



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2024



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

DOTT.SSA MARTINA PONZIN



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Michele Cappelli**

CF:CPPMHL71M02E098H

con studio in GRADISCA D'ISONZO (GO) VIA S. MICHELE, 17

telefono: 048199349

email: studio@michelecappelli.it

PEC: michele.cappelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2024

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****Cantina** a GORIZIA via Monte Nero 34, quartiere S. Andrea, della superficie commerciale di **6,00 mq** (ragguagliata **1,20 mq**) per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )**Ente indipendente** al piano terra all'interno di complesso condominiale costituito da due edifici per complessive dodici unità abitative, dodici autorimesse e dodici cantine (enti condominiali indipendenti).

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.Web 334 di Sant'Andrea di Gorizia c.t. 1°

**E.I. 26** su p.c.e. **506**, cantina al piano terra - in ocrà con tratteggio incrociato rosso (G.N. 625/1984)

- con 2/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 308 del C.C. di Sant'Andrea (art. 1117 c.c.)

Iscritta proprietà a nome di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Identificazione catastale:

- C.C. S. Andrea particella edificiale .506 foglio 2 sub. 26 P.M. 308 partita tavolare 334, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Montenero n. 34, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La cantina risulta catastalmente ricompresa quale pertinenza dell'unità abitativa al secondo piano per mancato aggiornamento catastale (per maggiori dettagli si rimanda a quanto rappresentato al paragrafo 4 e 8.2).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.140,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/08/2024</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate, in data 27.06.2024, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile ed altre registrazioni relative ad atti privati e/o contratti in corso.

In data 10/07/2024, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che non risultano registrati contratti di locazione o atti privati in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

In data 12.07.2024, effettuava sopralluogo degli immobili in esecuzione.



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (visura tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 25.06.2024, è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

Si ritiene rilevare che catastalmente il bene oggetto di esecuzione risulta ricompreso nell'unità abitativa identificata come sub 21, estranea alla procedura.

Tale situazione è conseguenza del mancato aggiornamento catastale al momento dell'ultimo trasferimento dell'unità abitativa.

Pertanto, prima della definizione del trasferimento del bene oggetto di esecuzione, è necessario l'aggiornamento catastale con frazionamento della cantina dall'unità abitativa (entrambi enti tavolarmente indipendenti).



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 08/08/2003 a Gorizia G.N. 1596/2003, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Importo ipoteca: 180.000 €.

Importo capitale: 120.000 €.

Con G.N. 1143/2023 dd. 11.07.2023 risulta annotato il rinnovo del diritto d'ipoteca iscritto sub GN 1596/2003

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 11/07/2014 a Gorizia G.N. 969/2014, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Importo ipoteca: 132.407,60 €.

Importo capitale: 66.203,80 €





#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**pignoramento**, intavolato il 24/11/2023 a Gorizia G.N. 2004/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**pignoramento**, intavolato il 17/04/2024 a Gorizia G.N. 660/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€. 10,63</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>2/1000</b>

Ulteriori avvertenze:

La gestione del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è stata affidata all'Amministrazione stabili \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Gorizia.

Le informazioni fornite dall'Amministratore sull'immobile in esecuzione indicano che:

- spese condominiali in corso: € 3.964,85, di cui € 10,63 spese a preventivo per esercizio 2023/24 ed € 3.954,22 saldo esercizi precedenti;
- spese condominiali scadute ma non pagate (ultimo biennio): € 3.964,85, di cui € 10,63 spese a preventivo per esercizio 2023/24, € 20,57 spese a consuntivo per esercizio straordinario "realizzazione nuova tubazione a seguito perdita acqua", € 28,23 spese a consuntivo per esercizio 2022/23 ed € 3.905,42 saldo esercizi precedenti;
- spese straordinarie previste o programmate (bonus casa, bonus facciate, superbonus, etc.): non vi sono spese straordinarie previste/programmate;
- conformità dell'impianto elettrico condominiale: effettuata ultima verifica periodica il 06.05.2023 - verifica messa a terra condominiale;
- certificato di prevenzione incendi: non presenti attività soggette;
- il tipo d'impianto fognario (collegato alla rete comunale o autonomo); collegato alla rete comunale;
- tipologia d'impianto di riscaldamento e conformità dello stesso, se centralizzato: riscaldamento autonomo;
- attestazione di presenza eventuali oneri di natura condominiale, liti in corso e pendenze legali: non risultano pendenze legali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/08/2003), intavolato il 08/08/2003 a Gorizia G.N. 1595/2003



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 27/05/1985 fino al 08/08/2003), intavolato il 27/05/1985 a Gorizia G.N. 709

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto compravendita (dal 27/05/1985 fino al 08/08/2003), intavolato il 27/05/1985 a Gorizia G.N. 709



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **175/76** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 28/02/1977 con il n. 18214-76/V di protocollo, agibilità del 18/02/1981 con il n. 4276-79/V di protocollo



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B8a.

Estratto Norme Tecniche di Attuazione PRGC

Piano adottato con D.C. n. 67 del 4,5,6,7 e 13 ottobre 1999

Piano approvato con D.C. n.20 del 2,3,4,5,9,10,12,13,16,17, e 18 luglio 2001

Entrato in vigore il 18.10.2001 a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n. 42 d.d.

17.10.2001 del D.P.R. 0368/Pres del 4.10.2001.



#### 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 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Zona B8 a consistenza edilizia confermata:

B 8 b – zone ricomprese negli ambiti insediativi: Indice di edificabilità fondiaria: 0,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> 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 satura, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 finestratee 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  $If^* = 6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (in assenza di Piano attuativo).



### PATRIMONIO

Edificio classificato in "gruppo 6", edifici recenti, articoli NTA 11/13



### CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

CLASSE III - Aree di tipo misto. Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali, aree rurali interessate da attività che impiegano di macchine operatrici.



## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Durante l'ispezione dei luoghi sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso gli uffici catastali/tavolari; si rilevavano inoltre le condizioni di manutenzione dell'immobile (strutture, finiture, ecc.), nonché la situazione e condizione degli impianti in essere e quant'altro ritenuto di interesse ai fini della presente.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite il 12/07/2024.





Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, non sono state svolte misurazioni dirette per la verifica dei confini e la determinazione della superficie, non sono stati condotti collaudi specifici sugli impianti tecnologici, attenendosi solamente alla conferma della presenza o meno dei medesimi e loro condizione.

In relazione alle verifiche effettuate nel merito delle difformità dettagliate a seguire, lo scrivente, non potendosi sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, ha formulato in termini orientativi e previsionali l'indicazione dei relativi adempimenti ed eventuali oneri conseguenti, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Si rileva che la cantina risulta catastalmente ricompresa nell'unità abitativa identificata come sub 21, estranea alla procedura.

Tale situazione è conseguenza del mancato aggiornamento catastale al momento dell'ultimo trasferimento dell'unità abitativa.

Pertanto si ritiene necessario l'aggiornamento catastale con frazionamento della cantina dall'unità abitativa (entrambi enti tavolarmente indipendenti) prima della definizione del trasferimento del bene oggetto di esecuzione.

L'aggiornamento si ritiene "onere a carico" della procedura esecutiva, che potrà essere definito mediante presentazione da parte di professionista incaricato di denuncia di variazione catastale per frazionamento presso la Direzione Provinciale/Ufficio Provinciale - Territorio - Agenzia delle Entrate.

Per completezza si ritiene evidenziare che l'area esterna del compendio è identificata dalla pc. .506 del C.C. Sant'Andrea, in condominio, e dalla pc. .3255 del C.C. Contado, quest'ultima intestata per quote indivise ai proprietari delle unità abitative del condominio, in quanto dichiarata di stretta pertinenza civile ed urbanistica dei fabbricati.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GORIZIA VIA MONTE NERO 34, QUARTIERE S. ANDREA

### CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**Cantina** a GORIZIA via Monte Nero 34, quartiere S. Andrea, della superficie commerciale di **6,00 mq** (ragguagliata **1,20 mq**) per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )



**Ente indipendente** al piano terra all'interno di complesso condominiale costituito da due edifici per complessive dodici unità abitative, dodici autorimesse e dodici cantine (enti condominiali indipendenti).

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.Web 334 di Sant'Andrea di Gorizia c.t. 1°

**E.I. 26** su p.c.e. **506**, cantina al piano terra - in ocra con tratteggio incrociato rosso (G.N. 625/1984)

- con 2/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 308 del C.C. di Sant'Andrea (art. 1117 c.c.)

Iscritta proprietà a nome di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Identificazione catastale:

- C.C. S. Andrea particella edificiale .506 foglio 2 sub. 26 P.M. 308 partita tavolare 334, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: via Montenero n. 34, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
La cantina risulta catastalmente ricompresa quale pertinenza dell'unità abitativa al secondo piano per mancato aggiornamento catastale (per maggiori dettagli si rimanda a quanto rappresentato al paragrafo 4 e 8.2).



Vista panoramica edificio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 22 km, raggiungibile in auto in 30'  
 ferrovia distante 2 km, raggiungibile in auto in 5'  
 autostrada distante 2 km, raggiungibile in auto in 3'  
 autobus distante 500 mt, raggiungibile a piedi in 5'



nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Descrizione generale immobile

Il complesso edilizio, in condominio, costituito da due edifici isolati, tra di essi prospettanti, con quattro piani fuori terra, realizzato tra il 1978 ed il 1979, si caratterizza per le semplici linee architettoniche e l'ordinata composizione dei partiti architettonici di facciata, tipiche dell'edilizia dell'epoca di realizzazione.

L'accesso ai piani avviene attraverso il corpo scala che collega le unità abitative dal piano terra al terzo piano, mentre al piano terra trovano spazio le cantine e le rimesse pertinenziali alle abitazioni, seppure enti tavolarmente indipendenti, accessibili direttamente dalla corte condominiale.

##### Caratteristiche locazionali

Il compendio immobiliare si inserisce in zona prevalentemente residenziale, a carattere continuativo con scarsa disponibilità di parcheggio sulle strade e aree immediatamente circostanti.

##### Caratteristiche posizionali edificio

Gli edifici, di forma regolare, si trovano in un punto di buona visibilità per l'area in cui è ubicato; le facciate prospettano sulla via pubblica e su area condominiale interna.

L'accesso agli edifici avviene dalla strada pubblica, tramite area pertinenziale scoperta, che consente di raggiungere i rispettivi corpi scale, privi di ascensore, che collegano le diverse unità ai piani.

##### Caratteristiche tipologiche

Gli edifici per quanto rilevato visivamente in fase di sopralluogo e dalla documentazione in atti, strutturalmente si caratterizzano per la tradizionale tipologia costruttiva dell'epoca di realizzazione (struttura portante mista in cemento armato e laterizio tradizionali), ma con stato di manutenzione-conservazione diverso, atteso che solo il corpo a sud "A" è stato oggetto di recente manutenzione delle facciate, mentre il corpo "B" si presenta con finiture verosimilmente originarie.



Le superfici delle facciate del corpo "B" risultano interessate da fenomeno di "colonizzazione biologica" ("muffa"), di "alterazione cromatica" e sfogliamento del rivestimento pittorico, in particolare degli sporti di londa della copertura, probabile conseguenza delle basse prestazioni energetiche dell'involucro edilizio ed anche alla mancanza di manutenzione dell'immobile.

Non sono stati rilevati evidenti segni che denotino cedimenti di carattere strutturale.

#### Caratteristiche posizionali unità

L'unità oggetto di procedura esecutiva è ricompresa nel corpo "B" del complesso edilizio - piano terra

#### Descrizione beni in esecuzione

##### Cantina

Il locale, superficie utile dedotta graficamente da planimetria catastale pari a 5,11 mq, considerata la destinazione, risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e presenta le caratteristiche originarie dell'epoca di costruzione, con pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali e soffitti tinteggiati, finestra dotata di serramento a griglia fissa, porta d'accesso in lamiera di ferro verniciata.

Il locale è dotato d'impianto di illuminazione, di cui non è stato possibile verificare se collegato a gruppo misura (contatore) dedicato-autonomo o delle parti comuni.

Il locale è collegato, tramite vano porta, con attigua rimessa, quest'ultima ente indipendente intestato ad altra proprietà ed estraneo alla procedura esecutiva.

#### Descrizione pertinenze condominiali

L'area esterna condominiale risulta sistemata con aree di manovra con pavimentazione in manto bituminoso (asfalto), marciapiedi in cls sul perimetro dell'edificio e per la parte rimanente con zone a verde.

L'accesso carraio è dotato di automazione con comando a distanza per l'apertura, di cui non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento.

[Allegato n. 1 Mappa, Allegato n. 2 Visura catastale, Allegato n. 3 Planimetria catastale, Allegato n. 4, Piano condominio]

#### 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
cantina	6,00	x	20 %	=	1,20
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>1,20</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2023

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Gorizia

Descrizione: appartamento con annessa cantina e autorimessa - enti 19-25-31

Indirizzo: via Monte Nero n. 34

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Dati metrici**

*Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie catastale acquisita dalla visura catastale, determinata in base al D.P.R. 138/1998: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero le loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt. non entra nel computo della superficie catastale; la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.*

**Parametri e indici mercantili**

Ai fini della valutazione del bene la superficie catastale è stata ragguagliata in base ai rapporti mercantili caratteristici per tipologia immobiliare nel segmento di mercato di riferimento, in particolare:

- cantina: 20%

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie catastale, e quindi, le variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

**Metodo di stima**

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esecuzione utilizzando il criterio di stima monoparametrico considerando la sua collocazione e tipologia, la dotazione degli impianti tecnologici e tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono concorrere alla formazione del valore, tenuto conto dei vincoli rappresentati.

Le informazioni assunte sui prezzi medi di mercato rilevati nella zona per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da recenti compravendite, pubblicazioni di "borsino immobiliare" locale e annunci di vendita (asking price), per lo stesso segmento di mercato hanno portato alla definizione di un valore unitario pari ad € 1.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 1.000,00 = **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.200,00**

tecnico incaricato: Geom. Michele Cappelli

Pagina 12 di 14



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Valore di mercato dell'immobile

Considerata la tipologia dei beni di cui trattasi, il criterio di stima adottato è il sintetico-comparativo, in base al prezzo medio, con altri beni aventi caratteristiche simili svolto attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, sulla base di prezzi di recenti compravendite ricadenti nello stesso segmento di mercato.

### Determinazione valore dal quale avviare procedura competitiva (Valore di Vendita Forzato)

Il valore dal quale avviare la procedura competitiva viene definito apportando una detrazione al valore, avuto riguardo alla situazione giuridica dei cespiti ricadenti nella procedura esecutiva in atto, che necessariamente deve prevedere valutazioni prudentiali e più basse rispetto al libero mercato, in considerazione dell'eventuale presenza di vizi occulti e vendita senza garanzia, tenuto conto della vetustà degli immobili, dei materiali impiegati per la costruzione, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, nonché dell'analisi dei dati e informazioni di mercato riferiti ai beni immobili oggetto di espropriazione forzata nel Tribunale territorialmente competente.

#### 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	cantina	1,20	0,00	1.200,00	1.200,00
				<b>1.200,00 €</b>	<b>1.200,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto sopra nulla da segnalare in quanto la procedura interessa l'intera quota di proprietà del bene.

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:

**€. 1.200,00**

### 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:

€. **60,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

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

€. **0,00**

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

€. **1.140,00**

data 27/08/2024



il tecnico incaricato  
Geom. Michele Cappelli

