



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a CORMONS Viale Venezia Giulia 54, della superficie commerciale di **228,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

edificio costruito sulla p.c. 223/2 del CC di Cormons, costituito da un piano terra dove trova posto l'ex laboratorio e magazzino dell'attività di [REDACTED] chiusa ormai da diversi anni e un primo piano destinato a abitazione.

Il piano terra è suddiviso in due parti pressoché uguali, la prima parte era adibita a magazzino, la seconda a laboratorio. Vi sono alcune difformità interne riferibili a tramezzature tutte realizzabili oggi in edilizia libera, mentre i fori e le pareti portanti sono conformi alla planimetria catastale anche questa redatta dal geometra [REDACTED] in data 5/8/1970.

I pavimenti sono in cemento rivestito in piastrelle color cotto ormai da sostituire, le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica colore bianco. Gli impianti non sono funzionanti.

Il primo piano, residenziale, è conforme alla planimetria catastale redatta dallo stesso geometra in data 3/7/1968 per quanto concerne la distribuzione interna, i fori finestra, il vano scala interno e le terrazze ma differisce dallo stato dei luoghi esclusivamente per una scala esterna realizzata con Autorizzazione Edilizia n. 49/93/C, prot. n. 7762/CE dd. 26.05.1993 per la cui costruzione non è stata mai aggiornata la planimetria catastale. L'accesso al vano scala interno (principale) è attualmente ostruito da un albero cresciuto spontaneamente proprio davanti alla porta. La parte residenziale si presenta in condizioni migliori rispetto al piano terra, i pavimenti delle stanze sono in parquet di legno di rovere di piccole dimensioni, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, le stanze sono dotate di termosifoni ma l'impianto di riscaldamento così come quello elettrico non è attivo pertanto non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 223/2 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1901, categoria D/1, rendita 1.084,56 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B terreno residenziale a CORMONS Viale Venezia Giulia 54, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corte di pertinenza ai fabbricati.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella 223/27 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1901, qualità classe cortile, superficie 96, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	324,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.990,00
Data della valutazione:	17/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano dall'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:

La formalità è riferita a P.T. WEB 1901 DI CORMONS.

Pres. 01/07/2024 GN 1774/2024

Si trasporta dalle PT 3181 , 3278 di questo comune censuario:

pres. 13/03/2007 GN 263/2007

1 PRINCIPALE Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** , per l'importo complessivo di Euro 540.000,00 di cui Euro 270.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.



ACCESSORIA: PT web 1902 di questo comune censuario In base a: *** DATO OSCURATO ***

Pres. 01/10/2018 GN 1659/2018

2 PRINCIPALE Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore della *** DATO OSCURATO *** , per l'importo complessivo di Euro 116.399,84 di cui Euro 58.199,92 di capitale, interessi e [REDACTED] a peso del c.t. 1°.

ACCESSORIA: PT web 1902 di questo comune censuario

In base a: [REDACTED]

La formalità è riferita a P.T. WEB 1902 DI CORMONS.

Pres. 01/07/2024 GN 1774/2024

Si trasporta dalla PT 3182 di questo comune censuario:

pres. 13/03/2007 GN 263/2007 di Cormons

1 ACCESSORIA Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della *** DATO OSCURATO *** , per l'importo complessivo di Euro 540.000,00 di cui Euro 270.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° di *** DATO OSCURATO ***

PRINCIPALE: PT web 1901 di questo comune censuario In base a: *** DATO OSCURATO ***

Pres. 01/10/2018 GN 1659/2018

2 PRINCIPALE Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore della *** DATO OSCURATO *** , per l'importo complessivo di Euro 116.399,84 di cui Euro 58.199,92 di capitale, interessi e [REDACTED] a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° di *** DATO OSCURATO ***

ACCESSORIA: PT web 1901 di questo comune censuario In base a: [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

La formalità è riferita a P.T. WEB 1901 DI CORMONS.

Pres. 01/10/2018 GN 1659/2018

3 Si annota il pignoramento immobiliare cron. n. 649 dd. 15/05/2024 Tribunale di Gorizia, notificato, promosso da *** DATO OSCURATO *** per l'esazione del credito di Euro 173.690,92 a peso del c.t. 1°.

La formalità è riferita a P.T. WEB 1902 DI CORMONS.

Pres. 01/10/2018 GN 1659/2018

3 Si annota il pignoramento immobiliare cron. n. 649 dd. 15/05/2024 Tribunale di Gorizia, notificato, promosso da *** DATO OSCURATO *** per l'esazione del credito di Euro 173.690,92 a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° 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:

€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2007),



intavolato il 29/03/2007 a Cormons G.N. 262.

Il titolo è riferito solamente a p.c. 223/2 f.m. 34 C.C: di Cormons.

Edificio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2007),

intavolato il 29/03/2007 a Cormons G.N. 262.

Il titolo è riferito solamente a p.c. 223/27 f.m. 34 C.C. di Cormons.

Cortile in proprietà



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal confronto con le pratiche edilizie di cui all'accesso agli atti, si riscontrano le seguenti difformità dell'edificio costruito sulla p.c. 223/2:

- Al piano terra: le partizioni interne sono completamente diverse in quanto quelle rappresentate al Comune sono sostanzialmente "al grezzo" mentre quelle in planimetria catastale riportano divisioni diverse; dal sopralluogo è emerso che le tramezzature sono ulteriormente modificate anche rispetto alla planimetria catastale depositata;
- Il primo piano invece è pienamente conforme a quanto depositato sia al comune che al catasto



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di Costruzione edile Pratica n. 16/67 per la costruzione di una casa urbana sulla p.c. 223/2
- ABITABILITA' pratica n. 16/67 per la costruzione della casa sulla p.c. 223/2 del CC di Cormons
- Autorizzazione edilizia n. 49/93/C, prot. n. 7762/CE dd. 26.05.1993 per la costruzione di una scala esterna sulla p.c. 223/2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. COMUNE DI CORMONS

Art. 14 - Zone dei nuclei urbani originari a rilevante grado di trasformazione B0

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.

14.1 - Destinazioni d'uso consentite

Nelle zone B0 del P.R.G.C. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso delle 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.



14.2 - Strumenti di attuazione

Gli strumenti attuativi per le zone B0 sono tutti gli atti abilitativi ad attuazione diretta previsti dalla normativa regionale vigente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione sono limitati a casi comprovati in cui le ragioni di ordine igienico, statico e di riqualificazione energetica non permettano di mantenere la consistenza materiale dei fabbricati o non garantiscano esiti formali coerenti con il contesto edificato che si intende tutelare. La necessità di demolizione e ricostruzione dovrà essere attestata da un'apposita relazione quale parte integrante e sostanziale di quella disciplinata rispettivamente dagli artt. 24 e 26 della L.R. 19/2009 da allegare alla istanza o alla segnalazione preventiva all'esecuzione delle opere".

14.3 - 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.
- distacco minimo dai confini dei lotti:
- per le nuove costruzioni ml. 5,00

E' ammessa l'edificazione a confine solo nel caso di costruzioni in aderenza con edificio già esistente sul confine o nel caso di costruzione contemporanea di due edifici.

- per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. e di ristrutturazione edilizia valgono le norme del Codice Civile.
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml. 10,00

14.4 - Criteri e prescrizioni d'intervento

- E' vietata la costruzione di edifici accessori isolati, anche all'interno della proprietà, che non siano collegati organicamente con gli edifici contermini.
- Nel caso di complessi a corte si provvederà a ripristinare e valorizzare la corte interna accentuandone il carattere unificante, con l'eliminazione di superfetazioni, recinzioni ed ogni suddivisione interna.
- L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di PAC
- Nel caso di nuova edificazione su lotti ineditati situati lungo allineamenti preesistenti, è fatto obbligo mantenere questi ultimi anche in deroga alle distanze previste. Nei casi di demolizione con ricostruzione, valgono le norme del Codice Civile.
- Nell'eventualità di lotti che alla data di adozione del PRGC abbiano già saturato la potenzialità edilizia consentita, è ammesso l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti nel limite complessivo di 120 metri cubi per alloggio, da concedersi anche in più volte, per giustificate esigenze igienico-funzionali.
- L'ampliamento di cui al precedente comma è ammissibile, con gli stessi criteri e metodologie di utilizzo, anche nei lotti non completamente saturi. In questo caso, però, al valore di mc 120 da intendersi come limite massimo, andrà detratta la volumetria ancora realizzabile in applicazione dell'indice di edificabilità fondiario massimo.
- Negli interventi, sia di nuova edificazione che di ristrutturazione, dovranno essere rispettate le indicazioni contenute nel "Prontuario allegato alle norme di attuazione del PRGC di Cormons". Tali indicazioni devono ritenersi prescrittive per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e/o completamento di schiera esistente sul fronte strada; devono invece ritenersi orientative per gli altri interventi che dovranno comunque rispettare le caratteristiche dell'edilizia tradizionale, in particolare:
 - per i manti di copertura è prescritto l'uso dei coppi o similari; - le converse, grondaie e pluviali saranno realizzati in forma tradizionale (grondaie e pluviali arrotondati), in lamiera zincata, verniciata o in rame naturale;
 - gli infissi esterni saranno in legno, a tinta naturale o verniciato di color verde o nelle gradazioni tradizionali del bianco e del grigio. Si ammettono infissi esterni anche in alluminio, in pvc o altre tipologie di materiali compositi purché colorati delle stesse tinte. Le finestre potranno essere a due ante, con tre specchietture ciascuna, oppure a due ante o ancora, preferibilmente, ad anta unica.
 - I serramenti di protezione, ante d'oscuro e portoncini d'ingresso, dovranno essere realizzati in legno a tinta naturale o colorato nelle tonalità tradizionali del grigio e del verde oppure in alluminio, pvc o

altre leghe composite colorato nelle stesse tinte. Le ante d'oscuro dovranno essere generalmente due per ogni finestra e del tipo a corpo e scandola con doghe verticali esterne e scandole orizzontali interne, oppure con ante cieche specchiettate o ante con gelosie fisse o apribili. I portoncini d'ingresso potranno riproporre le tipologie delle ante d'oscuro ed avere, eventualmente, vetrate le specchiettature superiori. Le finestre dei piani terra potranno essere prive di ante d'oscuro, in questo caso potranno essere provviste di inferriate inserite nella luce del foro, in barre di acciaio a sezione circolare o poligonale composte a maglia quadrata o rettangolare secondo i disegni tradizionali. Sono consentite le finestre a tetto sulle falde non prospicienti gli spazi pubblici;

- le finiture in pietra (soglie, davanzali, zoccolature, ecc.) quando previste, dovranno essere realizzate con spessori massicci in pietra naturale o artificiale con finitura non lucidata;

- le fori relativi alle finestre dovrà di norma prevalere la dimensione in altezza rispetto alla larghezza; saranno ammesse finestre quadrate in corrispondenza dei vani di servizio;

- le recinzioni, se non realizzate in muratura tradizionale (pietra o mattoni), dovranno essere intonacate e le parti a giorno (ringhiere) dovranno essere realizzate in forme semplici ed armonizzate con l'ambiente,

- le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate ad intonaco civile con tinte a calce o ad impasto, con esclusione di finiture sintetiche tipo "graffiato"; in via eccezionale sarà ammessa la finitura con pietra a faccia-vista purchè correttamente inserita nel contesto storico-ambientale;

- sarà di norma obbligatorio usare lo stesso tipo di intonaco esterno per l'intero complesso edilizio anche nel caso esso comprenda più unità frazionate;

- è vietato l'impiego di materiali ceramici per rivestimenti di superfici esterne (maioliche, gres, mosaici, ecc.);

- lungo il filo stradale è vietata la costruzione di terrazzi e di qualsiasi corpo a sporgere ad eccezione di balconcini limitati, in larghezza, alla dimensione della apertura sulla parete e sporgenti dalla parete stessa non più di cm. 60.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Viste le incongruenze riscontrate sull'immobile, lo scrivente ritiene che le stesse siano sanabili con procedura C.I.L.A. in quanto prive di rilevanza urbanistica ma solo edilizia. Il costo per tale intervento è quantificabile in circa € 3.500,00 oltre cassa prev ed IVA per il professionista incaricato e € 258,00 per oblazione comunale e oneri per diritti di segreteria per circa € 78,00 oltre a nuova planimetria catastale per circa € 350,00 oltre cassa prev ed IVA e spese di deposito per € 50,00

Circa € 5.300,00 onnicomprensivi

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. riduzione a conformità (importo comprensivo di spese, oneri e sanzioni): € 4.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- nuova planimetria catastale: € 500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CORMONS VIALE VENEZIA GIULIA 54

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CORMONS Viale Venezia Giulia 54, della superficie commerciale di **228,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

edificio costruito sulla p.c. 223/2 del CC di Cormons, costituito da un piano terra dove trova posto l'ex laboratorio e magazzino dell'attività di [REDACTED] chiusa ormai da diversi anni e un primo piano destinato a abitazione.

Il piano terra è suddiviso in due parti pressoché uguali, la prima parte era adibita a magazzino, la seconda a laboratorio. Vi sono alcune difformità interne riferibili a tramezzature tutte realizzabili oggi in edilizia libera, mentre i fori e le pareti portanti sono conformi alla planimetria catastale anche questa redatta dal geometra [REDACTED] in data 5/8/1970.

I pavimenti sono in cemento rivestito in piastrelle color cotto ormai da sostituire, le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica colore bianco. Gli impianti non sono funzionanti.

Il primo piano, residenziale, è conforme alla planimetria catastale redatta dallo stesso geometra in data 3/7/1968 per quanto concerne la distribuzione interna, i fori finestra, il vano scala interno e le terrazze ma differisce dallo stato dei luoghi esclusivamente per una scala esterna realizzata con Autorizzazione Edilizia n. 49/93/C, prot. n. 7762/CE dd. 26.05.1993 per la cui costruzione non è stata mai aggiornata la planimetria catastale. L'accesso al vano scala interno (principale) è attualmente ostruito da un albero cresciuto spontaneamente proprio davanti alla porta. La parte residenziale si presenta in condizioni migliori rispetto al piano terra, i pavimenti delle stanze sono in parquet di legno di rovere di piccole dimensioni, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, le stanze sono dotate di termosifoni ma l'impianto di riscaldamento così come quello elettrico non è attivo pertanto non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 223/2 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1901, categoria D/1, rendita 1.084,56 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PIANO	DESCRIZIONE VANO	SUPERFICIE NETTE	SUP. LORDE
PIANO TERRA	MAGAZZINO E LABORATORIO		163,50
PRIMO PIANO	ABITAZIONE		163,50
TERRA	MAGAZZINO	39,67	
TERRA	LABORATORIO	66,40	
TERRA	MAGAZZINO	10,76	
TERRA	SAL. [REDACTED]	4,09	
TERRA	ANTI W.C.	1,45	
TERRA	W.C.	1,44	
TERRA	RIPOSTIGLIO	6,01	
PRIMO	CAMERA	19,03	
PRIMO	CAMERA	14,40	
PRIMO	CAMERA	15,39	
PRIMO	CAMERA	15,20	
PRIMO	CORRIDOIO	7,13	
PRIMO	W.C.	2,86	
PRIMO	BAGNO- W.C.	6,75	
PRIMO	INGRESSO	5,12	
PRIMO	CUCINA	14,21	
PRIMO	SOGGIORNO	19,80	
PRIMO	VANO SCALE	7,70	
PRIMO	TERRAZZA	7,55	
PRIMO	TERRAZZA	7,87	
		7,53	
TOTALE		280,36	

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
Abitazione	163,50	x	100 %	=	163,50
Magazzino e Laboratorio	163,50	x	40 %	=	65,40
Totale:	327,00				228,90



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 immobili ubicati nella zona in cui è stato costruito l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, in stato di conservazione da ristrutturare

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, lo scrivente ritiene congruo prendere come base di riferimento il valore minimo indicato, ovvero €/mq 200,00 per la parte magazzino/laboratorio e €/mq 500,00 per la parte di abitazione. Per equiparare i due valori si decide di tenere come valore unitario €/mq 500,00 e di applicare un coefficiente correttivo alla parte magazzino/laboratorio (Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - abitazione

40% - magazzino/laboratorio

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: geom. Maurizio Di Martino

Pagina 20 di 32

Valore superficie principale: 228,90 x 500,00 = 114.450,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 114.450,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 114.450,00

BENI IN CORMONS VIALE VENEZIA GIULIA 54

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a CORMONS Viale Venezia Giulia 54, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Corte di pertinenza ai fabbricati.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella 223/27 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1901, qualità classe cortile, superficie 96, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Corte di pertinenza ai fabbricati. La particella risulta in comproprietà con soggetti terzi ed ha una superficie pari a mq. 96 (catastali). La quota in capo all'esecutato è pari a 1/2. Trattandosi di corte di accesso comune agli immobili si ritiene di suddividere la quota in parti uguali ai lotti 1 e 2. La quota attribuita al lotto è quindi pari a 1/4 del totale.

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
corte di pertinenza	96,00	x	100 %	=	96,00
Totale:	96,00				96,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 35,00 = **3.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 840,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di Cormons, ed inoltre: Ufficio Tavolare di Monfalcone

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	laboratorio artigianale	228,90	0,00	114.450,00	114.450,00
B	terreno residenziale	96,00	0,00	3.360,00	840,00
				117.810,00 €	115.290,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.990,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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 **€. 0,00**

tecnico incaricato: geom. Maurizio Di Martino

Pagina 22 di 32



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

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

€. 109.990,00

