



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avv. Michela Trombetta



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

CF:TNNLNU65P50E098E

con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C

telefono: 0481787031

email: luanatunini@alice.it

PEC: luana.tunini@geopec.it



tecnico incaricato: Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

Pagina 1 di 18





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

VILLA SINGOLA ubicata in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA JOSIP KODERMAC, 6 – della superficie commerciale di **338,03** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di villa singola con ampio giardino esclusivo situata in un tratto a fondo chiuso della via Kodermac.

L'unità residenziale é frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di un edificio preesistente, i cui lavori sono stati ultimati nell'anno 2005. Si sviluppa su complessivi tre piani, dei quali due fuori terra ed uno interrato.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 10 particella .100, qualità: ente urbano, superficie 350 metri quadrati.
- foglio 10 particella 132/9, qualità: orti, classe: 3, superficie 610 metri quadrati, R.D. Euro 7,88, R.A. Euro 4,41.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana G, foglio 10, particella .100, sub -, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale: totale 314 m², totale escluse aree scoperte 292 m², rendita Euro 680,43, indirizzo catastale: via Josip Kodermac n.6, piani: T-1,

intestato:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare Web 342 del C.C. di Savogna d'Isonzo

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 100 ente urbano (da P.T. 500 c.t.1°)
- p.c.t. 132/9 orto (da P.T. 500 c.t.2°)

allibrata a nome di:





*** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	338,03 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 358.133,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 340.200,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo svolto il 16/04/2025 l'immobile risultava occupato dal debitore.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 07/03/2025, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 12/03/2025, comunicando l'esito negativo della ricerca eseguita per gli atti dell'ultimo decennio con riferimento agli immobili intestati all'esecutato.

Il sopralluogo esperito in data 16/04/2025 presso il compendio costituente il presente lotto – preceduto da un primo tentativo infruttuoso avvenuto in data 01/04/2025 - si è svolto alla presenza del custode Avv. Michela Trombetta e del debitore, il quale ha accompagnato la scrivente nel corso degli accertamenti, al fine di prendere visione di ogni locale ed effettuare le riprese fotografiche con le quali corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche del compendio immobiliare pignorato; è stata verificata la sua corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la sua conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione comunale ed alla planimetria catastale.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio





Tavolare di Gorizia, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli di seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Gorizia - P.T. web 342 - C.C. di Savogna d'Isonzo
Foglio C**



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:*

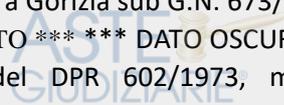
Posta 1 - Pres. 26/04/2011 G.N. 797/2011

Diritto di ipoteca intavolato il 26/04/2011 a Gorizia sub G.N. 797/2011 a favore di ***
DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo stipulato il 22/04/2011 Not.
Arcidiacono rep. 13000/5513
Importo ipoteca: € 700.000,00
Importo capitale: € 400.000,00
a peso del c.t.1°.



Posta 2 - Pres. 20/03/2017 G.N. 434/2017

Diritto di ipoteca giudiziale intavolato il 20/03/2017 a Gorizia sub G.N. 434/2017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo n. 4388/16 dd. 29/04/2016 Tribunale di Torino, non opposto e dichiarato definitivamente esecutivo con provvedimento Cron. 12579/16 dd.08-09/09/2016 provvisoriamente esecutivo si prenota il diritto di ipoteca giudiziale .
Importo ipoteca: € 35.000,00
Importo capitale: € 30.901,15
a peso del c.t.1°.



Posta 3 - Pres. 27/04/2017 G.N. 673/2017

Diritto di ipoteca legale intavolato il 27/04/2017 a Gorizia sub G.N. 673/2017, a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** sulla base degli estratti di ruolo ed all'art.77 del DPR 602/1973, modificato dal D.Lgs.46/1999.
Importo ipoteca: € 171.411,08





Importo capitale: € 85.705,54
a peso del c.t.1°.

Posta 4 - Pres. 08/04/2019 G.N. 728/2019

Diritto di ipoteca legale intavolato il 08/04/2019 a Gorizia sub G.N. 728/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** E *** DATO OSCURATO *** , sulla base degli estratti di ruolo ed all'art.77 del DPR 602/1973, modificato dal D.Lgs.46/1999.

Importo ipoteca: € 233.250,56.

Importo capitale: € 116.625,28

a peso del c.t.1°.



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Posta 5 - Pres. 18/09/2024 G.N. 1475/2024

Pignoramento immobiliare intavolato il 18/09/2024 a Gorizia sub G.N. 1475/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , in base all'atto di pignoramento Cron. 973-988 dd.12/07/20204 Tribunale di Gorizia notificato, per l'esazione del credito di Euro 397.442,61 oltre interessi e successive occorrenze, a peso del c.t. 1°.

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

Ulteriori avvertenze:

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, che in sede di sopralluogo si é constatata la presenza di una recinzione sul retro dell'edificio (lato est), la quale non risulterebbe realizzata lungo il confine di proprietà. Infatti, come si può anche evincere dalla mappa catastale, il confine est del compendio risulta coincidere con il perimetro dell'edificio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Gorizia, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.





Ufficio Tavolare di Gorizia - P.T. web 342 - C.C. di Savogna d'Isonzo
Foglio B



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza del contratto di compravendita stipulato il 13/12/1990 Not. Orzan rep. n. 46686, intavolato il 11/02/1991 presso l'Ufficio Tavolare di Gorizia sub G.N. 1006/1991.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Savogna d'Isonzo con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.



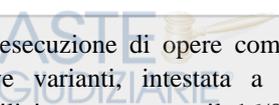
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. 4/56, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento della casa, rilasciata nel 1956 con il n. 4/56 di protocollo.

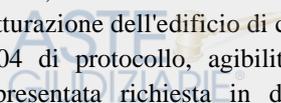


Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. **92-61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 23/09/1992 con il n. 3664 di protocollo, rilasciata il 01/10/1992 con il n. 3664 di protocollo.

Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. **99/06** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia , presentata il 16/03/1999 con il n. 1247 di protocollo, rilasciata il 29/12/1999 con il n. 1247 di protocollo.



Concessione edilizia N. 99/06 com. e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento delle opere di ristrutturazione dell'edificio di civile abitazione esistente, presentata il 03/03/2004 con il n. 2063/04 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**, per l'ottenimento della quale é stata presentata richiesta in data 14/06/2005 Prot.n.3536/2005 e sono decorsi i termini del silenzio assenso.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Savogna d'Isonzo, il compendio immobiliare ricade in Zona B2 – Residenziale di interesse ambientale.

Di seguito si riportano le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, come risultano dall'allegato "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal Comune di Savogna d'Isonzo Prot. n. 1656/2025 dd. 14/03/2025.

"Art. 24 - Zona B2 (Residenziale di interesse ambientale).

1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona corrisponde agli edifici e relative pertinenze orticole, a giardino o a cortile corrispondenti ai primi ampliamenti dei nuclei urbani, già documentati dai Catasti ottocenteschi e attestati lungo la viabilità storica. Tale zona, che per conformazione degli spazi e degli edifici rappresenta un aspetto identitario del territorio, caratterizza via I Maggio per la disposizione "a pettine" degli edifici rispetto a questo asse stradale.

2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Il Piano si propone l'obiettivo del recupero edilizio ed il consolidamento delle funzioni insediative. Tale obiettivo è perseguito ammettendo modifiche all'impianto urbanistico per integrazioni volumetriche e nuove costruzioni, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti.

3. DESTINAZIONI D'USO

- a. residenziale;
- b. servizi;
- c. servizi ed attrezzature collettive;
- d. alberghiera e ricettivo complementare;
- e. commerciale al dettaglio per esercizi di vendita fino a 400 mq, salvo esercizi di vendita superiori preesistenti;
- f. direzionale.

4. INTERVENTI AMMESSI

1. manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi di pregio per gli "Edifici di pregio ambientale" (Art. 21 delle presenti norme);
4. ampliamento edifici esistenti;
5. nuova costruzione.

5. PARAMETRI URBANISTICI

IF max 1,50 mc/mq.
RC max 35% del lotto.
H max 7,50 ml.



DE min ml 10 o in aderenza.

DC min 5,00 m o in aderenza.

DS min 5,00 ml.

Parcheggi stanziali: 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione.

6. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi ammessi devono conformarsi ai criteri tipologici, costruttivi della tradizione locale, riportati all'art. 26 "Norme per la salvaguardia della tipicità dei luoghi".

Gli interventi di nuova costruzione e ampliamento devono attenersi, inoltre, al "Prontuario per gli interventi" allegato alle presenti norme.

Per i lotti liberi in località Case Neri e Rupa nella scheda allegata alle presenti Norme (Indicazioni progettuali per le nuove zone B2) sono riportati in scala 1.500 gli schemi planimetrici per i nuovi edifici.

7. Per ciascuna zona prima dell'esecuzione di qualsiasi intervento risulta necessario provvedere alla verifica della compatibilità di ogni singolo intervento con le eventuali aree di pericolosità idraulica stabilite dal P.A.I. per il territorio comunale di Savogna d'Isonzo. Gli interventi ammessi per ciascuna area di pericolosità sono riportati agli artt. 47 e 48 delle presenti NTA e nel P.A.I. allegato al presente P.R.G.C."

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e le banche dati catastale e tavolare, la scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità.

Nell'area scoperta pertinenziale identificata catastalmente con p.c. 132/9 è stata realizzata una tettoia - di circa metri quadrati 58 di superficie coperta complessiva - avente struttura costituita da travi e pilastri in legno, questi ultimi ancorati ad un basamento formato da caldana in calcestruzzo. La tettoia si presenta in parte chiusa da tavolato in legno ad uso legnaia/ripostiglio.

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino, atteso che un'eventuale pratica di sanatoria risulterebbe alquanto complessa soprattutto per ciò che concerne gli aspetti strutturali.

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





Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione e smaltimento materiali di risulta: € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Questa situazione è riferita solamente alla tettoia, parzialmente chiusa, realizzata sulla p.c. 132/9.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità.

In sede di sopralluogo è stato accertato che la p.c. 132/9, catastalmente classificata "orto", di fatto costituisce la gran parte della corte pertinenziale del fabbricato eretto sulla p.c..100, la quale è già catastalmente classificata "ente urbano".

La difformità è regolarizzabile mediante: la redazione e presentazione al Catasto Terreni di un Tipo Mappale di aggiornamento per il passaggio della p.c. 132/9 da "orto" a "ente urbano" anche con l'accorpamento della stessa alla p.c..100; la redazione e presentazione al Catasto Fabbricati di una Denuncia di Variazione per "ampliamento" (della corte pertinenziale) dell'unità immobiliare urbana censita sulla p.c..100.

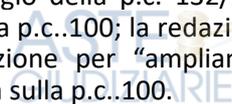
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e tributi catastali: € 1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Questa situazione è riferita alla p.c. 132/9.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAVOGNA D'ISONZO VIA JOSIP KODERMAC 6

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

VILLA SINGOLA ubicata in SAVOGNA D'ISONZO (GO), VIA JOSIP KODERMAC, 6 – della superficie commerciale di **338,03** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di villa singola con ampio giardino esclusivo situata in un tratto a fondo chiuso della via Kodermac.

L'unità residenziale é frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di un edificio preesistente, i cui lavori sono stati ultimati nell'anno 2005. Si sviluppa su complessivi tre piani, dei quali due fuori terra ed uno interrato.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni





- foglio 10 particella .100, qualità: ente urbano, superficie 350 metri quadrati.
- foglio 10 particella 132/9, qualità: orti, classe: 3, superficie 610 metri quadrati, R.D. Euro 7,88, R.A. Euro 4,41.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana G, foglio 10, particella .100, sub -, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, superficie catastale: totale 314 m², totale escluse aree scoperte 292 m², rendita Euro 680,43, indirizzo catastale: via Josip Kodermac n.6, piani: T-1,

intestato:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/1.



Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare Web 342 del C.C. di Savogna d'Isonzo

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 100 ente urbano (da P.T. 500 c.t.1°)
- p.c.t. 132/9 orto (da P.T. 500 c.t.2°)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i.



Panoramica villa singola



Panoramica villa singola

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare è ubicato in una zona residenziale del territorio comunale di Savogna d'Isonzo, caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione residenziale uni o plurifamiliare.

Il traffico nella zona é locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Localizzazione



Panoramica villa



SERVIZI
biblioteca
centro sportivo
campo da calcio
municipio
farmacie
negozi al dettaglio
spazi verde
scuola per l'infanzia
scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri
autostrada distante 3,5 chilometro
aeroporto distante 16 chilometri
ferrovia distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo - l'edificio si presume costituito da struttura portante in calcestruzzo armato - per muri in elevazione, travi e pilastri - ed in muratura di laterizio e pietra, solai di interpiano in latero-cemento e di copertura in legno.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'immobile ha un duplice ingresso dall'area scoperta pertinenziale: uno diretto all'abitazione ed uno autonomo di accesso alla cantina (tavernetta).

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, l'abitazione oggetto di valutazione





misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 258,27 circa, così distribuiti:

Piano interrato

- cantina mq 45,65 circa netti calpestabili

Piano terra

- ingresso mq 11,36 circa netti calpestabili
- w.c. mq 4,41 circa netti calpestabili
- c.t./lavanderia mq 5,46 circa netti calpestabili
- pranzo-soggiorno mq 42,27 circa netti calpestabili
- cucina mq 18,98 circa netti calpestabili
- disimpegno/dispensa mq 5,25 circa netti calpestabili
- cantina (tavernetta) mq 26,41 circa netti calpestabili
- portico mq 14,12 circa netti calpestabili

Piano primo

- disimpegno mq 14,26 circa netti calpestabili
- camera mq 19,95 circa netti calpestabili
- poggiatesta mq 4,25 circa netti calpestabili
- camera mq 10,83 circa netti calpestabili
- ripostiglio mq 7,22 circa netti calpestabili
- bagno w.c. mq 15,52 circa netti calpestabili
- camera mq 12,33 circa netti calpestabili

Completa la proprietà l'area scoperta di superficie pari a metri quadrati 787 circa, la quale si presenta interamente recintata: lungo il fronte stradale con muretto e pilastri intonacati e tinteggiati, ancorché sprovvisti di sovrastanti ringhiere e di cancelli pedonale e carraio; in muretto di calcestruzzo e rete metallica sui lati interni. L'area risulta interamente trattata a giardino con la presenza di cespugli e di alberi di alto fusto. I vialletti pedonale e carraio sono realizzati con calcestruzzo, mentre i marciapiedi circostanti la villa, così come il portico, sono pavimentati con piastrelle in ceramica.

Per quanto attiene alle finiture rilevate all'interno dell'appartamento, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- Pavimenti: Piano terra - in piastrelle di ceramica nell'ingresso, nella cucina, nel disimpegno, nel servizio igienico e nella centrale termica/lavanderia; in parquet di legno nel pranzo-soggiorno; in cotto nella tavernetta e nell'attiguo servizio igienico. Piano primo - in parquet di legno in tutto il piano con la sola eccezione della parte sopraelevata del bagno w.c. dove è stato posato un mosaico in ceramica, analogo al parziale rivestimento delle pareti dell'intero locale. Piano interrato - privo di finiture, trovandosi allo stato grezzo. Spazi esterni - portico e marciapiede in piastrelle di ceramica.
- Finiture murarie: Piano terra - parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina, nei servizi igienici e nella centrale termica/lavanderia tinteggiatura sulla generalità delle pareti e dei soffitti dei vari ambienti; Piano primo - parziale rivestimento in mosaico di ceramica nel servizio igienico, tinteggiatura sulla generalità delle pareti e dei soffitti dei vari ambienti; Piano interrato - privo di finiture, trovandosi allo stato grezzo.





- Portoncini: ingresso abitazione e ingresso tavernetta pantografati con vetro ornamentale laterale.
- Serramenti esterni: infissi in PVC con vetri-camera, muniti di scurettili e zanzariere.
- Porte interne: in legno, tamburate con apertura a battente o scorrevole.
- Poggioli: pavimento in piastrelle; parapetto in ringhiera metallica.
- Scale interne: struttura in calcestruzzo armato e rivestimento in legno per la scala che collega il piano terra al primo piano; struttura in calcestruzzo armato ma priva di rivestimento per la scala che conduce dal piano terra al piano interrato.
- Impianti: elettrico del tipo sotto malta; idrico-sanitario; di riscaldamento a zone e di produzione di acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaia murale a condensazione posizionata nella centrale termica / lavanderia e corpi scaldanti in alluminio e/o ventilconvettori; impianto di climatizzazione a split presente al piano terra nel soggiorno e nel disimpegno e nella camera da letto padronale al piano primo; stufa a legna ad accumulo di calore (stube) passante in cucina e soggiorno; caminetto a legna nella tavernetta; impianto di diffusione sonora presente nei vari ambienti.
- Apparecchiature sanitarie: Piano terra - il servizio igienico è dotato di lavabo, water e bidet; la centrale termica/lavanderia è dotata di lavatoio e doccia. Piano primo – l'ampio servizio igienico padronale è dotato di doppio lavabo, vasca-doccia idromassaggio, water e bidet.
Tutti i servizi sono muniti di rubinetterie tipo miscelatori monocomando.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che l'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziale e magnetotermici, ma a titolo prudenziale se ne consiglia comunque la verifica da parte di personale qualificato che ne accerti la rispondenza alle prescrizioni della normativa di settore vigente.

In merito all'impianto di riscaldamento, non è stato reperito il Libretto di Impianto, per cui anche in questo caso si raccomanda l'intervento da parte di personale qualificato che ne accerti la rispondenza alle prescrizioni della normativa di settore vigente, rilasciando il relativo libretto.

In generale, per tutti gli impianti si consiglia la verifica da parte di personale qualificato.

Da quanto si è potuto accertare l'alloggio risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la sua redazione possa prudenzialmente ammontare ad € 500,00 (euro cinquecento/00).

In generale, il compendio immobiliare appena descritto presenta caratteristiche distributive, dimensionali e di finitura superiori alla media e si trova in condizioni di conservazione e manutenzione pressoché ottime. Purtroppo si segnala la presenza di alcune tracce di umidità su due delle pareti delimitanti il servizio igienico al piano terra, accessibile dall'ingresso, le cui origini sono al momento sconosciute.

Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale.

Il debitore ha inoltre segnalato alcuni danni riportati al manto di copertura in coppi quale conseguenza di una grandinata. In sede di sopralluogo la scrivente non ha potuto accertare un tanto se non osservando la copertura a una certa distanza. Per tale ragione, a titolo prudenziale terrà conto di tale situazione in sede di valutazione.

Si precisa, infine, che tutte le superfici sopra riportate sono state desunte dal più recente elaborato grafico di progetto estratto dalla pratica edilizia relativa alla ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato.





Le superfici che vengono assunte a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva vengono calcolate in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tali superfici debbano comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale dell'immobile calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 338,03.



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
Vani principali e accessori diretti	265,05	x	100 %	=	265,05
Vani accessori indiretti comunicanti	56,22	x	50 %	=	28,11
Portico e poggiatesta	18,37	x	30 %	=	5,51
Corte pertinenziale (escluso sedime)	787,10	x	5 %	=	39,35
Totale:	1.126,74				338,03



Estratto planimetria catastale



Panoramica zona giorno



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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





SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 1.100,00 (diconsi euro millecento/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'immobile.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziarie ritiene di applicare al valore di mercato come sopra determinato, una volta dedotti gli oneri e i costi di regolarizzazione delle difformità edilizia e catastale e dei costi per la sostituzione dei coppi danneggiati dalla grandine, del manto di copertura, prudenzialmente stimati in € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) :

- una riduzione pari al 5% (diconsi cinque percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziarie.

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziarie dell'unico lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 338,03 x 1.100,00 = **371.833,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Intervento di sostituzione dei coppi danneggiati	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 366.833,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 366.833,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto, usufruendo dei dati metrici sopra determinati, partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare, costituente l'unico lotto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, tenendo conto del contesto in cui è inserito, dell'ubicazione, della vetustà, delle dotazioni impiantistiche, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione e manutenzione, il tutto come rilevato in sede di sopralluogo.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di valori medi unitari al metro quadrato di superficie lorda commerciale.





Le fonti di informazione consultate sono le banche dati dell'Ufficio del Catasto di Gorizia e dell'Ufficio Tavolare di Gorizia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore.

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	338,03	0,00	366.833,00	366.833,00
				366.833,00 €	366.833,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio immobiliare è pignorato per intero e come tale dovrà essere messo in vendita.

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

€. 8.700,00

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

€. 358.133,00

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:

€. 17.906,65

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:

€. 26,35

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

€. 340.200,00





il tecnico incaricato
Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice



tecnico incaricato: Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

Pagina 18 di 18

