



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

avv. Paolo COPPO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Maurizio Di Martino

CF:DMRMZ60R28E098T

con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4

telefono: 0481536742

email: geometra.dimartino@libero.it

PEC: maurizio.dimartino@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAVOGNA D'ISONZO via Malnisce 1, della superficie commerciale di **141,28** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia è un appartamento sito al piano terra dell'edificio condominiale ubicato a Savogna d'Isonzo via Malnisce 1, una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto nella corte condominiale oltre alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio in cui sono ricomprese:

- Il terreno area di sedime dell'edificio p.c. .144/1 fm 6

Identificazione catastale:

- C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 13 partita tavolare PT web 99, zona censuaria G, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 9 partita tavolare PT web 95, zona censuaria G, categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 40,28 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.2 posto auto.

Identificazione catastale:

- C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 10 partita tavolare PT web 96, zona censuaria G, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 7,95 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

posto auto scoperto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,11 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 92.270,10

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 83.043,09

Data di conclusione della relazione: 25/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento è attualmente abitato dagli esecutati come apparso al momento del sopralluogo effettuato in data 23 giugno 2025 ad ore 15.00 accompagnato dal Delegato alla Vendita e Custode avv. Paolo COPPO.

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. 23/10/2020 GN 1542/2020 - C.C. Savogna d'Isonzo

Si trasporta dalla PT 959 di questo comune censuario:

pres. 04/08/2011 GN 1540/2011

(1) Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della *** DATO OSCURATO *** , per l'importo complessivo di *** DATO OSCURATO *** per capitale e quant'altro previsto agli artt. 2,3, 10 del contratto, a peso del c.t. 1° e p.i. PT WEB 95 (PRINCIPALE), PT WEB 96 (ACCESSORIA) e PT WEB 99 (ACCESSORIA) - In base a: CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO dd 28/07/2011 *** DATO OSCURATO *** rep. 39817

pres. 13/11/2020 GN 1678/2020

(3) Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di *** DATO OSCURATO *** , per l'importo complessivo di *** DATO OSCURATO *** .- per capitale, interessi, come da artt. 3 e 4 del titolo a

peso del c.t. 1° e p.i. PT WEB 95 (ACCESSORIA), PT WEB 96 (ACCESSORIA) e PT WEB 99 (PRINCIPALE) - In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 11/11/2020 *** DATO OSCURATO *** rep. 10687

pres. 01/12/2023 GN 2039/2023

(5) Sulla base degli estratti di ruolo si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell' *** DATO OSCURATO *** , per l'importo di *** DATO OSCURATO *** pari al doppio del debito di *** DATO OSCURATO *** , oltre agli interessi ex art. 30 DPR 602/1973, a peso di 1/2 i.p. del c.t. 1° e p.i. PT WEB 95 (PRINCIPALE), PT WEB 96 (ACCESSORIA) e PT WEB 99 (ACCESSORIA) di ragione di *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pres. 18/02/2025 GN 285/2025 - C.C. Savogna d'Isonzo

(6) Si annota il pignoramento immobiliare promosso da *** DATO OSCURATO *** per l'esazione del credito di complessivi *** DATO OSCURATO *** - per capitale, interessi e spese come da titolo, a peso di:

- c.t. 1° e p.i.. PT WEB 95, PT WEB 96 e PT WEB 99 - In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO CRON. 206 dd 07/02/2025 notificato

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**

Millesimi condominiali: **ENTE "9" con 43/1000; ENTE "10" con 10/1000; ENTE "13" con 390/1000 - TOTALE 443/1000**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2020), intavolato il 13/11/2020 a Gorizia G.N. 1678

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2020), intavolato il 13/11/2020 a Gorizia G.N. 1678

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Come da dichiarazioni da parte del precedente proprietario dimesse in atto di compravendita, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967; successivamente a detta data sono stati rilasciati dal Comune di Savogna i seguenti provvedimenti urbanistici:

- **Concessione Edilizia** in data 25 marzo 1985 prot. n. 921 P.E. 7°-1985 prot. n. 922 P.E.: 7B-1985;
- **Varianti** in data 21 maggio 1988 prot. n. 1356 e 1357;
- **Permesso di costruire** in data 27 luglio 2010 n. 4428/2010 pratica n. 10/42;
- **Permesso di costruire** in data 23 marzo 2012 n. 1643/2010;
- **Abitabilità** in data 11 maggio 2012 prot. n. 2629/2012.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Estratto NTA COMUNE DI SAVOGNA D'ISONZO

Art. 24 - Zona B2 (Residenziale di interesse ambientale)

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona corrisponde agli edifici e relative pertinenze orticole, a giardino o a cortile corrispondenti ai primi ampliamenti dei nuclei urbani, già documentati dai Catasti ottocenteschi e attestati lungo la viabilità storica. Tale zona, che per conformazione degli spazi e degli edifici rappresenta un aspetto identitario del territorio, caratterizza via I Maggio per la disposizione "a pettine" degli edifici rispetto a questo asse stradale.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si propone l'obiettivo del recupero edilizio ed il consolidamento delle funzioni insediative. Tale obiettivo è perseguito ammettendo modifiche all'impianto urbanistico per integrazioni volumetriche e nuove costruzioni, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti.

3. DESTINAZIONI D'USO

- residenziale;
- servizi;
- servizi ed attrezzature collettive;
- alberghiera e ricettivo complementare;
- commerciale al dettaglio per esercizi di vendita fino a 400 mq, salvo esercizi di vendita superiori preesistenti;
- direzionale.

4. INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria e straordinaria;



restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi di pregio per gli "Edifici di pregio ambientale" (Art. 21 delle presenti norme);
- ampliamento edifici esistenti;
- nuova costruzione.



5. PARAMETRI URBANISTICI

IF max 1,00 mc/mq.

RC max 35% del lotto.

H max 7,50 ml.

DE min ml 10 o in aderenza.

DC min 5,00 m o in aderenza.

DS min 5,00 ml.

Parcheggi stanziali: 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi ammessi devono conformarsi ai criteri tipologici, costruttivi della tradizione locale, riportati all'art. 26 "Norme per la salvaguardia della tipicità dei luoghi".

Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento devono attenersi, inoltre, al "Prontuario per gli interventi" allegato alle presenti norme.

Per i lotti liberi in località Case Neri e Rupa nella scheda allegata alle presenti Norme (Indicazioni progettuali per le nuove zone B2) sono riportati in scala 1.500 gli schemi planimetrici per i nuovi edifici.

7. Per ciascuna zona prima dell'esecuzione di qualsiasi intervento risulta necessario provvedere alla verifica della compatibilità di ogni singolo intervento con le eventuali aree di pericolosità idraulica stabilite dal P.A.I. per il territorio comunale di Savogna d'Isonzo. Gli interventi ammessi per ciascuna area di pericolosità sono riportati agli artt. 47 e 48 delle presenti NTA e nel P.A.I. allegato al presente P.R.G.C..

Art. 26- Norme per la salvaguardia della tipicità dei luoghi

1. Coperture e pareti esterne degli edifici

In tutte le zone residenziali B1 e B2, nelle zone agricole E, per gli edifici esistenti nella zona VP (verde privato) e di interesse ambientale F, le coperture dovranno essere costruite di norma a falde inclinate con manto in coppi o tegole curvi e pendenza delle falde non superiore al 40% e minimo 5%. Non sono ammessi tetti piani per gli edifici principali. Sono consentite altre forme di

copertura, con altre pendenze, anche con altri materiali in caso di particolari esigenze funzionali ed architettoniche, in particolare se riferiti all'edilizia carsica tradizionale.

Le pareti esterne degli edifici dovranno presentare finiture ad intonaco liscio con rivestimento traspirante ecologico ai silicati o a base di calce, o con rivestimento in mattoni a facciavista, tranne che per gli elementi strutturali o decorativi. E' ammesso lasciare la muratura portante in pietra a faccia vista.

La finitura di facciata dovrà essere uniforme su tutta la superficie. Sono vietati, quindi, i trattamenti di facciata in intonaco discontinuo con inserti di pietrame a faccia a vista.

2. *Elementi degli edifici*

In tutti gli interventi ammessi nelle zone B1, B2, nelle zone agricole E, per gli edifici esistenti nella zona VP (verde privato) e di interesse ambientale F, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali e le seguenti tipologie costruttive, privilegiando comunque il recupero degli elementi tradizionali esistenti e salve le prescrizioni più dettagliate che potranno essere emanate dal Comune in sede di rilascio di Permesso di Costruire, S.C.I.A. o autorizzazione.

- a) Infissi: ad ante in legno o in alluminio con rivestimento plasticato;
- b) Serramenti esterni: scuri a persiana o a scuretto in legno o in p.v.c. o in alluminio con rivestimento esterno plastificato, fatti salvi i casi di serramenti con avvolgibili che costituiscono finitura originaria, non sostituibile nell'architettura delle facciate- colore marrone o verde;
- c) Pareti esterne: come nel 1° comma, ripristino eventuali modanature e decorazioni in intonaco o in pietra o in altro materiale;
- d) Eventuali incorniciature delle finestre, dei portoni e delle vetrine: in pietra bianca locale non lucidata o con modanature in intonaco;
- e) Eventuali zoccolature: in pietra locale con altezza non superiore a ml. 0,70 rispetto alla quota del marciapiede;
- f) Linde: con travi in legno a vista; in caso di linde preesistenti sagomate ripristino delle stesse;
- g) Gronde e discese pluviali: tondi in rame o in lamiera zincata preverniciata, con parte terminale dei pluviali in rame o in ghisa;
- h) Camini: del tipo con copertura a due falde in coppi o di altri tipi tradizionali;
- i) Ringhiere di poggioli, di ballatoi, di scale esterne: in legno o in ferro battuto o verniciato o in metallo verniciato con esclusione di elementi in p.v.c.;
- l) Coloriture: facciate esterne con varie gradazioni di colore nelle tonalità più tenui, o intonaco colorato in pasta con terre naturali o laterizio pestato;
- m) Aperture sui tetti: aperture a filo tetto (velux) di dimensioni non superiori a mq. 1,5.



3. **Elementi architettonici di rilievo**

In tutto il territorio comunale è prescritto il mantenimento degli elementi architettonici caratteristici quali: portali, riquadri, ed aperture, edicole, mensole e pozzi.

I muri esistenti di recinzioni, di contenimento e di delimitazione di spazi pubblici o privati, costruiti in pietra a facciavista (e i relativi portali, se presenti) devono essere mantenuti e non possono essere intonacati.

Qualora, dovendo allargare spazi pubblici o di uso pubblico, si debba procedere alla rimozione anche soltanto di tratti di muri esistenti costruiti in pietra a facciavista, questi dovranno essere ricostruiti in muratura di pietra a facciavista sul nuovo limite secondo le indicazioni fornite dal Comune.



4. **Aree di pertinenza**

E' vietato l'abbattimento di piante ad alto fusto senza preventiva autorizzazione del Comune, essendo ammesso soltanto per comprovata necessità.

In tutto il territorio comunale sono vietati muri di contenimento di terrapieni aventi un'altezza superiore a 2,00 ml., misurata sul profilo del terreno esistente prima dell'intervento. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra faccia vista; sono ammessi anche muri in c.a., ma con rivestimento in pietra su entrambi i lati; sono ammessi muri di contenimento a gradoni, disposti in modo da seguire l'andamento del terreno naturale; i singoli gradoni non debbono avere un'altezza superiore a 2,00 ml. misurata dal livello del terreno esistente prima dell'intervento; l'Amministrazione comunale potrà, di volta in volta, imporre altezze, linee di fabbrica e materiali che saranno ritenuti obiettivamente ed esteticamente più consoni al caso, anche in rapporto alla circolazione stradale (distanza dal ciglio stradale, altezze, smussi in prossimità di incroci) ed alle caratteristiche delle recinzioni adiacenti, sentito il parere dell'ufficio comunale competente.

In tutte le zone del P.R.G.C. (ad esclusione degli edifici agricolo-produttivi, artigianali, industriali e commerciali ricadenti nelle zone appositamente destinate a tali attività e per gli interventi nelle zone S) è vietata la messa in opera di box prefabbricati in lamiera e di scale esterne in metallo a vista (ringhiere escluse).

5. **Recinzioni**

In tutto il territorio comunale, nella costruzione di nuove recinzioni e nel ripristino di quelle esistenti, non è ammesso l'uso di materiali prefabbricati in cemento o in cotto a vista. E' preferibile, per questo tipo di costruzioni, l'uso di materiale lapideo o rivestimenti in intonaco con coloritura di cui al Prontuario (elab. C). Tutte le altre soluzioni progettuali dovranno essere approvate dall'Ufficio Tecnico sulla base dei dettami e degli Obiettivi di Piano sulla salvaguardia della tipicità del paesaggio e dei luoghi.

Per le zone residenziali B e C, per la realizzazione delle recinzioni lungo il fronte strada valgono le seguenti norme:



- a) le recinzioni non possono superare un'altezza totale di 2,00 ml.;
- b) il perimetro della recinzione, nel tratto corrispondente all'incrocio tra due strade destinate al traffico veicolare, deve presentare un raggio minimo di 3,00 ml..
- c) è ammessa inoltre la realizzazione di recinzioni con zoccolatura in calcestruzzo di altezza non superiore a 20 cm e rimanente rete metallica plastificata non superiore a 180 cm;
- d) nel caso in cui la parte "piena" (zoccolatura) della recinzione assolva anche il compito di muro di sostegno del terreno confinante, le altezze vengono misurate a partire dalla quota di terreno posta a monte. Sono comunque fatte salve le norme relative ai muri di contenimento;
- e) nel caso di terreni in pendenza, le altezze si misurano a partire dalla quota media del terreno adiacente.

Le altezze sopramenzionate vengono misurate a partire dalla quota media del piano stradale.

Il Sindaco, per lotti adiacenti, potrà imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

Nelle zone agricole le recinzioni ammesse sono le seguenti:

- a) recinzioni costituite da pali in legno semplicemente infissi nel suolo e privi di fondazioni in calcestruzzo e rete metallica di colore verde;
- b) recinzioni costituite da montanti e traverso in legno trattato (staccionate), senza alcuna fondazione in calcestruzzo;
- c) è consentito, nelle zone agricole E, la realizzazione delle recinzioni descritte per le zone B solamente per le aree strettamente pertinenti del fabbricato residenziale.

6. Strutture metalliche ed elementi strutturali

In tutte le zone del P.R.G.C. è vietata la messa in opera di box prefabbricati in lamiera e di scale esterne in metallo a vista (ringhiere escluse).

Il divieto non si applica per gli edifici agricolo-produttivi, artigianali, industriali e commerciali ricadenti nelle zone appositamente destinate a tali attività e per gli interventi nelle zone S.

Gli elementi strutturali degli edifici, realizzati con l'impiego di elementi resistenti in metallo posti a vista (putrelle, profili, quadri e tondi, ecc.), sono ammessi solamente per gli edifici di cui al punto precedente.

Nelle zone A, B, C ed agricole, al di fuori dei casi ammessi, è consentito l'utilizzo del metallo per la realizzazione degli elementi strutturali degli edifici perché purché gli stessi siano opportunamente mascherati con rivestimenti tradizionali (intonaco, pietra, mattoni faccia a vista, legno).

L'area è inoltre sottoposta alla Legge Galasso (entro 150 mt dai corsi d'acqua).

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAVOGNA D'ISONZO VIA MALNISCE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAVOGNA D'ISONZO via Malnisce 1, della superficie commerciale di **141,28 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente perizia è un appartamento sito al piano terra dell'edificio condominiale ubicato a Savogna d'Isonzo via Malnisce 1, una cantina al piano interrato e un posto auto scoperto nella corte condominiale oltre alla comproprietà delle parti comuni dell'edificio in cui sono ricomprese:

- Il terreno area di sedime dell'edificio p.c. .144/1 fm 6

Identificazione catastale:

- C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 13 partita tavolare PT web 99, zona censuaria G, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio al piano terra della superficie commerciale di mq 127,00 oltre a un portico della superficie di mq 28,00 di una cantina della superficie di mq 38,80, di un posto auto scoperto della superficie di mq 10,50 e di un'area scoperta di proprietà esclusiva della superficie di mq 224,0.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **Soggiorno** della superficie di mq 37,00 pavimentato in piastrelle di ceramica di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in color marrone chiaro, dotato di 3 finestre e una porta-finestra;
- **Cucina** della superficie di mq 15,94, pavimentata in piastrelle di ceramica di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in giallo, presenti segni di infiltrazioni d'acqua sulle pareti in prossimità del soffitto, dotata due finestre e di una porta-finestra;
- **Disimpegno** della superficie di mq 3,90, pavimentata in piastrelle di ceramica di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in giallo, presenti tracce nella muratura dove sono state posizionate le tubazioni dell'impianto di raffrescamento ancora da chiudere, dotato di split per l'aria condizionata;
- **Camera singola** della superficie di mq 9,00, pavimentata in piastrelle di ceramica di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in arancio chiaro, dotata di finestra;
- **Camera singola** della superficie di mq 12,00, pavimentata in piastrelle di ceramica di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in giallo, dotata di finestra;

- **Camera matrimoniale** della superficie di mq 15,60, pavimentata in piastrelle di ceramica di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte con colorazioni sul marrone chiaro, dotata di finestra e di split per l'aria condizionata;

Portico della superficie di mq 28,00 pavimentato in piastrelle bicolore;

- **Bagno** della superficie di mq 6,70 dotato di doccia, lavabo, bidet e w.c. le vecchie piastrelle rivestite in resina di colore blu, dotato di finestra;
- **Cantina grande** della superficie di mq 34,00 pavimentata in piastrelle di ceramica e di una finestra in "bocca di lupo", intonacata al civile alle pareti
- **Cantina piccola** della superficie di mq 4,80 pavimentata in piastrelle di ceramica e di una finestra in "bocca di lupo", intonacata al civile alle pareti
- **Area scoperta di proprietà esclusiva** della superficie di mq 224,00 risente di una manutenzione insufficiente, prato spoglio, parti lastricate da rivedere, zoccolo dell'edificio con diversi punti dove presente umidità di risalita.

L'impianto di riscaldamento a gas non è funzionante in quanto il generatore di calore va sostituito.

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	127,00	x	100 %	=	127,00
portico	28,00	x	35 %	=	9,80
area scoperta	224,00	x	2 %	=	4,48
Totale:	379,00				141,28

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 9 partita tavolare PT web 95, zona censuaria G, categoria C/2, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 40,28 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina (34,00 mq + 4,80 mq)	38,80	x	20 %	=	7,76
Totale:	38,80				7,76



posto auto.

Identificazione catastale:

- C.C. Savogna d'Isonzo particella edificiale .144/1 foglio 6 sub. 10 partita tavolare PT web 96, zona censuaria G, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 7,95 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

posto auto scoperto

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	10,50	x	70 %	=	7,35
Totale:	10,50				7,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore unitario, lo scrivente ha preso in considerazione i valori indicati in banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per le "abitazioni di tipo economico" ubicate nella zona in cui è stato costruito l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, i seguenti valori:

Rilevazioni secondo semestre - anno 2024:

min. €/mq 590,00

max. €/mq 700,00

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, lo scrivente ritiene congruo prendere come base di riferimento il valore minimo indicato, ovvero €/mq 590,00.

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - immobile principale

70% - posto auto scoperto

35% - portico

20% - cantine

2% - corte esclusiva

Ora moltiplicando le superfici lorde di pavimento desunte dalle planimetrie catastali otteniamo la superficie lorda ragguagliata che, moltiplicata per il valore unitario scelto (V. = sup. ragg. x V.u.) ci dà il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	141,28	x	590,00	=	83.355,20
Valore superficie accessori:	15,11	x	590,00	=	8.914,90
					92.270,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.270,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.270,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di Savogna d'Isonzo, 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	141,28	15,11	92.270,10	92.270,10
				92.270,10 €	92.270,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene 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:

€. 92.270,10

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 9.227,01

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:

€. 83.043,09

data 25/08/2025



il tecnico incaricato
geom. Maurizio Di Martino

