



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARILENA BERNOBICH, ANDREA PELLEGRINI



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

Dott. Avv.to Giovanni ALOISIO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Renzo Luisa

CF:LSURNZ55L16E098P

con studio in FARRA D'ISONZO (GO) VIA GRADISCA 60

telefono: 0481888062

fax: 0481888062

email: renzo.luisa@tin.it

PEC: renzo.luisa@geopec.it



tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 1 di 17



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO - L'edificio in cui è compreso l'alloggio di cui trattasi si sviluppa su pianta rettangolare e si articola su due piani fuori terra. Insiste su una particella catastale di mq. 161.

Il primo impianto dell'immobile risale all'anno 1961, anno in cui venne realizzato il piano terra.

Successivamente nell'anno 1968, il fabbricato venne ampliato e sopraelevato per la realizzazione di un secondo alloggio, corrispondente al quello oggetto del presente procedimento.

L'immobile è costituito in condominio ed è composto da due distinti enti indipendenti ad uso residenziale.

Le strutture che compongono l'immobile sono di tipo tradizionale e sono costituite da fondazioni continue il calcestruzzo armato, murature portanti in blocchi forati di laterizio, solai intermedi e di copertura in latero/cemento, tramezzi interni in forati di laterizio, copertura del tetto costituito da tegole curve in laterizio, intonaci interni ed esterni di tipo tradizionale.

Le lattronerie sono in lamiera metallica preverniciata.

Le superfici esterne sono finite con pittura tipo graffiato.

All'alloggio ubicato al primo piano si accede da un cortiletto e per mezzo di una scala esterna con struttura portante in metallo e gradini in graniglia di cemento, posta sulla facciata principale del fabbricato.

L'appartamento si compone di un corridoio d'ingresso di mq. 8.68, un ampio salone "open space" adibito a soggiorno/salotto e zona cucina di complessivi 57,6 mq. circa. Dal corridoio d'ingresso si accede ad una prima stanza di mq. 17,98 situata sul lato sinistro rispetto a chi entra, mentre sul lato destro si accede ad una seconda stanza di mq. 16.38 e ad un secondo corridoio di mq. 9.25 che consente l'accesso ad una terza stanza di mq. 13,10 ed al bagno di mq. 5.84.

La superficie utile interna dell'alloggio è di circa mq. 128,80

Sulla facciata principale, rivolta ad est, su quella opposta, rivolta ad ovest, e su quella rivolta a sud, sono presenti delle terrazze/poggioli, di rispettivi 12,07 e 29,56 mq., dotati di ringhiera in metallo verniciata.

I vani interni all'alloggio hanno le superfici verticali ed i soffitti intonacati al civile, mentre sul soffitto della zona cucina è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle: nella stanza posta in prossimità del corridoio d'ingresso è stata posata una pavimentazione in laminato plastico mentre le altre due stanze hanno la pavimentazione in palchetti di legno,

Il bagno è dotato dei normali apparecchi sanitari e il pavimento e le pareti sono rivestite in piastrelle.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento è



autonomo con gruppo termico alimentato a gas metano della Soc. Vaillant ubicata esternamente.

I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori parte in lega di alluminio pressofuso e parte in acciaio.

I serramenti di finestre e porte finestre sono in PVC dotati di vetrocamera e con avvolgibili in materiale plastico. Le porte interne sono di tipo tamburato.

La parete perimetrale nel tratto prospiciente la cucina risulta coibentata esternamente; è stato realizzato un cappotto termico.

Una scala esterna, coperta, posta sul lato nord dell'edificio, consente di accedere alla corte pertinenziale della rimessa. Pedate ed alzate della scala sono rivestite in marmo di Aurisina.

All'alloggio, in base al piano di costituzione in condominio intavolato sub. GT 572/1981, compete la proprietà di un ampio sottotetto, di fatto intercapedine tra solaio di sottotetto e solaio inclinato di copertura, accessibile attraverso una botola.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio - l'unità immobiliare in parola è censita come segue:

Catasto dei terreni

- Comune censuario di Gorizia - Sezione Lucinico - FM 11 - p.c. 65/5 - ente urbano di mq. 161.-

Catasto dei fabbricati:

- Comune censuario di Gorizia - zona censuaria 2 - sezione C - foglio 11 - p.c. 65/5 - sub. 2
Categoria A/3 - classe 4^a - vani 8,00 - mq. 180 - mq. escluse aree esterne mq. 171 - rendita cat. € 619,75;

Presso la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Ufficio Tavolare di Gorizia, l'immobile di cui trattasi risulta allibrata come segue:

- Comune censuario di Lucinico - Partita tavolare WEB 249 - corpo tavolare 1

Ente Indipendente 2 della p.c. 65/5 - appartamento al primo piano e scale interne ed esterne e sottotetto al secondo piano - in base al piano tavolare sub GT 572/1981 con le congiunte 530/1000 del corpo tavolare 1° della Partita tavolare WEB 247 (P.T. madre);

B
BOX-POSTO AUTO ed AREA PERTINENZIALE-

Sulla particella catastale di 810 mq. attigua a quella su cui insiste il fabbricato bifamiliare che comprende l'alloggio, insiste un piccolo edificio adibito a rimessa.

È stato realizzato nel 1963 e si sviluppa su un unico piano fuori terra ed ha la copertura piana. Il fabbricato ha accesso carraio chiuso da un portone metallico a due ante.

La pavimentazione antistante, così come quella della zona antistante l'accesso all'alloggio, è pavimentata con elementi in cemento (betonelle).

La rimanente area è tenuta verde con alcuni arbusti.

L'intero lotto risulta recintato, con recinzione formata da zoccolo in muratura con soprastante elementi frangisole in cemento e parte con rete metallica sostenuta da paletti tutori in metallo. Vi si accede con portoncino di accesso pedonale e portone carraio posti il prospiciente della strada di accesso.

Si evidenzia che tutto il lato est del lotto in parola è costituito dalla strada di accesso, larga circa 3.15 metri, di accesso alla proprietà oggetto del presente procedimento esecutivo ed alle proprietà confinanti.

È evidente che il tratto interessato di circa mq. 135 non risulta frazionato ed acquisito al bene pubblico.

Il tratto della proprietà in parola risulta di fatto gravato da servitù di fatto di passaggio a





pedi e con ogni mezzo e dei vari impianti tecnologici (acquedotto, metanodotto, telefonico ecc.).

La pavimentazione della strada di accesso è formata da ghiaia compattata.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio - le unità immobiliari oggetto della presente consulenza, sono censite come segue:

Catasto dei terreni

- Comune censuario di Gorizia - Sezione Lucinico - FM 11 - p.c. 65/2 - fabbricato e corte di mq. 810.-

Catasto dei fabbricati:

- Comune censuario di Gorizia - zona censuaria 2 - sezione C - foglio 11 - p.c. 65/2 categoria C/6 - classe 8[^] - mq. 14 - mq. totali 29,00 - rendita cat. € 57,84.-

Presso la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Ufficio Tavolare di Gorizia, gli immobili di cui trattasi risultano allibrati come segue:

- Comune censuario di Lucinico - Partita tavolare WEB 250 - corpo tavolare 1 p.c. 65/5 - fabbricato e corte.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.440,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.000,00
Data della valutazione:	17/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore si.ra FRANZOT BARBARA n.Gorizia il 26.04.1965

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Presso l'Ufficio Tavolare di Gorizia, a carico delle PP.TT.WEB 249 e 250 di Lucinico, risultano le seguenti iscrizioni:

PTWEB 249

Sub. pres. 26/02/2020 GN 284/2020

1 - PARTITA PRINCIPALE Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede a TORINO (TO) , per l'importo complessivo di Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, convenuti al tasso dell'1,25% nominale annuo, gli interessi di mora e quant'altro previsto all'art. 6 del titolo, a peso del c.t. 1° e p.i. PARTITA



ACCESSORIA: PTweb 250 di questo comune censuario

In base a: CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO dd 27/01/2020 NOTAIO ANGELILLI rep. 141182

Sub.pres. 07/06/2024 GN 953/2024

2 - PRINCIPALE Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di BERNOBICH Marilena nata a GORIZIA (GO) il 24/04/1985 e PELLEGRINI Andrea nato a GORIZIA (GO) il 07/07/1971 , per l'importo complessivo di Euro 25.000,00# comprensiva di capitale, interessi, spese e successive occorrenze come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i. ACCESSORIA: PTweb 250 di questo comune censuario

In base a: SENTENZA DELLA CORTE D'APPELLO DI TRIESTE DI DATA 29/05-06/06/2024 N. 264/24, RG 409/23, REP 288/24

Sub.pres. 19/08/2024 GN 1347/2024



3 - Si annota il pignoramento immobiliare promosso dall'avv. Andrea Pellegrini e da Marilena Bernobich da Gorizia, per l'esazione del credito di Euro 18.774,46.- oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1° e p.i.

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO CRON. 907 NOTIFICATO dd 06/07/2024 Tribunale di GORIZIA

PTWEB 250

Sub.pres. 26/02/2020 GN 284/2020

Si trasporta dalla PT 3194 di questo comune censuario:

pres. 16/01/1959 GN 39/1959

1 - Si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, autoveicoli, condutture d'acqua, gas, luce e quant'altro necessario, a peso della p.c.n. 65/2 ed a favore della p.c.n. 65/1 .

In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 20/12/1958

Sub.pres. 14/04/1981 GN 572/1981



2 - Si intavola il diritto di servitù:; 1) di luce, veduta, prospetto, aggetto e stillicidio, a peso della p.c.n. 65/2 ed a favore del condominio eretto sulla p.c. p.c.n. 65/5 ; 2) di elettrodotto, acquedotto, metanodotto, fognatura, deposito combustibile liquido con diritto di accesso a piedi e con qualsiasi mezzo limitatamente per interventi di manutenzione, riparazione e rifornimento combustibile, a peso della p.c.n. 65/2 ed a favore del condominio eretto sulla p.c.n. 65/5 .

In base a: PIANO dd 02/02/1981 GEOM. R.BREGANT in atti sub GN 572/1981, ATTO DI DONAZIONE dd 20/03/1981 NOTAIO DELFABRO rep. 52823

e si esegue quanto segue:

3 - PARTITA ACCESSORIA Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede a TORINO (TO) , per l'importo complessivo di Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, interessi, anche di preammortamento, convenuti al tasso dell'1,25% nominale annuo, gli interessi di mora e quant'altro previsto all'art. 6 del titolo, a peso del c.t. 1°. PRINCIPALE: PTweb 249 di questo comune censuario .

In base a: CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO dd 27/01/2020 NOTAIO ANGELILLI rep. 141182

Sub. pres. 07/06/2024 GN 953/2024



4 - ACCESSORIA Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di BERNOBICH Marilena nata a GORIZIA (GO) il 24/04/1985 e PELLEGRINI Andrea nato a GORIZIA (GO) il 07/07/1971 , per l'importo complessivo di Euro





25.000,00# comprensiva di capitale, interessi, spese e successive occorrenze come da titolo, a peso del c.t. 1°. **PRINCIPALE:** PTweb 249 di questo comune censuario

In base a: SENTENZA DELLA CORTE D'APPELLO DI TRIESTE DI DATA 29/05-06/06/2024 N. 264/24, RG 409/23, REP 288/24

Sub. pres. 19/08/2024 GN 1347/2024

5 - Si annota il pignoramento immobiliare promosso dall'avv. Andrea Pellegrini e da Marilena Bernobich da Gorizia, per l'esazione del credito di Euro 18.774,46.- oltre interessi e successive occorrenze a peso del c.t. 1°.

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO CRON. 907 NOTIFICATO dd 06/07/2024 Tribunale di GORIZIA



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



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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2020 , intavolata il 26/02/2020 a Gorizia G.N. 284/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

Regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo di cancellazione € 800,00 (€ 160.000,00 x 0.5% - taxa ipotecaria)

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 07/06/2024 a Gorizia G.N. 953/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza Corte d'Appello di Trieste.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 25.000,00.

Regolarizzato e cancellato a seguito della procedura. Costo della cancellazione € 200,00 (tassa ipotecaria - importo minimo)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 19/08/2024 a Gorizia G.N. 1347/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento - cron 907 dd. 06/07/2024 del Tribunale di Gorizia per esazione credito di € 18.774,46.

Regolarizzato e cancellato a seguito della procedura- Costo per la cancellazione € 200,00 (tassa fissa)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il PRGC - Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Gorizia classifica le pp.cc. 65/2 e 65/5, nella zona territoriale omobene B8 - Residenziale a ville o a schiera - sottozona **B8a**, della quale si indicano i principali indici urbanistici.

B8a : Indice di edificabilità fondiaria: 0,6 m²/ m²; 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 m²/ m²

Zona **B8a** consistenza edilizia confermata:

B 8 b - zone ricomprese negli ambiti insediativi: Indice di edificabilità fondiaria: 0,25 m²/ m².

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.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **prot. 8202-59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione e recintazione, rilasciata il 20/07/1959.

Il titolo è riferito solamente a per costruzione casa d'abitazione

Licenza edilizia N. **prot.5584-63/V/717-partica 36-63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento casa d'abitazione e costruzione di un fabbricato ad uso autorimessa e ripostigli, rilasciata il 22/06/1963.

Il titolo è riferito solamente a per ampliamento casa d'abitazione e costruzione di un fabbricato ad uso rimessa

Licenza edilizia N. **prot.16518-68/V - pratica 192-68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione casa d'abitazione, rilasciata il 17/08/1968.

Il titolo è riferito solamente a per ampliamento e sopraelevazione casa d'abitazione

Licenza d'uso N. **prot.15206-61/V**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione - licenza d'uso, agibilità del 07/03/1964

Richiesta abitabilità N. **prot.16518-68/V - pratica 192-68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e sopraelevazione casa d'abitazione, presentata il 25/11/1980.

Abitabilità non ancora rilasciata

Autorizzazione edilizia N. **prot. 20522-76/V**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di prolungamento del tetto del fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 07/02/1977.

In relazione all'autorizzazione edilizia n.20522-76/V del 07.02.1977, all'atto del sopralluogo si è riscontrata la difformità nella realizzazione dell'intervento di prolungamento del tetto del fabbricato di abitazione. Di fatto all'atto dei lavori è stata modificata l'impostazione del solaio inclinato di copertura realizzando un tetto a due falde contrapposte. L'intervento è in difformità all'autorizzazione, ha comportato modifica della sagoma ma non ha comportato ne aumento della superficie ne aumento del volume. Rientra tra le tolleranze previste dall'art. 41 della LR 19/2009.-

Comunicazione opere interne -art. 48 legge 28.02/1985 n.47 N. **prot. 14240**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche in terne, presentata il 01/07/1986 con il n. 14240 di protocollo

Autorizzazione in sanatoria N. **prot. 10.09.24/3533/011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione veranda, presentata il 29/04/1986, rilasciata il 26/01/2000

CILA per riduzione a conformità N. **praticaed. 10.09.14/18573-011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione veranda - modifiche interne, presentata il 29/10/2019

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRGC - Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

In relazione all'autorizzazione edilizia n.20522-76/V del 07.02.1977, all'atto del sopralluogo si è riscontrata la difformità nella realizzazione dell'intervento di prolungamento del tetto del fabbricato di abitazione. Di fatto all'atto dei lavori è stata modificata l'impostazione del solaio inclinato di copertura realizzando un tetto a due falde contrapposte. L'intervento è in difformità all'autorizzazione, ha comportato modifica della sagoma ma non ha comportato ne aumento della superficie ne aumento del volume. Rientra tra le tolleranze previste dall'art. 41 della LR 19/2009.-

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC - Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORIZIA VIA UDINE 66, FRAZIONE LUCINICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO - L'edificio in cui è compreso l'alloggio di cui trattasi si sviluppa su pianta rettangolare e si articola su due piani fuori terra. Insiste su una particella catastale di mq. 161.

Il primo impianto dell'immobile risale all'anno 1961, anno in cui venne realizzato il piano terra.

Successivamente nell'anno 1968, il fabbricato venne ampliato e sopraelevato per la realizzazione di un secondo alloggio, corrispondente al quello oggetto del presente procedimento.

L'immobile è costituito in condominio ed è composto da due distinti enti indipendenti ad uso





residenziale.

Le strutture che compongono l'immobile sono di tipo tradizionale e sono costituite da fondazioni continue il calcestruzzo armato, murature portanti in blocchi forati di laterizio, solai intermedi e di copertura in latero/cemento, tramezzi interni in forati di laterizio, copertura del tetto costituito da tegole curve in laterizio, intonaci interni ed esterni di tipo tradizionale .

Le lattonerie sono in lamiera metallica preverniciata.

Le superfici esterne sono finite con pittura tipo graffiato.

All'alloggio ubicato al primo piano si accede da un cortiletto e per mezzo di una scala esterna con struttura portante in metallo e gradini in graniglia di cemento, posta sulla facciata principale del fabbricato.

L'appartamento si compone di un corridoio d'ingresso di mq. 8.68, un ampio salone "open space" adibito a soggiorno/salotto e zona cucina di complessivi 57,6 mq. circa. Dal corridoio d'ingresso si accede ad una prima stanza di mq. 17,98 situata sul lato sinistro rispetto a chi entra, mentre sul lato destro si accede ad una seconda stanza di mq. 16.38 e ad un secondo corridoio di mq. 9.25 che consente l'accesso ad una terza stanza di mq. 13,10 ed al bagno di mq. 5.84.

La superficie utile interna dell'alloggio è di circa mq. 128,80

Sulla facciata principale, rivolta ad est, su quella opposta, rivolta ad ovest, e su quella rivolta a sud, sono presenti delle terrazze/poggioli, di rispettivi 12,07 e 29,56 mq., dotati di ringhiera in metallo verniciata.

I vani interni all'alloggio hanno le superfici verticali ed i soffitti intonacati al civile, mentre sul soffitto della zona cucina è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso.

Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle: nella stanza posta in prossimità del corridoio d'ingresso è stata posata una pavimentazione in laminato plastico mentre le altre due stanze hanno la pavimentazione in palchetti di legno,

Il bagno è dotato dei normali apparecchi sanitari e il pavimento e le pareti sono rivestite in piastrelle.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento è autonomo con gruppo termico alimentato a gas metano della Soc. Vaillant ubicata esternamente.

I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori parte in lega di alluminio pressofuso e parte in acciaio.

I serramenti di finestre e porte finestre sono in PVC dotati di vetrocamera e con avvolgibili in materiale plastico. Le porte interne sono di tipo tamburato.

La parete perimetrale nel tratto prospiciente la cucina risulta coibentata esternamente: è stato realizzato un cappotto termico.

Una scala esterna, coperta, posta sul lato nord dell'edificio, consente di accedere alla corte pertinenziale della rimessa. Pedate ed alzate della scala sono rivestite in marmo di Aurisina.

All'alloggio, in base al piano di costituzione in condominio intavolato sub. GT 572/1981, compete la proprietà di un ampio sottotetto, di fatto intercapedine tra solaio di sottotetto e solaio inclinato di copertura, accessibile attraverso una botola.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio - l'unità immobiliare in parola è censita come segue:

Catasto dei terreni

- Comune censuario di Gorizia - Sezione Lucinico - FM 11 - p.c. 65/5 - ente urbano di mq. 161.-

Catasto dei fabbricati:



- Comune censuario di Gorizia - zona censuaria 2 - sezione C - foglio 11 - p.c. 65/5 - sub. 2
 Categoria A/3 - classe 4^a - vani 8,00 - mq. 180 - mq. escluse aree esterne mq. 171 - rendita cat. € 619,75;

Presso la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Ufficio Tavolare di Gorizia, l'immobile di cui trattasi risulta allibrata come segue:

- Comune censuario di Lucinico - Partita tavolare WEB 249 - corpo tavolare 1

Ente Indipendente 2 della p.c. 65/5 - appartamento al primo piano e scale interne ed esterne e sottotetto al secondo piano - in base al piano tavolare sub GT 572/1981 con le congiunte 530/1000 del corpo tavolare 1° della Partita tavolare WEB 247 (P.T. madre);



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[399,62 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 07801-2017-GO-APE-DEF registrata in data 14/03/2017

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	155,00	x	100 %	=	155,00
Terrazze/poggioli	42,00	x	30 %	=	12,60
Totale:	197,00				167,60

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata tenendo in considerazione i valori medi di mercato per realtà aventi caratteristiche simili presenti nella zona.

La superficie commerciale determinata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, ovvero quella superficie che comprende 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, e che 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 dell'unità immobiliare. La superficie degli eventuali elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Per quanto sopra la superficie commerciale dell'alloggio è stata calcolata in mq. 167,60

tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 12 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,60 x 850,00 = **142.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 142.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 142.460,00**

BENI IN GORIZIA VIA UDINE 66, FRAZIONE LUCINICO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

BOX-POSTO AUTO ed AREA PERTINENZIALE-

Sulla particella catastale di 810 mq. attigua a quella su cui insiste il fabbricato bifamiliare che comprende l'alloggio, insiste un piccolo edificio adibito a rimessa.

E' stato realizzato nel 1963 e si sviluppa su un unico piano fuori terra ed ha la copertura piana. Il fabbricato ha accesso carraio chiuso da un portone metallico a due ante.

La pavimentazione antistante, così come quella della zona antistante l'accesso all'alloggio, è pavimentata con elementi in cemento (betonelle).

La rimanente area è tenuta verde con alcuni arbusti.

L'intero lotto risulta recintato, con recinzione formata da zoccolo in muratura con soprastante elementi frangisole in cemento e parte con rete metallica sostenuta da paletti tutori in metallo. Vi si accede con portoncino di accesso pedonale e portone carraio posti il prospiciente della strada di accesso.

Si evidenzia che tutto il lato est del lotto in parola è costituito dalla strada di accesso, larga circa 3.15 metri, di accesso alla proprietà oggetto del presente procedimento esecutivo ed alle proprietà confinanti.

E' evidente che il tratto interessato di circa mq. 135 non risulta frazionato ed acquisito al bene pubblico.

Il tratto della proprietà in parola risulta di fatto gravato da servitù di fatto di passaggio a piedi e con ogni mezzo e dei vari impianti tecnologici (acquedotto, metanodotto, telefonico ecc.).

La pavimentazione della strada di accesso è formata da ghiaia compattata.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio - le unità immobiliari oggetto della presente consulenza, sono censite come segue:

Catasto dei terreni

- Comune censuario di Gorizia - Sezione Lucinico - FM 11 - p.c. 65/2 - fabbricato e corte di mq. 810.-

Catasto dei fabbricati:

- Comune censuario di Gorizia - zona censuaria 2 - sezione C - foglio 11 - p.c. 65/2 categoria C/6 - classe 8[^] - mq. 14 - mq. totali 29,00 - rendita cat. € 57,84.-

Presso la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Ufficio Tavolare di Gorizia, gli immobili di cui trattasi risultano allibrati come segue:

- Comune censuario di Lucinico - Partita tavolare WEB 250 - corpo tavolare 1





p.c. 65/5 - fabbricato e corte.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



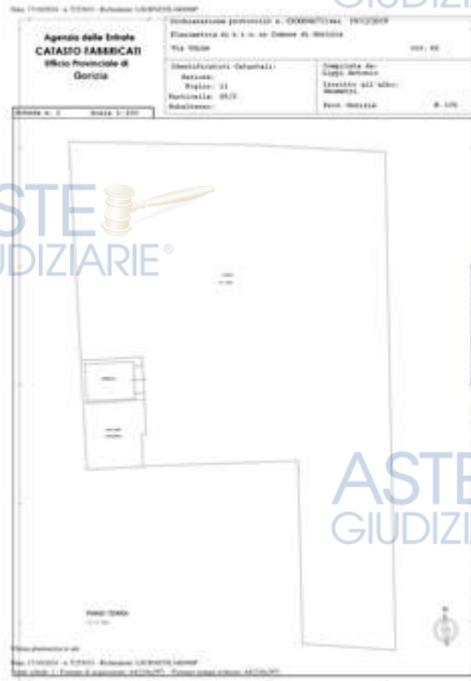
CONSISTENZA:

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
Rimessa ed area pertinenziale	13,00	x	30 %	=	3,90
Area pertinenziale	810,00	x	5 %	=	40,50
Totale:	823,00				44,40



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata tenendo in considerazione i valori medi di mercato per realtà aventi caratteristiche simili presenti nella zona.

La superficie commerciale determinata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, ovvero quella superficie che comprende 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. e che 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 dell'unità immobiliare. La superficie degli eventuali elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Per quanto sopra la superficie commerciale della rimessa e dell'area di pertinenza stata calcolata in mq. 167,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,40 x 450,00 = **19.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.980,00

tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 15 di 17



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

€. 19.980,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata sviluppata tenendo in considerazione i valori medi di mercato per realtà aventi caratteristiche simili presenti nella zona.

La superficie commerciale determinata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, ovvero quella superficie che comprende 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. e che 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 dell'unità immobiliare. La superficie degli eventuali elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Per quanto sopra la superficie commerciale dell'alloggio è stata calcolata in mq. 167,60, quella della rimessa e dell'area pertinenziale è stata calcolata in mq. 44,40.-

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia della entrate di Gorizia - Territorio, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gorizia, ufficio tecnico di Comune di Gorizia - Urbanistica

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	167,60	0,00	142.460,00	142.460,00
B	box singolo	44,40	0,00	19.980,00	19.980,00

tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 16 di 17




162.440,00 €

162.440,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

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

€. 0,00

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

€. 162.440,00

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:

€. 16.244,00

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:

€. 196,00

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

€. 146.000,00

data 17/01/2025


 il tecnico incaricato
Renzo Luisa
 





tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 17 di 17