



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avvocato Grazia Bernot Crassini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geometra 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: Geometra David Buiatti

Pagina 1 di 18

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2024

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

A appartamento a e ripostiglio di pertinenza a GORIZIA VIA DELLA COLONIA 8, quartiere STRACCIS, della superficie commerciale di **69,74** 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 semi-centrale edificata del Comune di Gorizia, più precisamente l'immobile sorge nel quartiere di Straccis in via della Colonia al civico numero 8.

Il condominio denominato "Condominio Colonia 8" si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno scantinato, è dotato inoltre di cortile comune adibito per lo più a spazio di manovra e parcheggio per i Condomini. L'edificio dotato di due ingressi distinti, come da elenco catastale di data 21/10/2024, è composto da 12 abitazioni, con i rispettivi ripostigli posti nello scantinato. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni sono 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, G.T. 186/1971.

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

Identificazione catastale:

- C.C. GORIZIA particella edificiale .998 foglio 4 Sez. Urb. A sub. 11 P.M. web 4470 partita tavolare web 4481, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 242,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA COLONIA N. 8 , piano: SECONDO E SCANTINATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.792,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.500,00
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Geometra David Buiatti

Pagina 2 di 18

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

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 nelle giornate del 07-08/11/2024 e 28/01/2025 alla presenza del Custode nominato, si è rilevato che l'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice. L'Esecutato detiene la residenza all'interno dell'abitazione, così come si evince dal "Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza, di Cittadinanza" rilasciato dal Comune di Gorizia in data 23/10/2024.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato reperito alcun contratto di locazione, come da riscontro di data 22/10/2024.

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.WEB 4481 COMUNE CATASTALE DI CONTADO

A prima parte:

1° c.t. E.I. 11 su p.c.e. 998 (da PT 2965 ct 1) alloggio al 2° piano e la cantina 11/1 - in giallo Piano sub GN 186/1971

A seconda parte:

consistenza con 83/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 4470 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

B proprietà:

G.T. 1562/1989 - Sulla base dell'atto di compravendita di data 20/09/1989 Rep. 25736 Notaio Rizzuto, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

C aggravii:

posta 1. G.T. 1053/2012 - attivo e come meglio sotto riportato;

posta 2. G.T. 1459/2024 - 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 € 511,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, 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. 1053/2012 pignoramento € 1.128,35 x 0,50% = € 200,00

G.T. 1459/2024 pignoramento € 4.967,78 x 0,50% = € 200,00

Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

Voltura catastale € 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: **Nessuna.**

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

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

G.T. 1053/2012 - Sulla base dell'atto di pignoramento dd 27/04/2012 Notificato Cron. 502 Tribunale di Gorizia, si annota il pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di Euro 1.128,35 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.

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

G.T. 1459/2024 - Sulla base dell'atto di pignoramento dd 17/07/2024 Notificato Cron. 959 Tribunale di Gorizia, si annota il pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di Euro 4.967,78 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1° 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: **83/1000 p.i.**

Ulteriori avvertenze:

In seguito alla richiesta inoltrata ad "Aries Amministra Srl" di via Brigata Casale 19 a Gorizia, nella persona del dott. Daniele Marega, come da riscontro di data 07/11/2024 e successivo di data 10/11/2025, si è riscontrato un debito pari ad € 4.445,04 alla data del 10/11/2025. Il preventivo di gestione per l'anno 2025 a carico dell'Esecutato prevede una spesa di € 939,89 fino al 31/12/2025. Le spese di gestione per l'anno 2024 a carico dell'Esecutato risultano pari ad € 422,07 fino al 31/12/2024. L'Amministrazione comunica che non sono state deliberate spese straordinarie, ma informa tutti i condomini della possibilità, ancora in vigore, dei bonus sulle detrazioni Irpef. Si rimanda comunque alla consultazione della documentazione ricevuta.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune Gorizia, come da riscontro di data 04/11/2024, emerge che i crediti vantati dal Comune di Gorizia risultano pari ad un totale di € 3.525,00 così come si evince dalla documentazione allegata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Inoltre i beni risultano pignorati per intero in ragione della proprietà



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 20/09/1989 a firma di Notaio Rizzuto G.N. 1562/1989 di repertorio, registrato il 29/09/1989 a Tavolare di Gorizia G.N. 1562/1989, intavolato il 03/10/1989 a Tavolare di Gorizia G.N. 1562/1989.

G.T. 1562/1989 - Sulla base dell'atto di compravendita di data 20/09/1989 Rep. 25736 Notaio Rizzuto, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° per la quota di 1/1 p.i.

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, in data 13/11/2024 è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di fabbrica **N. 10/1951 Concessione**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due case, presentata il 08/03/1951 con il n. 3567-51 di protocollo, rilasciata il 24/03/1951 con il n. 3567-51 di protocollo, agibilità del 04/06/1985 con il n. 21026-80/III di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. 356/2003 DIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una veranda a chiusura parziale del terrazzo esistente, presentata il 04/09/2003 con il n. 31347/2003 di protocollo.

Manca la fine lavori e l'aggiornamento catastale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B9 - Residenziale a blocco o in linea Art. 17. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 17 Zone B di impianto recente

A. Definizione

1) Insieme di aree edificate con precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi e completare l'edificazione esistente. In esse sono presenti alcuni edifici del Patrimonio.

Il Piano riconosce, nella condizione attuale, tre distinte situazioni:

B.8 - Residenziale a ville o a schiera

B.9 - Residenziale a blocco o in linea



B.10 - Residenziale dei borghi

B. Obiettivi

2) Gli obiettivi del Piano sono:

- migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
- consentire completamenti dell'edilizia esistente
- consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso
- tutelare gli edifici di valore storico ambientale



C. Modificazioni dell'assetto urbano

Parametri urbanistico-edilizi

3) I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano:

Zona B8 - Residenziale a ville o a schiera

4 B 8 a : Indice di edificabilità fondiaria: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S.Andrea, così come individuato nella tavola P.1.2

“Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano”: $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Zona B8 a consistenza edilizia confermata:

B 8 b – zone ricomprese negli ambiti insediativi: Indice di edificabilità fondiaria: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

B 8 c – zone esterne agli ambiti insediativi viene confermata la consistenza edilizia esistente.

- Piani: 2; h. max: m. 7,00;
- Distanza dai confini privati: ml. 5 o aderenza
- Distanza dal filo stradale: ml 5
- Distanza tra fabbricati: ml. 10 o aderenza
- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.



- Rapporto di copertura: 35%; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S.Andrea, così come individuati nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano": 30%.



- parcheggi stanziali: 1 m² ogni 10 m³ per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.



- parcheggi di relazione : nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

omissis



C1. Modificazioni degli edifici esistenti



7) Per gli edifici esistenti di valore storico appartenenti al Patrimonio della città valgono le prescrizioni riportate agli artt.13 e 15.

8) Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città nella zona B10 devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite agli "Edifici rurali di borgo".



9) Sugli edifici recenti (gruppo 6), sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia per edifici a destinazione residenziale.



In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di SLP, devono essere rispettati i parametri edilizi della zona di appartenenza, fatte salve le disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 38 della L.R. 19/2009.



10) Nelle zone B di impianto recente, per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti, solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m² di SLP per unità immobiliare residenziale per adeguamenti igienico-funzionali in deroga al solo rapporto di copertura.



Nelle zone B8c in cui viene confermata la consistenza edilizia esistente e per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti interventi di



ampliamento del 30% della SLP esistente per una sola volta, e comunque non eccedenti 40 mq di SLP per unità immobiliare residenziale 25 m² di SLP per unità immobiliare sono sempre consentiti.

10 bis Per le unità immobiliari a destinazione commerciale e artigianali di servizio esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), purché non nocive e moleste, solo in presenza di rapporto di copertura saturo, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga al solo del rapporto di copertura nel limite massimo del 35%.

10 ter Per gli interventi di ampliamento disciplinati ai precedenti commi 10 e 10 bis sono inoltre consentite distanze dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate e non necessitano di parcheggi stanziali e/o di relazione.

C2. Modificazioni delle aree di pertinenza

11) E' consentita la creazione di parcheggi stanziali in sottosuolo e in soprasuolo.

Le aree libere nelle zone B10 devono essere sistemate a verde ad orto o a coltivo. Per la sistemazione del terreno è vietato l'uso di materiali bituminosi.

C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso

12 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1), servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11), direzionale (art.4 punto 4), servizi - attività artigianali di servizio e produzione di servizi (Art.4, punto 2) nel rispetto delle leggi di settore vigenti con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1, e 5A2), al piano terreno e ai piani sottostanti
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3) limitatamente alle zone B.10
- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alla zona B10 al piano terreno e ai piani sottostanti, solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse quali: gelaterie, pasticcerie, etc.



D. Modalità attuative

13) Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla disciplina edilizia vigente.

E. Classificazione

14) Le Zone B di impianto recente sono classificate di categoria B secondo il P. U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R. 18/86.



F. Prescrizioni generali

15) Per tutti i tipi di intervento, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni, non può essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f^* = 6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (in assenza di Piano attuativo).

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: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con pratica edilizia DIA n. 356/2003 depositata in data 04/09/2003, è stata realizzata una veranda a chiusura parziale del terrazzo esistente. Non è mai stato fatto l'aggiornamento catastale e non è mai stata data comunicazione della fine dei lavori realizzati. Sulla planimetria catastale, inoltre, non risulta indicata la porta di collegamento tra il corridoio ed il soggiorno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale della unità immobiliare Sub 11.

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

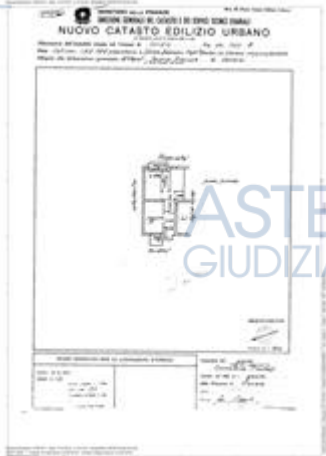
Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

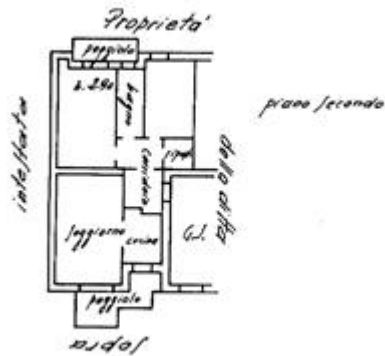


ASTE
GIUDIZIARIE®



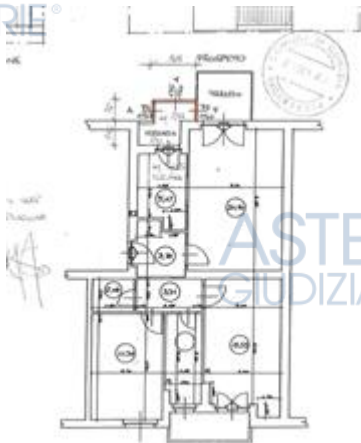
planimetria in atti depositati

ASTE
GIUDIZIARIE®



particolare planimetria in atti depositati

ASTE
GIUDIZIARIE®



elaborato grafico veranda



foto veranda

ASTE
GIUDIZIARIE®

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale ripostiglio posto nello scantinato non viene riportato nella planimetria catastale della unità immobiliare Sub 11.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale di una nuova unità immobiliare adibita a deposito, al piano scantinato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Solo spese tecniche (esclusi diritti di segreteria o presentazione): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

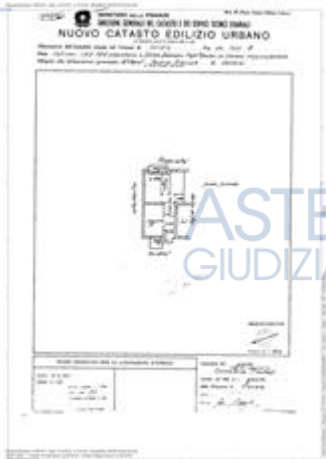
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

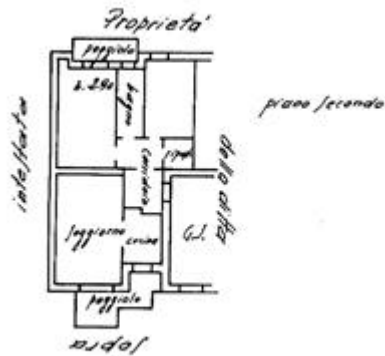
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria in atti depositati

ASTE
GIUDIZIARIE®

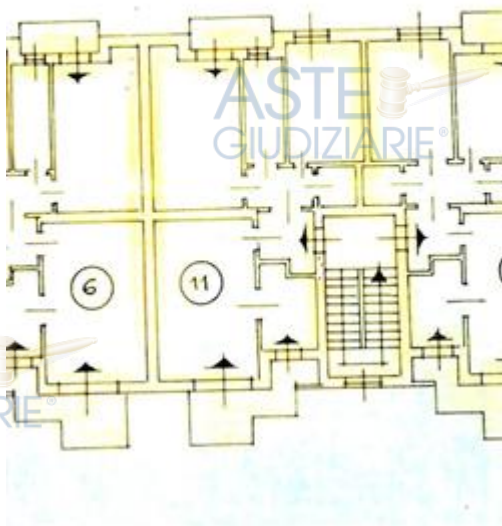


particolare planimetria in atti depositati

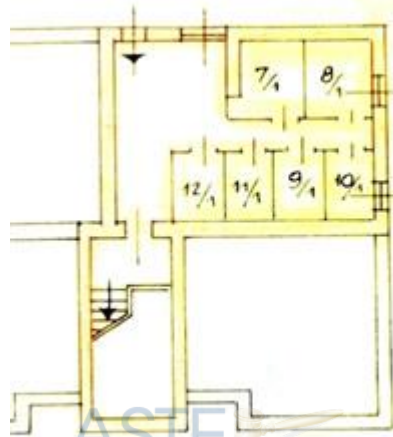
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



piano di condominio alloggio al piano secondo



piano di condominio ripostiglio al piano scantinato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

tecnico incaricato: Geometra David Buiatti

Pagina 11 di 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale del Sub 11 dovuto alla realizzazione della veranda, ed all'aggiornamento catastale del ripostiglio posto nello scantinato, l'elaborato del piano di condominio non corrisponderà più allo stato reale.

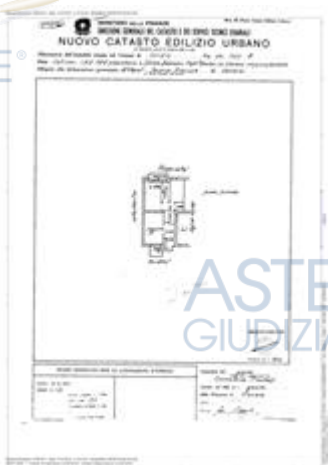
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento del piano condominiale per le unità immobiliari di interesse.

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

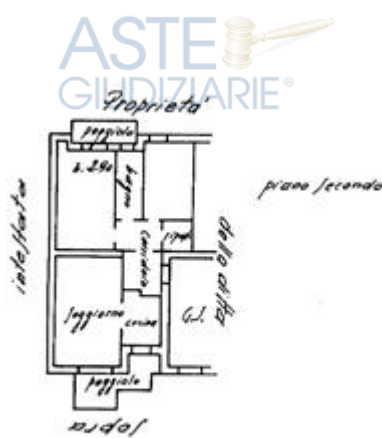
Costi di regolarizzazione:

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

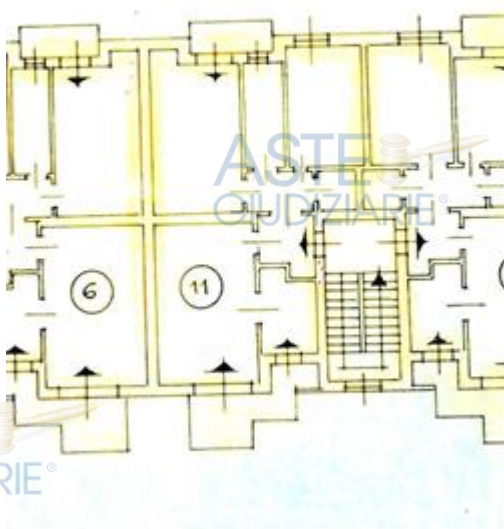
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



planimetria in atti depositati



particolare planimetria in atti depositati



piano di condominio alloggio al piano secondo



piano di condominio ripostiglio al piano scantinato

BENI IN GORIZIA VIA DELLA COLONIA 8, QUARTIERE STRACCIS

APPARTAMENTO A E RIPOSTIGLIO DI PERTINENZA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a e ripostiglio di pertinenza a GORIZIA VIA DELLA COLONIA 8, quartiere STRACCIS, della superficie commerciale di **69,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

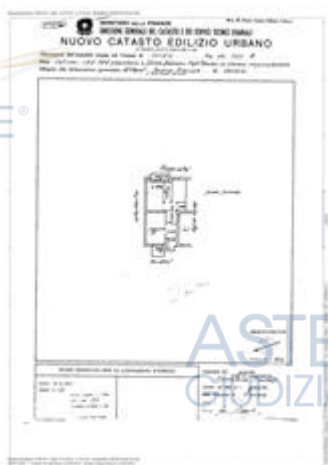
Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona semi-centrale edificata del Comune di Gorizia, più precisamente l'immobile sorge nel quartiere di Straccis in via della Colonia al civico numero 8.

Il condominio denominato "Condominio Colonia 8" si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno scantinato, è dotato inoltre di cortile comune adibito per lo più a spazio di manovra e parcheggio per i Condomini. L'edificio dotato di due ingressi distinti, come da elenco catastale di data 21/10/2024, è composto da 12 abitazioni, con i rispettivi ripostigli posti nello scantinato. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni sono 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, G.T. 186/1971.

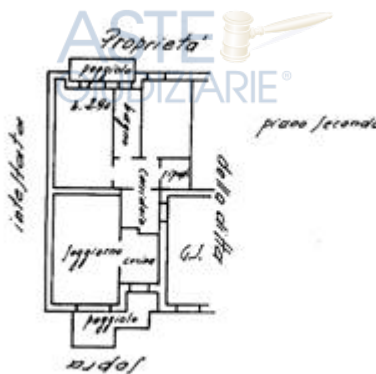
Il tutto si mantiene in un normale - basso stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- C.C. GORIZIA particella edificiale .998 foglio 4 Sez. Urb. A sub. 11 P.M. web 4470 partita tavolare web 4481, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 242,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA COLONIA N. 8 , piano: SECONDO E SCANTINATO, intestato a *** DATO OSCURATO ***



planimetria in atti depositati



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

AEROFOTOGRAMMETRIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO CON EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO



PROSPETTO CON EVIDENZIATO L'APPARTAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO LATERALE FRONTE STRADA



PROSPETTO POSTERIORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona semi-centrale edificata del Comune di Gorizia, più precisamente l'immobile sorge nel quartiere di Straccis in via della Colonia al civico numero 8.

Il condominio denominato "Condominio Colonia 8" si sviluppa su tre livelli fuori terra ed uno scantinato, è dotato inoltre di cortile comune adibito per lo più a spazio di manovra e parcheggio per i Condomini. L'edificio dotato di due ingressi distinti, come da elenco catastale di data 21/10/2024, è composto da 12 abitazioni, con i rispettivi ripostigli posti nello scantinato. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni sono 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, G.T. 186/1971.

Lo stabile condominiale è dotato di due ingressi e quindi due vani scala distinti, ciascuno permette l'accesso a 6 appartamenti (due per piano), il piano scantinato risulta composto dai ripostigli, quali pertinenze delle abitazioni.

La costruzione dello stabile risale agli inizi degli anni Cinquanta, successivamente, quasi tutti gli enti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

condominali hanno realizzato delle verande sui terrazzini esclusivi.

Le caratteristiche principali del condominio sono: Strutture principali, fondazioni, travi e pilastri in cemento armato. Murature perimetrali in latero cemento. Solai dei piani e della copertura in laterocemento. Finiture esterne in intonaco del tipo di civile abitazione, rivestimento verticale in intonaco parte dipinto in colore bianco. Finiture interne del corridoio e del vano scale con intonaco del tipo di civile abitazione tinteggiato. Grondaie e scossaline in lamiera preverniciata. Scale interne in elementi prefabbricati in pietra con pianerottoli e spazi comuni di distribuzione ai vari piani in piastrelle, cemento liscio negli scantinati, parapetti delle scale e delle terrazze parte in muratura e parte con ringhiera metallica. Pavimentazione esterna della corte parte in asfalto parte lasciata a ghiaio per tutti gli spazi di accesso e di manovra. Portoncino di ingresso alle parti comuni in lega di alluminio color bronzo, parte vetrato. Recinzione e portoncini di accesso in ferro. Finestre e porte finestre in legno, lega di alluminio color bronzo, o pvc, dotate per la maggior parte di avvolgibili oscuranti in materiale plastico. Porta di ingresso alle singole abitazioni in legno tamburato, parzialmente blindato. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo per ogni abitazione, sono presenti degli elementi radianti posti a parete. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'impianto idrico e fognario si presume siano allacciati alla rete idrica comunale. La corte condominiale attualmente è lasciata libera e viene impiegata come area di manovra.

Nello specifico l'abitazione, situata al secondo piano dello stabile condominiale, è composta da un atrio di mq. 3,90 un soggiorno di mq. 20,35 con terrazza di mq. 3,90 una cucina di mq. 5,20 con accesso ad una veranda di mq. 2,80 un disimpegno di mq. 3,10 un bagno w.c. di mq. 5,10 un ripostiglio di mq. 1,60 e due camere rispettivamente di mq. 11,25 ed una di mq. 15,60 con accesso ad una terrazza di mq. 3,30. Nel piano scantinato è presente un ripostiglio di mq. 3,20.

Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quale planimetrie catastali e progetto di costruzione.

Le caratteristiche principali dell'alloggio sono: Divisori interni in cotto per l'abitazione. Pitturazioni interne in tempera. Pavimentazioni in maiolicato per la zona giorno, per il bagno e per la terrazza; nella zona notte in parquet. Rivestimenti interni delle pareti del bagno e dell'angolo cottura in maiolicato. Porte interne in legno parte vetrate. Sanitari in ceramica, il servizio igienico è dotato di lavandino, water, bidet, doccia e box doccia. Le caratteristiche principali del ripostiglio sono pavimentazione in cemento liscio e pareti divisorie in pannelli di legno.

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 è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti allegata alla richiesta del certificato di abitabilità e risalenti all'epoca di realizzazione. L'immobile non è dotato di Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica.

L'alloggio risulta essere in un stato di manutenzione e conservazione pessimo, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico. L'immobile risulta disabitato da parecchio tempo, insiste una notevole presenza di muffa su quasi tutte le superfici.



ASTE
GIUDIZIARIE®

CUCINA



CAMERA



VANO SCALE D'ACCESSO AGLI ALLOGGI

ASTE
GIUDIZIARIE®

TERRAZZA



SOGGIORNO



VANO SCALE D'ACCESSO AGLI ALLOGGI

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
p.c. .998 subalterno 11- appartamento	66,10	x	100 %	=	66,10
p.c. .998 subalterno 11- terrazze e veranda	10,00	x	30 %	=	3,00
p.c. .998 subalterno 11/1- ripostiglio	3,20	x	20 %	=	0,64
Totale:	79,30				69,74

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 € 800,00 per la superficie calpestabile dell'appartamento ed € 240,00 per la superficie calpestabile della terrazza e veranda ed € 160,00 per la superficie calpestabile del ripostiglio, pertanto:

appartamento mq. 66,10 x €/mq. 800,00 = € 52.880,00

terrazza e veranda mq. 10,00 x €/mq. 240,00 = € 2.400,00

ripostiglio mq. 3,20 x €/mq. 160,00 = € 512,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	55.792,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 55.792,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 55.792,00
---	---------------------

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.

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



appartamento					
A	a e ripostiglio di pertinenza	69,74	0,00	55.792,00	55.792,00
				55.792,00 €	55.792,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetti di pignoramento e alla dimensioni degli stessi, il sottoscritto ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

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:

€. 51.792,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 5.179,20

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:

€. 112,80

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

€. 46.500,00



data 17/11/2025



il tecnico incaricato
Geometra David Buiatti

