



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Francesco Pelizzari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. David Buiatti

CF:BTDDVD74A22L424F

con studio in RONCHI DEI LEGIONARI (GO) VIA DANTE, 8/C

telefono: 0481475101

fax: 0481475130

email: david.buiatti@libero.it

PEC: david.buiatti@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti

Pagina 1 di 26

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

A appartamento a GORIZIA Via delle Monache 11, della superficie commerciale di **166,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale, edificata e storica del Comune di Gorizia, più precisamente l'immobile sorge in via delle Monache al civico numero 11.

Il condominio si sviluppa principalmente su quattro livelli fuori terra ed è dotato di corte interna comune. L'edificio è composto da 10 abitazioni, 2 negozi, 2 posti auto coperti, 2 locali di deposito, 1 rimessa e 1 tettoia aperta, sono inoltre presenti delle parti ad uso comune descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Il tutto si mantiene in un normale stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .763/1 foglio 18 Sez. Urb. B sub. 23 P.M. 1276 partita tavolare 8753 c.t. 1°, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 515,42 Euro, indirizzo catastale: Via delle Monache n. 11, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
uno dei due soggetti Debitori è deceduto in data 12/11/2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	166,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.296,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 8+4, stipulato il 08/04/2022, con scadenza il 30/04/2030, registrato il 08/04/2022 a Gorizia - servizio telematico ai nn. TIF22T000518000AA (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000,00.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo nella giornata del 19/02/2025 e del 24/02/2025 alla presenza del Custode Giudiziario nominato e della parte Debitrice, come individuato nel verbale di accesso redatto dal Custode stesso, si è rilevato che per l'immobile è stato registrato un contratto di locazione ad uso abitativo, a favore di una Società con sede a Gorizia (GO).

Il contratto di locazione ad uso abitativo è stato registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Gorizia al numero TIF22T000518000AA di data 08/04/2022 con canone annuo pari a € 6.000,00. L'importo del canone è stato poi rinegoziato ad € 7.200,00 in seguito a nuova registrazione di data 29/08/2024, la cui registrazione è stata fornita dalla parte Debitrice ma ad oggi non si è ricevuto riscontro di quest'ultima dall'Agenzia delle Entrate, non ultimo, si segnala che la data della rinegoziazione è successiva alla data del pignoramento.

Si ritiene di dover indicare che la Società di cui sopra ha a sua volta sublocato i locali a studenti con tipologia contratto 1+1 e scadenza 30/09/2025 ma le notizie ricevute sono state fornite a voce dal legale rappresentante della Società e non si ha avuto modo di ricevere copia della registrazione. Pertanto attualmente l'immobile risulta occupato da studenti.

L'immobile risulta intestato a due soggetti, entrambi Debitori, uno dei due soggetti risulta deceduto in data 12/11/2024 e pertanto si presume risultino eredi la moglie (anch'essa Debitrice) e i figli, di cui uno intestario della Società conduttrice dell'immobile descritto. La successione non è stata ancora aperta.

Tenuto conto che la parte Debitrice risulta proprietaria anche di altre unità immobiliari all'interno dello stabile condominiale, non si ha modo di sapere se all'interno dei locali oggetto di perizia, risultino iscritti soggetti residenti. La parte Debitrice, durante le visite, ha comunicato di occupare parzialmente l'appartamento.

Si allegano i risultati delle ricerche svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gorizia e presso l'Agenzia delle Entrate.

Si ritiene che, in base alla superficie dell'immobile, il canone di locazione applicato non può essere ritenuto congruo, poichè, in base a quanto riportato nelle quotazioni immobiliari disposte dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2024 , anche applicando il valore locazione minimo per la relativa categoria, il canone annuo versato è da ritenersi basso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia, emerge quanto segue:

P.T. 8753 DEL C.C. DI GORIZIA

A prima parte:

corpo tavolare 1° - unità condominiale costituita da appartamento al 1° piano composto da cucina, salotto, tinello, due camere, veranda, ripostiglio, due disimpegni, ingresso, anti w.c., w.c. e terrazza costruito sulla p.c. 763/1 in P.T. 1276 marcato "23" colorata in giallo. Piano sub GN 2005/09.

A seconda parte:

G.T. 952/1988 - In base al piano del Geom. Giacomel n. 79/88 dd. 05/03/1988 ed al contratto di ristrutturazione di condominio e di permuta dd. 12/05/1988 si rende evidente:

- a) la variazione della numerazione, consistenza e descrizione dell'unità condominiale in unità condominiale "23" colorata in giallo, appartamento al 1° piano composto da cucina, salotto, tinello, due camere, veranda, ripostiglio, disimpegno, ingresso, anti w.c., w.c. e terrazza;
- b) che all'unità condominiale "23" sono di pertinenza 118/1000 p.i. delle proprietà comuni.

B proprietà:

G.T. 1582/1985 - In base al piano del geom. Furlan n. 235/85 ed il contratto di compravendita dd. Gradisca d'Isonzo 04/11/1985 rep. n. 14909 Notaio Orzan, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° con 1/2 p.i. + 1/2 p.i. in comunione legale dei beni.

G.T. 2005/2009 - In base alla Convenzione matrimoniale dd. 24/09/2009 rep. 131271 Notaio Angelilli, si annota la variazione del regime patrimoniale dei proprietari da comunione legale a separazione dei beni con 1/2 i.p.c.

C iscrizioni:

- G.T. 423/1986 prescritto ma da cancellare;
- G.T. 654/1986 prescritto ma da cancellare;
- G.T. 2096/2009 attivo e come meglio sotto riportato;
- G.T. 947/2012 attivo e come meglio sotto riportato;
- G.T. 241/2016 attivo e come meglio sotto riportato;
- G.T. 1542/2017 attivo e come meglio sotto riportato;
- G.T. 1478/2024 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 € 4.653,21 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravi, nonchè 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 fabbricati; il tutto come di seguito definito:

G.T. 423/1986 contratto di mutuo, iscrizione prescritta ma da cancellare = € 200,00

G.T. 654/1986 erogazione mutuo, iscrizione prescritta ma da cancellare = € 200,00

G.T. 2096/2009 diritto di ipoteca € 227.500,00 x 0,50% = € 1.137,50

G.T. 947/2012 diritto di ipoteca € 196.500,00 x 0,50% = € 982,50

G.T. 241/2016 diritto di ipoteca € 51.219,86 x 0,50% = € 256,10

G.T. 1542/2017 diritti di ipoteca € 48.000,00 x 0,50% = € 240,00

G.T. 1478/2024 pignoramento immobiliare € 305.222,49 x 0,50% = € 1.526,11

Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

Voltura catastale fabbricati € 86,00

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

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

G.T. 423/1986 - In base al contratto di mutuo dd. 10/03/1986 rep. 17507 Notaio Orzan, si intavola il diritto di ipoteca per la complessiva somma di Lire 75.000.000 che comprende il capitale mutuato di Lire 25.000.000 gli interessi al 16% annuo e tutto quanto altro precisato nel contratto di mutuo e che si intende qui integralmente richiamato, a peso del c.t. 1°. Si annota la simultaneità dell'ipoteca con le PP.TT. Accessorie 1276 e 8758 di q.C.C. G.T. 654/1986 - In base all'atto di erogazione e quietanza di mutuo dd. Gradisca d'Isonzo 24/03/1986 rep. n. 17794/508 Notaio Orzan, si annota l'avvenuta consegna alla parte mutuataria della somma di Lire 25.000.000 a margine del diritto di ipoteca iscritto con G.T. 423/1986.

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

G.T. 2096/2009 - In base al contratto dd. 02/11/2009 rep. 131409 Notaio Angelilli, si intavola il diritto di ipoteca per la complessiva somma di Euro 227.500,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, gli interessi, anche di preammortamento, convenuti inizialmente nella misura del 2,50% nominale annuo e quant'altro previsto agli artt. 4-5 del contratto, a peso del c.t. 1° e p.i.

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

G.T. 947/2012 - Intavolata ipoteca simultanea per Euro 196.500,00 di capitale e quanto in P.Principale, a peso del c.t. 1° e p.i. Vedi P.Principale 392 di Contado.

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 241/2016 - In base agli estratti di ruolo ed all'art. 77 del D.P.R. 29/09/1973 n. 602 modificato dal D.Lgs 26/02/1999 n. 46, si intavola il diritto di ipoteca legale, per l'importo di Euro 51.219,86 pari al doppio del debito di Euro 25.609,93 a peso di 1/2 i.p. del c.t. 1°. Si annota la simultaneità dell'ipoteca con le PP.Accessorie 8754-8758 di q.L.F.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1542/2017 - In base al decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia n. 276/2013 dd. 28/05/2013, non opposto e dichiarato esecutivo con provvedimento dd. 20/03/2017 ed al decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia n. 127/2017 dd. 15/03/2017 non opposto e dichiarato esecutivo con provvedimento Cron. 3678/17 dd. 12/09/2017 si intavolano i seguenti diritti di ipoteca giudiziale simultanea: 1) a garanzia dell'importo complessivo di Euro 22.000,00 di cui Euro 14.727,76 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo; 2) a garanzia dell'importo complessivo di Euro 26.000,00 di cui Euro 19.463,90 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo; con l'annotazione della parità di grado, a peso di 1/2 i.p. del c.t. 1°. Si annota la simultaneità con le P.Accessorie 8754-8758 e 8759 di Gorizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

G.T. 1478/2024 - In base all'atto di pignoramento immobiliare dd. 13/08/2024 Cron. 1093 Tribunale di Gorizia, notificato, si annota il pignoramento per l'esazione del credito di Euro 305.222,49 oltre interessi e successive occorrendo, a peso del c.t. 1° e p.i.

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
Millesimi condominiali:	118/1000 p.i.
Ulteriori avvertenze:	

Le spese di gestione e manutenzione dell'unità immobiliare, alla data della perizia, risultano indicativamente pari a € 465,00 annui, il tutto come meglio individuato dalla documentazione fornita dall'Amministrazione Stabili ADMIN S.r.l. a socio unico con sede a Gorizia. Esistono degli insoluti ma si rimanda alla lettura della documentazione allegata e di quanto fornito dall'Amministrazione Stabili.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che esistono dei debiti nei confronti del Comune, sia per l'IMU/ILIA che per la TARI ma dal momento che la proprietà risulta essere intestataria di altri immobili all'interno dello stabile, il Comune non ha fornito la distinta del debito per il singolo Ente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I Debitori risultano legittimamente autorizzati al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di compravendita.

L'immobile risulta intestato a due soggetti, entrambi Debitori, uno dei due soggetti risulta deceduto in data 12/11/2024 e pertanto si presume risultino eredi la moglie (anch'essa Debitrice) e i figli, di cui uno intestatario della Società conduttrice dell'immobile descritto. La successione non è stata ancora aperta.

Inoltre i beni risultano pignorati per intero in ragione della proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 04/11/1985), con atto stipulato il 04/11/1985 a firma di Notaio Orzan ai nn. 14909 di repertorio.

G.T. 1582/1985 - In base al piano del geom. Furlan n. 235/85 ed il contratto di compravendita dd. Gradisca d'Isonzo 04/11/1985 rep. n. 14909 Notaio Orzan, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° con 1/2 p.i. + 1/2 p.i. in comunione legale dei beni. G.T. 2005/2009 - In base alla Convenzione matrimoniale dd. 24/09/2009 rep. 131271 Notaio Angelilli, si annota la variazione del regime patrimoniale dei proprietari da comunione legale a separazione dei beni con 1/2 i.p.c.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 04/11/1985), con atto stipulato il 04/11/1985 a firma di Notaio Orzan ai nn. 14909 di repertorio.

G.T. 1582/1985 - In base al piano del geom. Furlan n. 235/85 ed il contratto di compravendita dd. Gradisca d'Isonzo 04/11/1985 rep. n. 14909 Notaio Orzan, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° con 1/2 p.i. + 1/2 p.i. in comunione legale dei beni. G.T. 2005/2009 - In base alla Convenzione matrimoniale dd. 24/09/2009 rep. 131271 Notaio Angelilli, si annota la variazione del regime

patrimoniale dei proprietari da comunione legale a separazione dei beni con 1/2 i.p.c.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **Prot.n. 15164-85/III**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne alloggio al primo piano, presentata il 30/09/1985 con il n. 15164-85/III di protocollo, rilasciata il 23/11/1985 con il n. 15164-85/III di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Da parte dell'ufficio preposto, a seguito di richiesta di data 11/02/2025 successiva di data 05/03/2025 con risposta in data 28/03/2025, non è stato rilasciato nessun documento inerente l'inizio lavori, la fine lavori e la richiesta di agibilità, della pratica succitata è stata solo rilasciata l'autorizzazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 15 Zona A - Città antica e Castello (Centro storico). Norme tecniche di attuazione ed indici:
si rimanda la lettura alla documentazione allegata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

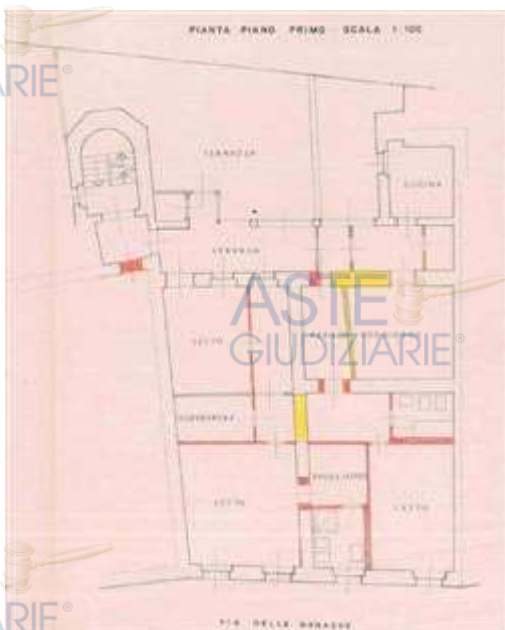
Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati realizzati / modificati dei tramezzi interni dell'alloggio rispetto a quanto autorizzato con la pratica edilizia depositata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: confronto con gli uffici preposti, al fine di poter aggiornare la situazione agli atti con quanto presente in loco.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): € 1.500,00



Stralcio PROGETTO Prot.n. 15164-85/III dd. 23/11/1985



Stralcio PLANIMETRIA di data 01/04/2022 Pratica n. GO0008207 in atti dal 04/04/2022

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano di condominio intavolato non rispecchia il reale stato dei luoghi che coincide con la planimetria catastale agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dell'aggiornamento del piano di condominio, fermo restando la quota millesimale già attribuita.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): € 2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub. 23 eretto su p.c. .763/1.

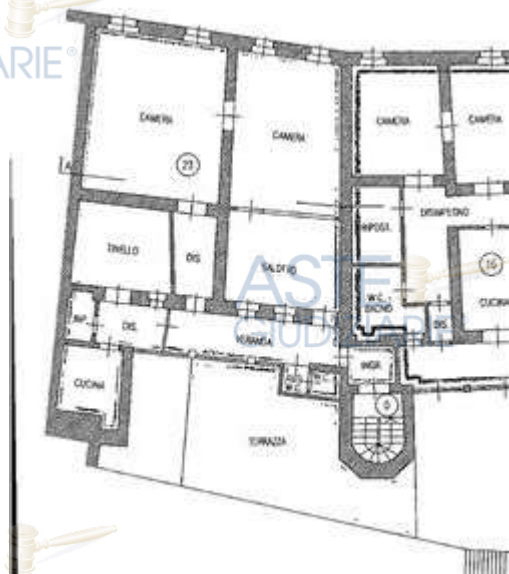
G.T. 2005/2009 PIANO TAVOLARE DI CONDOMINIO ENTE IND. 23

STATO ATTUALE INTAVOLATO

Appartamento composto da: piano primo: cucina, salotto, tinello, due camere, veranda, ripostiglio, due disimpegni, ingresso, anti-w.c., w.c. e terrazza.

STATO FUTURO

Appartamento composto da: piano primo: ingresso, veranda, c.t., terrazza, corridoio, tre disimpegni, cucina, anti w.c., tre bagni e cinque camere.



Stralcio G.T. 2005/2009 PIANO DI CONDOMINIO

Stralcio PLANIMETRIA di data 01/04/2022 Pratica n.
GO0008207 in atti dal 04/04/2022

BENI IN GORIZIA VIA DELLE MONACHE 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORIZIA Via delle Monache 11, della superficie commerciale di **166,63** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

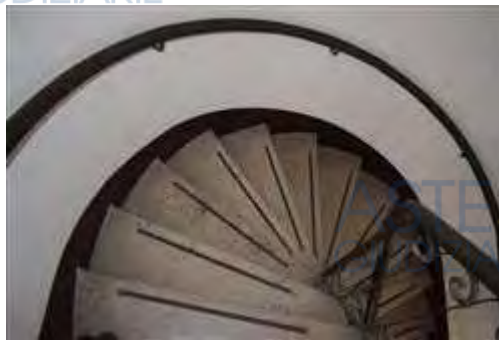
Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale, edificata e storica del Comune di Gorizia, più precisamente l'immobile sorge in via delle Monache al civico numero 11.

Il condominio si sviluppa principalmente su quattro livelli fuori terra ed è dotato di corte interna comune. L'edificio è composto da 10 abitazioni, 2 negozi, 2 posti auto coperti, 2 locali di deposito, 1 rimessa e 1 tettoia aperta, sono inoltre presenti delle parti ad uso comune descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Il tutto si mantiene in un normale stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .763/1 foglio 18 Sez. Urb. B sub. 23 P.M. 1276 partita tavolare 8753 c.t. 1°, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 515,42 Euro, indirizzo catastale: Via delle Monache n. 11, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
uno dei due soggetti Debitori è deceduto in data 12/11/2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 10 di 26

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale, edificata e storica del Comune di Gorizia, più precisamente l'immobile sorge in via delle Monache al civico numero 11.

Il condominio si sviluppa principalmente su quattro livelli fuori terra ed è dotato di corte interna comune. L'edificio è composto da 10 abitazioni, 2 negozi, 2 posti auto coperti, 2 locali di deposito, 1 rimessa e 1 tettoia aperta, sono inoltre presenti delle parti ad uso comune descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Lo stabile condominiale è dotato di un ingresso unico dalla via delle Monache, mentre i negozi sono dotati di accesso autonomo. Attraverso il passaggio nel sottoportico, si accede ad una corte comune che permette il collegamento a due vani scala distinti.

Le caratteristiche principali del condominio sono: strutture principali: fondazioni, travi e pilastri in pietra e mattoni con cemento presumibilmente armato. Murature perimetrali in pietra e mattoni misti. Solai di piano per il piano terra in mattoni a volta, solai di interpiano e di copertura in legno o cemento. Scale condominiali del tipo a "chiocciola" in pietra. Finiture esterne in intonaco del tipo di civile abitazione, a tratti danneggiato. Finiture interne del corridoio e del vano scale con intonaco del tipo di civile abitazione. Grondaie e scossaline in lamiera preverniciata. Pavimentazione esterna in cemento. Pavimentazione interna dell'atrio di ingresso e del vano scale in maiolicato. Portoncino di ingresso in legno, vetrato. Finestre e porte finestre in legno / alluminio con scuretti oscuranti. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'impianto idrico e fognario si presume risultino allacciati alla rete idrica comunale. Il cortile comune viene attualmente impiegato come area di manovra per i veicoli di proprietà dei Condomini.

Nello specifico, l'appartamento è situato al primo piano dell'edificio condominiale ed è composto da un ingresso, una veranda che permette l'accesso alla terrazza e alla centrale termica, un corridoio, tre disimpegni, una cucina, un anti w.c., tre bagni, cinque camere.

Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quale planimetrie catastali e documentazione fornita dai tecnici precedenti.

Le caratteristiche principali dell'alloggio sono: divisori interni in cotto per l'abitazione. Pitture interne in tempera. Pavimentazioni in maiolicato, prefinito per le camere. Rivestimenti interni delle pareti dei bagni e della cucina in maiolicato. Porta d'ingresso in legno. Finestre e porte finestre in legno, con scuretti. Porte interne in legno parte vetrata. Sanitari in ceramica. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, la caldaia è posizionata nella centrale termica, i corpi radianti sono in alluminio posti a muro; è presente un climatizzatore.

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. Inoltre non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti per attestarne la regolarità, né reperire l'Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica.

L'alloggio risulta essere in un stato di manutenzione e conservazione normale, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

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
appartamento	144,85	x	100 %	=	144,85
terrazza	50,00	x	30 %	=	15,00
veranda	13,55	x	50 %	=	6,78



Stralcio PLANIMETRIA di data 01/04/2022 Pratica n. GO0008207
in atti dal 04/04/2022



PLANIMETRIA di data 01/04/2022 Pratica n.
GO0008207 in atti dal 04/04/2022

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 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 seguente prezzo unitario medio di € 840,00 per la superficie calpestabile dell'appartamento, € 420,00 per la superficie calpestabile della veranda ed € 280,00 per la superficie calpestabile della terrazza, pertanto:

appartamento mq. 144,85 x €/mq. 840,00 = € 121.674,00

veranda mq. 13,55 x €/mq. 420,00 = € 5.691,00

terrazza mq. 50,00 x €/mq. 280,00 = € 14.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

141.365,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 141.365,00

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

€. 141.365,00

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre al 5 % per lo stato occupazionale.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	166,62	0,00	141.365,00	141.365,00
				141.365,00 €	141.365,00 €

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.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 7.068,25
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.296,75

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:	€. 13.029,68
---	---------------------



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:

€. 267,08

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

€. 117.000,00



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

A ristorante a GORIZIA Via delle Monache 11, della superficie commerciale di **193,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale, edificata e storica del Comune di Gorizia, più precisamente l'immobile sorge in via delle Monache al civico numero 11.

Il condominio si sviluppa principalmente su quattro livelli fuori terra ed è dotato di corte interna comune. L'edificio è composto da 10 abitazioni, 2 negozi, 2 posti auto coperti, 2 locali di deposito, 1 rimessa e 1 tettoia aperta, sono inoltre presenti delle parti ad uso comune descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Il tutto si mantiene in un normale stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .763/1 foglio 18 Sez. Urb. B sub. 28 P.M. 1276 partita tavolare 8754 c.t. 2°, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 263 mq, rendita 1.738,60 Euro, indirizzo catastale: Via delle Monache, 11, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
il soggetto Debitore è deceduto in data 12/11/2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	193,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.878,31
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo nella giornata del 19/02/2025 e del 24/02/2025 alla presenza del Custode Giudiziario nominato e della parte Debitrice, come individuato nel verbale di accesso redatto dal Custode stesso, si è rilevato che per l'immobile è stato registrato un contratto di comodato a favore di una Società con sede a Gorizia (GO) di cui il figlio del Debitore risulta legale rappresentante.

Il contratto di comodato è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Gorizia al numero 46 serie 3X Ufficio TIF in data 28/03/2023.

L'immobile risulta intestato al Debitore, il quale risulta deceduto in data 12/11/2024 e pertanto si presume risultino eredi la moglie (anch'essa Debitrice per la medesima procedura) e i figli, di cui uno intestario della Società conduttrice dell'immobile descritto. La successione non è stata ancora aperta.

Il contratto prevede che, in caso di morte del comodatario, l'atto sarà automaticamente rescisso. Pertanto, vista la morte del Debitore avvenuta in data 12/11/2024, si ritiene che il contratto non sia più in essere. Tra l'altro, già in sede di visita, il legale rappresentante della Società, ha comunicato al sottoscritto ed al Custode di aver già provveduto ad una nuova sistemazione e quindi di dover solo liberare l'immobile oggetto di pignoramento.

Si allegano i risultati delle ricerche svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gorizia e presso l'Agenzia delle Entrate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia, emerge quanto segue:

P.T. 8754 DEL C.C. DI GORIZIA

A prima parte:

corpo tavolare 2° - Ente indipendente costituito da ristorante sito al piano terra e una corte interna della casa civ. n. costruito sulla p.c.n. 763/1 in P.T. 1276 sub 28 colorato in verde chiaro. Piano sub GN 2005/09.

A seconda parte:

G.T. 2005/2009 - In base al piano tav. dd. 28/02/2009 geom. Giacomel prot. mod. 97 n. 29894/09, all'atto di riordino condominiale dd. 25/03/2009 rep. 130645 Notaio Angelilli, all'atto di rettifica parziale di riordino condominiale dd. 26/10/2009 rep. 131384 Notaio Angelilli ed ai titoli in atti, si rende evidente:

- a) la soppressione dell'Ente 19 e la sua riaccensione nell'E.I. 28 quale c.t. 2° della presente P.T.;
- b) che all'Ente indipendente c.t. 2° sono attribuite 246/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 1276 di q.C.C. e che le stesse non potranno gravarsi o alienarsi separatamente.

B proprietà:

G.T. 2005/2009 - In base al piano tav. dd. 28/02/2009 geom. Giacomel prot. mod. 97 n. 29894/09, all'atto di riordino condominiale dd. 25/03/2009 rep. 130645 Notaio Angelilli, all'atto di rettifica parziale di riordino condominiale dd. 26/10/2009 rep. 131384 Notaio Angelilli ed ai titoli in atti sub G.N. 1582/85, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 2°.

C aggravati:

G.T. 1478/2004 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 2005/2009 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 241/2016 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 1542/2017 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 1559/2017 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 874/2024 attivo e come meglio sotto riportato;
G.T. 1478/2024 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 € 5.233,21 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, 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 fabbricati; il tutto come di seguito definito:

G.T. 1478/2004 diritto di ipoteca € 500.000,00 x 0,50% = € 2.500,00

G.T. 2005/2009 trasposizione = € 200,00

G.T. 241/2016 diritto di ipoteca € 51.219,86 x 0,50% = € 256,10

G.T. 1542/2017 diritto di ipoteca € 48.000,00 x 0,50% = € 240,00

G.T. 1559/2017 annotazione = € 200,00

G.T. 874/2024 annotazione = € 200,00

G.T. 1478/2024 pignoramento immobiliare € 305.222,49 = € 1.526,11

Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

Voltura catastale fabbricati € 86,00

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

G.T. 1478/2004 - In base a contratto di mutuo dd. 15/09/2004 rep. n. 115721 Notaio Angelilli, si intavola il diritto di ipoteca per la complessiva somma di Euro 500.000,00 comprendente il capitale mutuato di Euro 250.000,00 gli interessi anche di preammortamento convenuti inizialmente nella misura del 3,70 % nominale annuo, variabile e gli interessi di mora e quanto agli art. 5 ,6 e 8) del contratto che qui si intende integralmente riportato a peso del c.t. 1° (v. 2) e delle congiunte 246/1000 p.i. del c.t. 1° ad Bp.1).

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

G.T. 241/2016 - Intavolata ipoteca legale simultanea per l'importo di Euro 51.219,86 pari al doppio del debito di Euro 25.609,93 a peso di 1/2 (v. 7) p.i. del c.t. 2°. Vedi P.Principale 8753 (GN 619/22) di

q.L.F.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

G.T. 1542/2017 - Intavolati i seguenti diritti di ipoteca giudiziale simultanea: 1) a garanzia dell'importo complessivo di Euro 22.000,00 di cui Euro 14.727,76 di capitale e quanto in P.Principale; 2) a garanzia dell'importo complessivo di Euro 26.000,00 di cui Euro 19.463,90 di capitale e quanto in P.Principale; con l'annotazione delle parità di grado, a peso del c.t. 2° e p.i. Vedi P.Principale 8753 di Gorizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

G.T. 1478/2024 - In base all'atto di pignoramento immobiliare dd. 13/08/2024 Cron. 1093 Tribunale di Gorizia, notificato, si annota il pignoramento per l'esazione del credito di Euro 305.222,49 oltre interessi e successive occorrenze, a peso del c.t. 2° e p.i.

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

Millesimi condominiali: 246/1000 p.i.

Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione e manutenzione dell'unità immobiliare, alla data della perizia, risultano indicativamente pari a € 1.000,00 annui, il tutto come meglio individuato dalla documentazione fornita dall'Amministrazione Stabili ADMIN S.r.l. a socio unico con sede a Gorizia. Esistono degli insoluti ma si rimanda alla lettura della documentazione allegata e di quanto fornito dall'Amministrazione Stabili.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che esistono dei debiti nei confronti del Comune, sia per l'IMU/ILIA che per la TARI ma dal momento che la proprietà risulta intestataria di altri immobili all'interno dello stabile, il Comune non ha fornito la distinta del debito per il singolo Ente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il Debitore risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di compravendita.

L'immobile risulta intestato al Debitore, il quale risulta deceduto in data 12/11/2024 e pertanto si presume risultino eredi la moglie (anch'essa Debitrice per la medesima procedura) e i figli, di cui uno intestatario della Società conduttrice dell'immobile descritto. La successione non è stata ancora aperta.

Inoltre i beni risultano pignorati per intero in ragione della proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/11/1985), con atto stipulato il 04/11/1985 a

firma di Notaio Orzan ai nn. 14909 di repertorio.

G.T. 1582/1985 - In base al piano del geom. Furlan n. 235/1985 ed al contratto di compravendita dd. Gradisca d'Isonzo 04/11/1985 rep. n. 14910. G.T. 2005/2009 - In base al piano tav. dd. 28/02/2009 geom. Giacomel prot. mod. 97 n. 29894/09, all'atto di riordino condominiale dd. 25/03/2009 rep. 130645 Notaio Angelilli, all'atto di rettifica parziale di riordino condominiale dd. 26/10/2009 rep. 131384 Notaio Angelilli ed ai titoli in atti sub G.N. 1582/85, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 2°.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **Prot.n. 15163-85/III**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne locali ad uso bar - ristorante , presentata il 30/09/1985 con il n. 15163-85/III di protocollo, rilasciata il 23/11/1985 con il n. 15163-85/III di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Da parte dell'ufficio preposto, a seguito di richiesta di data 11/02/2025 successiva di data 05/03/2025 con risposta in data 28/03/2025, non è stato rilasciato nessun documento inerente l'inizio lavori, la fine lavori e la richiesta di agibilità, della pratica succitata è stata solo rilasciata l'autorizzazione.

Autorizzazione N. **Prot.n. 11037-86/III**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione serramenti e collocamento inferriate, presentata il 15/05/1986 con il n. 11037-86/III di protocollo, rilasciata il 25/06/1986 con il n. 11037-86/III di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Da parte dell'ufficio preposto, a seguito di richiesta di data 11/02/2025 successiva di data 05/03/2025 con risposta in data 28/03/2025, non è stato rilasciato nessun documento inerente l'inizio lavori, la fine lavori e la richiesta di agibilità, della pratica succitata è stata solo rilasciata l'autorizzazione.

Autorizzazione N. **Prot.n. 10.09.14/1208/S3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 05/06/1989 con il n. 10.09.14/1208/S3 di protocollo, rilasciata il 01/08/1989 con il n. 10.09.14/1208/S3 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Da parte dell'ufficio preposto, a seguito di richiesta di data 11/02/2025 successiva di data 05/03/2025 con risposta in data 28/03/2025, non è stato rilasciato nessun documento inerente l'inizio lavori, la fine lavori e la richiesta di agibilità, della pratica succitata è stata solo rilasciata l'autorizzazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art. 15 Zona A - Città antica e Castello (Centro storico). Norme tecniche di attuazione ed indici:
si rimanda la lettura alla documentazione allegata.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 19 di 26

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati realizzati / modificati dei tramezzi interni nel ristorante rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie depositate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: confronto con gli uffici preposti, al fine di poter aggiornare la situazione agli atti con quanto presente in loco.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): € 1.500,00



Stralcio PROGETTO Prot.n. 15163-85/III dd. 23/11/1985



Stralcio PLANIMETRIA di data 13/08/2024 Pratica n. GO0028015 in atti dal 13/08/2024

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano di condominio intavolato non rispecchia il reale stato dei luoghi che coincide invece con la planimetria catastale agli atti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione dell'aggiornamento del piano di condominio, fermo restando la quota millesimale già attribuita.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): € 2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a sub 28 eretto su p.c. 763/1.

G.T. 2005/2009 PIANO TAVOLARE DI CONDOMINIO ENTE IND. 28
STATO ATTUALE INTAVOLATO

Ristorante composto da:

piano terra: quattro stanze, cucina, due c.t., dispensa, forno, due disimpegni, legnaia, due w.c. e una corte interna.

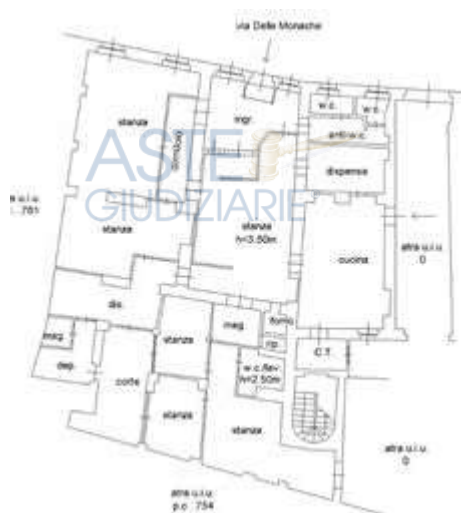
STATO FUTURO

Ristorante composto da:

piano terra: ingresso, sei stanze, un corridoio, un disimpegno, due magazzini, un deposito, un ripostiglio, un forno, un w.c./lav., una c.t., una cucina, una dispensa, un anti w.c., due w.c. ed una corte.



Stralcio G.T. 2005/2009 PIANO DI CONDOMINIO



Stralcio PLANIMETRIA di data 13/08/2024 Pratica n.
GO0028015 in atti dal 13/08/2024

BENI IN GORIZIA VIA DELLE MONACHE 11

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

ristorante a GORIZIA Via delle Monache 11, della superficie commerciale di **193,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale, edificata e storica del Comune di Gorizia, più precisamente l'immobile sorge in via delle Monache al civico numero 11.

Il condominio si sviluppa principalmente su quattro livelli fuori terra ed è dotato di corte interna comune. L'edificio è composto da 10 abitazioni, 2 negozi, 2 posti auto coperti, 2 locali di deposito, 1 rimessa e 1 tettoia aperta, sono inoltre presenti delle parti ad uso comune descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Il tutto si mantiene in un normale stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .763/1 foglio 18 Sez. Urb. B sub. 28 P.M. 1276 partita tavolare 8754 c.t. 2°, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 263 mq, rendita 1.738,60 Euro, indirizzo catastale: Via delle Monache, 11, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

il soggetto Debitore è deceduto in data 12/11/2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale, edificata e storica del Comune di Gorizia, più precisamente l'immobile sorge in via delle Monache al civico numero 11.

Il condominio si sviluppa principalmente su quattro livelli fuori terra ed è dotato di corte interna comune. L'edificio è composto da 10 abitazioni, 2 negozi, 2 posti auto coperti, 2 locali di deposito, 1 rimessa e 1 tettoia aperta, sono inoltre presenti delle parti ad uso comune descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Lo stabile condominiale è dotato di un ingresso unico dalla via delle Monache, mentre i negozi sono dotati di accesso autonomo. Attraverso il passaggio nel sottoportico, si accede ad una corte comune che permette il collegamento a due vani scala distinti.

Le caratteristiche principali del condominio sono: strutture principali: fondazioni, travi e pilastri in pietra e mattoni con cemento presumibilmente armato. Murature perimetrali in pietra e mattoni misti. Solai di piano per il piano terra in mattoni a volta, solai di interpiano e di copertura in legno o cemento. Scale condominiali del tipo a "chiocciola" in pietra. Finiture esterne in intonaco del tipo di civile abitazione, a tratti danneggiato. Finiture interne del corridoio e del vano scale con intonaco del tipo di civile abitazione. Grondaie e scossaline in lamiera preverniciata. Pavimentazione esterna in cemento. Pavimentazione interna dell'atrio di ingresso e del vano scale in maiolicato. Portoncino di ingresso in legno, vetrato. Finestre e porte finestre in legno / alluminio con scuretti oscuranti. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'impianto idrico e fognario si presume risultino allacciati alla rete idrica comunale. Il cortile comune viene attualmente impiegato come area di manovra per i veicoli di proprietà dei Condomini.

Nello specifico, il ristorante è situato al piano terra dell'edificio condominiale ed è dotato di accesso indipendente diretto dalla via pubblica; il ristorante è composto da un ingresso, sei stanze, un corridoio, un disimpegno, due magazzini, un deposito, un ripostiglio, un forno, un w.c./lav., una c.t., una cucina, una dispensa, un anti w.c., due w.c. ed una corte.

Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quale planimetrie catastali e documentazione fornita dai tecnici precedenti.

Le caratteristiche principali del ristorante sono: copertura a volta, divisori interni in cotto e cartongesso. Pitturazioni interne in tempera. Pavimentazioni in prefinito per i vani principali, maiolicato o cotto per i restanti locali. Rivestimenti interni delle pareti dei bagni e della cucina in maiolicato. Porta d'ingresso in legno, vetrata. Finestre e porte finestre in legno, con scuretti. Porte interne in legno parte vetrate. Sanitari in ceramica. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, i corpi radianti sono in alluminio posti a muro; è presente un climatizzatore.

Si segnala che alcuni vani della parte retrostante del locale venivano impiegati come abitazione dal proprietario.

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. Inoltre non è stato

possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti per attestarne la regolarità, nè reperire l'Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica.

Il ristorante risulta essere in un stato di manutenzione e conservazione normale, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

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
ristorante	131,30	x	100 %	=	131,30
vani accessori	120,45	x	50 %	=	60,23
corte	16,05	x	10 %	=	1,61
Totale:	267,80				193,13



Stralcio PLANIMETRIA di data 13/08/2024 Pratica n. GO0028015
in atti dal 13/08/2024



PLANIMETRIA di data 13/08/2024 Pratica n.
GO0028015 in atti dal 13/08/2024

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 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 seguente prezzo unitario medio di € 910,00 per la superficie calpestabile del ristorante, € 455,00 per la superficie calpestabile dei vani accessori ed € 20,00 per la superficie calpestabile della corte,

pertanto:

ristorante mq. 131,30 x €/mq. 910,00 = € 119.483,00

vani accessori mq. 120,45 x €/mq. 455,00 = € 54.804,75

corte mq. 16,05 x €/mq. 20,00 = € 321,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

174.608,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 174.608,75

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

€. 174.608,75

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre al 5 % per lo stato occupazionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, 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	ristorante	193,13	0,00	174.608,75	174.608,75
				174.608,75 €	174.608,75 €

tecnico incaricato: Geom. David Buiatti
Pagina 25 di 26

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.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: €. 8.730,44

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 161.878,31

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: €. 16.187,83

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: €. 690,48

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 145.000,00

data 09/05/2025

il tecnico incaricato
Geom. David Buiatti