

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:

avv, Michaela TROOMBETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

del 17/11/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: geom. Maurizio Di Martino

Pagina 1 di 32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **negozio** a CORMONS Viale Venezia Giulia 54, della superficie commerciale di **150,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costruito sulla p.c. 223/28 e prospiciente il viale Venezia Giulia è un vecchio edificio costruito molto prima del 1° settembre 1967 e versa in condizioni manutentiva pessime. Solamente il negozio al piano terra è stato negli anno oggetto di interventi edilizi, mentre il primo e il secondo piano versano ancora nelle condizioni originali, con solai in legno, serramenti esterni cadenti, impianti obsoleti e non funzionanti. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

Il solaio del secondo piano (soffitta) è invaso dai piccioni e le condizioni igienico-sanitarie sono pessime. Urge un intervento di risanamento a mezzo di ditta specializzata.

Al piano terra un foro finestra prospiciente il cortile interno è stato chiuso senza autorizzazione comunale e nel retro negozio è stato posto in opera un divisorio in legno di facile amovibilità. Per il resto l'immobile è conforme alla planimetria catastale a firma del geom. [REDACTED] dd. 5.8.1970.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 223/28 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1901, categoria C/1, classe 4, consistenza 81 mq, rendita 949,61 Euro, indirizzo catastale: VIALE VENEZIA GIULIA n. 54 , piano: T-1 - 2, 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:

246,28 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.896,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.896,00
Data della valutazione:	17/11/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi



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:

Pres. 01/07/2024 GN 1774/2024

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

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 *** , 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 ***

*** 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

██████████ 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.

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

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 [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 1/2, 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 comproprietà

*** 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. 223/28 f.m. 34 C.C. di Cormons.



Negozi



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza di Costruzione Edile Pratica n. 109/68 per lavori di trasformazione di fabbricato urbano sulla p.c. 223/11 (ora p.c. 223/28)
- Permesso d'uso pratica n. 109/68 dd. 12/12/1968 (formazione di vetrine) - D.I.A. dd 28/11/2001 per sostituzione serramenti esterni negozio e pavimento

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 ante 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 colorate 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 specchietate o ante con gelosie fisse o apribili. I portoncini d'ingresso potranno riproporre le tipologie delle ante d'oscuro ed avere, eventualmente, vetrate le specchietture 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;

- nei 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 purché 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:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Al piano terra un foro finestra prospiciente il cortile interno è stato chiuso senza autorizzazione comunale e nel retro negozio è stato posto in opera un divisorio in legno di facile amovibilità. Per il resto l'immobile è conforme alla planimetria catastale a firma del geom. [REDACTED] dd. 5.8.1970.

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

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CORMONS Viale Venezia Giulia 54, della superficie commerciale di **150,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile costruito sulla **p.c. 223/28** e prospiciente il viale Venezia Giulia è un vecchio edificio costruito molto prima del 1° settembre 1967 e versa in condizioni manutentiva pessime. Solamente il negozio al piano terra è stato negli anno oggetto di interventi edilizi, mentre il primo e il secondo piano versano ancora nelle condizioni originali, con solai in legno, serramenti esterni cadenti, impianti obsoleti e non funzionanti. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

Il solaio del secondo piano (soffitta) è invaso dai piccioni e le condizioni igienico-sanitarie sono

pessime. Urge un intervento di risanamento a mezzo di ditta specializzata.

Al piano terra un foro finestra prospiciente il cortile interno è stato chiuso senza autorizzazione comunale e nel retro negozio è stato posto in opera un divisorio in legno di facile amovibilità. Per il resto l'immobile è conforme alla planimetria catastale a firma del geom. [REDACTED] dd. 5.8.1970.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 223/28 foglio 34 partita tavolare PT WEB 1901, categoria C/1, classe 4, consistenza 81 mq, rendita 949,61 Euro, indirizzo catastale: VIALE VENEZIA GIULIA n. 54 , piano: T-1 - 2, 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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PIANO TERRA	NEGOZIO		68,50
PRIMO PIANO	ABITAZIONE		68,50
SECONDO PIANO	SOFFITTA		40,23
TERRA	NEGOZIO	43,30	
TERRA	W.C.	4,66	
TERRA	CORRIDOIO	3,15	
PRIMO	VANO SCALA	15,85	
PRIMO	STANZA	15,49	
PRIMO	STANZA	19,45	
SECONDO	SOFFITTA	33,82	
TOTALE		135,72	177,23

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
Negozio	68,50	x	100 %	=	68,50
Abitazione	68,50	x	100 %	=	68,50
Soffitta	40,23	x	33 %	=	13,28
Totale:	177,23				150,28

**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, i seguenti valori:

Rilevazioni secondo semestre - anno 2023:

min. €/mq 200,00

max. €/mq 450,00

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.

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - immobile principale

33% - soffitta

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,28 x 200,00 = 30.056,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.056,00



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

€. 30.056,00

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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 Gradisca

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	150,28	0,00	30.056,00	30.056,00
B	terreno residenziale	96,00	0,00	3.360,00	840,00
				33.416,00 €	30.896,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.896,00**

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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: **€. 30.896,00**