TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Giovanni Aloisio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Antonio Lippi

CF:LPPNTN54E15E098F
con studio in GORIZIA (GO) VIA DUCA D'AOSTA, 146
telefono: 0481520464
fax: 0481520464
email: geomlippi@geomlippi.it
PEC: antonio.lippi@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione "in Villa" con corte pertinenziale a GORIZIA (GO) in Via Trieste n. 247, della superficie commerciale complessiva di ***307,25.- mq***, per la quota pignorata di **1/1 i.p. di piena proprietà** (*** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO ***)

Il beni, oggeto di Pignoramento, consistono in una abitazione unifamiliare " in Villa " (particella catastale edificiale 375 **)** con pertinenza di corte/giardino, anche su annesso separato lotto inedificato (particella catastale 237/1). La proprietà, così identificata, si trova in comune di Gorizia, al civico 247 della Via Trieste (angolo Via Stuparich - Via Garzarolli), in prossimità della rotonda di Sant'Andrea, svincolo di accesso lato sud alla cittadina che, quale raccordo stradale, consente anche l'ingresso all' autostrada A34, Villesse - Gorizia ed alla vicina Slovenia. L'abitazione, come da documentazione edilizia reperita, originariamente costruita, agli inizi degli anni 1950, su unico piano fuori terra e parziale cantina al piano seminterrato, oggi, a seguito di DIA del 1998, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano sottotetto), con il primo livello parzialmente ad unico piano (ingresso al piano terra). Anche il piano seminterrato, ampliato a seguito di lavori realizzati nel 1989/1990, risulta di maggiore superficie rispetto all'originaria costruzione. L'edificio presenta strutture tradizionali che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato, alla presenza della moglie del proprietario Esecutato, *** DATO OSCURATO *** , e del nominato Custode, *** DATO OSCURATO ***), sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio per i piani fuori terra e calcestruzzo per il seminterrato, eventuali necessari setti e travi portanti in calcestruzzo armato, solai di piano in laterocemento, solaio del tetto in legno (travi "uso Trieste"), nella porzione più alta, la cui copertura, a falde con inserimento di alcuni abbaini, è realizzata in perlinato di legno e impermeabilizzazione in tegole bituminose; in laterocemento è realizzato, sempre a falde, il solaio della porzione più bassa (ingresso), la cui copertura è in tegole curve laterizie del tipo "coppi". Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Lo stato generale dell' immobile, per quanto visivamente appurabile nelle finiture esterne, è di generale trascuratezza. Si rilevano significative situazioni di muffe ed efflorescenze, nonchè parziali cedimenti di intonaco. Si evidenzia inoltre la presenza, su una torretta di camino, di due comignoli (di possibile sfiato di aerazione e/o fumi) in cemento-amianto. Tale situazione pone l' attenzione a non dover escludere la possibile presenza, non visibile, di ulteriori elementi del medesimo materiale, quali scarichi o tubazioni di sfiato. Si indica inoltre, come rilevato nella visita interna al primo piano dell'abitazione, la presenza di alcune infiltrazioni dalla copertura, segno di parziale cedimento del manto in tegole bituminose.

L' abitazione gode di un ampio giardino, configurabile con la superficie scoperta della particella catastale edificata (p.c.e. 375), unita alla superficie della particella non edificata (p.c.t. 237/1), che, interamente recintato, forma di fatto un unico lotto di proprietà, il cui accesso è garantito da ingresso pedonale (civico 247) e carraio (civico 245), ambedue su marciapiede della Via Trieste. E' anche presente un ulteriore ingresso carraio dalla Via Garzarolli, nella porzione estrema risultante a fondo cieco, di possibile transito, unicamente pedonale, dalla Via Stuparich. Il giardino, anch'esso in situazione di trascuratezza, presenta, oltre a piantumazioni di medio pregio (in particolare alcuni pini di grandi dimensioni), anche un gazebo metallico ed una "casetta" da giardino in legno; manufatti, di possibile realizzo in edilizia libera, trascurabili dal punto di vista edilizio.

Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio
Ufficio del Catasto Terreni Comune Catastale di San Pietro di Gorizia - foglio 2 - particella .375 - qualità Ente Urbano - superficie 630 mq. - foglio 2 - particella 237/1 - seminativi - cl. 3 - superficie 292 mq - reddito dominicale Euro 1,89.-, reddito agrario Euro 1,06.-
Ufficio del Catasto Fabbricati
Comune di Gorizia
- sezione urbana I - foglio 2 - particella .375 - categoria A/7 - classe 1 - consistenza 7,5 vani - superficie catastale totale 209 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 209 mq - rendita 658,48 Euro - indirizzo catastale Via Trieste n. 247 - piano S1, T e 1, beni intestati a:
*** DATO OSCURATO *** , per 1/1 i.p.

Ufficio Tavolare di Gorizia
- Partita Tavolare WEB 771 di San Pietro di Gorizia - corpo tavolare 1
- p.c.t. 237/1 seminativo (da P.T. 1609 - c.t. 1)
- p.c.e. 375 fabbricato e corte (da P.T. 1609 - c.t. 1)
di iscritta proprietà:
*** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**307,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 311.512,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 295.900,00**
Data di conclusione della relazione:	**02/05/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall' Esecutato (*** DATO OSCURATO ***), che, *** DATO OSCURATO *** , risiede nello stesso con la moglie (*** DATO OSCURATO ***).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

Procedimento negli accertamenti

In relazione al procedimento, seguito per i richiesti accertamenti finalizzati alle necessarie ispezioni, lo scrivente Esperto relaziona di avere preliminarmente ottemperato alle necessarie verifiche Catastali, Tavolari ed all' Agenzia delle Entrate; presso quest'ultima per accertare l'eventuale esistenza di atti di Locazione/Comodato, di possibile opposizione alla procedura esecutiva. In risposta l'Agenzia, con comunicazione del preposto Ufficio del Registro, dichiarava l'inesistenza di atti in corso. Contemporaneamente veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento. Successivamnente, in accordo con il nominato Custode, che si faceva carico della comunicazione all' Esecutato, veniva programmata la necessaria ispezione per il giorno 13.03.2025 ad ore 11.30. Il soprallogo veniva esperito, visto lo stato di salute dell' Esecutato, alla presenza della moglie (*** DATO OSCURATO ***), che consentiva l' accesso, e del nominato Custode, rilevando tutte le caratteristiche dei beni oggetto di Pignoramento, verificando la loro corrispondenza a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto ed al Tavolare, nonché a quanto amministrativamente concesso/autorizzato. Si rilevavano inoltre, visivamente, le condizioni generali di manutenzione dell'edificio abitativo oggetto di Esecuzione (strutture, finiture, ecc,) e, per quanto possibile, anche la situazione e condizione degli impianti in essere; annotando eventuali dichiarazioni della presente occupante e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente. Visto il protrarsi degli accertamenti, lo scrivente, in accordo con la moglie dell' Esecutato e del nominato Custode, decideva di aggiornare ad altra data il necessario rilievo fotografico. Veniva concordato, per il completamento delle operazioni di visita, iI giorno 18.03.2025 ad ore 15.00. Lo scrivente si recava quindi, autonomamente, nel giorno ed ora concordata, in loco ove, sempre alla presenza della *** DATO OSCURATO *** , completava i necessari rilievi, scattando i fotogrammi integranti la presente consulenza, sia all' interno che all' esterno dell' edificio abitativo, nonchè alle superfici prive di edificazione (giardino/corte pertinenziale), riverificando ulteriormente la situazione e stato in eseere dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli accertamenti, con consultazione telematica delle trascrizioni tavolari, allibrate, per competenza territoriale, presso l' Ufficio Tavolare di Gorizia, alla Partita Tavolare WEB 771 (pignorate p.c.e. 375 - Fabbricato e corte e p.c.t. 237/1 - seminativo, di fatto corte), del Comune Censuario di San Pietro di Gorizia, evidenziano le iscrizioni pregiudizievoli ed i gravami di seguito indicati.

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:

Prenotazione di **ipoteca giudiziale**, intavolata il 02/01/2017 a Gorizia G.N. 3/2017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo RG 534/16 del 30.12.2016 - Tribunale di Gorizia .
Importo ipoteca: € 414.000,00.-.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

Importo capitale: € 407.236,24.-.

L'iscrizione, annotata quale prenotazione di ipoteca, sarà cancellata a seguito della Procedura. Costo della cancellazione € 200,00.- (tassa fissa)

Giustificazione del diritto di **Ipoteca giudiziale** (prenotata sub GN 3/2017), intavolata il 12/02/2024 a Gorizia G.N. 252/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza 136/2020, RG 340/17, REP 237/20 di data 27-30/04/2020 - Tribunale di Gorizia, Sentenza Della Corte di Appello di Trieste 386/22, RG 457/20, REP 418/22 di data 12-19/10/2022 Munita di passaggio in giudicato in data 24/11/2023 .
Importo ipoteca: € 414.000,00.-.
Importo capitale: € 407.236,24.-.

L'ipoteca sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo della cancellazione, salvo aggiornamento dell' Agenzia delle Entrate, € 2.070,00.- (€ 414.000,00 x 0,50% - tassa ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, intavolato il 07/01/2025 a Gorizia G.N. 7/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento d.d. 09/12/2024 - Tribunale di Gorizia, Cron. 1555, notificato. Per l' esazione del credito di complessivi € 322.489,56.- oltre ad interessi e spese come da titolo.

Regolarizzato e cancellato a seguito della Procedura. Costo della cancellazione € 200,00.- (tassa fissa)

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ufficio Tavolare di Gorizia
P.T. WEB 771 del Comune Censuario di San Pietro di Gorizia
Corpo tavolare 1°, p.c.t. 237/1 - seminativo (da P.T. 1609, c.t. 1°); p.c.e. 375 - fabbricato e corte (da P.T. 1609, c.t. 1°)

nota : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalla allegata visura della Partita Tavolare WEB 771 del Comune Censuario di San Pietro di Gorizia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 i.p., in forza di Contratto di Compravendita d.d. 19.09.2001, Rep. 112705 not. Giuseppe Sardelli, intavolato il 21/11/2001 a Gorizia G.N. 1233/2001

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

*** DATO OSCURATO ***
Nessuna informazione, in quanto in Regime Tavolare (sistema del Libro Fondiario), in cui ricadono i beni oggetto di Pignoramento, i Dati non risultano necessari.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell' Istanza, per l' Accesso Agli Atti, inoltrata al Comune di Gorizia, per quanto concerne le pratiche edilizie depositate presso il proprio archivio, il competente Ufficio Tecnico, in relazione ai beni oggetto della presente procedura, portava a conoscenza, quale prima pratica edilizia rilevabile nei propri archivi, una dichiarazione, ai sensi dell'art. 48 della legge n. 47/1985, assunta in data 28.11.1985; nulla forniva a riguardo dell' originaria costruzione dell' Abitazione oggetto di Pignoramento. Lo scrivente, rilevato quindi la possibilità che, le eventuali precedenti pratiche edilizie, essendo l'edificio stato eretto anteriormente al 01.09.1965, potessero essere depositate presso l' Archivio di Stato di Gorizia, per maggiore completezza della relazione peritale, si recava in tale Ufficio, ove, con esito positivo della ricerca, acquisiva ulteriore documentazione urbanistica/edililizia.

Le indicazioni delle pratiche edilizie fornite/acquisite vengono di seguito riportate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di fabbrica N. 1489-51 di prot. , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Casa di abitazione, presentata il 29/01/1951 con il n. 1489-51 di protocollo, rilasciata il 27/02/1951 con il n. 1489-51 di protocollo.
In data 22.04.1952, **prot. n. 5173/1952**, veniva rilasciatala la prescritta **Licenza d'uso**.

La presente pratica edilizia è stata reperita presso l' Archivio di Stato di Gorizia

Dichiarazione N. 18994/1985 di Prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche pareti interne, presentata il 26/11/1985 con il n. 18994/1985 di protocollo.
Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 48 della Legge n. 47 d.d. 28.02.1985 e successive modifiche con Legge 21.06.1985 n. 208

Concessione Edilizia N. 10.09.14/1495/S3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche e ampliamento edificio, presentata il 25/09/1989 con il n. 10.09.14/1495/S3 di protocollo, rilasciata il 28/11/1989 con il n. 10.09.14/1495/S3 di protocollo.

Con missiva di data 04.03.1996 prot. 10.09.14/1495/S3, il competente Ufficio Tecnico comunale, invitava, la ditta intestataria la Concessione, a chiedere il prescritto certificato di agibilità, in quanto la Concessione Edilizia risultava scaduta.

In atti non risulta depositata l' istanza richiesta.

Comunicazione di Inizio Lavori N. 10.09.14/5710/S3 di Prot. di straordinaria manutenzione, resa ai sensi di ai sensi degli artt. 68 e 70 della L.R. n. 52/1991 , intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di Rifacimento del manto di copertura, presentata il 08/10/1997 con il n. 10.09.14/5710/S3 di protocollo.

Non veniva depositata la dovuta Dichiarazione di Fine Lavori,

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. 10.09.14/7365/S3 di Prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione al piano terra e primo piano (sottotetto) di modifiche interne e costruzione di abbaini, presentata il 29/01/1998 con il n. 10.01.14/7365/S3 di protocollo.
DIA di Variante Prot. 10.09.14/7365/011 d.d. 02.04.1998 per modifiche nella forma di un abbaino.

Certificato di Abitabilità rilasciato il 04.07.2001 con il **n. 10.09.14/7365/011 di Prot.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

PRG - Piano Regolatore Generale vigente: L'immobile ricade in zona omogenea **B8a** - Residenziale a ville o a schiera; l'Edificio ricade nel **gruppo 6** del Patrimonio Comunale (edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale).

I principali indici di edificabilità, in interesse alla presente relazione peritale, sono così riassumibili:

- indice di edificabilità fondiaria: 0,6 mq / mq;

- n. di piani 2; h max m 7,00.-;

- distanza dai confini privati: m 5,00.- o aderenza;

- distanza dal filo stradale: m 5,00.-;

- distanza tra fabbricati: m 10,00.- o aderenza;

- distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3,00.- metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.

Per ulteriori indicazioni sulle Norme Tecniche di Attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega Stralcio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In premessa, al fine di esprimersi correttamente sulla regolarità, in particolare edilizia, dell' edificio oggetto della presente procedura esecutiva, vi è da precisare che il sottotetto dell' abitazione, originariamente non accessibile nel progetto d.d. 27.02.1951, reperito presso l'Archivio di Stato, fu successivamente, con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 29.01.1998, successiva Variante di data 02.04.1998 e Certificato di Abitabilità del 04.07.2001, resa accessibile quale semplice soffitta (n. 3 vani) e " lavatoio ". Lo stato di fatto, rilevato con l' effettuato sopralluogo, indica invece, con diversa distribuzione degli spazi, l'odierna destinazione del sottotetto trasformato in abitazione (n. 4 vani stanza/camera, n. 2 bagni ed un vano predisposto per un ulteriore bagno).

Tutto ciò premesso, pur nella considerazione che all' epoca del rilascio dell' Abitabilità del 04.07.2001, la situazione, di distribuzione dei vani, doveva di fatto già essere quella odierna, vista anche la dichiarata destinazione in soffitta della planimetria catastale depositata, è parere dello scrivente che si possa correttamente, con l' evidenza della sostanziale regolarità dell' abitazione per quanto riguarda i piani terra e seminterrato, indicare che l' odierna situazione del sottotetto debba essere sanata con il " recupero ", dello stesso, quale indirizzo abitativo.

E' quindi da sottilineare la necessità di una pratica edilizia in sanatoria (ai sensi della vigente LR 19 del 11.11.2009), per l' odierno chiaro utilizzo del sottotetto quale integrazione abitativa del piano terra. La necessaria pratica edilizia, onerosa (sia di dovuta sanzione pecuniaria che di versamento dei costi di urbanizzazione e costruzione), accuratamente inoltrata, andrà a sanare anche le mancanze di carattere edilizio e/o presentazione/chiusura pratiche già in accenno.

Di seguito i distinti giudizi di conformità e possibili sanatorie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate difformità principalmente riguardanti il primo piano (sottotetto) dell' edificio, con modifica della destinazione, dello stesso, da soffitta in abitazione.
Specificatamente, con probabile modifica degli impianti, sono stati realizzati due bagni, predisposto l'utilizzo di un terzo vano quale bagno e trasformate le originarie soffitte in camere/stanze, con una diversa distribuzione dei vani rispetto a quanto autorizzato. L' edificio risulta quindi **non conforme, ma regolarizzabile**.
La regolarizzazione può avvenire, ai sensi della L.R. 11.11.2009 n. 19 e s.m. e i., mediante il deposito di pratica edilizia con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), quale istanza per " il

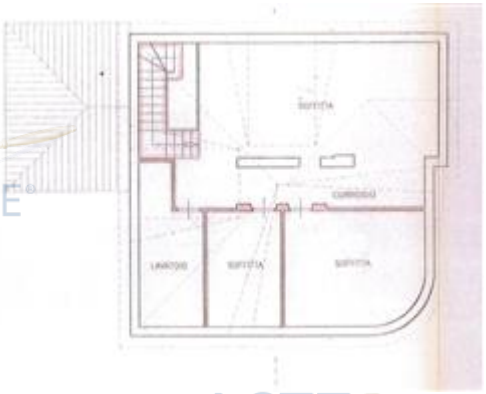
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

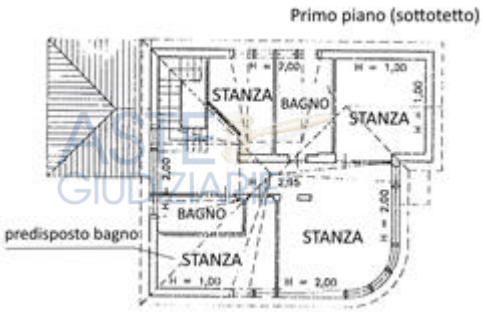
recupero del sottotetto ". La stessa, presentata da Tecnico Abilitato, comprensiva di modulistica regionale di riferimento, elaborato grafico, relazione tecnica, asseverazione impianti, includendo anche eventuale verifica srutturale per la creazione del foro, praticato al solaio, per l' accesso al primo piano (sottotetto). In occasione è opportuno indicare anche la probabile avvenuta sostituzione, degli originali serramenti dell'edificio, con quelli oggi in essere e le ulteriori inesattezze e/o mancanza di documentazione, già relazionate al punto 7.1 - pratiche edilizie

Il costo di intervento è presuntivamente indicabile, compreso la prevista sanzione/oblazione, oneri concessori, intervento di tecnici abilitati, oneri fiscali (I.V.A.) e diritti di segreteria comunali dovuti per il deposito della indicata pratica edilizia, in ***€ 10.500,00.-***

I tempi necessari per la regolarizzazione sono da considerarsi ***Medi***



Sottotetto - Autorizzato



Sottotetto - Situazione di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Nel confronto della depositata planimetria catastale, con lo stato di fatto, è stata riscontrata la difformità derivante dalla modifica della destinazione del primo piano (sottotetto) da soffitta in abitazione.

Catastalmente l'immobile risulta quindi **non conforme, ma regolarizzabile**.

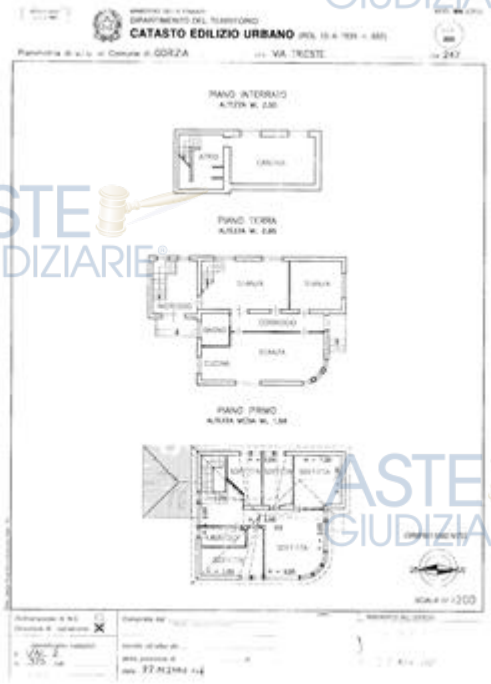
La difformità è regolarizzabile mediante la rettifica dell' iscrizione catastale, con deposito di nuova planimetria indicante la destinazione di abitazione del primo piano (sottotetto), a modifica dell'odierna iscrizione di soffitta.

Il costo di intervento, eseguito da Tecnico abilitato, è presuntivamente indicabile, compresi oneri fiscali (I.V.A.) e diritti catastali, in ***€ 600,00.-***

I tempi necessari per la regolarizzazione sono da considerarsi ***Medi***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08



Planimetria catastale da rettificare

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GORIZIA VIA TRIESTE 247

ABITAZIONE " IN VILLA " CON CORTE PERTINENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione "in Villa" con corte pertinenziale a GORIZIA (GO) in Via Trieste n. 247, della superficie commerciale complessiva di ***307,25.- mq***, per la quota pignorata di **1/1 i.p. di piena proprietà** (*** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO ***)

Il beni, oggeto di Pignoramento, consistono in una abitazione unifamiliare " in Villa " (particella catastale edificiale 375 **)** con pertinenza di corte/giardino, anche su annesso separato lotto inedificato (particella catastale 237/1). La proprietà, così identificata, si trova in comune di Gorizia, al civico 247 della Via Trieste (angolo Via Stuparich - Via Garzarolli), in prossimità della rotonda di Sant'Andrea, svincolo di accesso lato sud alla cittadina che, quale raccordo stradale, consente anche l'ingresso all' autostrada A34, Villesse - Gorizia ed alla vicina Slovenia. L'abitazione, come da documentazione edilizia reperita, originariamente costruita, agli inizi degli anni 1950, su unico piano fuori terra e parziale cantina al piano seminterrato, oggi, a seguito di DIA del 1998, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano sottotetto), con il primo livello parzialmente ad unico piano (ingresso al piano terra). Anche il piano seminterrato, ampliato a seguito di lavori realizzati nel 1989/1990, risulta di maggiore superficie rispetto all'originaria costruzione. L'edificio presenta strutture tradizionali che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

alla presenza della moglie del proprietario Esecutato, *** DATO OSCURATO *** , e del nominato Custode, *** DATO OSCURATO ***), sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio per i piani fuori terra e calcestruzzo per il seminterrato, eventuali necessari setti e travi portanti in calcestruzzo armato, solai di piano in laterocemento, solaio del tetto in legno (travi "uso Trieste"), nella porzione più alta, la cui copertura, a falde con inserimento di alcuni abbaini, è realizzata in perlinato di legno e impermeabilizzazione in tegole bituminose; in laterocemento è realizzato, sempre a falde, il solaio della porzione più bassa (ingresso), la cui copertura è in tegole curve laterizie del tipo "coppi". Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Lo stato generale dell' immobile, per quanto visivamente appurabile nelle finiture esterne, è di generale trascuratezza. Si rilevano significative situazioni di muffe ed efflorescenze, nonchè parziali cedimenti di intonaco. Si evidenzia inoltre la presenza, su una torretta di camino, di due comignoli (di possibile sfiato di aerazione e/o fumi) in cemento-amianto. Tale situazione pone l' attenzione a non dover escludere la possibile presenza, non visibile, di ulteriori elementi del medesimo materiale, quali scarichi o tubazioni di sfiato. Si indica inoltre, come rilevato nella visita interna al primo piano dell'abitazione, la presenza di alcune infiltrazioni dalla copertura, segno di parziale cedimento del manto in tegole bituminose.

L' abitazione gode di un ampio giardino, configurabile con la superficie scoperta della particella catastale edificata (p.c.e. 375), unita alla superficie della particella non edificata (p.c.t. 237/1), che, interamente recintato, forma di fatto un unico lotto di proprietà, il cui accesso è garantito da ingresso pedonale (civico 247) e carraio (civico 245), ambedue su marciapiede della Via Trieste. E' anche presente un ulteriore ingresso carraio dalla Via Garzarolli, nella porzione estrema risultante a fondo cieco, di possibile transito, unicamente pedonale, dalla Via Stuparich. Il giardino, anch'esso in situazione di trascuratezza, presenta, oltre a piantumazioni di medio pregio (in particolare alcuni pini di grandi dimensioni), anche un gazebo metallico ed una "casetta" da giardino in legno; manufatti, di possibile realizzo in edilizia libera, trascurabili dal punto di vista edilizio.

Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio
Ufficio del Catasto Terreni Comune Catastale di San Pietro di Gorizia - foglio 2 - particella .375 - qualità Ente Urbano - superficie 630 mq. - foglio 2 - particella 237/1 - seminativi - cl. 3 - superficie 292 mq - reddito dominicale Euro 1,89.-, reddito agrario Euro 1,06.-
Ufficio del Catasto Fabbricati
Comune di Gorizia
- sezione urbana I - foglio 2 - particella .375 - categoria A/7 - classe 1 - consistenza 7,5 vani - superficie catastale totale 209 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 209 mq - rendita 658,48 Euro - indirizzo catastale Via Trieste n. 247 - piano S1, T e 1, beni intestati a:
*** DATO OSCURATO *** , per 1/1 i.p.

Ufficio Tavolare di Gorizia
- Partita Tavolare WEB 771 di San Pietro di Gorizia - corpo tavolare 1
- p.c.t. 237/1 seminativo (da P.T. 1609 - c.t. 1)
- p.c.e. 375 fabbricato e corte (da P.T. 1609 - c.t. 1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

di iscritta proprietà:

*** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.

Abitazione / Recinzione

Abitazione / Recinzione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semiperiferica in un'area mista, commerciale (commercio all'ingrosso, al dettaglio, concessionari auto) con alcuni insediamenti residenziali; le zone limitrofe si trovano in aree a similare destinazione. Il traffico nella zona è sostenuto (ingresso cittadino lato Sud - rotonda di Sant'Andrea che funge anche quale ingresso all' autostrada A34 Villesse - Gorizia ed alla vicina Slovenia - stazione confinaria Sant'Andrea). I parcheggi di zona sono scarsi. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Individuazione cartografica

Inserimento urbanistico immobile

SERVIZI

supermercato — nella media

COLLEGAMENTI

autostrada distante 550 m — nella media
ferrovia distante 2,10 km — nella media
aeroporto distante 26,00 km — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: — nella media
panoramicità: — nella media
livello di piano: — nella media
stato di manutenzione: — scarso
luminosità: — nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

qualità degli impianti: nella media
qualità dei servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' Abitazione, oggetto di Esecuzione Forzata, si sviluppa su tre piani, di cui due fuori terra (piano terra e primo piano sottotetto) ed un piano seminterrato. Gli stessi, internamente raccordati da due distinte scale interne fisse, possono , nel dettaglio, così essere relazionati:

Piano terra (rialzato di circa *50 cm* dal livello di sediime), con suddivisione in tramezze laterizie, ha la seguente consistenza: ingresso (circa *mq 11,85.-* netti calpestabili), servito da scala esterna con pianerottolo, in cui è presente la scala (in calcestruzzo) a servizio del piano seminterrato; soggiorno (circa *mq 28,10.-* netti calpestabili), direttamente accessibile dall'ingresso, ove è presente una scala autoportante, in legno massello, per l' accesso al primo piano; disimpegno (circa *mq 11,95.-* netti calpestabili) accessibile anche dall' esterno con una propria scala e pianerottolo; stanza (circa *mq 18,10.-* netti calpestabili), pranzo (circa *mq 30,45.-* netti calpestabili), con zona cucina (circa *mq 7,05.-* netti calpestabili) e bagno (circa *mq 8,50.-* netti calpestabili). Per circa complessivi *mq 116,00.-* netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati ***mq 145,00.-***); altezza di piano *m 2,95.-;*

Primo piano (accessibile dalla scala autoportante di cui al piano terra), suddiviso da tramezze in cartongesso: disimpegno (circa *mq 16,95.-* netti calpestabili); tre stanze (rispettivamente circa *mq 9,80.-*, circa *mq 16,10.-* e circa *mq 21,15.-* netti calpestabili); due bagni (rispettivamente circa *mq 10,50.-* e circa *mq 5,70.-* netti calpestabili) e una stanza (*circa mq 13,05.-* netti calpestabili) predisposta per un ulteriore bagno, con in opera unicamente una vasca idromassaggio. Per circa complessivi *mq 93,25.-* netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati ***mq 123,00.-***); altezza media di piano *m 1,98.-*

Piano seminterrato (accessibile dalla scala di cui al piano terra): atrio con sottoscala (circa *mq 12,25.-* netti calpestabili) ed una cantina (uso "taverna" di circa *mq 28,40.-* netti calpestabili). Per circa complessivi *mq 40,65.-* netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati ***mq 63,00.-***); altezza di piano *m 2,50.-*

Nota : le indicate superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati alle concessioni/autorizzazioni edilizie (estratti dall' Ufficio Tecnico Comunale e dall' Archivio di Stato) integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Le finiture presenti nell' Abitazione, possono così essere riassunte:
- pavimenti: in parchetti in legno per tutti i vani (compreso i bagni), sia al piano terra che al sottotetto, tranne che per l' ingresso al piano terra, pavimentato in gres ceramicato, rivestimento presente anche ai vani del piano seminterrato;
- finiture murarie: genericamente tinteggiature su intonaco al civile; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate per la cucina ed i bagni; parziale rivestimento in perline in legno nella cantina/taverna.
- soffitti: tinteggiatura con idropittura su intonaco al civile, piano terra e seminterrato; travi in legno " uso Trieste " " a vista ", con interposto perlinato in legno al sottotetto.

I serramenti esterni (finestre), sono genericamente in profili di p.v.c. colore bianco con vetro termoacustico ed oscuramenti in persiane avvolgibili in p.v.c.; unicamente i serramenti di finestra, dell' ingresso al piano terra, sono in legno con vetro termoacustico, privi di oscuramenti; questi ultimi sono mancanti anche alle finestre/abbaini al piano sottotetto. Il portone di ingresso, cosi come pure la porta esterna di accesso al disimpegno, sono in legno con vetro termoacustico.
Le porte intene sono in legno tamburato del tipo cieco e/o vetrato.
L' Abitazione, internamente, si presenta in discreto stato di manutenzione ai piani terra e sottotetto; da segnalare: i serramenti in legno, al piano terra, piuttosto " patiti " all' esterno; le già indicate infiltrazioni, rilevabili al sottotetto, nel bagno di minore superficie, vizio che comporta deterioramento alla pavimentazione in parchetti. In rilievo diffuse problematiche di infiltrazione alle pareti del piano seminterrato. Si segnala inoltre che alcuni avvolgibili di oscuramento, alle finestre del piano terra, presentano danneggiamenti dovuti ad un recete evento atmosferico.
Per quanto concerne gli impianti si indica:
- L'impianto elettrico con doppio quadretto (uno per piano), ciascuno provvisto di propri interruttori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

magnetotermici ed interruttore differenziale;
- L' impianto idrico-sanitario;
- L' impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano posta nel sottoscala al piano seminterrato (non è stato fornito il prescritto libretto); radiatori in acciaio. Si rileva l' inneficienza della caldaia.

In rapporto agli impianti, si ritiene opportuno l'intervento di persona qualificata, che ne verifichi (e certifichi) la sicurezza, la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge, nonché la regolarità generale di funzionamento; integrando e/o modificando gli stessi, ove necessario. Andrà anche redatto il prescritto libretto per l'impianto termico.

Si segnala inoltre che l' Abitazione è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (APE). La sua redazione si quantifica presuntivamente in ***€ 650,00.-***;

Per quanto riguarda l' esterno, oltre alle già relazionate condizioni del giardino, è da rilevare che i due ingressi carrai sono muniti di portoni in profili metallici, il cui funzionamento elettrico non è efficiente. In relazione all' ingresso pedonale, anch'esso munito di portoncino metallico, è da segnalare l'inneficienza sia dell' apertura elettrica che del campanello.

In interesse alla seguente espressione di stima, vi è inoltre da segnalare che la complessiva superficie scoperta (p.c.e. 375 e p.c.t. 237/1) di circa ***mq 770,00.-*** , ricade totalmente nell' indicata zona urbanistica omogenea *B8a* il cui indice di edificabilità, tolto l' edificato, consente una discreta possibilità di ampliamento dell' esistente fabbricato e/o la realizzazione di un annesso.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	145,00	x	100 %	=	145,00
Primo piano (sottotetto)	123,00	x	75 %	=	92,25
Piano seminterrato	63,00	x	50 %	=	31,50
Superficie scoperta (p.c.e. 375 e p.c.t. 237/1)	770,00	x	5 %	=	38,50
Totale:	**1.101,00**				**307,25**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

Stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione.
Il criterio di stima adottato è quello **sintetico-comparativo** che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale “borsino” immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- in considerazione dell’ ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto di zona; delle condizioni generali e finiture descritte; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti e loro certificazione); usufruendo dei dati metrici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alla Concessione/Autorizzazione Edilizia e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari;

Il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la loro superficie commerciale lorda (S.E.L.) precedentemente espressa e calcolata, con gli indicati indici di ragguaglio, secondo gli usi e consuetudini locali. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici quali: percorsi e/o superfici coperte/scoperte pertinenziali, l' eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell' espressione di stima dei beni stessi.

Si precisa che : il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell'espressione di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo " **a corpo** "; cosicché, eventuali variazioni "in tolleranza" nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni pari a ***mq 307,25.-***; assumendo il prezzo unitario medio di ***€ 1.050,00.- / mq***, valutato in considerazione: delle finiture, condizioni generali e di manutenzione descritte, delle condizioni degli impianti ed oneri per la loro verifica di funzionalità e sicurezza; nonché della indicata situazione delle parti scoperte; lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Abitazione " in Villa " con pertinenza di corte/giardino*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	307,25	x	1.050,00	=	**322.612,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 322.612,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 322.612,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato, come già significato, è quello **sintetico-comparativo**, per una espressione del **più probabile valore commerciale** dei beni di che trattasi. Tale valutazione, essendo i beni oggetto di Pignoramento, con riferimento al particolare mercato delle vendite con procedura giudiziaria, viene, con richiamo e nel rispetto di quanto richiesto dall' art. 568 - c. 2 - c.p.c., come novellato da D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, opportunamente adeguata, con le correzioni dovute alla specificità del bene, sua situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di ripristini.

Si evidenzia che nella percentuale, di seguito espressa quale riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi ed immediatezza per la vendita giudiziaria, viene prudenzialmente compresa la decurtazione dovuta, sia alla già segnalata presenza di alcuni comignoli in cemento-amianto, che, visto il periodo di iniziale costruzione, la possibile presenza, non rilevabile, di ulteriori elementi del medesimo materiale (tubazioni di scarico, canne fumarie, sfiati).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia e uffici dell' Archivio di Stato di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (O.M. I.), ed inoltre: esperienza diretta nello specifico campo; Esperti locali del settore; locale "Borsino" Immobiliare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

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	Abitazione " in Villa " con corte pertinenziale	307,25	0,00	322.612,50	322.612,50
				322.612,50 €	**322.612,50 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Sanatoria per il "recupero" del sottotetto quale abitazione		-10.500,00
Revisione catastale per la destinazione ad abitazione del sottotetto		-600,00
		11.100,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
I beni, oggetto della presente Procedura Esecutiva, pignorati per l' intero, non si ritengono divisibili.
I beni, così come intavolati, consistenti in una unica unità immobiliare, Casa di abitazione con pertinenza di corte, seppure quest'ultima contraddistinata da due diverse particelle catastali, nell' interesse della Procedura, si ritengono cedibili in un **unico Lotto** di vendita.

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: **€. 311.512,50**

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 **€. 15.575,63**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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:	**€. 36,88**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 295.900,00**

data 02/05/2025

il tecnico incaricato
Geom. Antonio Lippi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIPPI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f38c8e69315fdd51c3681188da05d08