



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

avv. Federica MARAZ



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Giovinazzo

CF:GVNGPP65P27E098Z

con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3

telefono: 0481532340

email: gi.tre@tiscali.it

PEC: giuseppe.giovinazzo@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a SAN CANZIAN D'ISONZO via Michele Verzagnassi 10, frazione Pieris, della superficie commerciale di **57,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 MT..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella .36/8 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/1, classe 5, consistenza 60 mq, rendita 746,80 Euro, indirizzo catastale: via M. Verzagnassi n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pieris particella edificiale 36/8 foglio 9 P.M. 266 partita tavolare 2069, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. 2069 c.t. 1° Comune Censuario di Pieris Ente Indipendente costituito da Locale Commerciale sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. 36/8 in P.T.M. 266 subalterno "1" in verde nel piano sub. G.T. 3601/17 con 182/1000 di permanente comproprietà della p.c. 36/8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

B **posto auto** a SAN CANZIAN D'ISONZO via Michele Verzagnassi 10, frazione Pieris, della superficie commerciale di **6,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella .36/8 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 21,38 Euro, indirizzo catastale: via Cortili, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pieris particella edificiale 36/8 foglio 9 P.M. 266 partita tavolare 2069, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. 2069 c.t. 3° Comune Censuario di Pieris Ente Indipendente costituito da Posto Auto Scoperto sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. 36/8 in P.T.M. 266 subalterno "12" in arancione nel piano sub. G.T. 3601/17 con 19/1000 di permanente comproprietà della p.c. 36/8

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

64,70 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.771,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.190,00
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Contratto ad uso commerciale 6 + 6, stipulato il 10/10/2007, con scadenza il 09/10/2013, registrato il 23/10/2007 a Monfalcone ai nn. 2383 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.200,00 annue.

Contratto di locazione Commerciale della durata di anni 6 + 6

L'agenzia delle Entrate di Monfalcone a risposto quanto segue con lettera prot. n. 12538 del 19/03/2025:

"dalle verifiche effettuate a sistema, risulta registrato in data 23/10/2007 il contratto n. 2383 corrispondente al codice identificativo n. F5407L002383000KB e avente una durata di 6 anni, precisamente dal 10/10/2007 al 09/10/2013. Il contratto in oggetto non è stato prorogato e pertanto risulta risolto."

Il canone di locazione pari ad € 600,00 mensili, sulla base dei valori di mercato della zona è da ritenersi congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/10/2009 a firma di not. [REDACTED] G.N. 5144/2009 di repertorio, intavolata il 13/10/2009 a Monfalcone G.N. 5144/2009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO DD. 12/10/2009.

Importo ipoteca: Euro 430.000,00.

Importo capitale: Euro 170.000,00.





G.T. 5947/2019 "P.ACCESSORIA" Sulla base del contratto di mutuo fondiario dd. 12/10/2009 rep. 63573/11532 not. [REDACTED], si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della [REDACTED] in sicurezza e garanzia del capitale di € 170.000,00 a peso dei cc.tt. 1°-2°-3°-4° della P.T. 2069. "P. PRINCIPALE" 266 di Pieris.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 30/03/2015 a Monfalcone G.N. 1036/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO ,Tribunale di Gorizia, n. 60/12.

Sulla base dell'atto di pignoramento n° 60/15 Cron., del Tribunale di Gorizia, si annota il pignoramento immobiliare a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

pignoramento, intavolata il 05/01/2016 a Monfalcone G.N. 17/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO ,Tribunale di Gorizia, RG 668.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare RG 668 notificato in data 10/12/2015, si annota il pignoramento immobiliare a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

pignoramento, intavolata il 08/02/2017 a Monfalcone G.N. 476/2017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO ,Tribunale di Gorizia, n. 25/17.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare n. 25/17 notificato in data 23/01/2017, si annota il pignoramento immobiliare a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

pignoramento, intavolata il 15/01/2024 a Monfalcone G.N. 231/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO, Tribunale di Gorizia, n. 1182/23.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare debitamente notificato Cron. n. 1182/2023, si annota il pignoramento immobiliare a garanzia del credito di € 71.310,99 oltre alle successive occorrenze, a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

pignoramento, intavolata il 27/09/2024 a Monfalcone G.N. 4871/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO, Tribunale di Gorizia.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare dd. 24/06/2024, debitamente notificato, si annota il pignoramento immobiliare, a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro Conservativo, stipulata il 13/09/2012 a firma di Tribunale di Gorizia G.N. 4171/2012 di repertorio, intavolato il 04/10/2012 a Monfalcone G.N. 4171/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO TRIBUNALE DI GORIZIA DD. 13/09/2012.

Sulla base del decreto del Tribunale di Gorizia dd. 13/09/2012 R.G.V.G. 376-1/12, si annota il sequestro conservativo fino alla concorrenza di € 75.000,00 a peso dei cc.tt. 1°-2°-3° e 4° della P.T. 2069.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Millesimi condominiali:	182/1000 + 19/1000
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione dd. 20/07/1990 e Piano Condominiale, con atto stipulato il 20/07/1990, intavolato il 01/09/2017 a Monfalcone G.N. 3601/2017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **C1390** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione d'uso da magazzino in laboratorio odontotecnico e studio dentistico, presentata il 06/04/1993, rilasciata il 24/11/1993 con il n. 9518 di protocollo, agibilità del 01/12/2009 con il n. Prot. 17366/VI/3 di protocollo.

Pratica Edilizia C 1660 prot. 10994 del 24/07/1996 Variante alla Concessione Edilizia n. C 1390 del 24/11/1993

Concessione Edilizia N. **C1895**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ampliamento di casa di civile abitazione, presentata il 19/05/1999 con il n. 8252 di protocollo, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 8252 di protocollo

Concessione Edilizia N. **C2565**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento Pratiche di cui alle C1660 e C1895 per opere di destinazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, presentata il 28/08/2007 con il n. 16723 di protocollo, rilasciata il 30/11/2007 con il n. 16723/23760/VI/3 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **R2159**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento facciata, presentata il 12/05/2005 con il n. 9297 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Nucleo Urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprende i complessi edilizi di origine rurale e residenziale di formazione più antica, in condizioni di accentuato degrado edilizio alla data di adozione del presente P.R.G. o caratterizzati da un elevato grado di compromissione e trasformazione dei caratteri architettonici originari.

In tale zona debbono essere adottate particolari misure e prescrizioni per il raggiungimento degli obiettivi di salvaguardia e ripristino delle caratteristiche e degli elementi architettonici più significativi e di valore ambientale anche con la riproposizione e recupero del tessuto urbanistico compromesso.



In tale zona il P.R.G. si attua sia con interventi diretti che con interventi indiretti, nei limiti e secondo le modalità stabilite.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA MICHELE VERZAGNASSI 10, FRAZIONE
PIERIS

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a SAN CANZIAN D'ISONZO via Michele Verzagnassi 10, frazione Pieris, della superficie commerciale di **57,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 MT..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella .36/8 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/1, classe 5, consistenza 60 mq, rendita 746,80 Euro, indirizzo catastale: via M. Verzagnassi n. 10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pieris particella edificiale 36/8 foglio 9 P.M. 266 partita tavolare 2069, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. 2069 c.t. 1° Comune Censuario di Pieris Ente Indipendente costituito da Locale Commerciale sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. 36/8 in P.T.M. 266 subalterno "1" in verde nel piano sub. G.T. 3601/17 con 182/1000 di permanente comproprietà della p.c. 36/8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

ASTE
GIUDIZIARIE®



fronte strada

ASTE
GIUDIZIARIE®



fronte strada

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 Km

ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne :

L'immobile pignorato consiste in un locale commerciale, al piano terra di un fabbricato condominiale, edificato sulla p.c. .36/8 del C.C. di Pieris con ingresso da via Verzegnassi 10 in località Pieris del comune di San Canzian d'Isonzo.

L'edificio è stato ristrutturato ed ampliato negli anni novanta.

La struttura portante è in muratura mista, solai di piano in laterocemento, tetto in legno con manto in tegole.

Le facciate del fabbricato sono in pietra a vista. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

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

Caratteristiche interne:

Il locale commerciale è composto dai seguenti vani:

negozio, retro negozio, anti w.c. e w.c.

L'accesso all'immobile ha permesso di rilevare le sue caratteristiche e la sua distribuzione interna costituita da tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramica;
- i rivestimenti di tutte le pareti e dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso e lavabo;
- le porte interne sono in legno;
- i serramenti esterni sono in legno con doppio vetro;

A livello di impianti si rilevano:

- il riscaldamento avviene con termoconvettori;

- impianto elettrico, eseguito sotto traccia;

Da quanto rilevato e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, idrico ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che il locale si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale e dalle verifiche nel corso del sopralluogo si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- negozio circa mq. 32,00
- retro negozio circa mq. 25,00
- w.c. circa mq. 1,50
- anti w.c. circa mq. 2,70

La superficie utile calpestabile è così riassunta: locale commerciale circa mq 57,00, accessori diretti (w.c. e anti w.c.) circa mq. 4,20,

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	35,00	x	100 %	=	35,00
retro negozio	29,00	x	70 %	=	20,30
servizi	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	69,00				57,80





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, si fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale del bene in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale "borsino" immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura;
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari;

il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari (accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali all'edificio), l'eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell'espressione di stima dei beni stessi.

Si precisa che : il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell'espressione di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo " a corpo "; cosicché,



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

eventuali variazioni nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni di mq 57,80; assumendo il prezzo unitario medio di 750,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,80 x 750,00 = 43.350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.350,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.350,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA MICHELE VERZAGNASSI 10, FRAZIONE
PIERIS

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a SAN CANZIAN D'ISONZO via Michele Verzagnassi 10, frazione Pieris, della superficie commerciale di **6,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella .36/8 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 21,38 Euro, indirizzo catastale: via Cortili, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pieris particella edificiale 36/8 foglio 9 P.M. 266 partita tavolare 2069, intestato a *** DATO OSCURATO ***

P.T. 2069 c.t. 3° Comune Censuario di Pieris Ente Indipendente costituito da Posto Auto Scoperto sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. 36/8 in P.T.M. 266 subalterno "12" in arancione nel piano sub. G.T. 3601/17 con 19/1000 di permanente comproprietà della p.c. 36/8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 Km



ottimo



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un posto auto scoperto delimitato su due lati dal muro di confine della particella, l'accesso avviene dalla via dei Cortili attraverso un passo carraio.

Superficie lorda circa mq. 23,00



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	23,00	x	30 %	=	6,90
Totale:	23,00				6,90





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,90 x 700,00 = **4.830,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.830,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.830,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di San Canzian d'Isonzo, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	57,80	0,00	43.350,00	43.350,00
B	posto auto	6,90	0,00	4.830,00	4.830,00
				48.180,00 €	48.180,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 2.409,00**

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





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

€. 45.771,00



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:

€. 4.577,10

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:

€. 3,90

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

€. 41.190,00



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN CANZIAN D'ISONZO via Michele Verzegnassi 14, frazione Pieris, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60 mt..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella .36/8 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via M. Verzegnassi 14/1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pieris particella edificiale 36/8 foglio 9 P.M. 266 partita tavolare 2069, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. 2069 c.t. 2° Comune Censuario di Pieris Ente Indipendente costituito da Appartamento sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. 36/8 in P.T.M. 266 subalterno "2" in blu indaco nel piano sub. G.T. 3601/17 con 135/1000 di permanente comproprietà della p.c. 36/8; nonché 1/2 della P.T. 2070 subalterno "9" vano scala (bene comune non censibile) con 10/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 266

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.

B **posto auto** a SAN CANZIAN D'ISONZO via Michele Verzegnassi 14, frazione Pieris, della superficie commerciale di **8,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella .36/8 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: via Cortili , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pieris particella edificiale 36/8 foglio 9 P.M. 266 partita tavolare 2069, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. 2069 c.t. 4° Comune Censuario di Pieris Ente Indipendente costituito da Posto Auto Coperto, Locale ricovero bici e area scoperta sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. 36/8 in P.T.M. 266 subalterno "13" in marrone nel piano sub. G.T. 3601/17 con 29/1000 di permanente comproprietà della p.c. 36/8



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,60 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:	€. 94.320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.100,00
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Contratto di locazione ad uso abitativo (4+4), stipulato il 29/12/2024, con scadenza il 29/12/2028, registrato il 28/01/2025 a Cervignano del Friuli ai nn. 141/3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.000,00 annuo.

Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 29/12/2024 con durata di anni quattro e rinnovabile automaticamente di ulteriori quattro anni.

Il canone annuo di affitto di € 6.000,00 è da ritenersi congruo con il valore medio di mercato della zona.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/10/2009 a firma di not. [REDACTED] G.N. 5144/2009 di repertorio, intavolata il 13/10/2009 a Monfalcone G.N. 5144/2009, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO DD. 12/10/2009.

Importo ipoteca: Euro 430.000,00.

Importo capitale: Euro 170.000,00.

G.T. 5947/2019 "P.ACCESSORIA" Sulla base del contratto di mutuo fondiario dd. 12/10/2009 rep. 63573/11532 not. [REDACTED] si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della [REDACTED]





[REDACTED] in sicurezza e garanzia del capitale di € 170.000,00 a peso dei cc.tt. 1°-2°-3°-4° della P.T. 2069. "P. PRINCIPALE" 266 di Pieris.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 30/03/2015 a Monfalcone G.N. 1036/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO ,Tribunale di Gorizia, n. 60/12.

Sulla base dell'atto di pignoramento n° 60/15 Cron., del Tribunale di Gorizia, si annota il pignoramento immobiliare a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

pignoramento, intavolata il 05/01/2016 a Monfalcone G.N. 17/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO ,Tribunale di Gorizia, RG 668.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare RG 668 notificato in data 10/12/2015, si annota il pignoramento immobiliare a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

pignoramento, intavolata il 08/02/2017 a Monfalcone G.N. 476/2017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO ,Tribunale di Gorizia, n. 25/17.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare n. 25/17 notificato in data 23/01/2017, si annota il pignoramento immobiliare a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

pignoramento, intavolata il 15/01/2024 a Monfalcone G.N. 231/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO, Tribunale di Gorizia, n. 1182/23.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare debitamente notificato Cron. n. 1182/2023, si annota il pignoramento immobiliare a garanzia del credito di € 71.310,99 oltre alle successive occorrenze, a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

pignoramento, intavolata il 27/09/2024 a Monfalcone G.N. 4871/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO, Tribunale di Gorizia.

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare dd. 24/06/2024, debitamente notificato, si annota il pignoramento immobiliare, a peso della P.T. 2069 di Pieris cc.tt. 1° - 2° - 3° - 4°.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Sequestro Conservativo, stipulata il 13/09/2012 a firma di Tribunale di Gorizia G.N. 4171/2012 di repertorio, intavolato il 04/10/2012 a Monfalcone G.N. 4171/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO TRIBUNALE DI GORIZIA DD. 13/09/2012.

Sulla base del decreto del Tribunale di Gorizia dd. 13/09/2012 R.G.V.G. 376-1/12, si annota il sequestro conservativo fino alla concorrenza di € 75.000,00 a peso dei cc.tt. 1°-2°-3° e 4° della P.T. 2069.



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





Millesimi condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:



135/1000 + 29/1000

+ (1/2 di 10/1000
del sub. 9)

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione dd. 20/07/1990 e Piano Condominiale, con atto stipulato il 20/07/1990, intavolato il 01/09/2017 a Monfalcone G.N. 3601/2017

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame degli atti asseverati esaminati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Canzian d'Isonzo, è emerso che parte dell'intervento previsto non è stato portato a compimento così come asseverato. In particolare la Concessione edilizia prevedeva la demolizione del fabbricato accessorio (sub. 13) con la realizzazione di sei posti auto scoperti dimensionati in funzione delle unità insediate. Tale intervento di demolizione, non ancora eseguito, ma necessario, andrà eseguito per la regolarizzazione dell'immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **C1390** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio destinazione d'uso da magazzino in laboratorio odontotecnico e studio dentistico, presentata il 06/04/1993, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità del 01/12/2009 con il n. Prot. 17366/VI/3 di protocollo.

L'abitabilità non è ancora stata rilasciata in quanto l'intervento previsto dalle concessioni edilizie non è stato portato a compimento.

Concessione Edilizia N. **C1895**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ampliamento di casa di civile abitazione, presentata il 19/05/1999 con il n. 8252 di protocollo, rilasciata il 01/12/1999 con il n. 8252 di protocollo

Concessione Edilizia N. **C2565**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento Pratiche di cui alle C1660 e C1895 per opere di destinazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, presentata il 28/08/2007 con il n. 16723 di protocollo, rilasciata il 30/11/2007 con il n. 16723/23760/VI/3 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **R2159**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento facciata, presentata il 12/05/2005 con il n. 9297 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Nucleo Urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprende i complessi edilizi di origine rurale e residenziale di formazione più antica, in condizioni di accentuato degrado edilizio alla data di adozione del presente P.R.G. o caratterizzati da un elevato grado di compromissione e trasformazione dei caratteri architettonici originari.

In tale zona debbono essere adottate particolari misure e prescrizioni per il raggiungimento degli obiettivi di salvaguardia e ripristino delle caratteristiche e degli elementi architettonici più significativi e di valore ambientale anche con la riproposizione e recupero del tessuto urbanistico compromesso.

In tale zona il P.R.G. si attua sia con interventi diretti che con interventi indiretti, nei limiti e secondo le modalità stabilite.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il costo per la demolizione del fabbricato (sub. 13), che consente di completare i lavori di cui alla Concessione Edilizia e conseguentemente richiedere l'agibilità anche dell'appartamento (sub.2), dipendono dai prezzi di mercato per le opere edili da valutare al momento in cui i lavori verranno svolti.

Successivamente dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto allegato alla Concessione edilizia prevede la demolizione del fabbricato accessorio (sub. 13) per concedere la realizzazione di sei posti auto scoperti, in realtà la demolizione non è ancora avvenuta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione fabbricato esistente (sub. 13)

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione fabbricato, per completare la pratica edilizia

Questa situazione è riferita solamente a Posto auto sub. 13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA MICHELE VERZEGNASSI 14, FRAZIONE
PIERIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN CANZIAN D'ISONZO via Michele Verzeznassi 14, frazione Pieris, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,60 mt..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella .36/8 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via M. Verzeznassi 14/1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Pieris particella edificiale 36/8 foglio 9 P.M. 266 partita tavolare 2069, intestato a *** DATO OSCURATO ***
P.T. 2069 c.t. 2° Comune Censuario di Pieris Ente Indipendente costituito da Appartamento sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. 36/8 in P.T.M. 266 subalterno "2" in blu indaco nel piano sub. G.T. 3601/17 con 135/1000 di permanente comproprietà della p.c. 36/8; nonché 1/2 della P.T. 2070 subalterno "9" vano scala (bene comune non censibile) con 10/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 266

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1993.



prospetto via Verzeznassi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 Km

ottimo ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★



luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★
 nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne :

L'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano terra, di un fabbricato in condominio di tre piani edificato sulla p.c. 36/8 del C.C. di Pieris con ingresso da via M. Verzegnassi 14 in località Pieris del comune di San Canzian d'Isonzo.

L'edificio è stato ristrutturato nel 1993.

L'accesso all'appartamento avviene dalla via pubblica attraverso il vano scala comune (sub. 9) privo di ascensore.

La struttura portante è in muratura mista, solai di piano in laterocemento, tetto in legno con manto in tegole.

Le facciate del fabbricato sono in pietra a vista. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

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

Caratteristiche interne:

L'appartamento è composto dai seguenti vani:

ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, w.c. e camera.

L'accesso all'immobile ha permesso di rilevare le sue caratteristiche e la sua distribuzione interna costituita da tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramica e in legno nella camera;
- i rivestimenti delle pareti della cucina, del bagno e del w.c. sono in piastrelle di ceramica;
- i soffitti e le pareti degli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- il bagno è dotato dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca;
- le porte interne sono in legno;
- i serramenti esterni sono in legno;

A livello di impianti si rilevano:

- il riscaldamento autonomo a metano con radiatori;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia;

Da quanto rilevato e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, idrico ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che il locale si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale e dalle verifiche nel corso del sopralluogo si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- cucina circa mq. 8,70
- soggiorno circa mq. 16,60
- ingresso circa mq. 3,60
- disimpegno circa mq. 1,00
- bagno circa mq. 5,00
- W.C. circa mq. 3,00
- camera circa mq. 13,60

La superficie utile calpestabile è così riassunta: appartamento circa mq. 51,50.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Totale:	70,00				70,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, si fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale del bene in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale "borsino" immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti);



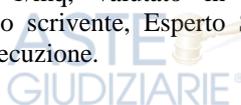


usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari; il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari (accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali all'edificio), l'eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell'espressione di stima dei beni stessi.

Si precisa che : il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell'espressione di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo " a corpo "; cosicché, eventuali variazioni nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni di mq 70,00; assumendo il prezzo unitario medio di 1.200,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,00 x 1.200,00 = **84.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.000,00**

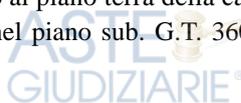
BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA MICHELE VERZEGNASSI 14, FRAZIONE
PIERIS

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a SAN CANZIAN D'ISONZO via Michele Verzegnassi 14, frazione Pieris, della superficie commerciale di **8,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella .36/8 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 47,00 Euro, indirizzo catastale: via Cortili , piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- C.C. Pieris particella edificiale 36/8 foglio 9 P.M. 266 partita tavolare 2069, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
P.T. 2069 c.t. 4° Comune Censuario di Pieris Ente Indipendente costituito da Posto Auto Coperto, Locale ricovero bici e area scoperta sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. 36/8 in P.T.M. 266 subalterno "13" in marrone nel piano sub. G.T. 3601/17 con 29/1000 di permanente comproprietà della p.c. 36/8





DESCRIZIONE DELLA ZONA



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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 Km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato in pessime condizioni manutentive e conservative, che in base al nel progetto allegato alla Concessione Edilizia dovrà essere demolito per ricavarne dei posti auto. Attualmente tale fabbricato è in parte adibito a ricovero biciclette ed in parte a posto auto. L'accesso all'immobile avviene dal cortile retrostante il fabbricato principale con ingresso da via Cortili.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto Copert e deposito bici	43,00	x	20 %	=	8,60
Totale:	43,00				8,60





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 8,60 x 1.200,00 = **10.320,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.320,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.320,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di San Canzian d'Isonzo, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni



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;





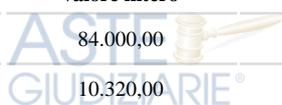
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è 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	70,00	0,00	84.000,00	84.000,00
B	posto auto	8,60	0,00	10.320,00	10.320,00
				94.320,00 €	94.320,00 €



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

€. 0,00

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

€. 94.320,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:

€. 14.148,00

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:

€. 72,00

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

€. 80.100,00

data 06/06/2025



il tecnico incaricato
Giuseppe Giovinazzo

