



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

GUBER BANCA S.p.A.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

Avv. Pietro BECCI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/08/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Mariagiovanna CUTRUPI

CF:CTRMGV89T68F356X

con studio in MONFALCONE (GO) Via IV Novembre, 11

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it



tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna CUTRUPI

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GORIZIA Via Udine 209, frazione Lucinico, della superficie commerciale di **87,29** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Udine al civico numero 209, nella frazione denominata Lucinico.

Il condominio si compone di due fabbricati: l'edificio principale adibito a residenza e sviluppato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, mentre il fabbricato accessorio risulta destinato a posti auto - rimesse e si sviluppa al solo piano terra, il tutto circondato da uno spazio esterno condominiale e dai cortili ad uso esclusivo delle relative unità immobiliari.

La costruzione dello stabile risale dopo la metà degli anni Cinquanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Lucinico particella edificiale 1703/5 foglio 10 sez. C sub. 7 P.M. web 401 partita tavolare web 403 c.t. 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n. 209, piano: seminterrato e terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B **posto auto** a GORIZIA Via Udine 209, frazione Lucinico, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Udine al civico numero 209, nella frazione denominata Lucinico.

Il condominio si compone di due fabbricati: l'edificio principale adibito a residenza e sviluppato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, mentre il fabbricato accessorio risulta destinato a posti auto - rimesse e si sviluppa al solo piano terra, il tutto circondato da uno spazio esterno condominiale e dai cortili ad uso esclusivo delle relative unità immobiliari.

La costruzione dello stabile risale dopo la metà degli anni Cinquanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Lucinico particella edificiale 1703/5 foglio 10 sez. C sub. 13 P.M. web 401 partita tavolare web 409 c.t. 1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n. 209, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 96,29 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 30.811,68 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 29.270,00 |
| Data della valutazione: | 23/08/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+2 come riportato nel contratto, stipulato il 16/12/2021, con scadenza il 31/10/2025, registrato il 23/12/2021 a Gorizia ai nn. 1903 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4200,00 annuo. Il sopralluogo si è svolto in data 18/07/2024 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia e del Conduttore dell'immobile.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, ed in seguito alla visita, si è potuto constatare che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta occupato come da contratto di affitto di cui si riportano gli estremi. La parte conduttrice detiene la residenza all'interno dell'immobile come riportando nel "Certificato di residenza" rilasciato via pec dal Comune di Gorizia in data 05/08/2024. Durante il sopralluogo, così come riportato nel verbale di accesso stilato dal Custode, il Conduttore dichiara di non utilizzare la cantina e la rimessa di pertinenza dell'immobile, nè di possederne le chiavi, è stato comunque possibile visionare il tutto mediante l'intervento della proprietà.

Il canone di locazione applicato può essere ritenuto congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia e Gradisca d'Isonzo nelle giornate del 01/07/2024 e 23/07/2024, emerge quanto segue:

COMUNE CATASTALE DI LUCINICO

P.T. WEB 403

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

E.I. 7 su p.c.n. 1703/5 (da PT 3848 ct 1) alloggio al piano rialzato, cantina al piano seminterrato e corte - colorato in verde. Piano sub GN 6519/1991.

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

pres. 05/06/2020 GN 749/2020 - con 227/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 401 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.).

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 05/06/2020 GN 749/2020 - Si intavola il diritto di proprietà, in base ai titoli in atti sub GG.NN. 1071/2019, 1670/2019.

FOGLIO C - AGGRAVI





pres. 05/06/2020 GN 749/2020

Si trasporta dalla PT 3848 di questo comune censuario:

pres. 06/12/2019 GN 2232/2019 - sotto riportato;

pres. 17/03/2022 GN 431/2022- sotto riportato;

pres. 22/09/2022 GN 1586/2022 - sotto riportato;

pres. 15/02/2024 GN 275/2024 - sotto riportato.

* * *

COMUNE CATASTALE DI LUCINICO

P.T. WEB 409

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE I

E.I. 13 su p.c.n. 1703/5 (da PT 3854 ct 1) rimessa al pianoterra - colorato in verde. Piano sub GN 6519/1991.

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

pres. 05/06/2020 GN 749/2020 - con 23/1000 p.i. di proprietà del c.t. I in PTweb 401 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.).

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 05/06/2020 GN 749/2020 - Si intavola il diritto di proprietà, in base ai titoli in atti sub GG.NN. 1071/2019, 1670/2019.

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 05/06/2020 GN 749/2020

Si trasporta dalla PT 3848 di questo comune censuario:

pres. 06/12/2019 GN 2232/2019 - sotto riportato;

pres. 22/09/2022 GN 1586/2022 - sotto riportato;

pres. 15/02/2024 GN 275/2024 - sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 2.509,83 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:

pres. 06/12/2019 GN 2232/2019 - diritto di ipoteca € 160.000,00 x 0,50% = € 800,00

pres. 22/09/2022 GN 1586/2022 - diritto di ipoteca € 200.118,78 x 0,50% = € 1.000,59

pres. 15/02/2024 GN 275/2024 - pignoramento € 122.648,34 x 0,50% = € 613,24

diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

voltura catasto fabbricati € 71,00

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 **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pres. 06/12/2019 GN 2232/2019 - Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultanea, per l'importo complessivo di Euro 160.000,00 di cui Euro 154.765,56 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso di 1/2 i.p. del c.t. 1°. P.T. PRINCIPALE: - PTweb 403 di questo comune censuario; P.T. ACCESSORIE: - PTweb 409 di questo comune censuario - PTweb 51 di PIEDIMONTE DEL CALVARIO (vedi G.T. 431/2022) - PT 1639 di PIEDIMONTE DEL CALVARIO (vedi G.T. 431/2022). In base a: DECRETO INGIUNTIVO dd 09/08/2011 Tribunale di GORIZIA n. 353/11 Ing., non opposto e dichiarato definitivamente esecutivo con provvedimento dd. 14-15.11.2011.

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pres. 22/09/2022 GN 1586/2022 - Sulla base degli estratti ruolo e prospetto riepilogativo allegati, si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea per l'importo complessivo di € 200.118,78 pari al doppio del debito di € 100.059,39 oltre agli interessi ex art. 30 D.P.R. 602/1973 secondo il saggio tempo per tempo vigente a peso di 1/2 i.p. del c.t. 1°. P.T. PRINCIPALE: - PTweb 403 di questo comune censuario; P.T. ACCESSORIE: - PTweb 409 di questo comune censuario.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Pres. 15/02/2024 GN 275/2024 - Si annota il pignoramento immobiliare, per l'esazione del credito di Euro 122.648,34.- oltre interessi e successive occorrenze a peso di 1/2 i.p. del c.t. 1° e p.i. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO CRON. 115 Tribunale di GORIZIA notificato l'8.2.2024.

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 insolite alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Millesimi condominiali: | sub. 7 con |
| Ulteriori avvertenze: | 227/1000 p.i. + |
| L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un contesto condominiale composto da 8 enti per il quale non risulta nominato alcun Amministratore. La parte Conduttrice del contratto di locazione, in sede di sopralluogo ha comunicato verbalmente che la proprietà versa una quota annua di circa € 100,00 ad uno dei proprietari dello stabile che a rotazione si occupa di gestire le spese condominiali principalmente relative alle utenze e alla manutenzione degli spazi ad uso comune. Non è stato possibile visionare la | sub. 13 con 23/1000 p.i. |



documentazione inerente tali spese.

Non si è riscontrata la presenza di un regolamento condominiale, di un riparto delle spese, non si è a conoscenza di eventuali spese straordinarie già deliberate o sostenute, nè se esistano o meno situazioni debitorie nei confronti del Condominio.

Le parti comuni dell'edificio vengono individuate dai piani condominiali intavolati e normate dal Codice Civile.

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 non sussistono situazioni debitorie per l'immobile, così come comunicato via pec in data 08/07/2024.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure e dalle verifiche effettuate, emerge quanto segue.

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobili in seguito al certificato di eredità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 08/05/2019).

G.T. 1071/19 - In base al certificato di eredità del Tribunale di Gorizia di data 08-09/05/2019 n. 981/19 N.C. e 1823/19 Cron., si intavola il diritto di proprietà per 1/2 p.i.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 13/08/2019).

G.T. 1670/2019 - In base al certificato di eredità di data 13/08/2019 n. 2256/19 N.C. e n. 3116/19 Cron. Tribunale di Gorizia, si intavola il diritto di proprietà per 1/2 p.i.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 30/09/1991 fino al 08/05/2019).

G.T. 6519/1991 - In base al piano del Geom. Bregant n. 82/91 ed al contratto di divisione dd. 30/09/1991 Rep. n. 65998 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di fabbrica N. **1956/36 c**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato a due piani e quattro alloggi, presentata il 09/03/1956, rilasciata il 30/04/1956 con il n. 5160-56/V/781 di protocollo, agibilità del 29/11/1958 con il n. 8406-58/v/926-57 di protocollo. Certificato di collaudo di data 13/05/1957.

Licenza di fabbrica N. **1959/111 C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa privata, presentata il 09/05/1959, rilasciata il 30/07/1959 con il n. 9368-69/V/1635 di protocollo, agibilità del 17/08/1960 con il n. 9368-69/V/1635 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **1986/2534 CN**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per





lavori di rimessa in aderenza ad altro manufatto ed altre opere, presentata il 30/04/1986, rilasciata il 08/03/2000 con il n. 10.09.24/3579/011 di protocollo, agibilità del 08/03/2000 con il n. 10.09.24/3579/011 di protocollo.

Rimessa in aderenza ad altro manufatto con struttura in pilastri di cls e tamponatura in materiale traslucido, frontalmente aperta; copertura a falda unica con manto in lastre di fibrocemento; chiusura di fori finestra al piano terra nel vano soggiorno degli enti sub 1 e 2; centrale termica comune in vano scantinato con opere verticali in cls dotata di porta in ferro e finestra nonché di accesso esterno mediante scala in gradini di pietra artificiale.

Concessione di edificare N. 1989/136 C, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione e ampliamento di una rimessa, presentata il 17/06/1989, rilasciata il 02/10/1989 con il n. 10.09.14/1245/S3 di protocollo, agibilità del 01/03/1993 con il n. 10.09.14/1245/S3 di protocollo. Voltura concessione di edificare del 14/06/1990.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B8b - a consistenza edilizia confermata (art. 17 delle NTA del PRGC), comprendente Edifici del Gruppo 6 (artt. 11 e 13 delle NTA del PRGC).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito alla visita effettuata presso l'immobile oggetto di perizia, si è riscontrata conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

Si è potuto inoltre confrontare lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti eseguiti presso i vari uffici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: creazione di un locale all'interno della rimessa, mediante posizionamento di struttura in legno removibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della struttura e ripristino stato dei luoghi.

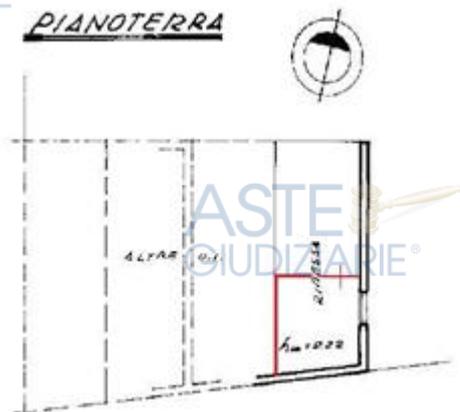
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- solo demolizione e trasporto del materiale di risulta alla discarica cittadina: €250,00



ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria catastale con indicazione della difformità.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immagine fotografica per l'individuazione della difformità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN GORIZIA VIA UDINE 209, FRAZIONE LUCINICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

appartamento a GORIZIA Via Udine 209, frazione Lucinico, della superficie commerciale di **87,29** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Udine al civico numero 209, nella frazione denominata Lucinico.

Il condominio si compone di due fabbricati: l'edificio principale adibito a residenza e sviluppato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, mentre il fabbricato accessorio risulta destinato a posti auto - rimesse e si sviluppa al solo piano terra, il tutto circondato da uno spazio esterno condominiale e dai cortili ad uso esclusivo delle relative unità immobiliari.

La costruzione dello stabile risale dopo la metà degli anni Cinquanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Lucinico particella edificiale 1703/5 foglio 10 sez. C sub. 7 P.M. web 401 partita tavolare web 403 c.t. 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n. 209, piano: seminterrato e terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto frontale alloggio subalterno 7.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto retro alloggio subalterno 7.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni sono ubicati in zona periferica 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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Udine al civico numero 209, nella frazione denominata Lucinico.

Il fabbricato condominiale eretto sulla p.c. 1703/5 che ospita l'unità immobiliare oggetto di perizia, si sviluppa in due corpi di fabbrica, nello specifico:

- il fabbricato principale risulta suddiviso in 4 unità immobiliari del tipo abitativo (due appartamenti per piano) sviluppato al piano terra - rialzato e primo; ogni alloggi ha a disposizione una cantina al piano seminterrato ed una porzione di corte esclusiva al piano terra;
- il fabbricato accessorio risulta suddiviso in 4 unità immobiliari adibite a rimessa e si sviluppa al piano terra.

L'area esterna ad uso comune, circonda l'edificio condominiale ed è destinata ad area di manovra e camminamenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le parti ad uso comune sono individuate dal piano di condominio intavolato e reperibile presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia e comunque sono normate dal Codice Civile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

La proprietà risulta delimitata da una recinzione in muretto e rete metallica plasticata, dotata di passaggio pedonale sul fronte strada e di due accessi carrai.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





L'alloggio subalterno 7 p.c. 1703/5 sorge al piano terra - rialzato dello stabile condominiale ed è raggiungibile attraverso l'atrio comune del condominio. L'alloggio si compone quindi:

piano rialzato:

- un ingresso di mq. 5,64
- una cucina di mq. 5,67
- un soggiorno di mq. 19,61
- un poggiolo di mq. 4,70
- un disimpegno di mq. 3,61
- una camera di mq. 12,71
- una camera di mq. 16,40
- un bagno - w.c. di mq. 4,59



piano seminterrato:

- una cantina di mq. 14,30

piano terra:

- una corte esclusiva di mq. 105,00 circa.



Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di realizzazione e dalla planimetrie catastali depositate.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale, con calcestruzzo armato per fondazioni, pilastri, travi e muratura perimetrale in latero cemento, tramezzi interni in laterizio, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura in latero cemento a due falde per l'edificio principale e a falda unica per le rimesse. Il manto di copertura è in tegole curve di laterizio. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano parzialmente intonacate, in parte anche danneggiate dai vari interventi eseguiti nel corso degli anni. I serramenti esterni sono in lega di alluminio con doppio vetro e dotati di avvolgibili oscuranti in materiale plastico o legno, serramenti in legno e vetro singolo per le cantine al piano seminterrato. Porte di ingresso in legno. Parapetto dei poggioli in muratura e ferro con tamponature in pannelli di plastica. Le scale interne sono in cemento e ringhiera metallica posta a protezione. All'interno dell'abitazione troviamo: pavimentazione in maiolicato per la zona giorno ed il bagno, legno nelle camere, cemento liscio per la cantina; rivestimento verticale della cucina e del bagno in maiolicato; maiolicato per esterni per il poggiolo; pitturazioni interne in tempera di varie tonalità; porte interne in legno tamburate, parte cieche e parte vetrate; il bagno è dotato di sanitari in ceramica, nello specifico sono presenti lavabo, water, bidet, vasca da bagno. Il cortile risulta parzialmente recintato con rete metallica plasticata e risulta lasciato a verde con alberature a medio - alto fusto. Per quel che riguarda gli impianti sono presenti: impianto elettrico del tipo tradizionale sottomalta presumibilmente dotato di interruttore salva vita; impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria dotato di caldaia a gas metano posizionata nel bagno e collegata ai radiatori (di diverse tipologie) posti a muro all'interno dell'abitazione; l'impianto idrico è presente e si presume sia allacciato alla rete idrica comunale così come l'impianto fognario.

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.

L'abitazione si conserva in un normale stato di manutenzione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale - economico.

CLASSE ENERGETICA:





[220,31 KWh/m²/anno]

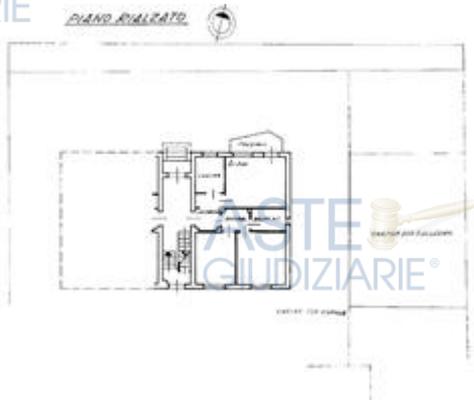
Certificazione APE N. 3100700039021 registrata in data 14/11/2021

CONSISTENZA:

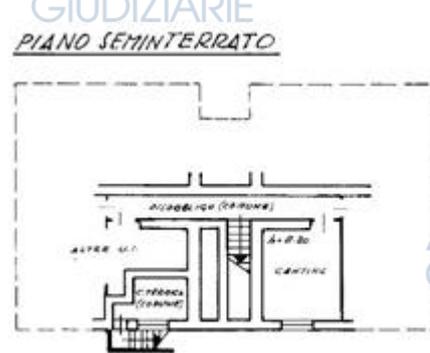
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento al piano rialzato | 68,23 | x | 100 % | = | 68,23 |
| poggiolo annesso all'appartamento | 4,70 | x | 30 % | = | 1,41 |
| cortile esclusivo al piano terra | 105,00 | x | 10 % | = | 10,50 |
| cantina al piano seminterrato | 14,30 | x | 50 % | = | 7,15 |
| Totale: | 192,23 | | | | 87,29 |



Stralcio planimetria catastale subalterno 7, piano terra e rialzato.



Stralcio planimetria catastale subalterno 7, piano seminterrato.



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 Mercato 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 prezzo unitario medio di € 700,00 per superficie calpestabile dell'appartamento al piano rialzato, € 210,00 per la superficie calpestabile del poggiolo, € 20,00 per la superficie calpestabile del cortile ad uso esclusivo ed € 350,00 per la superficie calpestabile della cantina al piano seminterrato, pertanto:

appartamento mq. 68,23 x €/mq. 700,00 = € 47.761,00

poggiolo mq. 4,70 x €/mq. 210,00 = € 987,00

cortile esclusivo mq. 105,00 x €/mq. 20,00 = € 2.100,00



tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna CUTRUPI

Pagina 11 di 16





cantina mq. 14,30 x €/mq. 350,00 = € 5.005,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.853,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.853,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.926,50**

BENI IN GORIZIA VIA UDINE 209, FRAZIONE LUCINICO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a GORIZIA Via Udine 209, frazione Lucinico, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Udine al civico numero 209, nella frazione denominata Lucinico.

Il condominio si compone di due fabbricati: l'edificio principale adibito a residenza e sviluppato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, mentre il fabbricato accessorio risulta destinato a posti auto - rimesse e si sviluppa al solo piano terra, il tutto circondato da uno spazio esterno condominiale e dai cortili ad uso esclusivo delle relative unità immobiliari.

La costruzione dello stabile risale dopo la metà degli anni Cinquanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Lucinico particella edificiale 1703/5 foglio 10 sez. C sub. 13 P.M. web 401 partita tavolare web 409 c.t. 1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n. 209, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Prospetto frontale - laterale rimessa subalterno 13.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica 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 inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Udine al civico numero 209, nella frazione denominata Lucinico.

Il fabbricato condominiale eretto sulla p.c. 1703/5 che ospita l'unità immobiliare oggetto di perizia, si sviluppa in due corpi di fabbrica, nello specifico:

- il fabbricato principale risulta suddiviso in 4 unità immobiliari del tipo abitativo (due appartamenti per piano) sviluppato al piano terra - rialzato e primo; ogni alloggio ha a disposizione una cantina al piano seminterrato ed una porzione di corte esclusiva al piano terra;
- il fabbricato accessorio risulta suddiviso in 4 unità immobiliari adibite a rimessa e si sviluppa al piano terra.

L'area esterna ad uso comune, circonda l'edificio condominiale ed è destinata ad area di manovra e camminamenti.

Le parti ad uso comune sono individuate dal piano di condominio intavolato e reperibile presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia e comunque sono normate dal Codice Civile.

La proprietà risulta delimitata da una recinzione in muretto e rete metallica plasticata, dotata di passaggio pedonale sul fronte strada e di due accessi carrai.

La rimessa subalterno 13 p.c. 1703/5 sorge al piano terra dello stabile accessorio condominiale ed è raggiungibile attraverso gli spazi esterni comuni del condominio. La rimessa si compone di un unico locale di mq. 18,00 destinato al posteggio di veicoli e piccoli mezzi. Attualmente, come segnalato nei capitoli precedenti, è stata posizionata una struttura removibile, la quale dovrà essere rimossa.

Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di realizzazione e dalla planimetrie catastali depositate.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale, con calcestruzzo armato per fondazioni, pilastri, travi e muratura perimetrale in latero cemento, tramezzi interni in laterizio, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura in latero cemento, a due falde per l'edificio principale e a falda unica per le rimesse. Il manto di copertura è in tegole curve di laterizio. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano parzialmente intonacate, in parte anche danneggiate dai vari interventi eseguiti nel corso degli anni. I





serramenti esterni sono in lega di alluminio con doppio vetro e dotati di avvolgibili oscuranti in materiale plastico o legno, serramenti in legno a vetro singolo per le cantine al piano seminterrato. Porte di ingresso in legno. Parapetto dei poggioli in muratura e ferro con tamponature in pannelli di plastica. Le scale interne sono in cemento e ringhiera metallica posta a protezione. All'interno della rimessa troviamo: pavimentazione in maiolicato; pitture interne in tempera di colore bianco. Per quel che riguarda gli impianti sono presenti: impianto elettrico.

Si segnala che non risulta esserci un basculante o comunque una chiusura sul fronte delle rimesse, così come il confine interno con l'altra rimessa appartenente a terzi, non risulta delimitato.

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.

La rimessa si conserva in un normale stato di manutenzione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale – economico.

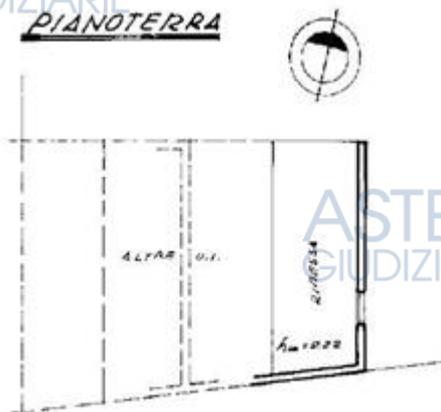


CONSISTENZA:

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 |
|------------------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| rimessa al piano terra | 18,00 | x | 50 % | = | 9,00 |
| Totale: | 18,00 | | | | 9,00 |



Stralcio planimetria catastale subalterno 13, piano terra.



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 Mercato 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 prezzo unitario medio di € 530,00 per superficie calpestabile della rimessa al piano terra, pertanto:

rimessa mq. 18,00 x €/mq. 530,00 = € 9.540,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

9.540,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 9.540,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 4.770,00



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.

Al valore sopra determinato, si ritiene di dover applicare un decurtamento pari al 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché un decurtamento pari al 5% per l'attuale stato occupazionale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gorizia e Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Gorizia, 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 | appartamento | 87,29 | 0,00 | 55.853,00 | 27.926,50 |

tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna CUTRUPI

Pagina 15 di 16





| | | | | | |
|---|------------|------|------|--------------------|--------------------|
| B | posto auto | 9,00 | 0,00 | 9.540,00 | 4.770,00 |
| | | | | 65.393,00 € | 32.696,50 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetti di pignoramento e alla dimensioni degli stessi, la sottoscritta ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.



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

€. 1.634,83

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

€. 250,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 30.811,68



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:

€. 1.540,58

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:

€. 1,09

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

€. 29.270,00



data 23/08/2024



il tecnico incaricato
Geom. Mariagiovanna CUTRUPÌ

