



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Dott. Luca Campestrini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Mariagiovanna Cutrupi

CF:CTRMGV89T68F356X

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

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it



tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a GRADISCA D'ISONZO Via Alessandro Manzoni 23, della superficie commerciale di **137,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Gradisca d'Isonzo (GO), più precisamente il tutto sorge in via Alessandro Manzoni al civico numero 23.

La proprietà sorge in linea con altri fabbricati e si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato. Sul fronte dell'edificio è presente una corte così come sul retro dello stesso; completa la proprietà una strada laterale che permette l'accesso alla corte posta sul retro, appartenente al Debitore con la quota di 1/4 p.i.

Costruita in vecchia data, l'abitazione, nel corso degli anni, è stata sottoposta ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 446/92 foglio 19 Sez. Urb. A partita tavolare P.T.web 615 c.t. 1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, 23, piano: interrato, terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Gradisca d'Isonzo particella fondiaria 446/93 foglio 19 Sez. A partita tavolare P.T.web 616 c.t. 1°, qualità classe strade fondiario, superficie 60, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.177,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.460,00
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025

tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 2 di 13



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo si è svolto in data 24/04/2025 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia, del Debitore e della sua famiglia.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate – sezione Territorio ed uffici comunali, in seguito alla visita, si è potuto constatare che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta occupato dal Debitore e dalla sua famiglia, così come si evince anche dal "Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di cittadinanza" rilasciato dal Comune di Gradisca d'Isonzo in data 05/05/2025.

Dall'istanza presentata alla Direzione Provinciale di Gorizia – Agenzia delle Entrate con risposta ricevuta via pec in data 28/04/2025, non si è riscontrata la registrazione di alcun atto recente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

P.T. WEB 615 DI GRADISCA D'ISONZO

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 446/92 casa e corte (da P.T. 2965 c.t. 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

nulla.

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 19/01/2022 GN 88/2022

1. Si intavola il diritto di proprietà con 1/1 p.i. In base a: ATTO DI COMPRAVENDITA dd 22/12/2021 NOT. ELENA BERTI rep. 400/354.

Si trasporta dalla PT 2965 di questo comune censuario:

pres. 17/10/1980 GN 785/1980

2. Si annota il vincolo di inalienabilità decennale ai sensi legge n. 60/1963 art. 29.

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 19/01/2022 GN 88/2022 attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 22/08/2024 GN 2212/2024 attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

P.T. WEB 616 DI GRADISCA D'ISONZO

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 446/93 strada (da P.T. 2456 c.t. 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

nulla.

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 19/01/2022 GN 88/2022

1. Si intavola il diritto di proprietà con 1/4 p.i. In base a: ATTO DI COMPRAVENDITA dd 22/12/2021 NOT. ELENA BERTI rep. 400/354.

Si trasporta dalla PT 2965 di questo comune censuario

pres. 17/10/1980 GN 785/1980



2. Si annota il vincolo di inalienabilità decennale ai sensi legge n. 60/1963 art. 29.

FOGLIO C - AGGRAVI

Si trasporta dalla PT 2456 di questo comune censuario:

pres. 25/11/2015 GN 2184/2015 - pres. 26/04/2021 GN 1298/2021 diritto di ipoteca a peso di 1/4 p.i. appartenente ad altri comproprietari;

pres. 19/01/2022 GN 88/2022 a peso di 1/4 p.i. attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 11/08/2023 GN 2658/2023 rettifica quota gravata dal diritto di ipoteca GN 88/2022;

pres. 11/08/2023 GN 2658/2023 diritto di ipoteca a peso di 1/4 p.i. appartenente ad altri comproprietari;

pres. 22/08/2024 GN 2212/2024 a peso di 1/4 p.i. attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 2.071,34 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravi, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 86,00 per ogni voltura catastale terreni e fabbricati; il tutto come di seguito definito:

pres. 19/01/2022 GN 88/2022 € 225.000,00 x 0,50% = € 1.125,00

pres. 22/08/2024 GN 2212/2024 € 149.867,24 x 0,50% = € 749,34

diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

voltura catasto fabbricati € 86,00

voltura catasto terreni € 86,00

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pres. 17/10/1980 GN 785/1980 - Si annota il vincolo di inalienabilità decennale ai sensi legge n. 60/1963 art. 29.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

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

Pres. 19/01/2022 GN 88/2022 - Si intavola il diritto di ipoteca **simultanea** per l'importo complessivo di Euro 225.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, interessi come da art. 4 del titolo, a peso del c.t. 1°. PT Principale PTweb 615. PT Accessoria PTweb 616 di questo comune censuario. In base a:





ATTO DI MUTUO dd 22/12/2021 NOT. ELENA BERTI rep. 401/355.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

Pres. 22/08/2024 GN 2212/2024 - Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare promosso, per l'esazione del credito di Euro 149.867,24 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1°. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 08/08/2024 Tribunale di GORIZIA NOTIFICATO.

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:

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

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

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune è emerso che esistono dei debiti sia per la TARI che per l'IMU/ILIA, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione allegata.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure e dalle verifiche effettuate, emerge quanto segue.

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobili in seguito al contratto di compravendita.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di p.c. 446/93 (dal 22/12/2021), con atto stipulato il 22/12/2021 a firma di Notaio Berti ai nn. 400/354 di repertorio.

G.T. 88/2022 - Si intavola il diritto di proprietà. In base a: ATTO DI COMPRAVENDITA dd 22/12/2021 Notaio Berti Rep. 400/354. p.c. 446/93 strada quota di proprietà per 1/4 p.i.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di p.c. 446/92 (dal 22/12/2021), con atto stipulato il 22/12/2021 a firma di Notaio Berti ai nn. 400/354 di repertorio.

G.T. 88/2022 - Si intavola il diritto di proprietà. In base a: ATTO DI COMPRAVENDITA dd 22/12/2021 Notaio Berti Rep. 400/354. p.c. 446/92 casa e corte quota di proprietà per 1/1 p.i.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 p.i. + 1/2 p.i. (dal 31/08/1994 fino al 22/12/2021), con atto stipulato il 31/08/1994 a firma di Notaio Angelilli ai nn. 55792 di repertorio.





G.T. 5674/1994 - In base all'atto dd. 31/08/1994 Rep. 55792 Notaio Angelilli, si intavola il diritto di proprietà.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **90/D076**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento caldana, piastrelle e sostituzione sanitari del bagno, rifacimento impianto idrico, impianto di riscaldamento a metano, apposizione di piastrelle nel reparto cottura, ecc., presentata il 28/07/1990 con il n. 8627 di protocollo, rilasciata il 31/07/1990 con il n. 8627 di protocollo.

La pratica risulta priva della comunicazione di fine lavori.

Concessione edilizia N. **95/C005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa d'abitazione e completamento recintazione, presentata il 13/01/1995, rilasciata il 03/02/1995 con il n. 773 di protocollo, agibilità del 27/05/1998 con il n. 6496 di protocollo.

Collaudo delle opere in calcestruzzo semplice ed armato allegato alla pratica; dichiarazione di conformità impianto elettrico allegato alla pratica.

Autorizzazione edilizia N. **96/A022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tratti di recintazione, presentata il 13/03/1996 con il n. 3430 di protocollo, rilasciata il 21/03/1996 con il n. 3430 di protocollo.

La pratica risulta priva della comunicazione di fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera adottato con delibera consiliare n. 125 di data 26/03/1997, approvato con delibera consiliare n. 191 di data 18/06/1998 e con D.P.G.R. n. 06/Pres. di data 08/01/1999 e successive varianti intervenute, l'immobile ricade in zona "B5.2: Zone a normale densità" in ambito PAI -P1 "Pericolosità idraulica moderata". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. Ns. rif. n.: 6129/2025 rilasciato via pec dal Comune di Gradisca d'Isonzo in data 28/04/2025.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito alla visita effettuata presso l'immobile oggetto di perizia, si è riscontrata conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non rilevando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



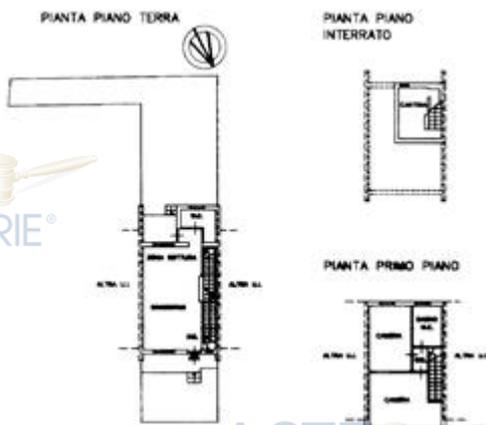
Sono state rilevate le seguenti difformità: la terrazza al piano terra, posta sul retro della costruzione, è stata trasformata in veranda mediante il posizionamento di serramenti. Sulla corte di pertinenza è stata posizionata una tettoia in legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale. Rimozione della tettoia in legno presente sulla corte.

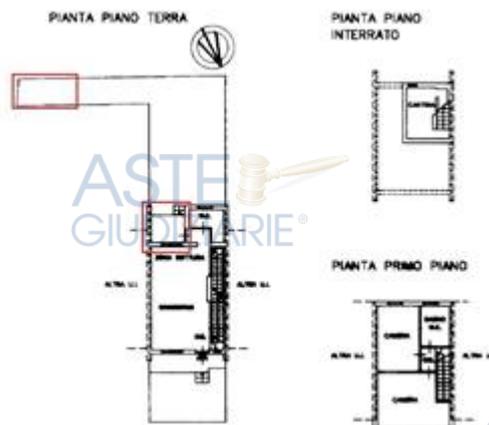
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni): €.800,00



Stralcio planimetria catastale.



Stralcio planimetria catastale con indicazione delle difformità rilevate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune pratiche edilizie risultano prive della comunicazione di fine lavori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo accordo con il Comune, si dovrà procedere con il deposito della comunicazione di fine lavori per le pratiche interessate.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni): €.200,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la terrazza al piano terra, posta sul retro della costruzione, è stata trasformata in veranda mediante il posizionamento di serramenti. Sulla corte di pertinenza è stata posizionata una tettoia in legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al Comune della pratica edilizia in sanatoria, previo confronto con l'Ufficio preposto. La tettoia in legno posizionata sulla corte, dovrà essere rimossa.

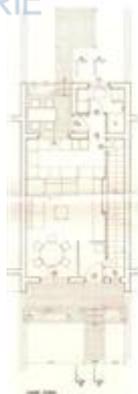
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni): €.1.200,00

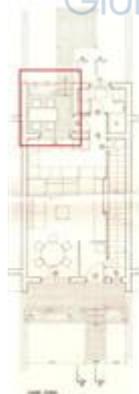


ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio progetto autorizzato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio progetto con difformità rilevate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN GRADISCA D'ISONZO VIA ALESSANDRO MANZONI 23

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a GRADISCA D'ISONZO Via Alessandro Manzoni 23, della superficie commerciale di **137,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Gradisca d'Isonzo (GO), più precisamente il tutto sorge in via Alessandro Manzoni al civico numero 23.

La proprietà sorge in linea con altri fabbricati e si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato. Sul fronte dell'edificio è presente una corte così come sul retro dello stesso; completa la proprietà una strada laterale che permette l'accesso alla corte posta sul retro, appartenente al Debitore con la quota di 1/4 p.i.

Costruita in vecchia data, l'abitazione, nel corso degli anni, è stata sottoposta ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 446/92 foglio 19 Sez. Urb. A partita tavolare P.T.web 615 c.t. 1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, 23, piano: interrato, terra e primo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
- C.C. Gradisca d'Isonzo particella fondiaria 446/93 foglio 19 Sez. A partita tavolare P.T.web 616 c.t. 1°, qualità classe strade fondiario, superficie 60, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Gradisca d'Isonzo (GO), più precisamente il tutto sorge in via Alessandro Manzoni al civico numero 23.

La proprietà sorge in linea con altri fabbricati, al centro di un edificio a schiera, e si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato. Sul fronte dell'edificio è presente una corte così come sul retro dello stesso; completa la proprietà una strada laterale che permette l'accesso alla corte posta sul retro, appartenente al Debitore con la quota di 1/4 p.i.

Costruita in vecchia data, l'abitazione, nel corso degli anni, è stata sottoposta ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

L'abitazione eretta sulla p.c. 446/92 risulta composta da:

piano terra

una corte di mq. 30,00 circa posta sul fronte dell'edificio, con scalini e terrazzino di accesso al piano

un ingresso con zona cottura ed annesso soggiorno di mq. 33,48

scale di accesso ai vari piani

un w.c. di mq. 4,29

una terrazza - veranda di mq. 6,46 con affaccio sul retro

una corte sul retro di mq. 60,00 circa

primo piano

un disimpegno di mq. 1,89

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





una camera di mq. 18,83
una camera di mq. 14,56
un bagno - w.c. di mq. 6,20
piano interrato
una cantina di mq. 7,90



completa la proprietà 1/4 p.i. della p.c. 446/93 strada fondiaria di mq. 60,00 che permette l'accesso al retro della realtà.



Si fa presente che le superfici sono state desunte dal progetto depositato in Comune, nonchè dalle planimetrie catastali depositate.



Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale per l'epoca stessa di realizzazione, infatti sono presenti muri perimetrali portanti in mattoni misti, parte dotato di cappotto isolante; fondazioni, pilastri e travi in cemento presumibilmente armato e muratura mista; tramezzi interni in muratura mista ed in laterizio; solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in tegole curve tipo coppi; le grondaie sono in lamiera preverniciata. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione. Pitturazioni interne in tempera di varie tonalità. Pavimento costituito da intercapedine areata, come indicato nelle relazioni allegate al progetto di ampliamento; pavimentazione in maiolicato e legno nelle camere; rivestimenti verticali della cucina e dei bagni in maiolicato; scale rivestite in legno per la rampa di collegamento con il primo piano, in maiolicato per quella dal piano terra al piano interrato. Marciapiedi e camminamenti in cemento o porfido. Serramenti in alluminio con vetrocamera, quasi tutti dotati di zanzariera e rollè oscuranti in materiale plastico; porte interne in legno. I bagni presentano sanitari in ceramica. Per quel che riguarda gli impianti, sono presenti: impianto elettrico del tipo tradizionale dotato presumibilmente di interruttore salva vita; impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria dotato di caldaia a gas metano posizionata nella terrazza - veranda posta sul retro, collegati ai corpi radianti in alluminio posti a muro all'interno dell'abitazione; è presente un impianto di raffrescamento al primo piano; l'impianto idrico è presente e si presume sia allacciato alla rete idrica comunale così come l'impianto fognario. Il cortile è lasciato a verde con alberature a medio fusto, è presente una tettoia in legno sulla corte posta sul retro ma la stessa sarà da rimuovere. La strada laterale in comproprietà è lasciata a verde. La recinzione sul fronte strada è realizzata con muretto in cemento, sovrastante ringhiera metallica e cancello pedonale, sul retro invece, con accesso anche da una strada interna, è presente un muretto in cemento con sovrastante rete metallica plasticata ed un cancello in ferro.



Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, alcune dichiarazioni di conformità degli impianti sono depositate in Comune, mentre è stato possibile visionare l'Attestato di Prestazione Energetica allegato al contratto di compravendita.

L'abitazione si conserva in un normale stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale.

Sulle pareti sono presenti muffe ed escrescenze, presumibilmente risolvibili con una manutenzione ordinaria dell'immobile (pittura con adeguati prodotti ed areazione dei locali).



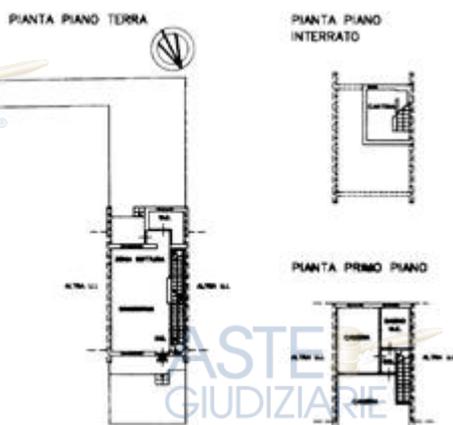
CONSISTENZA:

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
abitazione (piano terra)	63,12	x	100 %	=	63,12
abitazione (piano primo)	55,58	x	100 %	=	55,58
abitazione (piano interrato)	16,10	x	50 %	=	8,05
corte di pertinenza p.c. 446/92	97,00	x	10 %	=	9,70
strada p.c. 446/93 di mq. 60 totali, quota 1/4 p.i.	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	246,80				137,95



Stralcio planimetria catastale abitazione.



Stralcio copia di mappa.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio € 950,00 per la superficie calpestabile dell'abitazione; € 475,00 per la superficie calpestabile della cantina; € 20,00 per la superficie calpestabile della corte esclusiva ricadente sulla p.c. 446/92; € 10,00 per la superficie calpestabile della strada in proprietà ricadente sulla p.c. 446/93, pertanto:

abitazione (piano terra e primo) mq. 118,70 x €/mq. 950,00 = € 112.765,00

abitazione (piano interrato) mq. 16,10 x €/mq. 475,00 = € 7.647,50

corte p.c. 446/92 mq. 97,00 x €/mq. 20,00 = € 1.940,00

strada p.c. 446/93 (mq. 60 totali, quota proprietà di 1/4 p.i.) mq. 60,00 x €/mq. 10,00 = € 600,00 x 1/4 p.i. = € 150,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **122.502,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.502,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.502,50**

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 5 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché un decurtamento pari al 5 % per l'attuale stato occupazionale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Gradisca d'Isonzo, 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	villetta a schiera centrale	137,95	0,00	122.502,50	122.502,50
				122.502,50 €	122.502,50 €

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: €. 6.125,13

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.177,38

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: €. 5.708,87

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: €. 8,51

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.460,00

data 06/06/2025



il tecnico incaricato
Geom. Mariagiovanna Cutrupi

