

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO -
GORIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
44/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

avv. Daniela MICHELÌ

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Giovinazzo

CF:GVNGP65P27E098Z

con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3

telefono: 0481532340

email: g.jtre@iscali.it

PEC: giuseppe.giovinazzo@geopedit

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Giuseppe Giovinazzo

Pagina 1 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a CORMONS via San Rocco 9/C, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **173,67** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 356/10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: VIA S. ROCCO n. 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Brazzano particella edificiale 356/10 foglio 5 partita tavolare web 45, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PT web 45 c.t.1°, p.c.n. 356/10 ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1974.

B passaggio a CORMONS via San Rocco 9/C, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di:

- 1/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 454/5 (catasto terreni), qualita/classe cortile, superficie 180, indirizzo catastale: via San Rocco, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Brazzano particella fondiaria 454/5 foglio 5 partita tavolare WEB 430, indirizzo catastale: via San Rocco, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c.n. 454/5 passaggio

Il terreno presenta una forma Rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	353,67 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.627,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.000,00
Data di conclusione della relazione:	13/05/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Immobile occupato dal signor [REDACTED]



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

G.T. 322/1957 - Pres. 14/11/1957 servitù di transito a piedi, con carri e automezzi

Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, con carri e automezzi attraverso il portico della casa p.c.n. 454/1 (verde D) fra le lettere a-b-c-d ed a favore della p.c.n. 356/10 (limitatamente alla ex p.c. 453/20).

In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 17/09/1957 NOT. STAFFUZZA rep. 9889 e piano tavolare geom. Benetti dd. 13/09/1957



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:

servitù di servitù di passaggio a piedi, con animali ed automezzi, stipulata il 04/12/1959 a firma di NOT. STAFFUZZA G.N. 439/1959 di repertorio, intavolato il 21/12/1959 a Cormons G.N. 439/1959, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI DIVIATIONE dd 04/12/1959 ed allegato piano dd. 25/11/1959.

Si intavola il diritto di servitù di servitù di passaggio a piedi, con animali ed automezzi attraverso la porzione B verde della p.c.n. 356/10 (limitatamente alla ex p.c. 453/20), nella striscia segnata nel piano con le lettere a-b-c-d, e per la larghezza di m. 4,00 a favore della porzione A rosso delle p.c.n. 453/16 p.c.n. 453/5 In base a: ATTO DI DIVIATIONE dd 04/12/1959 NOT. STAFFUZZA rep. 12547 ed allegato piano geom. Benetti dd. 25/11/1959



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/09/2020 a firma di NOT. BERGAMINI G.N. 2470/2020 di repertorio, intavolata il 28/09/2020 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2470/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO dd 15/09/2020.





Importo ipoteca: Euro 154.500,00.

Importo capitale: Euro 103.000,00.

Si intavola il diritto di ipoteca per l'importo complessivo di Euro 154.500,00 di cui Euro 103.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da artt. 2 e 3 del titolo a peso del c.t. 1°. In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 15/09/2020 NOT. BERGAMINI rep. 8425

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/08/2023 a firma di TRIBUNALE DI GORIZIA G.N. 97/2024 di repertorio, intavolata il 11/01/2024 a Gradisca d'Isonzo G.N. 97/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO N. 243/2023 EMESSO DAL TRIBUNALE DI GORIZIA IN DATA 22/8/2023.

Importo ipoteca: Euro 20.000,00.

Importo capitale: Euro 16.630,43.

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale per l'importo complessivo di Euro 20.000,00- di cui Euro 16.630,43- per capitale ed interessi come da titolo a peso del c.t. 1°. In base a: DECRETO INGIUNTIVO N. 243/2023 EMESSO DAL TRIBUNALE DI GORIZIA IN DATA 22/8/2023, NOTIFICATO, NON OPPOSTO E DICHIARATO ESECUTIVO IL 22.12.2023

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/03/2024, intavolata il 22/05/2024 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1390/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a 1/2 p.i. del c.t. 1°, della P.T. WEB 45 di Brazzano ed 1/24 del c.t. 1° della P.T. WEB 430 di Brazzano.

Si annota il pignoramento immobiliare di data 22/03/2024 per l'esazione del credito di Euro 101.148,49 oltre successive occorrenze a peso della quota di 1/2 p.i. del c.t. 1°, della P.T. WEB 45 di Brazzano ed 1/24 del c.t. 1° della P.T. WEB 430 di Brazzano

pignoramento, stipulata il 22/03/2024, intavolata il 03/06/2024 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1540/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a 1/2 p.i. del c.t. 1°, della P.T. WEB 45 di Brazzano ed 1/24 del c.t. 1° della P.T. WEB 430 di Brazzano.

Si annota il pignoramento immobiliare di data 22/03/2024 per l'esazione del credito di Euro 101.148,49 oltre successive occorrenze a peso della quota di 1/2 p.i. del c.t. 1°, della P.T. WEB 45 di Brazzano ed 1/24 del c.t. 1° della P.T. WEB 430 di Brazzano

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 insolite alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 15/09/2020 G.N. 2470/2020 di repertorio, intavolato il 28/09/2020 G.N. 2470/2020.

Il titolo è riferito solamente a P.T. web45 di Brazzano p.c. 356/10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 15/09/2020 G.N. 2470/2020 di repertorio, intavolato il 28/09/2020 G.N. 2470/2020.

Il titolo è riferito solamente a P.T. web45 di Brazzano p.c. 356/10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 15/09/2020 G.N. 2470/2020 di repertorio, intavolato il 22/05/2024 G.N. 1390/2024.

Il titolo è riferito solamente a P.T. web430 di Brazzano p.c. 454/5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/24, in forza di CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 15/09/2020 G.N. 2470/2020 di repertorio, intavolato il 22/05/2024 G.N. 1390/2024.

Il titolo è riferito solamente a P.T. web430 di Brazzano p.c. 454/5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione Edile **N. 102/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Servizio Igienico, rilasciata il 26/07/1974

Autorizzazione Edilizia **N. 119/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e rifacimento, previa sostituzione di travi in legno del tetto di una tettoia esistente, rilasciata il 22/10/1981 con il n. 9152 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 8/1988**, per lavori di Costruzione chiusa ad uso ripostiglio e installazione di una veranda, rilasciata il 13/05/1988

Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' - SCIA **N. 104/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatorie di opere eseguite in assenza di SCIA di Variante alla Licenza Edilizia, presentata il 24/09/2015 con il n. 18184 di protocollo, agibilità del 10/09/2020 con il n. Prot. 0015493 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0 - Zone dei nuclei urbani originari a rilevante grado di trasformazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone B0 sono caratterizzate, nello stato di fatto dalla presenza prevalente di tipologie edilizie tradizionali; dal configurarsi come ambiti definiti lungo il perimetro di strade e da edificazione continua lungo le strade o, in altri casi, come ambiti caratterizzati da forte frammentazione della struttura fondiaria ed organizzati su corti interne comuni; da una accessibilità diversificata che si



verifica a volte lungo le strade principali, a volte da strade secondarie di sezione anche molto limitata che si dipartono dalla principale.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso della aree e dei volumi edificati: servizi e attrezzature collettive; residenza; destinazioni d'uso direzionali, commerciali, alberghiere, servizi compatibili con la residenza; agricola, se esistente alla data di adozione del PRGC e quando compatibile con la residenza.

Parametri urbanistici ed edilizi:

indice massimo di edificabilità fondiaria mc/mq 1,60 altezza massima: non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti e circostanti; distacco minimo dal confine stradale: deve essere mantenuta la linea di edificazione dei fabbricati contermini, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o per motivi estetici e/o funzionali, non risulti più adeguato un diverso allineamento.

. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato principale sulla p.c. 356/10 e la p.c. 454/5



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona VP - VERDE PRIVATO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone a verde privato "Vp" sono caratterizzate, nello stato di fatto, dall'essere pertinenza a verde di particolare valore ambientale, quali parchi o giardini, ovvero dall'essere interclasse nelle aree urbanizzate-edificate e dal costituire testimonianza di modalità tradizionali di coltivazione o, infine, dal localizzarsi a delimitazione e passaggio tra aree a diversa destinazione d'uso; di essere componente di un tessuto di pregio storico o tipologico.

Destinazioni d'uso consentite Le relative aree della zona Vp debbono essere mantenute a verde alberato e piantumato: sono ammessi arredi da giardino, pertinenze (piscine, campi da tennis, ecc..) e simili purché realizzati in funzione del fabbricato principale, nonché opere di nuova realizzazione quali ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. e/o nuove pertinenze, fino ad un massimo di 80 mc per alloggio, (adeguamento igienico-funzionale degli alloggi, autorimesse anche isolate); dovrà comunque essere garantito il corretto inserimento nel contesto ambientale.- Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta (porticati, tettoie, ecc...) nel limite massimo di 40 mq. per alloggio. Detti ampliamenti dovranno essere compresi nella superficie corrispondente agli eventuali ampliamenti di volume realizzati ai sensi del precedente comma.

. Il titolo è riferito solamente al Una porzione del giardino della p.c. 356/10



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Attrezzature per il verde, lo sport e gli spettacoli all'aperto - P8d - Verde di Quartiere. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le zone per i servizi e le attrezzature collettive sono caratterizzate dal configurarsi, nello stato di fatto, come aree occupate da attrezzature pubbliche o di uso pubblico e, in sede di progetto, come: - ampliamenti di tali aree; - nuove aree, attualmente non edificate, vincolate a tale destin

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza a atti:

L'immobile risulta .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN CORMONS VIA SAN ROCCO 9/C, FRAZIONE BRAZZANO

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DICUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

villetta a schiera centrale a CORMONS via San Rocco 9/C, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **173,67** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 356/10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 310,91 Euro, indirizzo catastale: VIA S. ROCCO n. 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Brazzano particella edificiale 356/10 foglio 5 partita tavolare web 45, intestato a *** DATO OSCURATO ***
PT web 45 c.t. 1°, p.c.n. 356/10 ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1974.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto da retro



Prospetto Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km

ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne :

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato unifamiliare, su due livelli al piano terra e primo piano con ripostiglio esterno e cortile al piano terra, edificato sulla p.c. 356/10 del C.C. di Brazzano con ingresso da via San Rocco della frazione di Brazzano del comune di Cormons.

L'edificio edificato verso la metà degli anni trenta del secolo scorso, è stato ristrutturato ed ampliato nel 1974.

L'accesso avviene dal cortile antistante attraverso la veranda.

La struttura portante è in muratura mista, solai di piano in legno, tetto in legno con manto in coppi.

Le facciate del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Per quanto rilevato, l'edificio, si presenta in sufficienti condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assediamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

L'abitazione che si sviluppa su due livelli collegati tra loro da scala interna in legno, è composta dai seguenti vani:

veranda, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, et, due ripostigli e portico al piano terra; due camere, disimpegno, w.c. e terrazza al primo piano.

L'accesso all'immobile ha permesso di rilevare le sue caratteristiche e la sua distribuzione interna costituita da tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di camicia, al piano terra mentre nelle camere al primo piano sono in legno;

- i rivestimenti dei servizi igienici e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica;

- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;

- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia;

- le porte interne sono in legno, il portoncino d'ingresso è in legno;

- i serramenti esterni sono in legno con oscuri sul retro, con avvolgibili sulla facciata principale;

A livello di impianti si rilevano:

- il riscaldamento avviene con caminetto a legna nella cucina e caldaia a pellet;

- impianto elettrico, eseguito sotto traccia;

Da quanto rilevato e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, idrico ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che il fabbricato si trova in uno stato di conservazione e manutenzione buono, presenta solamente alcune tracce di umidità sul soffitto del bagno al piano





terra.

Dalla planimetria catastale e dalle verifiche nel corso del sopralluogo si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- cucina circa mq. 19,00
- soggiorno circa mq. 26,70
- disimpegno circa mq. 3,10
- bagno circa mq. 4,60
- centrale tecnica circa mq. 5,00
- ripostiglio circa mq. 5,00
- portico circa mq. 5,60
- veranda circa mq. 3,50
- ripostiglio esterno circa mq. 18,50
- cortile antistante circa mq. 86,00
- giardino circa mq. 985,00
- camera circa mq. 18,40
- camera circa mq. 14,00
- w.c. circa mq. 3,15
- disimpegno piano primo circa mq. 4,00
- terrazza circa mq. 1,60

La superficie utile calpestabile è così riassunta: abitazione circa mq. 97,60, accessori diretti (veranda) circa mq. 3,50, terrazza 37,80, accessori indiretti (ripostigli) circa mq. 23, portico al piano terra mq. 5,60;

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra	80,14	x	100 %	=	80,14
abitazione primo piano	51,90	x	100 %	=	51,90
ripostigli piano terra	23,13	x	25 %	=	5,78
portico	5,60	x	30 %	=	1,68
terrazza primo piano	1,61	x	30 %	=	0,48
cortile	86,30	x	10 %	=	8,63
giardino	53,50	x	10 %	=	5,35
giardino	985,00	x	2 %	=	19,70
Totale:	1.287,18				173,67

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, si fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale del bene in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale "borsino" immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;

- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche della presenza di muffa sul soffitto del bagno al piano terra);

- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalle planimetrie/visure catastali/avvolari;

il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione.

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari (accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali all'edificio), l'eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell'espressione di stima dei beni stessi.

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

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni di mq 173,67; assumendo il prezzo unitario medio di 750,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 173,67 x 750,00 = 130.252,50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 130.252,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 130.252,50

BENI IN CORMONS VIA SAN ROCCO 9/C, FRAZIONE BRAZZANO
PASSAGGIO
DI CUI AL PUNTO B

passaggio a CORMONS via San Rocco 9/C, frazione Brazzano, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di:

- 1/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/24 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 454/5 (catasto terreni), qualita/classe cortile, superficie 180, indirizzo catastale: via San Rocco, piano; T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Brazzano particella fondiaria 454/5 foglio 5 partita tavolare WEB 430, indirizzo catastale: via San Rocco, piano; T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
p.c.n. 454/5 passaggio

Il terreno presenta una forma Rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 Km
ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un cortile che funge da passaggio ed accesso dalla via San Rocco alle singole proprietà all'interno di un complesso edilizio.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
passaggio	180,00	x	100 %	=	180,00
Totale:	180,00				180,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene, trattandosi di un passaggio comune, verrà eseguita a corpo.

Valore p.c. 454/5 pari ad Euro 3.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

4.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 4.500,00

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

€. 375,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Comune di Cormons, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

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	villetta a schiera centrale	173,67	0,00	130.252,50	130.252,50
B	passaggio	180,00	0,00	4.500,00	375,00
				134.752,50 €	130.627,50 €

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: **€. 130.627,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 19.594,13**

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: **€. 33,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.000,00**

data 13/05/2025

il tecnico incaricato
Giuseppe Giovinazzo

