



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
I.N.P.S. ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avv. Roberto Antonio Brigante

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Mariagiovanna Cutrupi

CF:CTRMGV89T68F356X

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

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it



tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 1 di 15





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MORARO Via Oberdan snc, della superficie commerciale di **431,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Moraro, più precisamente il tutto sorge in via G. Mameli con accesso da via Oberdan, senza numero civico.

La proprietà si compone di un unico corpo di fabbrica principale destinato a villa residenziale, costruita in vecchia data ma tutt'ora oggetto di interventi di manutenzione straordinaria. La costruzione si affaccia per un lato su altra proprietà, mentre i restanti lati risultano prospicienti il cortile di pertinenza.

Il cortile risulta per lo più privo di recinzione e del cancello carraio e pedonale, si ribadisce che l'unico ingresso è presente sulla via Oberdan.

Dalla documentazione reperita, si segnala che parte della proprietà risulta soggetta a vincolo paesaggistico e ricade nella fascia soggetta ad esondazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Moraro particella edificiale 1239 sub 5 graffata con p.c. 1243/2 foglio 2 Sez. Urb. A partita tavolare web 78 c.t. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: Via G. Mameli n. 2 , piano: piano terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
accesso da via Oberdan - Moraro (GO). Sez. Urb. A Foglio 2 p.c. 1239 subalterno 5; Sez. Urb. A Foglio 2 p.c. 1243/2.
- C.C. Moraro particella 1241/1 foglio 2 Sez. Urb. A partita tavolare web 78 c.t. 1, qualità classe orti classe 3, superficie 1810, reddito dominicale 21,5000, reddito agrario 14,0200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
accesso da via Oberdan - Moraro (GO). Sez. Urb. A Foglio 2 p.c. 1241/1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	431,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²





Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 186.036,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 167.000,00
Data della valutazione: 26/02/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Un primo sopralluogo si è svolto in data 06/11/2024 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia ma non è stato possibile accedere ai beni pignorati in quanto la parte Debitrice non era presente nonostante l'incontro sia stato concordato a mezzo posta raccomandata, non ritirata. A seguito dell'udienza, si sono presi contatti telefonici con l'Esecutata e quindi in data 03/02/2025 è stato possibile accedere ai beni pignorati limitatamente al piano terra e agli spazi esterni dello stabile, poichè il fabbricato attualmente risulta sottoposto ad interventi edilizi ed al momento non esiste un collegamento fisso, adeguato e sicuro per poter accedere al primo piano.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, si è potuto constatare che, presso l'immobile oggetto della presente procedura, la parte Debitrice detiene la residenza assieme ai suoi familiari, nonostante al momento l'immobile sia in fase di manutenzione straordinaria e non sia presente né il mobilio né i servizi necessari per essere abitato. Si allega il "Certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia" e il "Certificato storico di residenza alla data 29/03/2022" rilasciato via pec il 22/01/2025 dal Comune di Moraro.

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

Si segnala che l'accesso alla proprietà non è correttamente individuato nella documentazione presente nel fascicolo ma l'ingresso avviene unicamente dalla laterale via Oberdan. Infine, si evidenzia che parte del cortile non risulta delimitato da alcuna recinzione e da adeguato portone.



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 nella giornata del 05/11/2024 e del 19/12/2024, emerge quanto segue:

COMUNE CATASTALE DI MORARO

PT WEB 78

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 1239 ente urbano (da PT 303 ct 1)

p.c.n. 1241/1 orto (da PT 303 ct 1)

p.c.n. 1243/2 fabbricato (da PT 303 ct 3)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

pres. 19/12/2019 GN 2779/2019 - irrilevante.

pres. 14/04/2021 GN 1155/2021 - Si rende evidente il diritto di servitù aerea e sotterranea per servizi tecnologici interrati, condutture, condotte di fognatura per acque bianche e nere, impianti ed opere, a partire dalla pubblica Via Mameli, utili ad assicurare gli allacciamenti tecnologici e fognari, come da art. 2 del titolo, a favore delle ed a peso dell'area scoperta e di sedime della come da planimetria allegata al titolo. In base a: ATTO DI PERMUTA DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI SERVITÙ dd 29/03/2021 NOT. PETROSSO rep. 73350 /20522.





FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 28/04/2021 GN 1314/2021 - Si intavola il diritto di proprietà con 1/1 p.i. In base a: ATTO DI VENDITA dd 30/03/2021 NOT. PETROSSO rep. 73351/20523.

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 14/04/2021 GN 1155/2021 - attivo e come meglio sotto riportato. L'iscrizione rimarrà a carico del bene immobile.

pres. 28/04/2021 GN 1314/2021 - attivo e come meglio sotto riportato.

pres. 10/09/2024 GN 2337/2024 - 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 € 2.751,32 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 terreni e fabbricati; il tutto come di seguito definito:

pres. 28/04/2021 GN 1314/2021 diritto di ipoteca € 340.000,00 x 0,50% = € 1.700,00

pres. 10/09/2024 GN 2337/2024 pignoramento immobiliare € 170.864,44 x 0,50% = € 854,32

diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

voltura catasto fabbricati € 86,00

voltura catasto terreni € 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:

diritto di servitù.

Foglio C - AGGRAVI pres. 14/04/2021 GN 1155/2021 - Si intavola il diritto di servitù di accesso ed il regresso ai fini dell'ispezione e di manutenzione dell'esistente pozzetto del gas, come da art. 1 del titolo, a peso della p.c.n. 1239 ed a favore della p.c.n. 1832. In base a: ATTO DI PERMUTA DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI SERVITÙ dd 29/03/2021 NOT. PETROSSO rep. 73350/20522. FOGLIO A2 - CONSISTENZA pres. 14/04/2021 GN 1155/2021 - Si rende evidente il diritto di servitù aerea e sotterranea per servizi tecnologici interrati, condutture, condotte di fognatura per acque bianche e nere, impianti ed opere, a partire dalla pubblica Via Mameli, utili ad assicurare gli allacciamenti tecnologici e fognari, come da art. 2 del titolo, a favore delle ed a peso dell'area scoperta e di sedime della come da planimetria allegata al titolo. In base a: ATTO DI PERMUTA DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI DI SERVITÙ dd 29/03/2021 NOT. PETROSSO rep. 73350/20522.

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

tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 4 di 15





4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**.

Pres. 28/04/2021 GN 1314/2021 - Si intavola il diritto di ipoteca a favore di per l'importo complessivo di Euro 340.000,00 di cui Euro 170.000,00 per capitale, interessi, spese come da titolo a peso del c.t. 1°. In base a: ATTO DI ACCETTAZIONE DI PROPOSTA DI MUTUO E CONSENSO A ISCRIZIONE DI IPOTECA dd 30/03/2021 NOT. PETROSSO rep. 73352 /20524.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Pres. 10/09/2024 GN 2337/2024 - Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare promosso da INPS - ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE con sede a ROMA (RM) per l'esazione del credito come da titolo. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 25/07/2024 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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un contesto condominiale.

Parte della proprietà ricade in zona con vincolo paesaggistico e rientra nella fascia soggetta ad esondazione, per una migliore comprensione, si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Moraro via pec in data 08/11/2024.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per quel che riguarda l'IMU/ILIA esistono situazioni debitorie da parte dell'Esecutata a partire dall'anno 2021 e per complessivi € 1.370,00 circa, per la TASI non ci sono pendenze mentre per la TARI esistono dei debiti dall'anno 2022 per un totale di € 1.529,00 il tutto come meglio evidenziato nella documentazione allegata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure e dalle verifiche effettuate, emerge quanto segue. L'Esecutata risulta legittimamente autorizzata al possesso dei beni immobili in seguito al contratto di compravendita.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 5 di 15

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/03/2021), con atto stipulato il 30/03/2021 a firma di Notaio Petrosso ai nn. 73351/20523 di repertorio.
G.N. 1314/2021 - Si intavola il diritto di proprietà con 1/1 p.i. In base a: ATTO DI VENDITA dd 30/03/2021 NOT. PETROSSO rep. 73351/20523.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/07/2007 fino al 30/03/2021), con atto stipulato il 20/07/2007 a firma di Notaio Arcidiacono ai nn. 9831/3705 di repertorio.
G.T. 889/2007 - In base al contratto di compravendita dd. 20/07/2007 Rep. 9831/3705 Notaio Arcidiacono, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° e 3°. In regime di separazione dei beni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

E' stata presentata una pratica Superbonus (110%) per poter riqualificare energeticamente l'immobile e quindi usufruire delle detrazioni fiscali vigenti all'epoca di realizzazione. La pratica risulta completata.

Attualmente sono in esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, lo stabile si presenta privo di collegamento interno con il primo piano, privo di impianti e servizi, inoltre il recinto della proprietà è a tratti mancante e l'area di pertinenza non è delimitata da un portone.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **81-82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di una porzione di fabbricato; modifica alle forature esterne; lievi modifiche alla partitura interna; modifica all'impostazione dei solai, presentata il 29/09/1986 con il n. 2736 di protocollo, rilasciata il 02/10/1989, agibilità del 16/07/2007 con il n. 2143 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica dell'aspetto esterno , presentata il 29/09/1986 con il n. 2737 di protocollo, rilasciata il 02/10/1989, agibilità del 16/07/2007 con il n. 2143 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **08/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 01/08/2007 con il n. 2274 di protocollo.

Dichiarazione di fine lavori presentata.

Comunicazione inizio lavori attività edilizia libera asseverata **SUPERBONUS N. domanda SUE 256005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di cappotto esterno, sostituzione degli infissi e della caldaia a condensazione, domotica e installazione di pannelli fotovoltaici, presentata il 21/09/2022.

Fine lavori presentata con domanda SUE 352226 del 31/12/2023.

Comunicazione inizio lavori attività edilizia libera asseverata **N. domanda SUE 271355**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di passo carraio, modifiche ai fori esterni, modifiche interne e ripasso della copertura, presentata il 22/12/2022.

La richiesta per l'apertura del passo carraio lungo la via Oberdan, è stata presentata contestualmente alla domanda. Sono state richieste delle integrazioni ma le stesse non hanno ricevuto riscontro.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera consiliare n. 5 dd. 19/04/2016, l'immobile ricade in zona p.c. 1239 Z.O. A/2 per ambiti di intervento unitario; p.c. 1243/2 Z.O. B/1 residenziale urbanizzata di carattere ambientale; p.c. 1241/1 Z.O. E/6 Ambiti di interesse agricolo e parzialmente Z.O. A/2 per ambiti di intervento unitario.. Sono presenti inoltre dei vincoli paesaggistici e zone soggetto ad esondazione ma si rimanda alla lettura dell'allegato C.D.U.

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 riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento, ad eccezione dell'indirizzo indicato poichè, come già evidenziato, l'accesso avviene da una via laterale.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere in corso di esecuzione, previste con la pratica SUE n. 271355 e non ancora ultimate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: completamento delle opere previste, a discrezione del futuro eventuale aggiudicatario.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: indicazione in visura catastale dell'indirizzo errato; planimetria catastale non aggiornata con le opere eseguite / da eseguire.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione dell'aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): €.1.000,00



Stralcio planimetria catastale depositata.



difformita.jpg Stralcio planimetria catastale con indicazione difformità rilevate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la pratica edilizia SUE n. 271355 risulta ancora attiva e gli interventi sono tutt'ora in corso di esecuzione. Sul progetto depositato manca l'indicazione dei pannelli fotovoltaici nella copertura (già presenti alla data del deposito della pratica edilizia), manca inoltre l'indicazione degli scalini al primo piano tra disimpegno e corridoio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune al fine di poter predisporre una pratica edilizia in variante o in sanatoria al fine di poter correttamente

ASTE
GIUDIZIARIE®

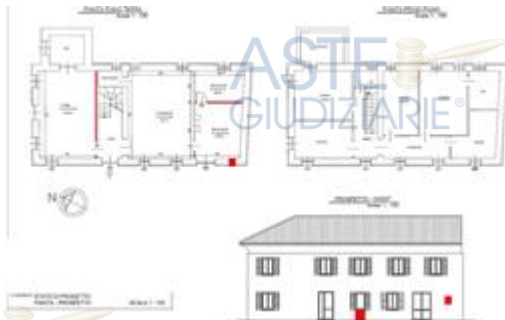
individuare lo stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): €.1.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio progetto autorizzato.



Stralcio progetto autorizzato con indicazione delle difformità rilevate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

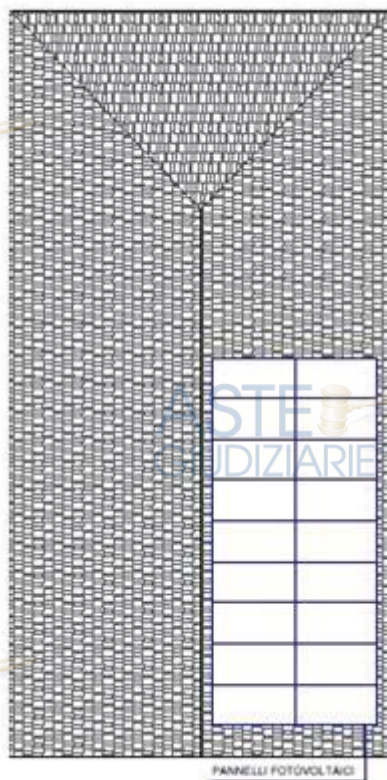
Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnala che nell'elaborato grafico della pratica SUE n. 256005 (pratica conclusa), i pannelli fotovoltaici sono stati indicati sulla falda opposta a quella dove poi sono stati effettivamente collocati. Seppur la pratica risulta ormai conclusa, si ritiene opportuno integrare la documentazione con l'aggiornamento corretto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune al fine di poter valutare l'eventuale aggiornamento della documentazione autorizzata.

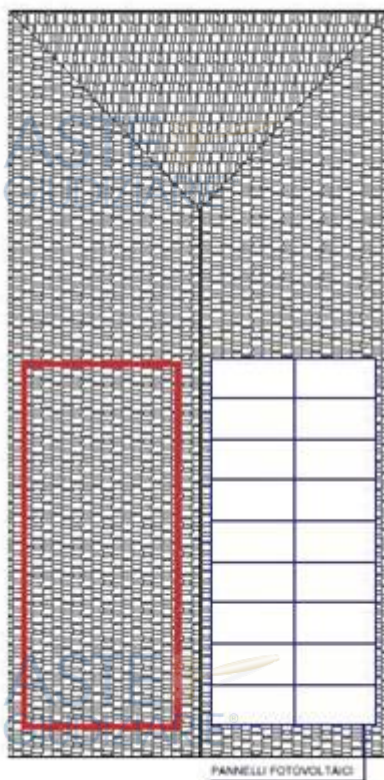
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO COPERTURA



PIANO COPERTURA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio pianta copertura autorizzato.



Stralcio pianta copertura con indicazione difformità rilevate.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: indicazione dell'indirizzo errato in visura catastale e negli atti del fascicolo, infatti l'accesso alla proprietà avviene unicamente dalla via Oberdan di Moraro, strada laterale alla via Mameli indicata nella documentazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al Comune della richiesta di assegnazione del nuovo numero civico e successiva presentazione di un'istanza di rettifica presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio per variazione toponomastica.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.150,00

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato possibile reperire alcuna eventuale documentazione relativa all'impianto fotovoltaico e quindi risalire ad una possibile convenzione o un contratto attivo con l'Ente gestore G.S.E. La parte Debitrice non ha saputo fornire elementi in merito.

L'immobile risulta .

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la proprietà risulta parzialmente delimitata da rete plasticata, pertanto i confini non sono perfettamente individuati sul posto. Inoltre è assente il cancello carraio e quello pedonale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si dovrà provvedere al rilievo completo della proprietà ed al posizionamento dei picchetti in comune accordo con i proprietari dei fondi limitrofi, per poi poter posizionare una nuova recinzione.

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

BENI IN MORARO VIA OBERDAN SNC

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MORARO Via Oberdan snc, della superficie commerciale di **431,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Moraro, più precisamente il tutto sorge in via G. Mameli con accesso da via Oberdan, senza numero civico.

La proprietà si compone di un unico corpo di fabbrica principale destinato a villa residenziale, costruita in vecchia data ma tutt'ora oggetto di interventi di manutenzione straordinaria. La costruzione si affaccia per un lato su altra proprietà, mentre i restanti lati risultano prospicienti il cortile di pertinenza.

Il cortile risulta per lo più privo di recinzione e del cancello carraio e pedonale, si ribadisce che l'unico ingresso è presente sulla via Oberdan.





Dalla documentazione reperita, si segnala che parte della proprietà risulta soggetta a vincolo paesaggistico e ricade nella fascia soggetta ad esondazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Moraro particella edificiale 1239 sub 5 graffata con p.c. 1243/2 foglio 2 Sez. Urb. A partita tavolare web 78 c.t. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 937,37 Euro, indirizzo catastale: Via G. Mameli n. 2 , piano: piano terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** accesso da via Oberdan - Moraro (GO). Sez. Urb. A Foglio 2 p.c. 1239 subalterno 5; Sez. Urb. A Foglio 2 p.c. 1243/2.
- C.C. Moraro particella 1241/1 foglio 2 Sez. Urb. A partita tavolare web 78 c.t. 1, qualità classe orti classe 3, superficie 1810, reddito dominicale 21,5000, reddito agrario 14,0200, intestato a *** DATO OSCURATO *** accesso da via Oberdan - Moraro (GO). Sez. Urb. A Foglio 2 p.c. 1241/1



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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Moraro, più precisamente il tutto sorge in via G. Mameli con accesso da via Oberdan, senza numero civico.

La proprietà si compone di un unico corpo di fabbrica principale destinato a villa residenziale, costruita in vecchia data ma tutt'ora oggetto di interventi di manutenzione straordinaria. La costruzione si affaccia per un lato su altra proprietà, mentre i restanti lati risultano prospicienti il cortile di pertinenza.

Il cortile risulta per lo più privo di recinzione e del cancello carraio e pedonale, si ribadisce che l'unico ingresso è presente sulla via Oberdan.

Dalla documentazione reperita, si segnala che parte della proprietà risulta soggetta a vincolo paesaggistico e ricade nella fascia soggetta ad esondazione.

L'abitazione risulta composta:

- **piano terra** costituito da

un atrio di ingresso di mq. 7,74 (con spazio destinato al vano scale di collegamento con il primo piano, ora la scala non è presente);

una cucina di mq. 32,53

un ripostiglio di mq. 6,58

un soggiorno di mq. 37,74

un ripostiglio di mq. 2,37

un ripostiglio - centrale termica di mq. 26,91

una corte di mq. 295,00

una corte individuata dalla p.c. 1241/1 di mq. 1.810,00

- **primo piano** costituito da

un disimpegno di arrivo di mq. 7,21

una camera di mq. 13,99



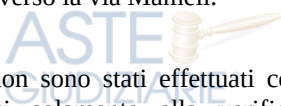
una camera di mq. 18,34
una terrazza di mq. 8,86
un w.c. di mq. 2,38
un corridoio di mq. 9,58
una camera di mq. 14,60
una camera di mq. 20,02
un ripostiglio di mq. 7,49
un bagno di mq. 11,21.



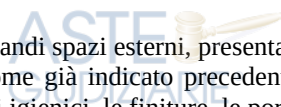
Si fa presente che le superfici sono state desunte dal progetto di manutenzione depositato e fornito dal precedente professionista delegato, nonché dalle planimetrie catastali depositate.



Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale per l'epoca stessa di realizzazione, infatti sono presenti muri perimetrali portanti in pietra e mattoni misti; fondazioni, pilastri e travi in cemento parzialmente armato e muratura mista; tremezzi interni in muratura mista; solai di piano con struttura portante, travi e tavolato in legno, controsoffitto in grigliole di legno ed intonaco, ora con lastre di cartongesso e struttura in alluminio; solaio di copertura a falde, con struttura principale in legno, manto di copertura in tegole curve tipo coppi; le grondaie sono in lamiera preverniciata. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione. Cappotto isolante sulle facciate. Marciapiedi in cemento. I serramenti sono in pvc, al momento non sono presenti scuretti o altra tipologia di oscuranti, inoltre qualche infisso risulta mancante ed alcuni fori presentano inferriate in metallo. Porta di ingresso in pvc. Porte interne mancanti. Scale interne mancanti. All'interno della villa troviamo pavimentazione assente, al piano terra è stato realizzato un massetto di cemento per la futura posa delle piastrelle, al primo piano, invece, risulta presente tavolato in legno; solo i due servizi igienici al primo piano, presentano pavimentazione in maiolicato. Pitturazioni interne assenti, al momento le pareti esterne e quelle interne sono state rivestite / tamponate con struttura in ferro e lastre di cartongesso, non rifinite; alcune pareti sono state lasciate con pietra a vista; rivestimenti verticali presenti in parte dei servizi igienici del primo piano. Gli impianti sono per lo più mancanti, al piano terra, nel ripostiglio è presente una pompa di calore, non collegata; sulla copertura sono stati collocati dei pannelli fotovoltaici, usufruendo del Superbonus ma si presume che l'impianto non sia stato ancora collegato. L'impianto elettrico è presente ma non è stato oggetto di manutenzione, per cui la sua realizzazione risale a vecchia data. Non si ha notizia né dell'impianto idrico né di quello fognario, sono presenti delle servitù per servizi tecnologici interrati, condutture, condotte di fognatura per acque bianche e nere dalla proprietà fino a via Mameli, si rimanda alla lettura dell'iscrizione. Il cortile è lasciato a prato verde con alberature a medio - alto fusto; buona parte della recinzione risulta assente, così come il cancello carraio e quello pedonale; è presente un muro in pietra che delimita la proprietà vicina, ed un altro in rete metallica plasticata che delimita la proprietà verso la via Mameli.



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. Esiste un APE Convenzionale allegato alla pratica del Superbonus ma si ritiene non conforme, in quanto gli impianti non sono stati ultimati e quindi non si può venire a conoscenza di cosa sia stato tenuto conto in corso di stesura.



L'abitazione, seppur dotata di buone superfici interne e grandi spazi esterni, presenta ancora numerosi interventi da eseguire al fine di poter essere abitata, come già indicato precedentemente manca la scala interna di collegamento con il primo piano, i servizi igienici, le finiture, le porte interne e alcuni serramenti esterni, manca inoltre la recinzione atta a delimitare il confine con altra proprietà, il portone carraio e quello pedonale.



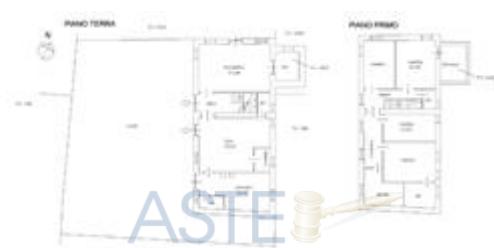


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione (piano terra e piano primo)	218,69	x	100 %	=	218,69
terrazza (primo piano)	8,86	x	30 %	=	2,66
corte p.c. 1239	295,00	x	10 %	=	29,50
corte p.c. 1241/1	1.810,00	x	10 %	=	181,00
Totale:	2.332,55				431,85



Stralcio planimetria catastale



Stralcio mappa catastale

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 dell'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 di € 810,00 per superficie calpestabile della abitazione, € 270,00 per la superficie calpestabile della terrazza, € 20,00 per la superficie calpestabile della corte, pertanto:

abitazione mq. 218,69 x €/mq. 810 ,00 = € 177.138,90

terrazza mq. 8,86 x €/mq. 270,00 = € 2.392,20

corte p.c. 1239 mq. 295,00 x €/mq. 20,00 = € 5.900,00

corte p.c. 1241/1 mq. 1.810,00 x €/mq. 20,00 = € 36.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

221.631,10

tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 13 di 15





DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtamento per attuale stato di manutenzione e conservazione. Interventi in corso di esecuzione.	-33.244,67

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 188.386,44
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 188.386,44

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. Dal momento che l'immobile è attualmente sottoposto ad interventi di manutenzione, si ritiene di dover applicare un ulteriore decurtamento pari al 15% in quanto lo stesso si presenta privo di un collegamento fisso con il primo piano, l'edificio è inoltre privo di impianti, di rifiniture e dei servizi igienici.

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 Moraro, 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	villa singola	431,85	0,00	188.386,44	188.386,44
				188.386,44 €	188.386,44 €



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):

€. 2.350,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 186.036,44

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 18.603,64

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:

€. 432,79

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

€. 167.000,00

data 26/02/2025



il tecnico incaricato

Geom. Mariagiovanna Cutrupi

