



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 67/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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



GIUDICE:

dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avv. Sara Carisi



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2025



creata con Tribù Office 6

**ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**geom. Manfredi Jacumin**

CF:JCMMFR58M16F3560

con studio in MONFALCONE (GO) PLE SALVO D'ACQUISTO 11

telefono: 048145633

email: m.jacumin@libero.it

PEC: manfredi.jacumin@geopec.it



tecnico incaricato: geom. Manfredi Jacumin

Pagina 1 di 64



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

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

**A**  
**negozio** a GORIZIA via Rastello 45, della superficie commerciale di **43,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 13, consistenza 32 mq, rendita 720,56 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia particella edificiale 578 partita tavolare PT Web 7079, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 E.I. 1 su p.c.e. 578 negozio al piano terra - colorato in giallo, piano sub G.N. 1748/2005. con 44/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>43,50 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>€. 43.350,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****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. 09/08/2006 GN 1360/2006 PRINCIPALE**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 620.000,00 di cui Euro 310.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 4,70% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

ACCESSORIE: PTweb 7080, 7081, 7083, 7085, 7086, 7087, 7088 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 03/08/2006 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 3598

**Pres. 29/11/2007 GN 2245/2007 PRINCIPALE**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 6,10% e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

ACCESSORIE: PTweb 7080, 7081 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 26/11/2007 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 4920

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'esazione del credito di Euro 675.453,41 oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.-

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 09/05/2024 NOTIFICATO CRON. 636 E 738 Tribunale di GORIZIA

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:

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede a Gorizia (GO) con 1/1 p.i. In base ai titoli in atti sub G.N. 1748/2005

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. P.E. 93/2004, per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 19/05/2004, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 10.09.14/11037 di protocollo, agibilità del 14/07/2006

Autorizzazione Edilizia N. P.E. 39/2006, per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 24/01/2006, rilasciata il 13/03/2006 con il n. 10.09.14/12282 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

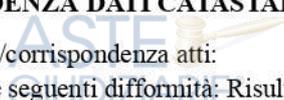
Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Risulta errato il n° civico esposto negli atti catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale: € 150,00



BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 45

**NEGOZIO**



**negozio** a GORIZIA via Rastello 45, della superficie commerciale di **43,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria I, categoria C/1, classe 13, consistenza 32 mq, rendita 720,56 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia particella edificiale 578 partita tavolare PT Web 7079, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 1 su p.c.e. 578 negozio al piano terra - colorato in giallo, piano sub G.N. 1748/2005. con 44/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne:

l'immobile pignorato consiste in un negozio al piano terra compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .578 con ingresso da via Rastello. L'edificio è stato ristrutturato nel 2005 con Concessione Edilizia rilasciata nel 2004, abitabilità/agibilità nel 2006.

L'edificio condominiale comprende 12 enti distribuiti su quattro piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica principale.

L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da due vani scala.

La struttura portante è in muratura, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura in legno.

Il rivestimento della facciata su via Rastello è del tipo resino-plastico e/o silossanico, le superfici delle facciate interne sono intonacate al civile e tinteggiate. I parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica verniciata.

L'atrio di ingresso ed i pianerottoli del vano scale sono rivestiti in piastrelle tipo monocottura e/o gres porcellanato, le rampe scala sono costituite da gradini in pietra artificiale e pietra naturale.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico e collegato alla rete di fognatura pubblica.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico per tutti gli enti condominiali (tranne uno), la suddivisione della spesa avviene con divisione della quota fissa tra il numero di enti mentre la quota consumo è divisa proporzionalmente considerando il numero dei residenti/usufruttori di ciascun ente condominiale.

La spesa per l'energia elettrica delle parti comuni (ballatoio, scale, ecc..) è divisa in parti uguali tra gli enti.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

Il negozio è ubicato al piano terra con accesso diretto dalla via pubblica, è composto dal locale negozio e da un servizio igienico.

La distribuzione interna è costituita da muratura in laterizio intonacato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione del negozio è del tipo resino-epossidico;



- i pavimenti e rivestimenti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramico;
- pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso e lavabo;
- la porta interna è in legno tamburato verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno verniciato e vetro camera.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termostato di zona, due ventilconvettori nel vano negozio e radiatore in alluminio nel locale igienico. La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e del tipo murale ed è installata nel locale igienico. (all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto);
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale;

Da quanto rilevato e sopra esposto si ritiene di segnalare:

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, 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 l'ente si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: 3,00 ml
- negozio 27,20 mq
- servizio igienico 4,90 mq

La superficie utile calpestabile è di 32,10 mq.

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), del negozio è di 43,50 mq.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale 43,50 mq.

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	43,50	x	100 %	= 43,50
<b>Totale:</b>	<b>43,50</b>			<b>43,50</b>



## VALUTAZIONE:



### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni 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 pubblicazione 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 del 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 degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalla planimetrie/visure catastali/tavolari;

### **il più probabile valore commerciale dei bene 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 bene in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell'espressione di stima dei bene 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"; cosichè, 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 43,50; assumendo il prezzo unitario medio di 1000,00 €/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.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,50 x 1.000,00 = **43.500,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.500,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.500,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gorizia

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	43,50	0,00	43.500,00	43.500,00
				<b>43.500,00 €</b>	<b>43.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 150,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.350,00**

### 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: **€. 2.167,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 182,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A**  
**laboratorio artigianale** a GORIZIA via Rastello 49, della superficie commerciale di **73,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 95,85 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia particella edificiale 578 partita tavolare PTWeb 7080, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 E.I. 2 su p.c.e. 578 negozio al piano terra - colorato in rosa, piano sub G.N. 1748/2005. con 79/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>73,90 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>€. 80.246,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 28/08/2022, con prima scadenza il 27/08/2028, registrato il 02/09/2022 a Gorizia ai nn. 1128 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5.400,00 €/anno

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



#### 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. 09/08/2006 GN 1360/2006 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 620.000,00 di cui Euro 310.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 4,70% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7079 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 03/08/2006 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 3598

**Pres. 29/11/2007 GN 2245/2007 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 6,10% e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7079 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 26/11/2007 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 4920

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'esazione del credito di Euro 675.453,41 oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.-

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 09/05/2024 NOTIFICATO CRON. 636 E 738 Tribunale di GORIZIA

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 insolte alla data della perizia: € 0,00





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . con sede a Gorizia (GO) con 1/1 p.i. In base ai titoli in atti sub G.N. 1748/2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **P.E. 93/2004**, per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 19/05/2004, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 10.09.14/11037 di protocollo, agibilità del 14/07/2006

Autorizzazione Edilizia N. **P.E. 39/2006**, per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 24/01/2006, rilasciata il 13/03/2006 con il n. 10.09.14/12282 di protocollo

C.I.L.A. N. **248009**, per lavori di cambio di destinazione d'uso, presentata il 16/08/2022 con il n. 248009 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta non conforme in quanto nel locale igienico è presente un foro finestra in luogo del foro porta autorizzato; inoltre, è stato eseguito un collegamento interno tramite apertura di un foro porta.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria, compenso professionale e oneri sanatoria: €1.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata non corrisponde allo stato di fatto e pertanto deve essere aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale e tributi catastali: €1.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.





#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si evidenzia la non corrispondenza tra la numerazione dell'ente riportata agli atti catastali con la numerazione dell'ente riportata agli atti tavolari; la destinazione d'uso catastale di laboratorio artigianale non corrisponde con la destinazione d'uso di negozio riportata agli atti tavolari. Inoltre risulta errato il n° civico esposto negli atti catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale e spese per pratica di aggiornamento tavolare: €1.500,00



BENI IN GORIZIA RASTELLO 49

### LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A



**laboratorio artigianale** a GORIZIA via Rastello 49, della superficie commerciale di **73,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 20 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 3, consistenza 58 mq, rendita 95,85 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia particella edificiale 578 partita tavolare PTWeb 7080, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 2 su p.c.e. 578 negozio al piano terra - colorato in rosa, piano sub G.N. 1748/2005. con 79/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne:

l'immobile pignorato consiste in un negozio al piano terra compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .578 con ingresso da via Rastello. L'edificio è stato ristrutturato nel 2005 con Concessione Edilizia rilasciata nel 2004, abitabilità/agibilità nel 2006.

L'edificio condominiale comprende 12 enti distribuiti su quattro piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica principale.

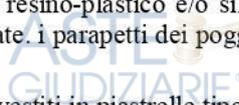
L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da due vani scala.

La struttura portante è in muratura, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura in legno.

Il rivestimento della facciata su via Rastello è del tipo resino-plastico e/o silossanico, le superfici delle facciate interne sono intonacate al civile e tinteggiate, i parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica verniciata.

L'atrio di ingresso ed i pianerottoli del vano scale sono rivestiti in piastrelle tipo monocottura e/o gres porcellanato, le rampe scala sono costituite da gradini in pietra artificiale e pietra naturale.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico e collegato alla rete di fognatura pubblica.





Il contatore dell'acqua risulta essere unico per tutti gli enti condominiali (tranne uno), la suddivisione della spesa avviene con divisione della quota fissa tra il numero di enti mentre la quota consumo è divisa proporzionalmente considerando il numero dei residenti/usufruttori di ciascun ente condominiale.

La spesa per l'energia elettrica delle parti comuni (ballatoio, scale, ecc..) è divisa in parti uguali tra gli enti.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

Il laboratorio artigianale è ubicato al piano terra con accesso diretto dalla via pubblica, è composto dai seguenti vani: locale artigianale, ripostiglio e servizio igienico.

La distribuzione interna è costituita da muratura in laterizio intonacato e/o muratura portante.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione del locale artigianale è parte in plance in laminato effetto legno e parte in piastrelle di ceramico;
- i pavimenti e rivestimenti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramico;
- pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso e lavabo;
- la porta interna è in legno tamburato verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno verniciato e vetro camera.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termostato di zona, ventilconvettori nel vano principale e radiatore in alluminio nel servizio igienico. La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e del tipo murale ed è installata nel locale igienico. (all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto);
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale;

Da quanto rilevato e sopra esposto si ritiene di segnalare:

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, né la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che l'ente si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: 3,05 ml
- laboratorio 42,30 mq
- ripostiglio 11,45 mq
- w.c. 4,50 mq

La superficie utile calpestabile è di 58,25 mq.



La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), del negozio è di 73,90 mq.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale 73,90 mq.

#### 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
laboratorio artigianale	73,90	x	100 %	=	73,90
<b>Totale:</b>	<b>73,90</b>				<b>73,90</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni 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 pubblicazione 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 del 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 degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalla planimetrie/visure catastali/tavolari;

#### **il più probabile valore commerciale dei bene 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 pertinenti 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"; cosiché, 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 73,90; assumendo il prezzo unitario medio di 1.200,00 €/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.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,90 x 1.200,00 = **88.680,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.680,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.680,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gorizia

## 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	73,90	0,00	88.680,00	88.680,00
				<b>88.680,00 €</b>	<b>88.680,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 4.434,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.246,00**

**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:

€. 4.012,30

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 233,70

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

€. 76.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**locale commerciale** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **114,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 14, consistenza 75 mq, rendita 1.963,83 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia particella edificiale 578 partita tavolare PT Web 7081, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 3 su p.c.e. 578 locali commerciali al piano terra con corte - colorato in verde chiaro, piano sub G.N. 1748/2005, con 96/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>114,10 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>€. 100.890,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 95.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



#### 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. 09/08/2006 GN 1360/2006 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 620.000,00 di cui Euro 310.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 4,70% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7079 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 03/08/2006 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 3598

**Pres. 29/11/2007 GN 2245/2007 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 6,10% e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7079 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 26/11/2007 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 4920

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'esazione del credito di Euro 675.453,41 oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.-

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 09/05/2024 NOTIFICATO CRON. 636 E 738 Tribunale di GORIZIA

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede a Gorizia (GO) con 1/1 p.i. In base ai titoli in atti sub G.N. 1748/2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. P.E. 93/2004, per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 19/05/2004, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 10.09.14/11037 di protocollo, agibilità del 22/05/2008

Autorizzazione Edilizia N. P.E. 39/2006, per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 24/01/2006, rilasciata il 13/03/2006 con il n. 10.09.14/12282 di protocollo



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale depositata non corrisponde allo stato di fatto e pertanto deve essere aggiornata in quanto è presente la rappresentazione di un corpo vano scala collegato direttamente all'ente con un foro porta.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale e tributi catastali: €1.000,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si evidenzia la non corrispondenza tra la numerazione dell'ente riportata agli atti catastali con la numerazione dell'ente riportata agli atti tavolari.

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

Costi di regolarizzazione:



- compenso professionale e spese per pratica di aggiornamento tavolare: € 800,00

BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 47

## LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**locale commerciale** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **114,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### Identificazione catastale:

- foglio 15 particella .578 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 14, consistenza 75 mq, rendita 1.963,83 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### Identificazione tavolare:

- C.C. Gorizia particella edificiale 578 partita tavolare PT Web 7081, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 3 su p.c.e. 578 locali commerciali al piano terra con corte - colorato in verde chiaro, piano sub G.N. 1748/2005, con 96/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Caratteristiche esterne:

l'immobile pignorato consiste in un locale commerciale al piano terra compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .578 con ingresso da via Rastello. L'edificio è stato ristrutturato nel 2005 con Concessione Edilizia rilasciata nel 2004, abitabilità/agibilità nel 2008.

L'edificio condominiale comprende 12 enti distribuiti su quattro piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica principale.

L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da due vani scala.

La struttura portante è in muratura, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura in legno.

Il rivestimento della facciata su via Rastello è del tipo resino-plastico e/o silossanico, le superfici delle facciate interne sono intonacate al civile e tinteggiate. i parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica verniciata.

L'atrio di ingresso ed i pianerottoli del vano scale sono rivestiti in piastrelle tipo monocottura e/o gres porcellanato, le rampe scala sono costituite da gradini in pietra artificiale e pietra naturale.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico e collegato alla rete di fognatura pubblica.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico per tutti gli enti condominiali (tranne uno), la suddivisione della spesa avviene con divisione della quota fissa tra il numero di enti mentre la quota consumo è divisa proporzionalmente considerando il numero dei residenti/usufruttori di ciascun ente condominiale.

La spesa per l'energia elettrica delle parti comuni (ballatoio, scale, ecc..) è divisa in parti uguali tra gli enti.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati



rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

Il locale commerciale è ubicato al piano terra con accesso dalla corte interna condominiale, è composto dai seguenti vani: un locale commerciale, un disimpegno, due locali igienici, un magazzino e una corte di pertinenza esclusiva.

La distribuzione interna è costituita da muratura in laterizio intonacato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione del locale commerciale è in plance in laminato effetto legno, degli altri locali è in piastrelle tipo monocottura;
- i pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramico;
- pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura, sono presenti a soffitto travi in legno originarie;
- i locali igienici sono dotati dei seguenti sanitari in porcellana: vaso e lavabo;
- le porte interne sono in legno tamburato verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno verniciato e vetro camera;
- la corte ad uso esclusivo è completamente pavimentata in lastre di porfido e delimitata da muretto di recinzione con portoncino.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termostato di zona, ventilconvettori nel locale commerciale e radiatori in alluminio nei servizi igienici. La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e del tipo murale (all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto);
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale.

Da quanto rilevato e sopra esposto si ritiene di segnalare:

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, 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 locale commerciale si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: 2,90 ml
- locale commerciale 57,50 mq
- disimpegno 3,60 mq
- servizio igienico 3,40 mq
- servizio igienico 2,50 mq
- magazzino 5,40 mq
- corte 28,80 mq

La superficie utile calpestabile è di 72,40 mq.



La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), del negozio è di 99,70 mq.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale 114,10 mq.

#### 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
locale commerciale	99,70	x	100 %	=	99,70
corte	28,80	x	50 %	=	14,40
<b>Totale:</b>	<b>128,50</b>				<b>114,10</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni 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 pubblicazione 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 del 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 degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalla planimetrie/visure catastali/tavolari;

#### **il più probabile valore commerciale dei bene 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 pertinenti all'edificio), l'eventuale valore di incremento/decremento dei bene in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell'espressione di stima dei bene 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"; cosichè, 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 114,10; assumendo il prezzo unitario medio di 900,00 €/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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,10 x 900,00 = **102.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 102.690,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 102.690,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gorizia

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	locale commerciale	114,10	0,00	102.690,00	102.690,00
				<b>102.690,00 €</b>	<b>102.690,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.890,00**

### 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:

€. **5.044,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. **0,00**

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

€. **0,00**

Riduzione per arrotondamento:

€. **345,50**

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

€. **95.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **94,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella .578 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7083, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* E.I. 5 su p.c.e. 578 appartamento al 1° piano - colorato in arancio, piano sub G.N. 1748/2005. con 92/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,80 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>€. 86.260,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 10/01/2021, con scadenza il 09/01/2026, registrato il 08/02/2021 a Gorizia ai nn. 200 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4.200,00 €/anno. Si segnala che il contratto di locazione si riferisce al solo sub 16 abitazione.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



##### 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. 09/08/2006 GN 1360/2006 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 620.000,00 di cui Euro 310.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 4,70% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7079 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 03/08/2006 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 3598

**Pres. 29/11/2007 GN 2246/2007 PRINCIPALE**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 6,10% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

ACCESSORIE: PTweb 7085, 7086, 7087, 7088 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 26/11/2007 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 4921



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'esazione del credito di Euro 675.453,41 oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.-

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 09/05/2024 NOTIFICATO CRON. 636 E 738 Tribunale di GORIZIA

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:

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede a Gorizia (GO) con 1/1 p.i. In base ai titoli in atti sub G.N. 1748/2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **P.E. 93/2004**, per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 19/05/2004, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 10.09.14/11037 di protocollo, agibilità del 22/05/2008

Autorizzazione Edilizia N. **P.E. 39/2006**, per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 24/01/2006, rilasciata il 13/03/2006 con il n. 10.09.14/12282 di protocollo



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dagli atti progettuali autorizzati si rileva che un vano dell'attuale abitazione (camera) è autorizzato con destinazione d'uso magazzino anziché residenziale e non collegato con altri vani.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria, compenso professionale e oneri sanatoria esclusi eventuali oneri di urbanizzazione: € 2.000,00



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che l'ente è attualmente accatastato parte in abitazione e parte in magazzino (due diverse U.I.U.) e pertanto si rende necessario redigere nuova planimetria catastale rappresentante l'intera abitazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale e tributi catastali: € 1.000,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.





#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si evidenzia la non corrispondenza tra la numerazione dell'ente riportata agli atti catastali con la numerazione dell'ente riportata agli atti tavolari.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale e spese per pratica di aggiornamento tavolare: €.800,00



BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 47

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



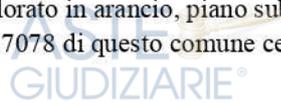
**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **94,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### Identificazione catastale:

- foglio 15 particella .578 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 187,22 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 15 particella .578 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 20 mq, rendita 48,55 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### Identificazione tavolare:

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7083, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 5 su p.c.e. 578 appartamento al 1° piano - colorato in arancio, piano sub G.N. 1748/2005. con 92/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Caratteristiche esterne:

l'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano primo compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .578 con ingresso da via Rastello. L'edificio è stato ristrutturato nel 2005 con Concessione Edilizia rilasciata nel 2004, abitabilità/agibilità nel 2008.

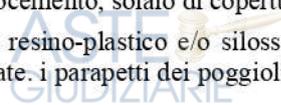
L'edificio condominiale comprende 12 enti distribuiti su quattro piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica principale.

L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da due vani scala.

La struttura portante è in muratura, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura in legno.

Il rivestimento della facciata su via Rastello è del tipo resino-plastico e/o silossanico, le superfici delle facciate interne sono intonacate al civile e tinteggiate. I parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica verniciata.

L'atrio di ingresso ed i pianerottoli del vano scale sono rivestiti in piastrelle tipo monocottura e/o gres porcellanato, le rampe scala sono costituite da gradini in pietra artificiale e pietra naturale.





L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico e collegato alla rete di fognatura pubblica.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico per tutti gli enti condominiali (tranne uno), la suddivisione della spesa avviene con divisione della quota fissa tra il numero di enti mentre la quota consumo è divisa proporzionalmente considerando il numero dei residenti/usufruttori di ciascun ente condominiale.

La spesa per l'energia elettrica delle parti comuni (ballatoio, scale, ecc..) è divisa in parti uguali tra gli enti.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assentamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

L'appartamento è ubicato al primo piano con accesso dal ballatoio comune, è composto dai seguenti vani: ingresso, cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere.

La distribuzione interna è costituita da muratura in laterizio intonacato.

Le finitura possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramico tranne nelle camere che è in plance in laminato effetto legno;
- i rivestimenti dell'angolo cottura e del servizio igienico sono in piastrelle di ceramico;
- pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura, parte con travi e tavolato di legno;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia;
- le porte interne sono in legno tamburato verniciato;
- il portoncino di ingresso è in legno massello verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno verniciato e vetro camera.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termostato di zona e radiatori in alluminio. La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e del tipo murale ed è installata nel locale cucina (all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto);
- impianto a gas per uso domestico di tipo autonomo;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale posto in prossimità dell'ingresso;
- impianto citofonico.

Da quanto rilevato e sopra esposto si ritiene di segnalare:

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, 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 l'alloggio si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.



Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: 2,80 ml
- ingresso 7,50 mq
- cucina 13,60 mq
- disimpegno 3,30 mq
- servizio igienico 4,15 mq
- camera 20,25 mq
- camera 20,80 mq

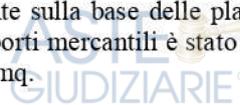


La superficie utile calpestabile è di 69,60 mq.

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'appartamento è di 94,80 mq.



Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale 94,80 mq.



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	94,80	x	100 %	=	94,80
<b>Totale:</b>	<b>94,80</b>				<b>94,80</b>



#### VALUTAZIONE:



##### DEFINIZIONI:

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



##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni 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 pubblicazione 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 del 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 degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle



Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalla planimetrie/visure catastali/tavolari;

### il più probabile valore commerciale dei bene 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"; cosichè, 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 94,80; assumendo il prezzo unitario medio di 1.000,00 €/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.

Il valore catastale dell'immobile per l'intero, ove l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro gravante sul trasferimento, è il seguente:

#### Acquisto con requisiti per l'agevolazione "prima casa" sub 16:

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 187,22 - coeff. di moltiplicazione 115.5 x valore catastale = € 21.623,91

#### Acquisto senza agevolazioni sub 16:

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 187,22 - coeff. di moltiplicazione 126 x valore catastale = € 23.589,72

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,80	x	1.000,00	=	<b>94.800,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 94.800,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 94.800,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gorizia

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;



- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,80	0,00	94.800,00	94.800,00
				<b>94.800,00 €</b>	<b>94.800,00 €</b>

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:**€. 4.740,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 3.800,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 86.260,00****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:**€. 4.313,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 447,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 81.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A**  
**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **94,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7085, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 E.I. 7 su p.c.e. 578 ufficio al 2° piano - colorato in viola, piano sub G.N. 1748/2005, piano sub G.N. 714/2018. con 99/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,75 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>€. 98.213,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 12 mesi, stipulato il 12/07/2024, con scadenza il 12/07/2025, registrato il 23/07/2024 a Gorizia ai nn. 973 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento pertanto non opponibile alla procedura esecutiva), con l'importo dichiarato di 4.800,00 €/anno.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 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. 09/08/2006 GN 1360/2006 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di Euro 620.000,00 di cui Euro 310.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 4,70% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7079 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 03/08/2006 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 3598

**Pres. 29/11/2007 GN 2246/2007 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'importo complessivo di Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 6,10% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7083 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 26/11/2007 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 4921

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'esazione del credito di Euro 675.453,41 oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.-

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 09/05/2024 NOTIFICATO CRON. 636 E 738 Tribunale di GORIZIA

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:

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede a Gorizia (GO) con 1/1 p.i. In base ai titoli in atti sub G.N. 1748/2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **P.E. 93/2004**, per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 19/05/2004, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 10.09.14/11037 di protocollo, agibilità del 11/11/2005

Autorizzazione Edilizia N. **P.E. 39/2006**, per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 24/01/2006, rilasciata il 13/03/2006 con il n. 10.09.14/12282 di protocollo

C.I.L.A. N. **10.09.14/20038**, per lavori di cambio di destinazione d'uso, presentata il 16/03/2022 con il n. 218556 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta sostanzialmente.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta sostanzialmente.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta sostanzialmente.



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si evidenzia che la destinazione d'uso catastale di abitazione non corrisponde con la destinazione d'uso di ufficio riportata agli atti tavolari.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale e spese per pratica di aggiornamento tavolare: € 800,00



BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 47

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **94,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### Identificazione catastale:

- foglio 15 particella .578 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### Identificazione tavolare:

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7085, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 7 su p.c.e. 578 ufficio al 2° piano - colorato in viola, piano sub G.N. 1748/2005, piano sub G.N. 714/2018. con 99/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Caratteristiche esterne:

l'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano secondo compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .578 con ingresso da via Rastello. L'edificio è stato ristrutturato nel 2005 con Concessione Edilizia rilasciata nel 2004, abitabilità/agibilità nel 2005.

L'edificio condominiale comprende 12 enti distribuiti su quattro piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica principale.

L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da due vani scala.

La struttura portante è in muratura, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura in legno.

Il rivestimento della facciata su via Rastello è del tipo resino-plastico e/o silossanico, le superfici delle facciate interne sono intonacate al civile e tinteggiate. i parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica verniciata.

L'atrio di ingresso ed i pianerottoli del vano scale sono rivestiti in piastrelle tipo monocottura e/o gres porcellanato, le rampe scala sono costituite da gradini in pietra artificiale e pietra naturale.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico e collegato alla rete di fognatura pubblica.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico per tutti gli enti condominiali (tranne uno), la suddivisione della spesa avviene con divisione della quota fissa tra il numero di enti mentre la quota consumo è divisa proporzionalmente considerando il numero dei residenti/usufruttori di ciascun ente condominiale.

La spesa per l'energia elettrica delle parti comuni (ballatoio, scale, ecc..) è divisa in parti uguali tra gli enti.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

##### Caratteristiche interne:

L'appartamento è ubicato al secondo piano con accesso dal vano scale comune, è composto dai seguenti vani: cucina, disimpegno, soggiorno, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio esterno e

terrazza.

La distribuzione interna è costituita da muratura in laterizio intonacato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramico tranne nelle camere che è in plance in laminato effetto legno;
- i rivestimenti dell'angolo cottura e del w.c. sono in piastrelle di ceramico;
- pareti e 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 tamburato verniciato;
- il portoncino di ingresso è in legno massello verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno verniciato e vetro camera.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termostato di zona e radiatori in alluminio. La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e del tipo murale ed è installata nel ripostiglio esterno (all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto);
- impianto a gas per uso domestico di tipo autonomo;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale;
- impianto citofonico.

Da quanto rilevato e sopra esposto si ritiene di segnalare:

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese anche fumarie, né la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che l'alloggio si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, pur conservando gli originari materiali e finiture dell'epoca costruzione.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: 2,60 ml
- cucina 16,10 mq
- disimpegno 3,35 mq
- soggiorno 22,95 mq
- camera 22,60 mq
- disimpegno 1,50 mq
- bagno 3,40 mq
- ripostiglio 2,70 mq
- terrazza 4,50 mq

La superficie utile calpestabile è di 69,90 mq.



La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'appartamento è di 93,40 mq.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale 94,75 mq.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	93,40	x	100 %	=	93,40
terrazza	4,50	x	30 %	=	1,35
<b>Totale:</b>	<b>97,90</b>				<b>94,75</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni 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 pubblicazione 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 del 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 degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalla planimetrie/visure catastali/tavolari;

#### **il più probabile valore commerciale dei bene 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 pertinenti 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"; cosichè, 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 94,75; assumendo il prezzo unitario medio di 1.100,00 €/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.

Il valore catastale dell'immobile per l'intero, ove l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro gravante sul trasferimento, è il seguente:

**Acquisto con requisiti per l'agevolazione "prima casa":**

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 374,43 - coeff. di moltiplicazione 115.5 x valore catastale = € 43.246,66

**Acquisto senza agevolazioni:**

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 374,43 - coeff. di moltiplicazione 126 x valore catastale = € 47.178,18

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 94,75 x 1.100,00 = **104.225,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 104.225,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 104.225,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gorizia

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	94,75	0,00	104.225,00	104.225,00
				<b>104.225,00 €</b>	<b>104.225,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 5.211,25</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 800,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 98.213,75</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 4.910,69</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 303,06</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A**  
**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **87,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7086, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 E.I. 8 su p.c.e. 578 appartamento al 2° piano - colorato in marrone, piano sub G.N. 1748/2005.  
 con 84/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>87,90 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>€. 83.505,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/02/2022, con scadenza il 31/01/2025, registrato il 23/02/2022 a Gorizia ai nn. 307 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4.200,00 €/anno

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



#### 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. 09/08/2006 GN 1360/2006 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 620.000,00 di cui Euro 310.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 4,70% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7079 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 03/08/2006 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 3598

**Pres. 29/11/2007 GN 2246/2007 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 6,10% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7083 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 26/11/2007 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 4921

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'esazione del credito di Euro 675.453,41 oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.-

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 09/05/2024 NOTIFICATO CRON. 636 E 738 Tribunale di GORIZIA

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00





## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Gorizia (GO) con 1/1 p.i. In base ai titoli in atti sub G.N. 1748/2005

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**



### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **P.E. 93/2004**, per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 19/05/2004, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 10.09.14/11037 di protocollo, agibilità del 11/11/2005

Autorizzazione Edilizia N. **P.E. 39/2006**, per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 24/01/2006, rilasciata il 13/03/2006 con il n. 10.09.14/12282 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.



### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

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

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.



BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 47

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A





**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **87,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7086, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 8 su p.c.e. 578 appartamento al 2° piano - colorato in marrone, piano sub G.N. 1748/2005. con 84/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Caratteristiche esterne:**

l'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano secondo compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .578 con ingresso da via Rastello. L'edificio è stato ristrutturato nel 2005 con Concessione Edilizia rilasciata nel 2004, abitabilità/agibilità nel 2005.

L'edificio condominiale comprende 12 enti distribuiti su quattro piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica principale.

L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da due vani scala.

La struttura portante è in muratura, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura in legno.

Il rivestimento della facciata su via Rastello è del tipo resino-plastico e/o silossanico, le superfici delle facciate interne sono intonacate al civile e tinteggiate. i parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica verniciata.

L'atrio di ingresso ed i pianerottoli del vano scale sono rivestiti in piastrelle tipo monocottura e/o gres porcellanato, le rampe scala sono costituite da gradini in pietra artificiale e pietra naturale.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico e collegato alla rete di fognatura pubblica.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico per tutti gli enti condominiali (tranne uno), la suddivisione della spesa avviene con divisione della quota fissa tra il numero di enti mentre la quota consumo è divisa proporzionalmente considerando il numero dei residenti/usufruttori di ciascun ente condominiale.

La spesa per l'energia elettrica delle parti comuni (ballatoio, scale, ecc..) è divisa in parti uguali tra gli enti.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assetamento e/o cedimento di carattere strutturale.

**Caratteristiche interne:**

L'appartamento è ubicato al secondo piano con accesso dal vano scale comune, è composto dai seguenti vani: ingresso, cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere.

La distribuzione interna è costituita da muratura in laterizio intonacato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramico tranne nelle camere che è in plance in laminato effetto legno;
- i rivestimenti dell'angolo cottura e del servizio igienico sono in piastrelle di ceramico;
- pareti e soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura, parti di soffitti in tavole e





- travi di legno a vista;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia;
  - il locale igienico, privo di apertura diretta con l'esterno, è dotato di aerazione forzata con estrattore elettrico;
  - le porte interne sono in legno tamburato verniciato;
  - il portoncino di ingresso è in legno massello verniciato;
  - i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno verniciato e vetro camera.



A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termostato di zona e radiatori in alluminio. La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e del tipo murale ed è installata nel locale cucina (all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto);
- impianto a gas per uso domestico di tipo autonomo;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale;
- impianto citofonico.



Da quanto rilevato e sopra esposto si ritiene di segnalare:

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese cenne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.



Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che l'alloggio si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

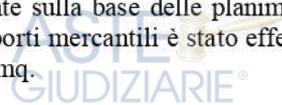
- altezza utile: 2,60 ml
- ingresso 6,85 mq
- cucina 13,90 mq
- disimpegno 2,20 mq
- servizio igienico 5,05 mq
- camera 21,15 mq
- camera 15,20 mq



La superficie utile calpestabile è di 64,35 mq.

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'appartamento è di 87,90 mq.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale 87,90 mq.



CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	87,90	x	100 %	=	87,90
<b>Totale:</b>	<b>87,90</b>				<b>87,90</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni 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 pubblicazione 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 del 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 degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalla planimetrie/visure catastali/tavolari;

### **il più probabile valore commerciale dei bene 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 bene in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell'espressione di stima dei bene 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"; cosiché, 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 87,90; assumendo il prezzo unitario medio di 1.000,00 €/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.

Il valore catastale dell'immobile per l'intero, ove l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro gravante sul trasferimento, è il seguente:

**Acquisto con requisiti per l'agevolazione "prima casa":**

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 299,55 - coeff. di moltiplicazione 115.5 x valore catastale = € 34.598,02

**Acquisto senza agevolazioni:**

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 299,55 - coeff. di moltiplicazione 126 x valore catastale = € 37.743,30

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,90 x 1.000,00 = **87.900,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.900,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gorizia

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,90	0,00	87.900,00	87.900,00
				<b>87.900,00 €</b>	<b>87.900,00 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

**€ 4.395,00**

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:**

**€ 83.505,00**



**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:

**€. 4.175,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 329,75**

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

**€. 79.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

**LOTTO 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **80,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7087, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 9 su p.c.e. 578 appartamento al 2° piano - colorato in bleu, piano sub G.N. 1748/2005.  
con 78/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,70 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>€. 91.198,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 86.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/10/2020, con scadenza il 30/09/2025, registrato il 09/02/2021 a Gorizia ai nn. 209 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3.600,00 €/anno.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



#### 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. 09/08/2006 GN 1360/2006 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 620.000,00 di cui Euro 310.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 4,70% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7079 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 03/08/2006 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 3598

**Pres. 29/11/2007 GN 2246/2007 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 6,10% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7083 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 26/11/2007 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 4921

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'esazione del credito di Euro 675.453,41 oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.-

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 09/05/2024 NOTIFICATO CRON. 636 E 738 Tribunale di GORIZIA

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:

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Gorizia (GO) con 1/1 p.i. In base ai titoli in atti sub G.N. 1748/2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **P.E. 93/2004**, per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 19/05/2004, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 10.09.14/11037 di protocollo, agibilità del 22/05/2008

Autorizzazione Edilizia N. **P.E. 39/2006**, per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 24/01/2006, rilasciata il 13/03/2006 con il n. 10.09.14/12282 di protocollo



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

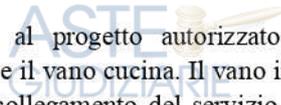
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto autorizzato è stata rilevata l'eliminazione della parete divisoria tra il vano ingresso e il vano cucina. Il vano ingresso costituiva altresì l'obbligatorio disimpegno (norma sanitaria) del collegamento del servizio igienico con altri locali abitabili, pertanto, la regolarizzazione avverrà con il rifacimento di detta tramezzatura come riportato negli elaborati progettuali degli atti autorizzativi.

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione tramezzatura divisoria interna con installazione porta: € 800,00



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulterà sostanzialmente conforme con l'esecuzione del tramezzo precedentemente descritto.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.



BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 47

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **80,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

### Identificazione catastale:

- foglio 15 particella .578 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 374,43 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### Identificazione tavolare:

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7087, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 9 su p.c.e. 578 appartamento al 2° piano - colorato in bleu, piano sub G.N. 1748/2005. con 78/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### Caratteristiche esterne:

l'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano secondo compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .578 con ingresso da via Rastello. L'edificio è stato ristrutturato nel 2005 con Concessione Edilizia rilasciata nel 2004, abitabilità/agibilità nel 2008.

L'edificio condominiale comprende 12 enti distribuiti su quattro piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica principale.

L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da due vani scala.

La struttura portante è in muratura, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura in legno.

Il rivestimento della facciata su via Rastello è del tipo resino-plastico e/o silossanico, le superfici delle facciate interne sono intonacate al civile e tinteggiate. i parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica verniciata.

L'atrio di ingresso ed i pianerottoli del vano scale sono rivestiti in piastrelle tipo monocottura e/o gres porcellanato, le rampe scala sono costituite da gradini in pietra artificiale e pietra naturale.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico e collegato alla rete di fognatura pubblica.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico per tutti gli enti condominiali (tranne uno), la suddivisione della spesa avviene con divisione della quota fissa tra il numero di enti mentre la quota consumo è divisa proporzionalmente considerando il numero dei residenti/usufruttori di ciascun ente condominiale.

La spesa per l'energia elettrica delle parti comuni (ballatoio, scale, ecc..) è divisa in parti uguali tra gli enti.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

##### Caratteristiche interne:

L'appartamento è ubicato al secondo piano con accesso dal vano scale e ballatoio comune, è composto dai seguenti vani: ingresso, cucina, guardaroba, due camere, due servizi igienici, ripostiglio

esterno.

La distribuzione interna è costituita da muratura in laterizio intonacato.

Le finitura possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramico;
- i rivestimenti dell'angolo cottura e dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramico;
- le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, i soffitti di quasi la totalità dei vani sono in tavole e travi di legno a vista ed intonacati al civile e tinteggiati con idropittura il resto;
- i locali igienici sono dotati dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia;
- le porte interne sono in legno tamburato verniciato;
- il portoncino di ingresso è in legno massello verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno verniciato e vetro camera.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termostato di zona e radiatori in alluminio. La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e del tipo murale ed è installata nel ripostiglio esterno (all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto);
- impianto a gas per uso domestico di tipo autonomo;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale posto in prossimità dell'ingresso;
- impianto citofonico.

Da quanto rilevato e sopra esposto si ritiene di segnalare:

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, né la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che l'alloggio si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: 2,60 ml
- ingresso 5,10 mq
- cucina 14,80 mq
- camera 9,30 mq
- guardaroba 8,60 mq
- camera 9,60 mq
- servizio igienico 5,00 mq
- servizio igienico 6,10 mq
- ripostiglio 1,00 mq



La superficie utile calpestabile è di 59,50 mq.

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'appartamento è di 80,70 mq.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale 80,70 mq.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,70	x	100 %	=	80,70
<b>Totale:</b>	<b>80,70</b>				<b>80,70</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni 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 pubblicazione 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 del 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 degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalla planimetrie/visure catastali/tavolari;

### il più probabile valore commerciale dei bene 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"; cosiché, 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 80,70; assumendo il prezzo unitario medio di 1.200,00 €/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.

Il valore catastale dell'immobile per l'intero, ove l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro gravante sul trasferimento, è il seguente:

**Acquisto con requisiti per l'agevolazione "prima casa":**

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 374,43 - coeff. di moltiplicazione 115.5 x valore catastale = € 43.246,66

**Acquisto senza agevolazioni:**

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 374,43 - coeff. di moltiplicazione 126 x valore catastale = € 47.178,18

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 80,70 x 1.200,00 = **96.840,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. **96.840,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **96.840,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gorizia

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,70	0,00	96.840,00	96.840,00




96.840,00 €

96.840,00 €

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	€. 4.842,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 800,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.198,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	€. 4.559,90
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 138,10
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.500,00












TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

**LOTTO 8****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **68,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7088, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 10 su p.c.e. 578 appartamento al 3° piano - colorato in grigio, piano sub G.N. 1748/2005.  
con 63/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>68,05 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>€. 77.577,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/02/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 03/11/2021, con scadenza il 02/11/2026, registrato il 24/11/2021 a Gorizia ai nn. 1760 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4.200,00 €/anno

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**



#### 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. 09/08/2006 GN 1360/2006 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 620.000,00 di cui Euro 310.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 4,70% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7079 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 03/08/2006 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 3598

**Pres. 29/11/2007 GN 2246/2007 ACCESSORIA**

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, per l'importo complessivo di Euro 1.060.000,00 di cui Euro 530.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, al tasso nominale annuo del 6,10% variabile e quanto in contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.-

PRINCIPALE: PTweb 7083 di questo comune censuario.

In base a: ATTO dd 26/11/2007 NOTAIO \_\_\_\_\_ rep. 4921

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ per l'esazione del credito di Euro 675.453,41 oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.-

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 09/05/2024 NOTIFICATO CRON. 636 E 738 Tribunale di GORIZIA

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con sede a Gorizia (GO) con 1/1 p.i. In base ai titoli in atti sub G.N. 1748/2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **P.E. 93/2004**, per lavori di ristrutturazione fabbricato, presentata il 19/05/2004, rilasciata il 03/08/2004 con il n. 10.09.14/11037 di protocollo, agibilità del 11/11/2005

Autorizzazione Edilizia N. **P.E. 39/2006**, per lavori di tinteggiatura facciata, presentata il 24/01/2006, rilasciata il 13/03/2006 con il n. 10.09.14/12282 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.



BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 47

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A





**appartamento** a GORIZIA via Rastello 47, della superficie commerciale di **68,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 15 particella .578 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: via Rastello 47, Gorizia, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Gorizia partita tavolare PT Web 7088, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 10 su p.c.e. 578 appartamento al 3° piano - colorato in grigio, piano sub G.N. 1748/2005. con 63/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 7078 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Caratteristiche esterne:**

l'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano terzo compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .578 con ingresso da via Rastello. L'edificio è stato ristrutturato nel 2005 con Concessione Edilizia rilasciata nel 2004, abitabilità/agibilità nel 2005.

L'edificio condominiale comprende 12 enti distribuiti su quattro piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica principale.

L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da due vani scala.

La struttura portante è in muratura, solai di piano in laterocemento, solaio di copertura in legno.

Il rivestimento della facciata su via Rastello è del tipo resino-plastico e/o silossanico, le superfici delle facciate interne sono intonacate al civile e tinteggiate. i parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica verniciata.

L'atrio di ingresso ed i pianerottoli del vano scale sono rivestiti in piastrelle tipo monocottura e/o gres porcellanato, le rampe scala sono costituite da gradini in pietra artificiale e pietra naturale.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico e collegato alla rete di fognatura pubblica.

Il contatore dell'acqua risulta essere unico per tutti gli enti condominiali (tranne uno), la suddivisione della spesa avviene con divisione della quota fissa tra il numero di enti mentre la quota consumo è divisa proporzionalmente considerando il numero dei residenti/usufruttori di ciascun ente condominiale.

La spesa per l'energia elettrica delle parti comuni (ballatoio, scale, ecc..) è divisa in parti uguali tra gli enti.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assetamento e/o cedimento di carattere strutturale.

**Caratteristiche interne:**

L'appartamento è ubicato al terzo piano con accesso dal vano scale comune, è composto dai seguenti vani: cucina/soggiorno, disimpegno, due camere, disimpegno, servizio igienico, lavanderia e terrazza.

La distribuzione interna è costituita da muratura in laterizio intonacato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramico tranne nel disimpegno e nelle camere che è in plance in laminato effetto legno;
- i rivestimenti dell'angolo cottura e del servizio igienico sono in piastrelle di ceramico;
- pareti e 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 tamburato verniciato;
- il portoncino di ingresso è in legno massello verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno verniciato e vetro camera.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termostato di zona e radiatori in alluminio. La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, e del tipo murale ed è installata nel locale lavanderia (all'atto del sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto);
- impianto a gas per uso domestico di tipo autonomo;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale;
- impianto citofonico.

Da quanto rilevato e sopra esposto si ritiene di segnalare:

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, 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 l'alloggio si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: 3,40 ml
- cucina 13,45 mq
- disimpegno 2,50 mq
- camera 10,75 mq
- camera 12,55 mq
- disimpegno 2,00 mq
- servizio igienico 3,20 mq
- lavanderia 3,10 mq
- terrazza 4,50 mq

La superficie utile calpestabile è di 47,55 mq.

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'appartamento è di 66,70 mq.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale 68,05 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	66,70	x	100 %	=	66,70
terrazza	4,50	x	30 %	=	1,35
<b>Totale:</b>	<b>71,20</b>				<b>68,05</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni 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 pubblicazione 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 del 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 degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalla planimetrie/visure catastali/tavolari;

### **il più probabile valore commerciale dei bene 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 bene in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell'espressione di stima dei bene 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"; cosiché, 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 68,05; assumendo il prezzo unitario medio di 1.200,00 €/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.

Il valore catastale dell'immobile per l'intero, ove l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro gravante sul trasferimento, è il seguente:

**Acquisto con requisiti per l'agevolazione "prima casa":**

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 336,99 - coeff. di moltiplicazione 115.5 x valore catastale = € 38.922,34

**Acquisto senza agevolazioni:**

A/3 Rendita catastale non rivalutata € 336,99 - coeff. di moltiplicazione 126 x valore catastale = € 42.460,74

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,05 x 1.200,00 = **81.660,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.660,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 81.660,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Gorizia

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	68,05	0,00	81.660,00	81.660,00
				<b>81.660,00 €</b>	<b>81.660,00 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

**€ 4.083,00**

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:**

**€ 77.577,00**



**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:

**€. 3.878,85**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento:

**€. 198,15**

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

**€. 73.500,00**



data 21/02/2025



il tecnico incaricato  
geom. Manfredi Jacumin

