



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**68/2024**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avv. Davide Marin



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2025



creata con Tribù Office 6

**ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Mariagiovanna Cutrupi**

CF: CTRMVG89T68F356X

con studio in MONFALCONE (GO) Via IV Novembre, 11

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it



tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 1 di 14



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 68/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento con cantina, autorimessa e pertinenze a CORMONS Viale Venezia Giulia 3/3, della superficie commerciale di **94,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona centrale edificata del Comune di Cormons, più precisamente il tutto sorge in viale Venezia Giulia al civico numero 3/3.

Il condominio eretto sulla p.c. 572/25 dove si trova l'alloggio sorge in linea con altri fabbricati e si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato; l'autorimessa, invece, si trova situata nella corte interna dello stabile, in un edificio sviluppato al solo piano terra e suddiviso in più proprietà distinte con particelle separate; sono inoltre presenti delle pertinenze in comproprietà, quali strada - marciapiede, cortile ed area urbana, le stesse sono assegnate in quote ai comproprietari dello stabile oggetto di stima e degli edifici limitrofi e riguardando anche porzioni ad uso pubblico.

La costruzione dello stabile principale e di quello accessorio, risale alle fine degli anni Cinquanta, inizi anni Sessanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 572/25 foglio 34 Sez. Urb. B sub. 10 P.M. 2112 partita tavolare 7627 c.t. 1°, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Venezia Giulia n. 3/3, piano: seminterrato e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Cormons particella edificiale 572/61 foglio 34 Sez. Urb. B partita tavolare 7627 c.t. 2°, categoria C/6, classe 6, consistenza 9 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Venezia Giulia, snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Cormons particella edificiale 572/62 foglio 34 Sez. Urb. B partita tavolare web 760 c.t. 1°, categoria F/1, consistenza 112 mq, indirizzo catastale: Viale Venezia Giulia, snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Cormons particella fondiaria 572/35 foglio 34 Sez. A partita tavolare web 759 c.t. 1°, qualità classe strade fondiario, superficie 68, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Cormons particella fondiaria 572/24 foglio 34 Sez. A partita tavolare web 758 c.t. 1°, qualità classe cortile, superficie 87, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:





Consistenza commerciale complessiva unità principali: **94,47 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.911,99**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.000,00**

Data di conclusione della relazione: **26/05/2025**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il sopralluogo si è svolto in data 11/03/2025 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia e dei due soggetti (di cui uno minorenne) che attualmente occupano l'immobile. La parte detentrice, comunica che l'abitazione le è stata assegnata in seguito al provvedimento del Giudice; eseguite le dovute verifiche, non è emersa l'intavolazione del diritto, pertanto si ritiene che l'immobile sia occupato senza alcun titolo opponibile alla procedura.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, ed in seguito alla visita, si è potuto constatare che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta occupato come sopra riportato; i due soggetti detengono la residenza come si evince dal "Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia" rilasciato via pec dal Comune di Cormons in data 04/03/2025.

Dall'istanza presentata alla Direzione Provinciale di Gorizia – Agenzia delle Entrate, non si è riscontrata la registrazione di alcun atto recente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo nelle giornata del 05/03/2025 e del 28/03/2025, emerge quanto segue:

#### COMUNE CATASTALE DI CORMONS P.T. 7627

*A prima parte:*

corpo tavolare 1° - Ente Indipendente costituito da appartamento sito al 2° piano e cantina 10 all'interrato nel piano sub G.N. 261/89 costruito sulla p.c. 572/25 in P.T. 2112 sub 10 contornato in ocre.

corpo tavolare 2° - 572/61 ente urbano.

*A seconda parte:*

posta 1. G.T. 248/2002 - Si trasporta dalla P.T. 6355 la seguente iscrizione: G.T. 261/1989 - Si rende evidente che all'ente indipendente c.t. 1° sono attribuite 118/1000 i.p., di permanente comproprietà del c.t. 2° in P.T. 2112 di q.C.C. e che le stesse non potranno gravarsi o alienarsi separatamente.

posta 2. G.T. 1372/2017 - In base al foglio di notifica n. 25585/2017 e allegata copia di mappa, si rende evidente la soppressione della p.c. 572/38 e la formazione della neo p.c. 572/61 ente urbano.

*B proprietà:*

G.T. 248/2002 - In base alla compravendita di data 13/03/2002 Rep. 86204 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° e 2°.

*C aggravii:*

G.T. 248/2002 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 760/2005 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 757/2022 attivo e come meglio sotto riportato;



G.T. 1872/2024 attivo e come meglio sotto riportato.



\* \* \*

### **COMUNE CATASTALE DI CORMONS P.T.web 758**

#### *FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1*

p.c.n. 572/24 corte (da PT 6853 ct 1)

#### *FOGLIO A2 - CONSISTENZA*

nulla.

#### *FOGLIO B - PROPRIETA'*

pres. 15/11/2021 GN 2833/2021 - Si intavola il diritto di proprietà per 1/6 p.i.. In base ai titoli in atti sub G.N. 248/2002 di Cormons.

#### *FOGLIO C - AGGRAVI*

pres. 18/03/2002 GN 248/2002 di Cormons, attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 10/03/2022 GN 757/2022 di Cormons, attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 10/07/2024 GN 1872/2024 di Cormons, attivo e come meglio sotto riportato.

\* \* \*

### **COMUNE CATASTALE DI CORMONS P.T.web 759**

#### *FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1*

p.c.n. 572/35 strada (da PT 6340 ct 1)

#### *FOGLIO A2 - CONSISTENZA*

nulla.

#### *FOGLIO B - PROPRIETA'*

pres. 15/11/2021 GN 2833/2021 - Si intavola il diritto di proprietà per 32/288 p.i.. In base ai titoli in atti sub G.N. 248/2002 di Cormons.

#### *FOGLIO C - AGGRAVI*

pres. 18/03/2002 GN 248/2002 di Cormons, attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 10/03/2022 GN 757/2022 di Cormons, attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 10/07/2024 GN 1872/2024 di Cormons, attivo e come meglio sotto riportato.

\* \* \*

### **COMUNE CATASTALE DI CORMONS P.T.web 760**

#### *FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1*

p.c.n. 572/62 ente urbano (da PT 8075 ct 1)

#### *FOGLIO A2 - CONSISTENZA*

pres. 15/11/2021 GN 2833/2021 - Si trasporta dalla PT 8075 di questo comune censuario:

pres. 22/07/1994 GN 4645/1994 di Cormons - Si rende evidente il diritto di servitù di transito a piedi, carri ed animali, veicoli e mezzi meccanici a favore della p.c.n. 572/62 ed a peso della p.c.n. 572/41 nel tratto delimitato.

#### *FOGLIO B - PROPRIETA'*

pres. 15/11/2021 GN 2833/2021 - Si intavola il diritto di proprietà per 32/288 p.i.. In base ai titoli in atti sub G.N. 248/2002 di Cormons.

#### *FOGLIO C - AGGRAVI*

pres. 18/03/2002 GN 248/2002 di Cormons, attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 10/03/2022 GN 757/2022 di Cormons, attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 10/07/2024 GN 1872/2024 di Cormons, attivo e come meglio sotto riportato.





\*\*\*

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 1.157,75 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravi, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 86,00 per ogni voltura catastale; il tutto come di seguito definito:

G.T. 248/2002 diritto di ipoteca € 85.500,00 X 0,50% = € 427,50

G.T. 760/2005 annotazione = € 200,00

G.T. 757/2022 annotazione = € 200,00

G.T. 1872/2024 pignoramento € 43.850,01 x 0,50% = € 219,25

diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

voltura catastale € 86,00



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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

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



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

G.T. 248/2002 - In base al contratto di mutuo di data 13/03/2002 Rep. 86205 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di ipoteca simultanea per complessivi Euro 85.500,00 di cui Euro 57.000,00 di capitale, interessi al tasso annuo del 3,95 % variabile art. 4 del contratto, e quant'altro previsto dagli artt. 5 ed 8 dello stesso. Simultaneità con le P.T. accessorie P.T.web 758, P.T.web 759. G.T. 760/2005 - Si annota l'ulteriore simultaneità dell'ipoteca con la P.T.web 760.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

G.T. 1872/2024 - Si annota il pignoramento immobiliare cron. 781 di data 10/05/2024, notificato, per l'esazione del credito di Euro 43.850,01.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna*.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* *Nessuna*.



#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 5 di 14





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
Millesimi condominiali:	118/1000 p.i.
Ulteriori avvertenze:	<b>subalterno 10</b>

Al subalterno 10 della p.c. 572/25 sono assegnati 118/1000 p.i. Gli altri beni oggetto di perizia, ricadono su singole particelle separate e pertanto non rientrano nel contesto di condominio ed alcune sono in comproprietà con altri soggetti.

Seppur facente parte di un contesto condominiale di n. 6 enti, lo stabile principale eretto sulla p.c. 527/25 non viene amministrato da alcun soggetto. Non si è riscontrata la presenza di un regolamento condominiale, né un riparto delle spese, non si è a conoscenza di eventuali spese straordinarie, né se esistano o meno situazioni debitorie nei confronti del Condominio. Le parti comuni dell'edificio vengono individuate dai piani condominiali intavolati e normate dal Codice Civile.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che non sono stati effettuati versamenti di alcun tributo nelle annualità per le quali è ancora possibile emettere avvisi di accertamento.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure e dalle verifiche effettuate, emerge quanto segue.

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobili in seguito al contratto di compravendita.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 13/03/2002), con atto stipulato il 13/03/2002 a firma di Notaio Busilacchio ai nn. 86204 di repertorio.

G.T. 248/2002 - In base alla compravendita di data 13/02/2002 Rep. 86204 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Cormons è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 11/1958 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato in condominio con negozi e abitazioni., rilasciata il 04/04/1958, agibilità del 05/10/1959.

Variante di data 23/07/1958.

Licenza edilizia N. 86/1963, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso garage, rilasciata il 13/11/1963.



Fine lavori di data 27/11/1964.



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Zone di completamento a medio indice di edificabilità fondiaria (Art. 15) e per la p.c. 572/35 Zona strade esistenti (Art. 49.1). Norme tecniche di attuazione ed indici:  
si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 19 del 24/03/2025 rilasciato via pec dal Comune di Cormons.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito alla visita effettuata presso l'immobile oggetto di perizia, si è riscontrata conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non rilevando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

Si è potuto inoltre confrontare lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti eseguiti presso i vari uffici.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

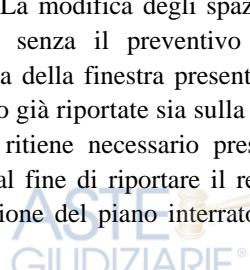
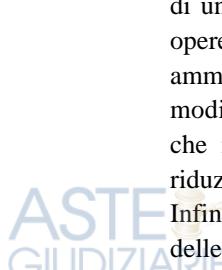
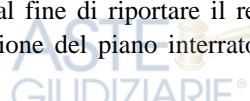
Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate delle lievi difformità rispetto a quanto indicato nel progetto autorizzato, quali modifica / demolizione di muri interni non portanti, chiusura di una finestra, modifica della terrazza posta sul retro. La modifica degli spazi interni ricade nelle opere di manutenzione ordinaria, realizzabili quindi senza il preventivo controllo tecnico - amministrativo mentre per quel che riguarda la chiusura della finestra presente nel ripostiglio e la modifica della terrazza, anche se tali modifiche risultano già riportate sia sulla planimetria catastale che nel piano di condominio, entrambi del 1989, si ritiene necessario presentare un'istanza di riduzione a conformità presso il Comune di Cormons al fine di riportare il reale stato dei luoghi. Infine sull'elaborato grafico depositato con l'individuazione del piano interrato manca la divisione delle cantine, eseguita sul posto con struttura in legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al Comune di Cormons della pratica di riduzione a conformità, previo pagamento della sanzione minima di € 258,00 e dei diritti di segreteria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzione): €.600,00





Stralcio progetto autorizzato.



Stralcio progetto autorizzato con indicazione difformità.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

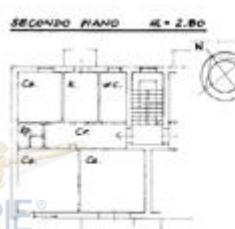
Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate delle lievi difformità rispetto a quanto indicato sulla planimetria catastale, quali modifica / demolizione di muri interni non portanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione del nuovo aggiornamento catastale per l'esatta individuazione dello stato dei luoghi.

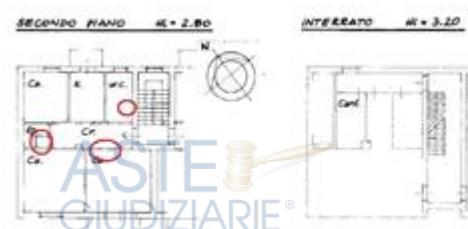
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): €.600,00



Stralcio planimetria catastale.



Stralcio planimetria catastale con indicazione difformità.



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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate delle lievi difformità rispetto a quanto indicato sul piano condominiale, quali modifica / demolizione di muri interni non portanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione del nuovo aggiornamento del piano condominiale per l'esatta individuazione dello stato dei luoghi.

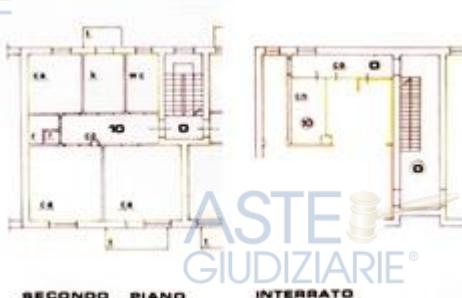
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.



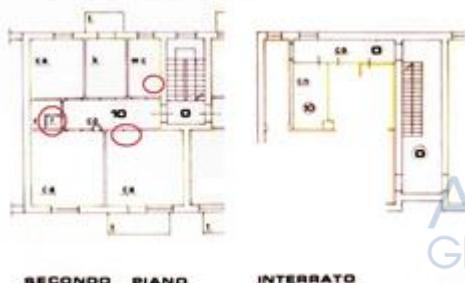
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): €.600,00





Stralcio piano condominiale.



Stralcio piano condominiale con indicazione difformità.



BENI IN CORMONS VIALE VENEZIA GIULIA 3/3

## APPARTAMENTO CON CANTINA, AUTORIMESSA E PERTINENZE

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento con cantina, autorimessa e pertinenze** a CORMONS Viale Venezia Giulia 3/3, della superficie commerciale di **94,47 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona centrale edificata del Comune di Cormons, più precisamente il tutto sorge in viale Venezia Giulia al civico numero 3/3.

Il condominio eretto sulla p.c. 572/25 dove si trova l'alloggio sorge in linea con altri fabbricati e si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato; l'autorimessa, invece, si trova situata nella corte interna dello stabile, in un edificio sviluppato al solo piano terra e suddiviso in più proprietà distinte con particelle separate; sono inoltre presenti delle pertinenze in comproprietà, quali strada - marciapiede, cortile ed area urbana, le stesse sono assegnate in quote ai comproprietari dello stabile oggetto di stima e degli edifici limitrofi e riguardando anche porzioni ad uso pubblico.

La costruzione dello stabile principale e di quello accessorio, risale alle fine degli anni Cinquanta, inizi anni Sessanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 572/25 foglio 34 Sez. Urb. B sub. 10 P.M. 2112 partita tavolare 7627 c.t. 1°, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Viale Venezia Giulia n. 3/3, piano: seminterrato e secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Cormons particella edificiale 572/61 foglio 34 Sez. Urb. B partita tavolare 7627 c.t. 2°, categoria C/6, classe 6, consistenza 9 mq, rendita 34,86 Euro, indirizzo catastale: Viale Venezia Giulia, snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Cormons particella edificiale 572/62 foglio 34 Sez. Urb. B partita tavolare web 760 c.t. 1°, categoria F/1, consistenza 112 mq, indirizzo catastale: Viale Venezia Giulia, snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Cormons particella fondiaria 572/35 foglio 34 Sez. A partita tavolare web 759 c.t. 1°, qualità classe strade fondiario, superficie 68, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Cormons particella fondiaria 572/24 foglio 34 Sez. A partita tavolare web 758 c.t. 1°,



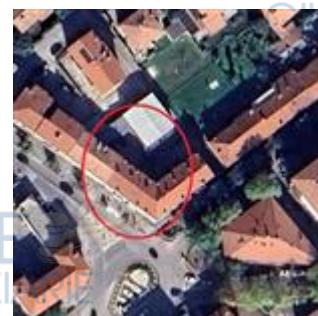
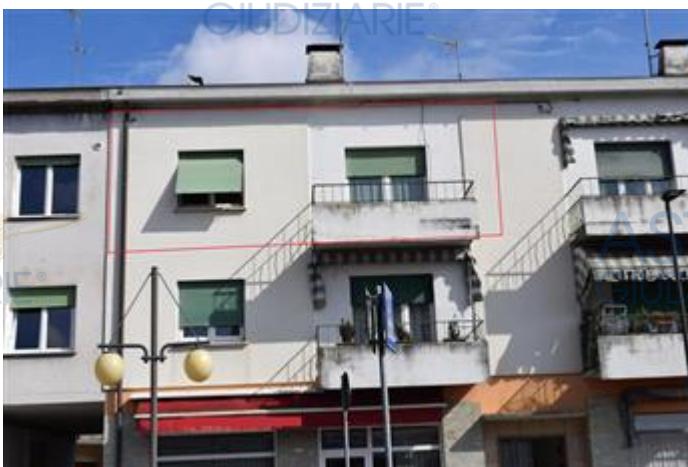
qualità classe cortile, superficie 87, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Stralcio mappa catastale.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona centrale edificata del Comune di Cormons, più precisamente il tutto sorge in viale Venezia Giulia al civico numero 3/3.

Il condominio eretto sulla p.c. 572/25 dove si trova l'alloggio sorge in linea con altri fabbricati e si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno interrato; l'autorimessa, invece, si trova situata nella corte interna dello stabile, in un edificio sviluppato al solo piano terra e suddiviso in più proprietà distinte con particelle separate; sono inoltre presenti delle pertinenze in comproprietà, quali strada - marciapiede, cortile ed area urbana, le stesse sono assegnate in quote ai comproprietari dello stabile oggetto di stima e degli edifici limitrofi e riguardando anche porzioni ad uso pubblico.

La p.c. 572/25 si compone da un edificio principale in linea composto al piano terra da 2 locali





commerciali e dal primo al secondo piano, invece, composto da 2 alloggi per piano, ciascuno con relativa cantina al piano interrato. Dalla corte interna in comproprietà è individuata dalla p.c. 572/62, è possibile raggiungere l'autorimessa eretta sulla p.c. 572/61 sviluppata al solo piano terra. Completano la proprietà la p.c. 572/24 cortile in comproprietà e la p.c. 572/35 strada - marciapiede in comproprietà.

Le parti ad uso comune sono individuate dal piano di condominio intitolato e reperibile presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo e comunque sono normate dal Codice Civile, sono presenti inoltre delle servitù che permettono anche l'accesso alla corte interna attraverso altra proprietà ma per una migliore comprensione si rimanda alla lettura del piano stesso.

L'alloggio subalterno 10 p.c. 572/25 sorge al secondo piano dello stabile condominiale ed è raggiungibile attraverso l'atrio comune e la rampa scale del condominio. L'alloggio si compone quindi da:

- un ingresso/corridoio di mq. 8,80
- un soggiorno di mq. 18,90 con terrazza di mq. 4,05
- una camera di mq. 17,65
- un ripostiglio di mq. 2,80
- una camera di mq. 9,60
- una cucina di mq. 7,50 con terrazza di mq. 2,85
- un bagno / w.c. di mq. 5,90
- una cantina al piano interrato di mq. 7,00.

L'autorimessa eretta sulla p.c. 572/61 sorge al piano terra ed è composta da un unico locale di mq. 9,00.

Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di realizzazione e dalla planimetrie catastali depositate.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che gli edifici siano stati costruiti in maniera tradizionale, con calcestruzzo per fondazioni, pilastri, travi e muratura perimetrale presumibilmente in pietra o laterizio, tramezzi interni in laterizio, divisorio della cantina in legno; solai di piano e di copertura presumibilmente in latero cemento; manto di copertura in tegole curve in laterizio. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano intonacate ed in parte rovinate dalle intemperie. Le scale interne sono in cemento, rivestite con marmo e dotate di ringhiera metallica posta a protezione. Serramenti in legno. All'interno della proprietà troviamo: serramenti esterni recenti e realizzati in legno con doppio vetro, dotati di avvolgibili oscuranti in materiale plastico; porta di ingresso blindata in legno; porta di ingresso delle cantine in legno; pavimentazione in maiolicato per la zona giorno ed il bagno, prefinito nelle camere; rivestimento verticale della cucina e del bagno in maiolicato; pavimentazione in cemento a vista per il piano interrato; pavimentazione in cemento per l'autorimessa; pitturazioni interne in tempera di varie tonalità; porte interne in legno, alcune del tipo scorrevole; il bagno è dotato di sanitari in ceramica, nello specifico sono presenti lavabo, water, bidet, doccia e box doccia. Per quel che riguarda gli impianti sono presenti: impianto elettrico del tipo tradizionale sottomalta presumibilmente dotato di interruttore salva vita; impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria dotato di caldaia a gas metano posizionata all'esterno; la parte detentrice comunica che la caldaia non viene abitualmente usata per il riscaldamento degli ambienti e che recentemente ha percepito odore di gas, pertanto si ritiene dovranno essere eseguite delle nuove verifiche prima di mettere in funzione l'impianto; è presente un impianto di raffrescamento; l'impianto idrico è presente e si presume sia allacciato alla rete idrica comunale così come l'impianto fognario.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro



condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica ed i costi per l'ottenimento di quest'ultimo possono essere quantificati indicativamente in € 400,00 oltre oneri di legge.

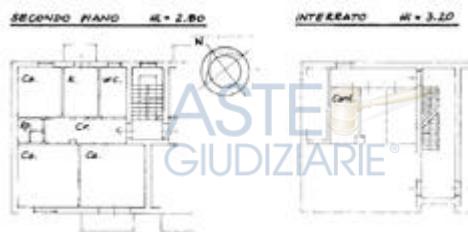
L'abitazione si conserva in un normale - buono stato di manutenzione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale – economico.

CONSISTENZA:

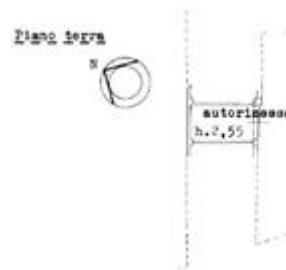
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
p.c. 572/25 subalterno 10. Appartamento al secondo piano	84,40	x 100 % =	84,40
p.c. 572/25 subalterno 10. Appartamento al secondo piano - terrazze	6,90	x 30 % =	2,07
p.c. 572/25 subalterno 10. Appartamento al secondo piano - cantina al piano interrato	7,00	x 50 % =	3,50
p.c. 572/61. Autoimessa al piano terra	9,00	x 50 % =	4,50
p.c. 572/62. Area urbana mq. 112. Quota di possesso 32/288 p.i.	0,00	x % =	0,00
p.c. 572/35. Strade fondiario mq. 68. Quota di possesso 32/288 p.i.	0,00	x % =	0,00
p.c. 572/24. Cortile mq. 87. Quota di possesso 1/6 p.i.	0,00	x % =	0,00
<b>Totale:</b>	<b>107,30</b>		<b>94,47</b>



Stralcio planimetria catastale appartamento e cantina.



Stralcio planimetria catastale autorimessa.

**VALUTAZIONE:**  
DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia delle Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio € 810,00 per la superficie calpestabile dell'appartamento; € 270,00 per la superficie calpestabile delle terrazze; € 405,00 per la superficie calpestabile della cantina; € 440,00 per la superficie calpestabile dell'autorimessa, per quel che riguarda le pertinenze, viene assegnato un prezzo a corpo minimo, pertanto:

appartamento mq. 84,40 x €/mq. 810,00 = € 68.364,00

terrazze mq. 6,90 x €/mq. 270,00 = € 1.863,00

cantina mq. 7,00 x €/mq. 405,00 = € 2.835,00

autorimessa p.c. 572/61 mq. 9,00 x €/mq. 440,00 = € 3.960,00

p.c. 572/62 area urbana mq. 112 x quota 32/288 p.i. x €/mq. 20,00 = € 248,88\*

p.c. 572/35 strade fondiario mq. 68,00 quota 32/288 p.i. x €/mq. 20,00 = € 151,11

p.c. 572/24 cortile mq. 87,00 quota 1/6 p.i. x €/mq. 20,00 = € 290,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

77.711,99

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 77.711,99

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

€. 77.711,99

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Al valore sopra determinato, si ritiene di dover applicare un decurtamento pari al 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Considerando che la p.c. 572/62 e la p.c. 572/35 risultano in comproprietà per 32/288 p.i. mentre la p.c. 572/24 per 1/6 p.i., tenuto conto che sono porzioni che di fatto non possono essere sfruttate per edificare o che come nel caso nella p.c. 572/35 sono aperte al pubblico e quindi nemmeno recintate, si ritiene di dover applicare un valore minimo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Cormons, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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 con cantina, autorimessa e pertinenze	94,47	0,00	77.711,99	77.711,99
				<b>77.711,99 €</b>	<b>77.711,99 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetti di pignoramento e alla dimensioni degli stessi, la sottoscritta ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

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:

**€. 75.911,99**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfeentario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 7.591,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 320,79**

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

**€. 68.000,00**

data 26/05/2025



il tecnico incaricato  
Geom. Mariagiovanna Cutrupi

