M. 1268 partita tavolare 5915 c.t. 1°, categoria C/1, classe 3, consistenza 176 mq, rendita 3.045,03 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 8, piano: terra e interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 223/1 foglio A / 24 sub. 1 P.M. 1075 partita tavolare 5915 c.t. 2°, categoria C/1, classe 3, consistenza 151 mq, rendita 2.612,50 Euro, indirizzo catastale: Via della Campagnola n. 6, piano: terra ed interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***





ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via della Campagnola al civico 6 e 8.

Trattasi di un complesso immobiliare sviluppato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, suddivisi in un locale commerciale con annessi locali accessori e tre abitazioni con relative pertinenze.

Il fabbricato risulta realizzato in vecchia data e pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Le caratteristiche principali dello stabile sono:

Strutture principali: fondazioni e travi in cemento. Murature perimetrali in laterocemento e pietra. Solai di piano in legno e laterocemento. Solaio di copertura in legno, copertura del tetto a falde con manto di copertura in tegole curve simil coppo. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione. Grondaie e doccioni in lamiera preverniciata. Divisori interni in cotto. Finiture esterne in intonaco di civile abitazione. Pitturazioni interne in tempera di varie tonalità. Pavimentazione interna in maiolicato e legno. Rivestimenti verticali delle cucine e dei bagni in maiolicato. Pavimentazione esterna in maiolicato per esterno. Scale interne in legno e pietra. Finestre e porte finestre in legno con scuretti in legno, in ferro per le verande. Porta d'ingresso in legno, in parte vetrata. Porte interne in legno, parte vetrate. Sanitari in ceramica per i bagni. L'impianto a gas risulta presumibilmente allacciato alla rete pubblica per l'uso domestico e l'immobile risulta dotato di caldaia a gas metano, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con corpi radianti in alluminio posti a muro; Impianto di condizionamento. Viene riferito dal conduttore che tutti gli impianti tecnologici presenti risultano mal funzionanti ed inutilizzabili. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sottomalta. L'impianto idrico e fognario: il fabbricato è presumibilmente allacciato alla rete idrica comunale ed al collettore fognario cittadino. Altri impianti presenti nello stabile: nessuno.

Nello specifico:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 32 di 36



- locale commerciale con locali accessori realizzato sulla p.c. 223/1 subalterno 1, e sulla p.c. 222 subalterno 1 sviluppato al piano terra e composto da sala bar di mq. 58,70 sala da pranzo di mq. 135,90 disimpegno di mq. 8,20 due anti w.c. di mq. 2,70 e mq. 3,45 due w.c. di mq. 2,05 e mq. 3,05 un corridoio di mq. 10,20 un ripostiglio di mq. 11,40 un cortiletto di mq. 14,25 con scala di accesso al primo piano, due w.c. di mq. 2,05 e mq. 2,30 una cucina di mq. 39,25 un ripostiglio di mq. 10,10 ed un portico di mq. 16,85 il tutto avente altezza media pari a ml. 3,05; tre cantine al piano interrato di mq. 92,30 mq. 5,05 e mq. 4,45 con altezza media pari a ml. 2,35.

- alloggio realizzato sulla p.c. 224/6 subalterno 3 sviluppato al primo piano e composto da un disimpegno di mq. 4,20 due stanze di mq. 9,55 e mq. 8,50 ed un w.c. di mq. 2,75 il tutto con altezza pari a ml. 3,20.

- alloggio realizzato sulla p.c. 223/1 subalterno 2 graffata con la p.c. 224/4 sviluppato al primo piano e composto da una veranda di mq. 28,85 un w.c. di mq. 4,90 un w.c. - bagno di mq. 8,45 un disimpegno di mq. 18,10 e sette stanze di mq. 21,70 mq. 16,80 mq. 18,05 mq. 11,70 mq. 17,30 mq. 12,90 mq. 16,15 con altezza pari a ml. 2,70 nonché due terrazze di mq. 2,85 e mq. 2,50.

Gli appartamenti al primo piano sono raggiungibili esclusivamente dalla scala interna posta nel cortiletto e dal corridoio, entrambi facenti parte del subalterno 1 relativo al locale commerciale, individuati dal piano condominiale G.T. 1200/10 il quale però non evidenzia parte del subalterno 3 come invece riportato nel G.T. 68/78. Per un'eventuale futura vendita delle singole unità immobiliari, si dovrà procedere alla rettifica dei piani condominiali in oggetto.

Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quali progetto di ristrutturazione, nonché dalle planimetrie catastali.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti né l'Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica ed i costi per l'ottenimento di quest'ultimo possono essere quantificati indicativamente in € 700,00 + C.N.G. (o altra categoria) + I.V.A.

Lo stabile risulta essere in un basso stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
locale commerciale p.c. 223/1 subalterno 1, p.c. 222 subalterno 1	194,60	x 100 %	= 194,60
locali annessi al locale commerciale p.c. 223/1 subalterno 1, p.c. 222 subalterno 1 (retro bar +servizi)	94,75	x 50 %	= 47,38
cantina piano interrato	101,80	x 50 %	= 50,90
alloggio p.c. 224/6 subalterno 3	25,00	x 100 %	= 25,00
alloggio p.c. 223/1 subalterno 2 graffata con p.c. 224/4	146,05	x 100 %	= 146,05
veranda e terrazza alloggio p.c. 223/1 subalterno 2 graffata con p.c. 224/4	34,20	x 30 %	= 10,26
cortile p.c. 223/1 + portico p.c. 224/4	31,10	x 10 %	= 3,11
Totale:	627,50		477,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di € 800,00 per la superficie calpestabile del locale commerciale, € 400,00 per la superficie calpestabile dei locali annessi al locale commerciale e la cantina, € 900,00 per superficie calpestabile delle abitazioni, € 270,00 per la superficie calpestabile della veranda e terrazza e € 90,00 per la superficie calpestabile del cortile e portico, pertanto:

locale commerciale p.c. 223/1 subalterno 1, p.c. 222 subalterno 1 mq. 194,60 x €/mq. 800,00 = € 155.680,00

locali annessi al locale commerciale p.c. 223/1 subalterno 1, p.c. 222 subalterno 1 (retro bar +servizi) mq. 94,75 x €/mq. 400,00 = € 37.900,00

cantina piano interrato mq. 101,80 x €/mq. 400,00 = € 40.720,00

alloggio p.c. 224/6 subalterno 3 mq. 25,00 x €/mq. 900,00 = € 22.500,00

alloggio p.c. 223/1 subalterno 2 graffata con p.c. 224/4 mq. 146,05 x €/mq. 900,00 = € 131.445,00

veranda e terrazza alloggio p.c. 223/1 subalterno 2 graffata con p.c. 224/4 mq. 34,20 x €/mq. 270,00 = € 9.234,00

cortile p.c. 223/1 + portico p.c. 224/4 mq. 31,10 x €/mq. 90,00 = € 2.799,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

400.278,00



tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 34 di 36



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 400.278,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 400.278,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Gradisca d'Isonzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	locale				
A	commerciale ed annessi	477,30	0,00	400.278,00	400.278,00
				400.278,00 €	400.278,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento e alla dimensioni degli stessi, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:

€. 20.013,90

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 370.264,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 35 di 36



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:	€. 18.513,21
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 352.000,00

data 29/09/2023



il tecnico incaricato
Geom. David Buiatti



tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 36 di 36

