



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avv. Giovanna Majo



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Corrado Vellani

CF:VLLCRD68E24L424I

con studio in CORMONS (GO) VIA BANCARIA 17

telefono: 040370016

fax: 040370061

email: studiovellani@studiovellani.it

PEC: corrado.vellani@geopec.it



tecnico incaricato: Corrado Vellani

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villetta a schiera laterale a GORIZIA STRADONE DELLA MAINIZZA 300, frazione LUCINICO, della superficie commerciale di **249,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
P.T. WEB 825 DI LUCINICO
p.c.n. 742/162casa e cortile
p.c.n. 742/225ente urbano
p.c.n. 742/226ente urbano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra e primo, ha un'altezza interna di h=2,35 per piano seminterrato h=2,55 per piano ter. Identificazione catastale:

- C.C. gorizia particella edificiale 742/162-742/225-742/226 foglio 14 sub. 3 partita tavolare 825 web Lucinico, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 867,65 Euro, indirizzo catastale: Stradone della Mainizza civ. 300, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
errata indicazione dei piani
- C.C. gorizia particella edificiale 742/162 foglio 14 sub. 2 partita tavolare Web 825, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: Stradone della Mainizza civ. 300, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	249,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.680,00
Data di conclusione della relazione:	07/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, intavolata il 19/05/2017 G.N. 794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 160000.

Pres. 19/05/2017 GN 794/2017 Si intavola il diritto di ipoteca a favore di UNICREDIT SPA con sede a ROMA (RM), per l'importo complessivo di Euro 240.000,00.= di cui Euro 160.000,00.= per capitale, gli interessi nella misura del 2,75% annuo, spese e quant'altro previsto in contratto, a peso del c.t. 1°. Si annota il decreto n. 6/2021 dd. 23.11.2021 di apertura della liquidazione del patrimonio ex art. 14 quinquies L. n. 3/2012, presso 1/2 i.p. del c.t. 1° di proprietà di [REDACTED] Annotazione eseguita in base al decreto dd 23/11/2021 Tribunale di GORIZIA n. 6/2021 di apertura della liquidazione del patrimonio ex art. 14 quinquies L. 3/2012

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 02/08/2024 G.N. 1251, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pres. 02/08/2024 Si annota il pignoramento immobiliare promosso da UNICREDIT S.P.A. con sede a MILANO (MI) per l'esazione del credito di Euro 163.633,56 oltre interessi, spese e successive occorrenze come da titolo, a peso di 1/2 i.p. del c.t. 1° di ragione di [REDACTED]

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:	
Non trattandosi di un'unità immobiliare in condominio, non sono noti i costi di gestione.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di contratto di compravendita (dal 15/05/2017), trascritto il 19/05/2017 ai nn. 794

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di contratto di compravendita (dal 15/05/2017), trascritto il 19/05/2017 ai nn. 794

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 13/07/1989 fino al 28/05/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/05/2007 fino al 27/04/2017)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **200-68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato, rilasciata il 19/08/1968 con il n. 16774-68/V di protocollo, agibilità del 23/06/1970 con il n. 6425-70/V di protocollo.

Pratica edilizia con varianti d.d. 30/06/1969 - 23/06/1970

Autorizzazione N. / e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di copertura terrazze, rilasciata il 15/04/1972 con il n. 31524-71/V di protocollo.

Dal confronto tra stato di fatto ed elaborati grafici, i lavori di copertura non sono stati eseguiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE n. 44, l'immobile ricade in zona Residenziale a ville a schiera. Norme tecniche di attuazione ed indici:

B8c – zone esterne agli ambiti insediativi, viene confermata la consistenza edilizia esistente.

- Piani: 2; H. max: m. 7,00;

- Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza

- Distanza dal filo stradale: m. 5 - Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza

- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.

- Rapporto di copertura: 35%; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S.Andrea, così come individuati nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle Strategie del



Piano": 30%.

- parcheggi stanziali: 1 m2 ogni 10 m3 per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6. 75 -
parcheggi di relazione: nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - l' autorimessa, è diventata una cucina/soggiorno; - è stato realizzato un collegamento tra l'autorimessa ed il vano scale; - una cantina è stata trasformata in w.c.-doccia. - una cantina è stata trasformata in camera da letto - è stata eliminata la porta della cucina e quella del soggiorno; - è stata demolita una porzione della parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno; - le due terrazze sono state realizzate con dimensioni maggiori; - nel piano mansarda è stato demolito un tramezzo e riposizionato in altra posizione;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: relativamente brevi.

Per le opere di demolizione/variazione interne, se realizzate dopo il 2009, sono soggette ad attività di edilizia libera e necessiterà solamente il rifacimento della planimetria catastale e sua eventuale trasmissione anche presso il comune quale "informativa". Se realizzate prima del 2009 sarà necessario procedere con una CILA in sanatoria. Per quanto riguarda l'utilizzo dell'autorimessa in locale abitativo con sostituzione del serramento d'ingresso, sarà sufficiente non utilizzare tale vano a fini abitativi in quanto parzialmente interrato e privo d'intercapedine.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: situazione planimetrica difforme dallo stato di fatto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: brevissimi.

Necessita il rifacimento delle planimetrie catastali per adeguarle allo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN GORIZIA STRADONE DELLA MAINIZZA 300, FRAZIONE LUCINICO

VILLETTA A SCHIERA LATERALE



villetta a schiera laterale a GORIZIA STRADONE DELLA MAINIZZA 300, frazione LUCINICO, della superficie commerciale di **249,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. WEB 825 DI LUCINICO

p.c.n. 742/162casa e cortile

p.c.n. 742/225ente urbano

p.c.n. 742/226ente urbano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, terra e primo, ha un'altezza interna di h=2,35 per piano seminterrato h=2,55 per piano ter. Identificazione catastale:

- C.C. gorizia particella edificiale 742/162-742/225-742/226 foglio 14 sub. 3 partita tavolare 825 web Lucinico, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 867,65 Euro, indirizzo catastale: Stradone della Mainizza civ. 300, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
errata indicazione dei piani
- C.C. gorizia particella edificiale 742/162 foglio 14 sub. 2 partita tavolare Web 825, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 42 mq, rendita 93,27 Euro, indirizzo catastale: Stradone della Mainizza civ. 300, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



PROSPETTO SUD EST



PROSPETTO SUD OVEST



GIARDINO



GIARDINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIARDINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO NORD OVEST

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO.

ASTE
GIUDIZIARIE®

POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO



INGRANDIMENTO MAPPA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

STRALCIO PIANO REGOLATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 KM

al di sotto della media

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

ASTE
GIUDIZIARIE®

eccellente



al di sopra della media

buono



tecnico incaricato: Corrado Vellani

Pagina 7 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta ubicato entro il perimetro del Comune di Gorizia, in Località Lucinico in un contesto di estrema periferia, lungo lo "stradone della Mainizza" al civico 300 .

La zona risulta poco servita, avendo solamente un servizio di bus che transita sporadicamente e dista circa cinque chilometri dai "centri" dei paesi limitrofi. L'unico sistema di trasporto funzionale risulta la ferrovia, anch'essa a circa cinque chilometri di distanza.

L'immobile risulta edificato verso la fine degli anni '60 con strutture portanti miste sia laterizio che in cemento armato mentre i solai interpiano sono costituiti da travi in laterocemento così come anche l'orditura del tetto.

Di pertinenza dell'immobile risulta un ampio giardino, di circa 1050 metri quadrati con conformazione rettangolare, e si sviluppa lungo tre lati del fabbricato permettendo l'accesso anche carrabile direttamente dalla pubblica via.

Il bene si compone di tre piani di cui uno seminterrato e due fuori terra.

Il piano seminterrato risulta accessibile in via autonoma con accesso anche indipendente che avviene attraverso l'ingresso dell'unità immobiliare subalterno 2 (autorimessa), oggi trasformata in una ampia cucina e soggiorno.

In tale livello di piano trova ubicazione anche un bagno ed una stanza da letto, ricavati da spazi non abitabili a causa della ridotta altezza; nella planimetria catastale tali locali risultano censiti come cantine ed inoltre sono parzialmente interrati.

Al piano terra/rialzato, con accesso diretto dal giardino esterno oppure anche attraverso una scala interna che collega il piano seminterrato, trova ubicazione un soggiorno, una cucina, un corridoio che disimpegna la zona notte costituita da un bagno e tre camere da letto.

In tale piano sono state eseguite delle modifiche alla conformazione interna tra cucina e soggiorno, dove non si riscontrava una porzione di muratura evidentemente demolita.

Il primo piano, costituito per lo più da un sottotetto, con tetto ad unica falda, risulta raggiungibile attraverso una scala interna. L'altezza interna del piano risulta variabile da un massimo di ml. 2,80 ad un minimo di ml. 1,10. Si riscontrano alcune modifiche planimetriche che hanno comportato la demolizione di un tramezzo per ampliare la zona soggiorno e la costruzione di ulteriore tramezzo per ricavare uno spazio uso sottotetto di ridottissima altezza.

In tale livello di piano trovano ubicazione, un ripostiglio, un wc, una camera da letto ed ulteriore spazio utilizzato come soggiorno; in tale locale risulta presente anche un caminetto.

La serramentistica del piano seminterrato risulta recente con serramenti in PVC con vetrocamera, mentre la pavimentazione risulta rifinita con un pavimento in comune laminato, presente nelle camere e nella cucina/soggiorno, mentre il bagno risulta rifinito con normale ceramica posata a 45 gradi rispetto alla muratura perimetrale.

La serramentistica relativa al piano terra/rialzato e primo piano, risulta realizzata in legno di data realizzazione e probabilmente risalente all'epoca di edificazione dell'immobile.

Il bene risulta termoa autonomo con una caldaia a gasolio (ormai datata) posta in apposito locale centrale termica. L'impianto di riscaldamento è sezionato in almeno tre zone differenziate, ognuna comandata da un proprio termostato. Si sono riscontrati normali termosifoni e termoconvettori quali diffusori del calore. Tale impianto dovrebbe produrre anche l'acqua calda per uso sanitario, ma viene riscontrato anche uno scaldacqua elettrico.

L'impianto elettrico presenta un quadro ben sezionato posto a ridosso del cancello d'ingresso, evidentemente realizzato in tempi "recenti", ma risulta necessaria, da parte di un tecnico qualificato, una verifica per la rispondenza alle normative.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile risulta complessivamente buono senza la presenza di fenomeni infiltrativi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOGGIORNO DA AUTORIMESSA



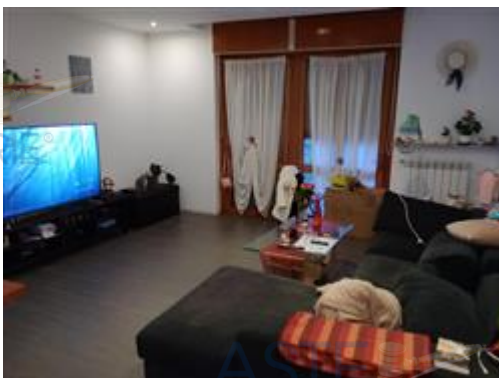
CUCINA DA AUTORIMESSA



BAGNO AL PIANO SEMINTERRATO



STANZA DA LETTO AL PIANO SEMINTERRATO



SOGGIORNO AL PIANO TERRA



CUCINA AL PIANO TERRA

CLASSE ENERGETICA:



[269,19 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12000-2017-GO APE-DEF d.d. 14/04/2017
registrata in data 14/04/2017

CONSISTENZA:

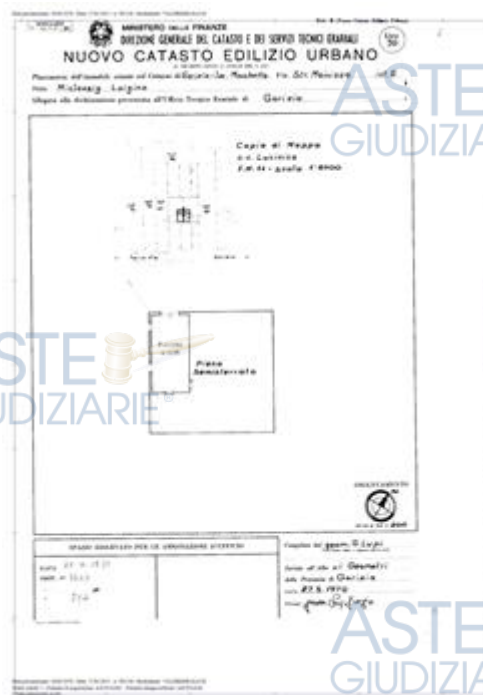
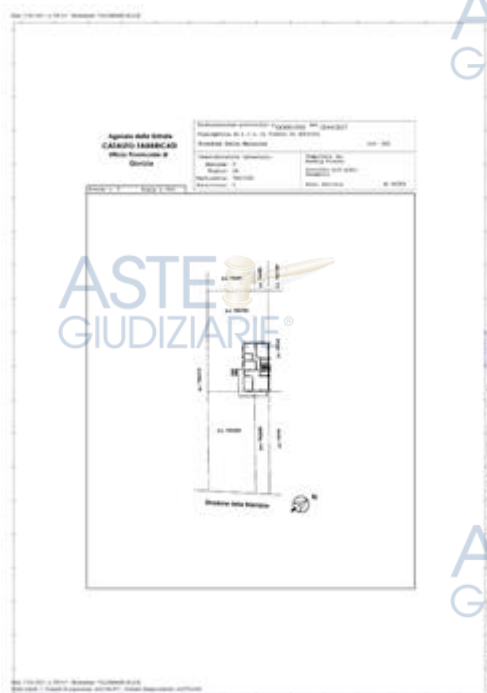
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

tecnico incaricato: Corrado Vellani

Pagina 9 di 12

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale immobile	152,00	x	100 %	=	152,00
area esterna - giardino	970,00	x	10 %	=	97,00
Totale:	1.122,00				249,00



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato, sono stati consultati 3 contratti su immobili ubicati nelle immediate vicinanze.

I documenti reperiti sono di pubblica consultazione e reperibili all'Ufficio Tavolare di Monfalcone ai seguenti giornali numeri:

G.N. 2134/2023. Tale contratto si riferisce all'immobile confinante, dove veniva erogato un mutuo per € 213.000,00

G.N. 625/2022. Con tale contratto di compravendita, riferito al civico successivo e distante circa 50 metri dal bene in esame, veniva venduta una villetta di 205 mq. con area scoperta + 2 garage ed un ripostiglio, oltre ad un terreno di 1100 metri quadrati al prezzo di € 207.000,00

G.N. 894/2014 (contratto molto datato, concluso in periodo di massima crisi immobiliare, veniva compravenduta una villetta posta proprio di fronte a quella utilizzata nel paragone precedente ad € 160.000,00 comprensiva di area scoperta con un fabbricato accessorio.

I valori indicati si riferiscono a beni simili, tutti con area scoperta e con accessori quali garages e cantine ed evidenziano una situazione di mercato "buona" tenuto conto anche della zona che risulta poco fornita da servizi.

La consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, indica dei valori medi per la tipologia d'abitazione in esame che oscillano tra € 890,00 ed € 1.100,00, valori ritenuti congrui e similari alle compravendite indicate.

Io scrivente allipicherà un valore unitario pari ad € 800,00 a metro quadrato, parametro adeguato a rispecchiare le condizioni di manutenzione e di vetustà del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	249,00	x	800,00	=	199.200,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 199.200,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 99.600,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di GORIZIA, ufficio tecnico di GORIZIA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE, ed inoltre: LIBRO FONDARIO DI GORIZIA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;



- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a				
	schiera	249,00	0,00	199.200,00	99.600,00
	laterale				
				199.200,00 €	99.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di valutazione, costituito da una villetta a schiera edificata su tre livelli di piano non risulta comodamente ed economicamente divisibile a causa della sua conformazione, pertanto, costituisce assieme all'area esterna costituita da più particelle catastali un unico lotto funzionale.

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:**€. 99.600,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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:

€. 19.920,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 79.680,00**

data 07/04/2025

il tecnico incaricato
Corrado Vellani

