



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO2 SECURITISATION S.r.l.



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avv. Cristina Bertolano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/01/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice**



CF:TNNLNU65P50E098E  
con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C  
telefono: 0481787031  
email: luanatunini@alice.it  
PEC: luana.tunini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE** ubicata in SAN PIER D'ISONZO (GO), VIA SANDRO PERTINI, 3 – della superficie commerciale di **132,51** mq per la quota di:

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

Trattasi di villetta a schiera laterale con giardino esclusivo, posizionata all'angolo tra la via Dante Alighieri e la via Sandro Pertini. Fa parte di un complesso di nove villette a schiera, la cui costruzione è stata ultimata nell'anno 2000.

L'unità residenziale si sviluppa su complessivi quattro piani, dei quali tre fuori terra ed uno interrato.

Si precisa che al piano terra, quello che catastalmente è censito autonomamente come posto auto coperto, verso la metà degli anni 2000 è stato trasformato in veranda con accesso diretto dalla cucina.

Per maggiori informazioni nel merito si rinvia alla lettura dei capitoli "7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica" e "8. Giudizi di conformità" della presente consulenza.

#### Identificazione catastale

##### Catasto dei Terreni

- foglio 3 particella .984, qualità: ente urbano, superficie 152 metri quadrati.

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 3, particella .984, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: totale 116 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 114 m<sup>2</sup>, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini, piani: S1-T-1-2;
- sezione urbana B, foglio 3, particella .984, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 m2, superficie catastale: 11 m2, rendita 14,77 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini, piano: T, (\*)

intestati a:

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

#### Identificazione tavolare



Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 1562 del C.C. di San Pier d'Isonzo

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 984 fabbricato e corte (da P.T. 1513 c.t.1°)

allibrata a nome di:

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



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,51 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.040,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.900,00
Data della valutazione:	29/01/2025



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 21/10/2024, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 23/10/2024, comunicando che dalla verifica effettuata nella banca dati informatica a nome dell'esecutato non risultavano presenti atti privati e/o altri contratti immobiliari.

Il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si è svolto in data 25/11/2024, alla presenza del custode Avv. Cristina Bertolano e dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il quale ha accompagnato la scrivente nel corso degli accertamenti, al fine di prendere visione di ogni locale ed effettuare le riprese fotografiche con le quali corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche dei beni pignorati; è stata verificata la loro corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la loro conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione comunale ed alle planimetrie catastali.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione



dell'immobile e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli di seguito riportate.

Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 1562 - C.C. di San Pier d'Isonzo

Foglio C

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Posta 1 - Pres. 13/05/1987 G.N. 1331/1987

**Annotazione vincoli** di cui alla convenzione dd. 13/07/1984 rep. com.le 313, intavolato il 13/05/1987 a Monfalcone G.N. 1331/1987 a peso del 1° c.t..

Posta 2 - Pres. 14/06/1994 G.N. 3734/1994

**Annotazione vincoli ed obbligazioni** previsti da modifica convenzione urbanistica n. 313 dd.13/07/1984 per l'attuazione del piano di lottizzazione dd.11/02/1994 rep. 30136 Not. Germano per l'attuazione del piano di lottizzazione dd. 11/02/1994 rep. 30136 Not. Germano, intavolato il 14/06/1994 a Monfalcone G.N. 3734 a peso del 1° c.t..

Posta 3 - Pres. 19/04/2000 G.N. 1455/2000

**Diritto di servitù reciproca** di impianti (linea fognaria, elettrica, gas, telefonica, acquedotto, ecc.) lungo i tratti tutt'oggi esistenti a peso ed a favore delle pp.cc..978,.979,.980,.981,.982,.983,.984,.985,.986,.987 e .988., intavolato il 19/04/2000 a Monfalcone G.N. 1455/2000, derivante da piano tavolare dd. 02/07/1998 Tipo 412 geom. Gerin.

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



4.2.1. *Iscrizioni:*

Posta 3 - Pres. 19/04/2000 G.N. 1455/2000

**Diritto di ipoteca volontaria** intavolata il 19/04/2000 a Monfalcone sub G.N. 1455/2000, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da contratto di mutuo ipotecario dd.18/05/2000 rep. 34112 Not. Grimaldi.

Importo ipoteca: Lire 160.000.000.-

Importo capitale: Lire 80.000.000.-

a peso del c.t.1°.

Posta 5 - Pres. 23/04/2008 G.N. 2408/2008

**Diritto di ipoteca** intavolata il 23/04/2008 a Monfalcone sub G.N. 2408/2008, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da contratto di mutuo fondiario dd. 21/04/2008 rep. 72748 Not. Zotti.

Importo ipoteca: € 220.000,00

Importo capitale: € 110.000,00

a peso del c.t.1°.

Posta 7 - Pres. 02/09/2011 G.N. 3987/2011

Prenotazione **diritto di ipoteca giudiziale** intavolato il 02/09/2011 a Monfalcone sub G.N. 3987/2011, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia dd. 13.07.2011 Ing. n. 307/11, Cron.3748, rep.694/11, provvisoriamente esecutivo.

Importo ipoteca: € 350.000,00 oltre a interessi, spese ed accessori come da decreto ingiuntivo.

a peso del c.t.1°.

Posta 9 - Pres. 19/04/2012 G.T. 1761/12

Sulla base del decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia dd. 13.07.2011 Ing. n. 307/11, dichiarato definitivamente esecutivo il 07/03/2012, si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale di cui alla posta 7).

Posta 8 - Pres. 26/09/2011 G.T. 4288/2011

Prenotazione **diritto di ipoteca giudiziale** intavolato il 26/09/2011 a Monfalcone sub G.N. 4288/2011, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo dd. 03/09/2011 n.6004/11 Rep. 3978 Cron. 6328 provvisoriamente esecutivo.

Importo ipoteca: € 200.000,00

Importo capitale: € 118.971,03

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Posta 11 - Pres. 09/01/2023 G.N. 62/2023



**Pignoramento immobiliare** intavolato il 09/01/2023\_a Monfalcone sub G.N. 62/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Gorizia n.1323/2022 Cron. per il credito di € 364.788,90 e successive occorrenze, a peso del c.t.1°.

Posta 12 - Pres. 23/10/2023 G.N. 5319/2023

**Pignoramento immobiliare** intavolato il 23/10/2023\_a Monfalcone sub G.N. 5319/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Gorizia n.983/2023 Cron., a peso del c.t.1°.

Posta 13 - Pres. 12/09/2024 G.N. 4566/2024

**Pignoramento immobiliare** intavolato il 12/09/2024\_a Monfalcone sub G.N. 4566/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare Cron. 1069/2024 del Tribunale di Gorizia., a peso del c.t.1°.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

### SERVITU' ATTIVE

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, hanno consentito di rilevare le seguenti ulteriori iscrizioni tavolari.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 1562 - C.C. di San Pier d'Isonzo**

**Foglio A (Seconda parte)**

Posta 1 - Pres. 15/05/1998 G.N. 1678/1998

Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio e manutenzione di rete fognaria e di impianti in genere anche di futura costruzione a peso della p.c. 330/3 ed a favore della p.c. 984.

Posta 2 - Pres. 11/07/1964 G.N. 1105/84

Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio e manutenzione di rete fognaria e di impianti in genere anche di futura costruzione a peso della p.c. 330/3 ed a favore della p.c. 984.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 1562 - C.C. di San Pier d'Isonzo**

**Foglio B**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Pres. 22/05/2000 G.N. 1890/2000

Sulla base dell'contratto di compravendita dd. 18/05/2000 rep. 34112 Not. Grimaldi, si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t. a nome di:

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

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Concessione Edilizia N. 118/97** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in seguito volturata a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di n. 9 ville a schiera, presentata il 30/10/1997 con il n. 6460 di protocollo, rilasciata il 16/02/1998 con il n. 1003 di protocollo.

**Certificato di Abitabilità** del 08/05/2000 rilasciata con il n. 2664 di protocollo.

**Autorizzazione edilizia N. 139/97** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in seguito volturata a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di recinzione, presentata il 16/12/1997 con il n. 7560 di protocollo, rilasciata il 18/03/1998 con il n. 1619 di protocollo.

**Denuncia di Inizio Attività N. 06/027** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria (realizzazione veranda e apertura porta) presentata il 28/04/2006 con il n. 3065 di protocollo.

Si segnala che la pratica edilizia risulta non conclusa. Nel merito, in data 02/02/2011 il Comune

di San Pier d'Isonzo ha richiesto la presentazione della comunicazione di fine lavori ed il certificato di collaudo attestante la conformità dell'opera, nonché l'aggiornamento planimetrico catastale. Tale richiesta risulta tuttora disattesa.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Pier d'Isonzo, il compendio immobiliare ricade in Zona B3 – Residenziale a bassa densità completamente edificata.

Per informazioni dettagliate in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

### ***"Art. 24 - Prescrizioni edilizie ed urbanistiche generali per le zone B3, B4, B5 e C.***

1. Per tutti gli interventi previsti per le zone B3, B4, B5 e C, di nuova costruzione, si dovrà rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5,00; saranno consentite distanze inferiori, con il solo rispetto delle norme del Codice Civile, qualora si dimostrino indispensabili per adeguare alloggi esistenti a norme di sicurezza o di carattere igienico-sanitario e purché non sia prevista l'apertura di finestre sui fronti che si trovano a distanza inferiore ai 5 metri; dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di 10 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

2. Le recinzioni saranno realizzate con zoccolo in muratura non superiore a ml. 1,00 di altezza e soprastante ringhiera metallica o pannelli in lamiera traforata, per un totale massimo di ml. 1,80. Verso gli spazi pubblici non sono ammesse recinzioni con rete metallica o frangisole né l'utilizzo di dispositivi oscuranti (teli in materiale sintetico, finte siepi artificiali e similari).

3. Le coperture dei tetti dovranno essere a falda, e dovranno rispettare le pendenze comprese tra i 30 e il 40%. Il manto di copertura dovrà essere in tegole di laterizio. Nella zona sono vietate le coperture a terrazza se non per i corpi ad un unico piano fuori terra.

- o m i s s i s -

### ***Art. 15. - Norme generali relative alle zone residenziali A-B-C: destinazioni d'uso ed interventi ammessi***

1. Le zone residenziali sono destinate alla funzione abitativa e alle attività connesse con la residenza e con essa compatibili per aspetti igienici e sociali. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso delle aree e degli immobili:

- a) residenziale;
- b) artigianale di servizio;
- c) alberghiera e ricettivo complementare;





d) direzionale;

e) commerciale al minuto e di servizio;

q) servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico.

*Le attività insediabili, ed in particolare quelle dell'artigianato di servizio, dovranno essere comunque tali da non arrecare rumore, disturbo o pregiudizio all'igiene per le residenze circostanti.*

*2. Per gli immobili esistenti nelle zone residenziali ed aventi destinazioni d'uso non compatibili con quelle abitative non sono ammessi interventi edilizi che non siano quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli edifici esistenti nelle zone residenziali possono essere recuperati alla funzione residenziale e/o destinati alle attività con essa compatibili e di cui al precedente comma nei limiti e con le modalità di cui agli articoli successivi.*

*3. In tutte le zone residenziali, nei casi di nuova realizzazione, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, di ampliamento, anche con aumento del numero di alloggi, dovranno essere previsti due posti macchina (dimensione minima ml. 2,50x5,00) per ogni nuovo alloggio e comunque in misura minima di 1mq ogni 10 mc di nuova costruzione.*

*4. Per le zone residenziali B3, B4 e C nel caso di apertura di nuovi esercizi commerciali, in aggiunta ai parcheggi stanziali destinati alla residenza, dovranno essere previste aree di parcheggio a servizio della clientela, escluse le sedi viarie, pari al 100% della superficie di vendita prevista, da ricavare nell'area di pertinenza ovvero in prossimità dell'esercizio stesso, ma in questo caso l'uso a parcheggio delle relative aree deve essere oggetto di apposita convenzione atto d'obbligo con il Comune che sarà iscritta da iscriversi nei pubblici registri immobiliari con riferimento alla singola attività commerciale.*

*5. Gli edifici plurifamiliari e le loro pertinenze dovranno sempre essere progettati unitariamente anche in caso di modifiche delle facciate successive alla loro realizzazione.*

*6. Le strade private proposte a fondo cieco che servono più di 4 alloggi dovranno avere una larghezza minima di ml. 6,00 ed essere dotate di una piazzola terminale tale da consentire un'agevole inversione di marcia.*

*7. Tutti i lavori su un fabbricato pubblico o privato finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche e non sono soggetti al pagamento di oneri concessori se rientranti nei limiti di ampliamento volumetrico di 30 mc .*

*7bis. ogni intervento edilizio che comporti un nuovo impianto fognario o anche la sola modifica dell'impianto fognario in zone non servite dalla rete di fognatura pubblica, dovrà realizzare adeguata depurazione delle acque, completa, nella sua parte terminale del processo, di adeguata fitodepurazione nella misura di mq 2/ab con una dimensione minima per abitante.*





7ter. per gli edifici esistenti classificati come di particolare interesse, ogni intervento deve essere finalizzato al recupero del patrimonio esistente ed alla conservazione tipologica nel rispetto, in particolare, di volumi, forometrica, sporti di linda, materiali impiegati, nell'armonico equilibrio architettonico con il contesto circostante

8. Nei successivi articoli contenenti le norme per le varie zone funzionali individuate nelle tavole di progetto del P.R.G.C. sono specificati gli interventi ammessi.

9. per i soli edifici indicati con apposita campitura grigia sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Si tratta di edifici che per le loro caratteristiche tipologiche o per la loro ubicazione risultano essere la "memoria" dell'edificato storico del Comune di San Pier d'Isonzo, pertanto tutti gli interventi ammissibili da eseguirsi sull'edificio e sulla pertinenza dello stesso anche di manutenzione straordinaria saran soggetti a preventivo atto autorizzativo - concessorio rilasciato dall'Amministrazione comunale.

Sono ammessi interventi di restauro, conservazione tipologica e cambio di destinazione d'uso in altro compatibile. Le unità immobiliari residenziali che si possono ricavare all'interno dell'edificio indicato con campitura grigia possono essere anche superiori ad una, nel limite dei 400 mc/cadauna, fermo restando che valgono le norme di zona sulle quali ricade il fabbricato segnalato con campitura grigia.

Qualsiasi tipo di intervento dovrà rispettare le originarie caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'edificio con particolare riguardo ai materiali utilizzati e alle dimensioni delle forometrie esistenti.

#### **Art. 20. - ZONA OMOGENEA B3: residenziale completamente edificata.**

1. Comprende zone residenziali di recente formazione già completamente edificate. In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi diretti nei limiti e secondo le modalità stabilite ai successivi commi del presente articolo.

2. Per tutti gli edifici esistenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

- interventi di ristrutturazione edilizia.

3. Per esigenze di carattere igienico e funzionale connesse all'adeguamento degli edifici esistenti, oltre o contestualmente agli interventi già citati, saranno ammessi anche limitati ampliamenti per i soli edifici costruiti prima dell'adozione del P.R.G.C. vigente (09/04/1996) e che non abbiano già utilizzato tale possibilità in base alle norme del suddetto P.R.G.C.. Tali ampliamenti dovranno comportare un aumento del volume esistente non superiore a 150 mc. per edificio e nel caso di sopraelevazioni, altezze non superiori a quelle massime consentite per le attigue zone residenziali. Non potrà in ogni caso essere superato l'indice di  $I_f=4mc/mq$ .



*Tali ampliamenti vengono ammessi alle seguenti condizioni:*

*a- dovrà essere predisposto un progetto unitario di tutta l'area di pertinenza che preveda l'accorpamento e sistemazione unitaria degli annessi esistenti;*

*b- i locali ricavati con il nuovo ampliamento devono essere realizzati in aderenza all'edificio principale e non superare l'altezza dello stesso;*

*c- ampliamenti staccati dall'edificio principale saranno consentiti solo in caso di autorimesse o di centrali termiche, di cui l'alloggio non risulti già dotato, ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzarle accorpate all'edificio e vengano contestualmente eliminati od accorpati con un progetto unitario gli altri annessi esistenti sull'area;*

*d- nel caso di edifici tipologicamente compiuti e costituiti da più alloggi, gli ampliamenti sono concessi soltanto sulla base di un progetto unitario riferito alla totalità dell'edificio.*

*4. In tutti gli interventi di cui ai punti precedenti dovranno essere rispettati i seguenti criteri costruttivi:*

*e- salvo il caso di costruzioni in aderenza ad edifici preesistenti nei fronti di edificazione continua, si dovrà di norma rispettare una distanza dai confini pari a ml. 5,00; saranno consentite distanze inferiori, con il solo rispetto delle norme del Codice Civile, qualora si dimostrino indispensabili per interventi di miglioramento igienico e funzionale di fabbricati, in caso di ricostruzione o nuovo ampliamento dovrà comunque essere rispettata la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;*

*f- la sistemazione delle aree a giardino dovrà rispettare le quote preesistenti o comunque non superare le quote del marciapiede stradale oltre un massimo di cm. 15;*

*g- dovranno essere rispettate le norme sui parcheggi di cui al precedente art. 15 3° e 4° comma."*

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità.

In sede di sopralluogo é stata riscontrata la presenza nel giardino di un manufatto in legno tipo "casetta porta attrezzi" per l'istallazione della quale non é stata reperita alcuna pratica edilizia.

Inoltre, a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pier d'Isonzo é stato accertato che la pratica edilizia relativa alla realizzazione della veranda ed all'apertura di una porta non risulta conclusa. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- rimessa in pristino per ciò che attiene al manufatto in legno;
- chiusura della pratica edilizia D.I.A. N°06/027 presentata il 28/04/2006 – Prot.n.3065 (realizzazione veranda e apertura porta) con la documentazione richiesta dal Comune in data 02/02/2011.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e oneri di legge per chiusura pratica edilizia (D.I.A.): € 500,00
- Costi di rimessa in pristino con l'eliminazione del prefabbricato in legno: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.



*Corpo di fabbrica accessorio*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto, in considerazione dell'intervento di realizzazione della veranda in luogo del posto auto coperto e di apertura della porta di collegamento della stessa con la cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di denuncia di variazione al catasto dei fabbricati con la fusione delle due unità immobiliari urbane in una sola unità in categoria A/2.

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





Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali, spese tecniche e relativi oneri di legge: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SAN PIER D'ISONZO VIA SANDRO PERTINI 3

### **VILLETTA A SCHIERA LATERALE**

DI CUI AL PUNTO A

**VILLETTA A SCHIERA LATERALE** ubicata in SAN PIER D'ISONZO (GO), VIA SANDRO PERTINI, 3 – della superficie commerciale di **132,51** mq per la quota di:

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

Trattasi di villetta a schiera laterale con giardino esclusivo, posizionata all'angolo tra la via Dante Alighieri e la via Sandro Pertini. Fa parte di un complesso di nove villette a schiera, la cui costruzione è stata ultimata nell'anno 2000.

L'unità residenziale si sviluppa su complessivi quattro piani, dei quali tre fuori terra ed uno interrato.

Si precisa che al piano terra, quello che catastalmente è censito autonomamente come posto auto coperto, verso la metà degli anni 2000 è stato trasformato in veranda con accesso diretto dalla cucina.

Per maggiori informazioni nel merito si rinvia alla lettura dei capitoli "7. Pratiche edilizie e situazione urbanistica" e "8. Giudizi di conformità" della presente consulenza.

#### **Identificazione catastale**

##### Catasto dei Terreni

- foglio 3 particella .984, qualità: ente urbano, superficie 152 metri quadrati.

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 3, particella .984, sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale: totale 116 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 114 m<sup>2</sup>, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini, piani: S1-T-1-2;
- sezione urbana B, foglio 3, particella .984, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 11 m2, superficie catastale: 11 m2, rendita 14,77 Euro, indirizzo catastale: via Sandro Pertini, piano: T, (\*)







intestati a:

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

### Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 1562 del C.C. di San Pier d'Isonzo

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 984 fabbricato e corte (da P.T. 1513 c.t.1°)

allibrata a nome di:

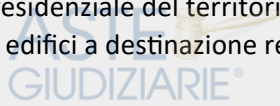
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/1.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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



Localizzazione



Panoramica villetta a schiera





#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 chilometri  
autostrada distante 3 chilometri  
ferrovia distante 7 chilometri

buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate.

Il portoncino di ingresso dell'alloggio è in legno con vetro ornamentale.

I serramenti esterni ed i relativi scuretti sono anch'essi in legno.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, l'appartamento oggetto di valutazione misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 140,80 circa, così distribuiti:

#### Piano interrato

- cantina mq 25,68 circa netti calpestabili
- doccia w.c./lavanderia mq 5,76 circa netti calpestabili

#### Piano terra

- soggiorno mq 18,15 circa netti calpestabili
- cucina mq 9,06 circa netti calpestabili
- veranda (ex posto auto) mq 7,74 circa netti calpestabili

#### Piano primo

- disimpegno mq 4,43 circa netti calpestabili
- bagno w.c. mq 6,40 circa netti calpestabili
- camera mq 14,58 circa netti calpestabili
- camera mq 9,29 circa netti calpestabili
- poggiatesta mq 5,47 circa netti calpestabili

#### Piano sottotetto

- soffitta mq 27,51 circa netti calpestabili
- terrazza mq 6,73 circa netti calpestabili

Completa il compendio immobiliare l'area scoperta di superficie pari a metri quadrati

106,00 circa, la quale si presenta interamente recintata con muretto in calcestruzzo armato e ringhiera in acciaio zincato e custodita da cancello pedonale e da cancello carraio scorrevole ad apertura automatica realizzati anch'essi in acciaio zincato. L'intera area risulta trattata a giardino con la presenza di cespugli e di alberi di medio ed alto fusto; il vialetto pedonale / carraio ed il marciapiede circostante il fabbricato sono pavimentati con una palladiana di pietra naturale.

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

- pavimenti: in piastrelle di ceramica nell'intero piano interrato, nel soggiorno e nella cucina, nel servizio igienico al piano primo, nel poggiolo e nella terrazza; in parquet di legno nelle camere, nella soffitta e negli antistanti disimpegni; in palladiana di pietra naturale nella veranda, analoga a quella realizzata sui marciapiedi e sul vialetto pedonale e carraio esterni;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina e nei servizi igienici;  
parziale rivestimento in palladiana di pietra sulla parete del sottoscala nella cantina; tinteggiatura sulla generalità delle pareti, dei soffitti e dei controsoffitti dei vari ambienti;
- portoncino d'ingresso: in legno con vetro ornamentale;
- serramenti esterni: con vetri-camera e scuretti anch'essi in legno;
- serramenti veranda: infissi in legno, di cui una parte fissa ed una parte apribile a scorrimento; nello specifico quest'ultimo risulta danneggiato, per cui necessita di intervento di manutenzione;
- porte interne: in legno, tamburate, cieche o con vetri ornamentali; in vetro, con apertura scorrevole, quella di accesso alla cucina;
- poggioli: pavimento in piastrelle; parapetti parte in ringhiera metallica zincata e parte in muratura;
- scale interne: struttura in calcestruzzo armato, rivestimento in granito per la rampa che collega il piano interrato al piano terra ed in legno per quelle che conducono ai piani superiori.

Si segnala che la rampa di scale che dal piano terra conduce al piano primo risulta in parte sprovvista di parapetto a norma di legge; di ciò si terrà conto in sede di valutazione;

- impianti: elettrico del tipo sotto malta; citofonico; di allarme; idrico-sanitario; di riscaldamento a zone e di produzione di acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaia a gas metano posizionata nella veranda e corpi scaldanti parte in alluminio e parte in acciaio e ventilconvettore nella sola soffitta, dove è presente anche l'impianto di climatizzazione tipo mono-split;
- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico al piano primo è dotato di vasca, water, bidet e lavabo; il servizio igienico / lavanderia al piano interrato è dotato di doccia, water e lavatoio. Entrambi i servizi sono muniti di rubinetterie tipo miscelatori monocomando.

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

In merito all'impianto di riscaldamento, non è stato reperito il Libretto di Impianto, per cui

anche in questo caso si raccomanda l'intervento da parte di personale qualificato che ne accerti la rispondenza alle prescrizioni della normativa di settore vigente, rilasciando il relativo libretto.

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

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

A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la sua redazione possa prudenzialmente ammontare ad € 400,00 (euro quattrocento/00).

In generale, l'alloggio appena descritto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Taluni serramenti necessitano di intervento di riverniciatura per eliminare gli effetti provocati dall'azione degli agenti atmosferici.

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

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state dal più recente elaborato grafico di progetto estratto dalla pratica edilizia relativa alla costruzione del complesso residenziale.

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

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale dell'immobile calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 132,51 (diconsi metri quadrati centotrentadue/51).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	83,50	x	100 %	=	83,50
Accessori indiretti comunicanti	69,55	x	50 %	=	34,78
Terrazza e poggolo	12,20	x	30 %	=	3,66
Area scoperta (giardino)	105,71	x	10 %	=	10,57
<b>Totale:</b>	<b>270,96</b>				<b>132,51</b>

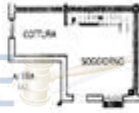


ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO INTERRATO  
H= 2.40 m

PIANTA PIANO TERRA  
H= 2.60 m

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANTA PIANO TERRA  
H= 2.60 m

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO PRIMO  
H= 2.60 m

PIANTA SOTTOTETTO  
H= 1.83 m



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Estratto planimetria catastale sub 1

Estratto planimetria catastale sub 2

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/03/2022

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Monfalcone

Descrizione: Villetta a schiera con pertinenti corti e posto auto coperto

Indirizzo: San Pier d'Isonzo - via Sandro Pertini

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.415,09 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/04/2023

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Monfalcone

Descrizione: Villetta a schiera con pertinenti corti e posto auto coperto

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

Pagina 18 di 21

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 1.550,00 (diconsi euro millecinquecentocinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'immobile.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziarie ritiene di applicare al valore di mercato come sopra determinato, una volta dedotti gli oneri e i costi di regolarizzazione delle difformità:

- una deduzione pari ad € 850,00 (diconsi ottocentocinquanta) per la fornitura e posa in opera di parapetto sulla rampa di scale che collega il piano terra al piano primo;
- una riduzione pari al 5% (diconsi cinque percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziarie.

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,51 x 1.550,00 = **205.390,50**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
F.p.o. parapetto scala	-850,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 204.540,50**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 204.540,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è proceduto alla determinazione del valore richiesto, usufruendo dei dati metrici sopra determinati, partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare, costituente l'unico lotto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, tenendo conto del contesto in cui è inserito, dell'ubicazione, dello stato d'avanzamento dei lavori dei due corpi edilizi e della loro vetustà, delle dotazioni impiantistiche, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione e manutenzione piuttosto che del degrado subito dalle strutture, delle condizioni generali del fondo, il tutto come rilevato in sede di sopralluogo.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla

definizione di valori medi unitari al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a				
	schiera	132,51	0,00	204.540,50	204.540,50
	laterale				
				<b>204.540,50 €</b>	<b>204.540,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile è pignorato per intero e come tale sarà messo in vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.040,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.102,03**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 38,48**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.900,00**



data 29/01/2025



il tecnico incaricato  
Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice



tecnico incaricato: Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

Pagina 21 di 21

