



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

avv. Denis BEVILACQUA



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

geom. Maurizio Di Martino

CF:DMRMRZ60R28E098T

con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4

telefono: 0481536742

email: geometra.dimartino@libero.it

PEC: maurizio.dimartino@geopec.it



tecnico incaricato: geom. Maurizio Di Martino

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GORIZIA Via grado 15, della superficie commerciale di **99,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia è un appartamento sito al terzo piano dell'edificio condominiale ubicato a Gorizia in via Grado 15, una rimessa al piano terra e le parti comuni dell'edificio in cui sono ricomprese:

- le soffitte al quarto piano;
- il terreno area di sedime dell'edificio p.c. .3385

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella .3385 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Tavolarmente: P.T. web 5322 C.C. Contado - c.t. 1°, E.I. 5 su p.c.e. 3385 (da PT 9118 ct 1) abitazione al terzo piano - contornato in rosa Piano sub GN 429/2007

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella .3385 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria C/5, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 73,75 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Tavolarmente: P.T. web 5347 C.C. di Contado - c.t. 1° E.I. 30 su p.c.e. 3385 (da PT 9118 ct 2) vano ad uso rimessa al piano terra - contornato in rosa a righe oblique rosse Piano sub GN 429/2007

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 99,52 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 8,39 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 84.162,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 75.745,80 |



Data di conclusione della relazione:

28/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento è attualmente abitato dalla ex moglie e dalla figlia dell'esecutato Dal sopralluogo effettuato in data 03 marzo 2025 accompagnato dal Delegato alla Vendita avv. Denis BEVILACQUA, è emerso che l'alloggio è occupato dalla ex moglie e dalla figlia in base all'assegnazione in forza della Sentenza di divorzio n. 297/2020 pubbl. il 07/10/2020 n. RG 82/2019.. Da un controllo effettuato dal sottoscritto presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Gorizia, prot. 6291 del 12/02/2025, non è emerso alcun contratto registrato dal proprietario a favore di Terzi, così come all'Ufficio del Tavolare di Gorizia nulla è stato riscontrato in merito a contratti di locazione, comodato o diritti reali a favore di Terzi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano all'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di € 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.

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:

Pres. 18/12/2024 GN 2069/2024

Si trasporta dalla PT 9118 di questo comune censuario:

pres. 03/01/2017 GN 5/2017 1 PRINCIPALE

Si intavola il diritto di ipoteca a favore della *** DATO OSCURATO ***, per complessivi Euro 220.000,00 di cui Euro 110.559,25 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come agli artt. 2 e 4 dell'atto, a peso del c.t. 1° e rel. p.i. ACCESSORIA:



PTweb 5347 di questo comune censuario. In base a: MUTUO dd 19/12/2016 NOT. DADO rep. 94405

La formalità è riferita alla P.T. WEB 5322 DI CONTADO.

Pres. 18/12/2024 GN 2069/2024

Si trasporta dalla PT 9118 di questo comune censuario:

pres. 03/01/2017 GN 5/2017 1 ACCESSORIA

Si intavola il diritto di ipoteca a favore della *** DATO OSCURATO *** , per complessivi Euro 220.000,00 di cui Euro 110.559,25 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come agli artt. 2 e 4 dell'atto, a peso del c.t. 1° e rel. p.i. PRINCIPALE: PTweb 5322 di questo comune censuario.

La formalità è riferita alla P.T. WEB 5347 DI CONTADO.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



Pres. 18/12/2024 GN 2069/2024

Si trasporta dalla PT 9118 di questo comune censuario:

pres. 06/12/2024 GN 1954/2024

3 Si annota il pignoramento immobiliare promosso da *** DATO OSCURATO *** , con sede in MILANO (MI), a peso del c.t. 1° e rel. p.i.. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 20/09/2024 NOTIFICATO CRON. 1234 E 1299, IN ATTI SUB GN 1851/2024.

La formalità è riferita alla P.T. WEB 5322 DI CONTADO.

Pres. 18/12/2024 GN 2069/2024

Si trasporta dalla PT 9118 di questo comune censuario:

pres. 06/12/2024 GN 1954/2024

3 Si annota il pignoramento immobiliare promosso da INTESA SANPAOLO SPA con sede a TORINO (TO), rappresentata da INSTRUM ITALY S.p.A., con sede in MILANO (MI), a peso del c.t. 1° e rel. p.i.. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 20/09/2024 NOTIFICATO CRON. 1234 E 1299, IN ATTI SUB GN 1851/2024.

La formalità è riferita alla P.T. WEB 5347 DI CONTADO.

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: | €. 1.084,25 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Millesimi condominiali: | 64/1000 |



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:





*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2008)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Estratto N.T.A. COMUNE DI GORIZIA

Art. 17 Zone B di impianto recente

A. Definizione

1) Insieme di aree edificate con precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi e completare l'edificazione esistente. In esse sono presenti alcuni edifici del Patrimonio.

Il Piano riconosce, nella condizione attuale, tre distinte situazioni:

B.8- Residenziale a ville o a schiera

B.9- Residenziale a blocco o in linea

B.10- Residenziale dei borghi

B. Obiettivi

2) Gli obiettivi del Piano sono:

- migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
- consentire completamenti dell'edilizia esistente
- consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso
- tutelare gli edifici di valore storico ambientale

C. Modificazioni dell'assetto urbano

Parametri urbanistico-edilizi

3) I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano:

Zona B8- Residenziale a ville o a schiera

4) B 8 a : Indice di edificabilità fondiaria: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S.Andrea, così come individuato nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano": $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Zona B8 a consistenza edilizia confermata:



B 8 b – zone ricomprese negli ambiti insediativi: Indice di edificabilità fondiaria: 0,25 m²/ m².

B 8 c – zone esterne agli ambiti insediativi viene confermata la consistenza edilizia esistente.

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

- Distanza dai confini privati: ml. 5 o aderenza

- Distanza dal filo stradale: ml 5

- Distanza tra fabbricati: ml. 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.

- parcheggi di relazione : nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

omissis



C1. Modificazioni degli edifici esistenti

7) Per gli edifici esistenti di valore storico appartenenti al Patrimonio della città valgono le prescrizioni riportate agli artt.13 e 15.



8) Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città nella zona B10 devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite agli "Edifici rurali di borgo".

9) Sugli edifici recenti (gruppo 6), sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia per edifici a destinazione residenziale.

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di SLP, devono essere rispettati i parametri edilizi della zona di appartenenza, fatte salve le disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 38 della L.R. 19/2009.



10) Nelle zone B di impianto recente, per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti, solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa saturata, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m² di SLP per unità immobiliare residenziale per adeguamenti igienico-funzionali in deroga al solo rapporto di copertura.

Nelle zone B8c in cui viene confermata la consistenza edilizia esistente e per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti interventi di





ampliamento del 30% della SLP esistente per una sola volta, e comunque non eccedenti 40 mq di SLP per unità immobiliare residenziale 25 m² di SLP per unità immobiliare sono sempre consentiti.

10 bis Per le unità immobiliari a destinazione commerciale e artigianali di servizio esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), purché non nocive e moleste, solo in presenza di rapporto di copertura saturo, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga al solo del rapporto di copertura nel limite massimo del 35%.

10 ter Per gli interventi di ampliamento disciplinati ai precedenti commi 10 e 10 bis sono inoltre consentite distanza dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate e non necessitano di parcheggi stanziali e/o di relazione.



C2. Modificazioni delle aree di pertinenza

11) E' consentita la creazione di parcheggi stanziali in sottosuolo e in soprasuolo.

Le aree libere nelle zone B10 devono essere sistemate a verde ad orto o a coltivo. Per la sistemazione del terreno è vietato l'uso di materiali bituminosi.

C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso

12 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1), servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11), direzionale (art.4 punto 4), servizi - attività artigianali di servizio e produzione di servizi (Art.4, punto 2) nel rispetto delle leggi di settore vigenti con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1, e 5A2), al piano terreno e ai piani sottostanti
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3) limitatamente alle zone B.10
- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alla zona B10 al piano terreno e ai piani sottostanti, solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

D. Modalità attuative

13) Titolo abilitativi edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla disciplina edilizia vigente.

E. Classificazione

14) Le Zone B di impianto recente sono classificate di categoria B secondo il P. U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R. 18/86.

F. Prescrizioni generali

15) Per tutti i tipi di intervento, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni, non può essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f^* = 6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (in assenza di Piano attuativo).



Art. 11 Individuazione dei gruppi di edifici

1 Gli interventi sugli edifici esistenti si attuano con modalità rapportate alla qualità e alla tutela espresse dal piano nei confronti dei singoli edifici. I singoli edifici sono stati riconosciuti, studiati e classificati come appartenenti a gruppi con differenti caratteristiche, denominati: Gruppi 1, 2, 3, 4, 5, 6.

I gruppi 1, 2, 3, 4, 5 sono individuati nella Tavola "Il Patrimonio della città".

I restanti edifici, non individuati, appartengono al gruppo 6.

A) Gruppi di edifici

Gruppo 6) Edifici recenti

Edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

B) Parti degli edifici

10 Gruppo 6

Sono ammesse tutte le categorie di intervento definite dalla normativa vigente nel rispetto delle norme di zona in cui ricade l'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici possono avvenire nel rispetto della SLP esistente o, per le zone D al rapporto di copertura, anche se eccedente l'indice della zona in cui ricade l'edificio

Gli interventi devono rispettare le prescrizioni e i parametri edilizi della zona normativa di appartenenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'alloggio fa parte di alloggi cooperativi in condominio con prima assegnazione in data 19/01/2007. L'immobile è stato realizzato a mezzo di Convenzione Urbanistica a rogito del Segretario generale del Comune di Gorizia in data 21 settembre 1982, Rep. N. 13.056, registrata a Gorizia il 27 settembre 1982 al n. 1034, Vol. 3, Mod. 1, con il quale il Comune di Gorizia ha concesso alla Società Cooperativa, in diritto di Superficie, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, l'Area sita nel Comune di Gorizia, già identificata al NCT del Comune Censuario di Contado al foglio 2, porzioni dei mappali nn. 51/6, 51/7, 51/8 e 51/4, comprese nel Piano approvato ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167 (P.E.E.P. di Via Torriani) da destinare alla realizzazione di n. 16 alloggi di edilizia economico-popolare. Il predetto diritto di superficie è stato intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Gorizia sub Pres. 14 ottobre 1983, GT 2268/83; Dal frazionamento di porzioni delle particelle originarie 51/6, 51/7, 51/8 e 51/4 di Contado, si è formata la p.c. 51/18 di Contado, che, con cambiamento di destinazione, è divenuta "improduttivo" di mq 706, su cui insisteva la p. ed. superficaria 3385 di Contado, costituita da fabbricato e corte di complessivi mq 706. La Cooperativa ha poi costruito sulla citata p.ed. superficaria 3385 di Contado – **giusta Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Gorizia in data 10 aprile 1982, Prot. n. 2409/82 e successiva Variante approvata dal predetto Sindaco in data 13 gennaio 1984, Prot. n. 17370/83 – un fabbricato comprendente n. 16 alloggi ed altrettante autorimesse. Il predetto fabbricato è stato dichiarato abitabile giusto certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Gorizia in data 2 dicembre 1986, Prot. n. 13317/84.**



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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 VIA GRADO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORIZIA Via grado 15, della superficie commerciale di **99,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia è un appartamento sito al terzo piano dell'edificio condominiale ubicato a Gorizia in via Grado 15, una rimessa al piano terra e le parti comuni dell'edificio in cui sono ricomprese:

- le soffitte al quarto piano;
- il terreno area di sedime dell'edificio p.c. .3385

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella .3385 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Tavolarmente: P.T. web 5322 C.C. Contado - c.t. 1°, E.I. 5 su p.c.e. 3385 (da PT 9118 ct 1)





abitazione al terzo piano - contornato in rosa Piano sub GN 429/2007



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio del terzo piano della superficie commerciale di m² 96 oltre a due terrazze della superficie di m² 3,47 e m² 10,62 è così composto:

- un **ingresso-soggiorno** della superficie di m² 21,92 pavimentato in piastrelle di ceramica di forma quadrata color beige, le pareti intonacate al civile e dipinte di colore bianco; il vano è inoltre dotato di una porta-finestra con accesso al terrazzo e di una finestra. I serramenti sono in alluminio color testa di moro con avvolgibili in pvc; la porta d'ingresso in legno tamburato priva di sistemi antintrusione. Apriporta elettrico e citofono.
- una **cucina** della superficie di m² 10,62, la cucina è pavimentata con le stesse piastrelle del soggiorno, rivestita alla parete ammobiliata da piastrelle di ceramica, la restante muratura intonacata a civile e dipinta in colore bianco; il vano è dotato di porta-finestra in alluminio color testa di moro priva di taglio termico che porta al terrazzo
- un **disimpegno** della superficie di m² 4,78, pavimentato con le medesime piastrelle del soggiorno e cucina, pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco
- un **salottino** della superficie di m² 8,42, pavimentato con le medesime piastrelle del soggiorno e cucina, pareti intonacate al civile e dipinte in colore celeste chiaro con parti più scure, dotato di porta-finestra in alluminio color testa di moro priva di taglio termico che porta al terrazzo
- una **camera matrimoniale** della superficie di m² 14,65, pavimentata in parchettini di rovere, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, dotata di porta-finestra in alluminio color testa di moro priva di taglio termico che porta al terrazzo
- una **camera doppia** della superficie di m² 14,21, pavimentata in parchettini di rovere, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco e una parete dipinta a quadrati di dimensioni diverse con toni vari del colore verde, dotata di finestra in alluminio color testa di moro priva di taglio termico
- un **bagno grande** della superficie di m² 5,00, pavimentato in piastrelle di ceramica color prugna chiaro, le pareti rivestite completamente a tutta altezza da piastrelle di ceramica dello stesso colore del pavimento, dotato di finestra in alluminio color testa di moro priva di taglio termico
- un **bagno di servizio/lavanderia** della superficie di m² 2,48, pavimentato in piastrelle di ceramica di colore bianco così come il rivestimento alle pareti, dotato di piatto doccia, w.c., lavabo e attacchi per lavatrice. Il vano è cieco e alcune piastrelle del rivestimento risultano distaccate.
- una **terrazza grande** delle superficie di m² 10,62, posto sul retro e comunicante con il soggiorno, il salottino e la camera matrimoniale, di discrete dimensioni e larghezza, dotato di tenda da sole, pavimentato in piastrelle di piccola dimensione color beige, la ringhiera metallica risulta arrugginita in alcuni punti



- una **terrazza piccola** della superficie di m² 3,47, posto sulla corte interna e comunicante con la cucina, di dimensioni e larghezza più contenute, pavimentato in piastrelle di piccola dimensione color beige, la ringhiera metallica risulta arrugginita in alcuni punti

al piano terra:

- una **rimessa** della superficie di m² 16,77 con accesso carraio tramite basculante in lamiera zincata e pedonale con porta in alluminio sul fronte opposto, pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento | 96,00 | x | 100 % | = | 96,00 |
| terrazzo 1 | 10,62 | x | 25 % | = | 2,66 |
| terrazzo 2 | 3,47 | x | 25 % | = | 0,87 |
| Totale: | 110,09 | | | | 99,52 |



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella .3385 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria 1,



categoria C/5, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 73,75 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Tavolarmente: P.T. web 5347 C.C. di Contado - c.t. 1° E.I. 30 su p.c.e. 3385 (da PT 9118 ct 2) vano ad uso rimessa al piano terra - contornato in rosa a righe oblique rosse Piano sub GN 429/2007

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| autorimessa | 16,77 | x | 50 % | = | 8,39 |
| Totale: | 16,77 | | | | 8,39 |

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



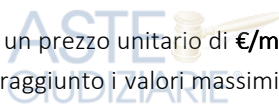
SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario rappresentato dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e riferite al secondo semestre 2024 per abitazioni civili va da un minimo di €/m² 780,00 ad un massimo di €/m² 950,00, mentre per edifici di tipo economico i valori unitari vanno da un minimo di €/m² 560,00 ad un massimo di €/m² 780,00.

Dalle verifiche eseguite durante il sopralluogo è emerso che le finiture dello stabile e dell'appartamento oggetto di valutazione sono di tipo economico, come del resto è il titolo del tipo di edilizia residenziale P.E.E.P. di Via Torriani, ovvero edilizia economico popolare. In particolare si sono ravvisate mancanze relative all'isolamento acustico tra alloggi, ai serramenti in alluminio privi di taglio termico e alla mancanza di isolamento termico alle pareti.



Il prezzo pagato nel 2008 è stato di € 125.000,00 pari ad un prezzo unitario di €/m² 1.158,00, prezzo però che ricade nel periodo in cui gli immobili avevano raggiunto i valori massimi, ma decisamente alto rispetto ai valori attuali riscontrabili in tale zona semi-centrale della città di Gorizia.



Viceversa, dalla visura catastale l'immobile è allibrato in categoria A/2 ovvero edifici civili mentre quelli economici ricadrebbero in categoria A/3.

Lo scrivente geometra, ritiene, alla luce di quanto premesso e di quanto riscontrato in loco, che il valore unitario possa essere individuato nel massimo tra le abitazioni di tipo economico, per cui:

- €/m² 780,00 (eurosettecentoottantavirgolazerozero)

Il valore dell'immobile sarà dato dal prodotto della sua superficie commerciale e la superficie ragguagliata



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 99,52 | x | 780,00 | = | 77.625,60 |
| Valore superficie accessori: | 8,38 | x | 780,00 | = | 6.536,40 |
| | | | | | 84.162,00 |





RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 84.162,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 84.162,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 | 99,52 | 8,38 | 84.162,00 | 84.162,00 |
| | | | | 84.162,00 € | 84.162,00 € |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|-------------|---------------|
| | 0,00 |
| | 0,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile

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: **€. 84.162,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 8.416,20**



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:

€. 0,00

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

€. 75.745,80



data 28/03/2025

il tecnico incaricato
geom. Maurizio Di Martino

