



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott. Martina Ponzin



CUSTODE:

avv. Monica Bassanese



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

geometra Roberto Roiz

CF:RZORR162S05E098H

con studio in GORIZIA (GO) via Nazario Sauro, 18

telefono: 0481537137

email: roberto.roiz@virgilio.it



tecnico incaricato: geometra Roberto Roiz

Pagina 1 di 9





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CORMONS Viale Friuli 2/A, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale (negozio) con pertinenze in condominio sito a Cormons (GO) in viale Friuli n. 2/A, ente indipendente sub 17, composto da: negozio, antibagno e bagno al piano terra; nonché 1/2 quota indivisa dell'ente indipendente sub 16, bene comune non censibile (porticato) ai subalterni 15 e 17.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 3,00. Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 623/11 sub. 17 P.M. c.t. 1° partita tavolare 8459, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. sub 17 su p.c.n. 623/11 - con 42,841/1000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 3564 (art. 1117 C.C.); - con 1/2 p.i. del c.t. 1° in P.T. 8458 cui sono pertinenti 0.001/1000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 3564
- foglio 35 particella 623/11 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/1, Classe 7, consistenza 49 mq, rendita 908,50 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRIULI, 2/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/12/2017 notaio Andrioli

L'intero edificio sviluppa 2/4 piano, 2/4 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In sede di sopralluogo, esperito in data 12/3/2025 alla presenza del custode nominato e dell'esecutato, è emerso che il compendio immobiliare costituente il

presente lotto viene utilizzato dallo stesso nel quale vi svolge la sua attività commerciale.

Nel merito lo scrivente segnala di aver richiesto alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 20/2/2025, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione; in esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro a mezzo PEC, comunicando l'esito negativo della ricerca.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

diritto di servitù di finestra, di prospetto e di condutture acque e immondizie, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile

diritto di fognatura, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile

diritto di servitù di acquedotto, gas, luce, telefono e fognatura, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 31/10/2024 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2868/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 6.851,36.

La formalità è riferita solamente a P.T. 8459 di Cormons c.t. 1° E.L. "17" con 42,841/1000 i.p. della P.T. 3564 c.t. 1° p.c.n.623/44; nonché con 1/2 p.i. della P.T. 8458 c.t. 1°

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/12/2024 a Gradisca d'Isonzo G.N. 3298/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia.

La formalità è riferita solamente a P.T. 8459 di Cormons c.t. 1° E.L. "17" con 42,841/1000 i.p. della P.T. 3564 c.t. 1° p.c.n.623/44; nonché con 1/2 p.i. della P.T. 8458 c.t. 1°

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 432,88

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.555,06

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali indicate sono da riferirsi alla gestione 2024/2025 alla data del 23/4/2025 (data della comunicazione da parte dell'amministratore).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO COMPRAVENDITA, intavolato il 28/12/2017 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2153/2017.

Il titolo è riferito solamente a P.T. 8459 di Cormons c.t. 1° E.I. "17" con 42,841/1000 i.p. della P.T. 3564 c.t. 1° p.c.n.623/44; nonché con 1/2 p.i. della P.T. 8458 c.t. 1° cui sono pertinenti 0,001/1000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 3564

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. CE 04/059 e successive varianti, per lavori di Ristrutturazione edilizia per ampliamento, rilasciata il 18/02/2005 con il n. 3903 di protocollo

Variante n. 2 alla CE 04/059 N. DIA e successive varianti, presentata il 02/07/2008 con il n. 13072 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità Parziale N. SCA, presentata il 09/11/2017 con il n. 19738 di protocollo, agibilità del 13/11/2017.

Il titolo è riferito solamente a Ente 17

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito di sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici e la banca dati catastale, lo scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Ente 17

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Ente 17

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORMONS VIALE FRIULI 2/A

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CORMONS Viale Friuli 2/A, della superficie commerciale di **59,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale (negozio) con pertinenze in condominio sito a Cormons (GO) in viale Friuli n. 2/A, ente indipendente sub 17, composto da: negozio, antibagno e bagno al piano terra; nonché 1/2 quota indivisa dell'ente indipendente sub 16, bene comune non censibile (porticato) ai subalterni 15 e 17.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di ml. 3,00. Identificazione catastale:

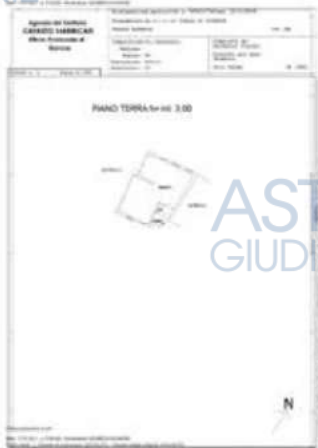
- C.C. Cormons particella edificiale 623/11 sub. 17 P.M. c.t. 1° partita tavolare 8459, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. sub 17 su p.c.n. 623/11 - con 42,841/1000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 3564 (art. 1117 C.C.); - con 1/2 p.i. del c.t. 1° in P.T. 8458 cui sono pertinenti 0.001/1000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 3564
- foglio 35 particella 623/11 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/1, classe 7, consistenza 49 mq, rendita 908,50 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRIULI, 2/A, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto del 21/12/2017 notaio Andrioli

L'intero edificio sviluppa 2/4 piano, 2/4 piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

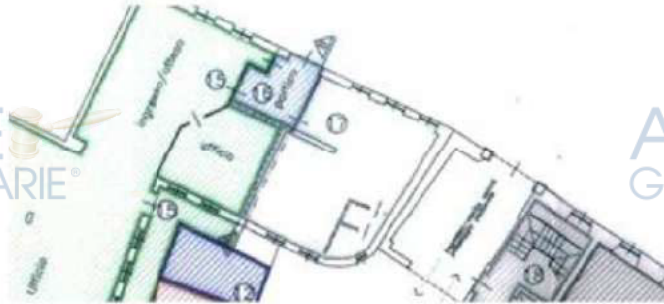


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria catastale



stralciato piano condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Aquileia, Gorizia, Trieste). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito archeologico di Aquileia.



localizzazione



foto facciata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 mt

nella media ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
buono ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui l'ente oggetto di valutazione è parte, presenta murature portanti in laterizio intonacato tinteggiate con zoccolatura in pietra, solai in latero cemento, tetto a falde in latero cemento, cortile pavimentato in blocchetti tipo Betonella. Lo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è buono. Il negozio presenta vetrine e porta d'ingresso in alluminio elettrocolorato, porte interne in tamburato; pareti intonacate al civile e tinteggiate a tempera; rivestimenti pareti bagno in ceramica; pavimentazioni in ceramica; finestre in alluminio elettrocolorato con vetrocamera, dotate di inferriate di sicurezza lato cortile; impianto idrosanitario del bagno è costituito da vater e lavello in ceramica, è presente ulteriore lavello nell'antibagno, rubinetteria inox monocomando; impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico; impianto di riscaldamento di tipo autonomo con gruppo termico nel bagno e corpi scaldanti in alluminio; lo stato di manutenzione è buono. Relativamente agli impianti non viene fornita alcuna dichiarazione di conformità.

Si precisa che le superfici riportate sono state ricavate dalla planimetria catastale, verificate attraverso alcune misurazioni a campione eseguite in sede di sopralluogo.

CLASSE ENERGETICA:

[549,25 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 05067-2017-GO-APE-DEF registrata in data 20/02/2017

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
negozio	59,00	x	100 %	=	59,00
Totale:	59,00				59,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato dei luoghi, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite analizzato, viste l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, nonché tutti gli altri elementi che concorrono alla formulazione della stima, nel rispetto dell'attendibilità ordinaria dei valori espressi dal locale mercato immobiliare, con riferimento alla superficie lorda commerciale, si può ritenere reale il più probabile valore di mercato del bene in oggetto come di seguito indicato.

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziaria che è da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 700,00 = 41.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.300,00



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

€. 41.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima per confronto

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Cormons, agenzie: Cormons, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Colleghi ed esperti del settore

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	negozio	59,00	0,00	41.300,00	41.300,00
				41.300,00 €	41.300,00 €

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:

€. 41.300,00

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:

€. 2.065,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 235,00

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

€. 39.000,00

tecnico incaricato: geometra Roberto Roiz

Pagina 8 di 9



ASTE
GIUDIZIARIE®

data 19/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
geometra Roberto Roiz

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: geometra Roberto Roiz

Pagina 9 di 9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

