



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

avv. Pietro BECCI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto SIMCIC–Valutatore Certificato n. VIMCA/0146-2016-Norma UNI 11558:2014



CF:SMCRRT61M16E098A
con studio in GORIZIA (GO) VIA ANGIOLINA, 12
telefono: 0481536666
email: angiolina@tin.it
PEC: simcic@pec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa con corte a TURRIACO Via Aquileia 18, della superficie commerciale di **113,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), P.T. WEB 452 di Turriaco, c.t. 1, p.c.e. 33/1 Ente Urbano.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella .33/1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA AQUILEIA N. 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.909,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito il giorno 09/04/2025, alla presenza del custode nominato avv. Pietro BECCI.

Il fabbricato principale e quello accessorio sono sono parzialmente arredati.

Con riferimento alle verifiche dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Gorizia (GO), a seguito della richiesta dd. 18/03/2025, non risultano presenti atti privati di nessuna natura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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, intavolata il 17/12/2007 a Monfalcone (GO) G.N. 6053/2007, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: € 151.500,00.

Importo capitale: € 101.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 16/10/2024 a Monfalcone (GO) G.N. 5152/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso l'UNEP del Tribunale di Gorizia (GO), cron. 1117/2024 del 29/08/2024

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:

Il compendio oggetto di pignoramento non costituisce parte di un Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/10/2007), intavolato il 17/10/2007 a Monfalcone (GO) G.N. 6053/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita dd. 21/08/1997 (fino al 17/10/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1992/1936**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso e modifica di un foro esterno e modifiche interne, presentata il 27/07/1992 con il n. 39210 di protocollo.

Parere favorevole rilasciato dalla Commissione edilizia dd. 30/07/1992.

Manutenzione straordinaria art. 68 L.R. 52/91 N. **1993/232**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione serramenti esterni con mantenimento dell'aspetto tipologico e con cambiamento del materiale, presentata il 14/01/1993 con il n. 232 di protocollo.

Autorizzazione edilizia N. **1996/8**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna della casa, rilasciata il 21/02/1996 con il n. Prat. 1996/8 e n. 1172 di protocollo. Manca inizio e fine lavori.

Autorizzazione edilizia N. **1997-017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso ed opere di manutenzione straordinaria, rilasciata il 18/06/1997 con il n. 3556/U.T.A.A1797 di protocollo.

Manca inizio lavori e richiesta del Certificato di abitabilità.

Denuncia Inizio Attività art. 80 L.R. 52/91 N. **2005/18**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di canna fumaria, presentata il 26/04/2005 con il n. Prat. 2005/18 e n. 2312 di protocollo.

Manca la data di ultimazione dei lavori ed il Certificato di collaudo finale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 - Residenziale art. 13 e B4i - Residenziale art. 13 .

Zone comprese nel Perimetro ambiti di urbanizzazione e di recupero.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare, verificando lo stato di fatto con gli elaborati grafici acquisiti presso l'ufficio tavolare, catastale e, a seguito di richiesta di accesso agli atti dd. 18/03/2025, all'ufficio tecnico-edilizia privata. La verifica non ha compreso un rilievo longimetrico, sono solo state rilevate alcune misure per una verifica generale e di ciò ne ho tenuto conto nella determinazione della percentuale del valore di vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, non sono state eseguite indagini di tipo strutturale e verifiche dell'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o di ordigni bellici.

Trattasi di pareri che per la loro natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici preposti, relativamente ai termini di ammissione delle istanze, che rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica.



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Rispetto all'elaborato grafico di cui alla P.E. 1997-017 risultano eliminate alcune pareti divisorie al piano terra, per ottenere un ampio soggiorno con zona cottura; eliminate e spostate due pareti al piano primo, per eliminare un ripostiglio ed ottenere una camera più grande; chiusa la tettoia mediante pareti interposte ai preesistenti pilastri etc.... - Esaminate le pratiche edilizie ricevute dall'ufficio Tecnico comunale il 23/04/2025, le stesse risultano incomplete. Pertanto, nell'ipotesi che a seguito di ulteriori ricerche non emergano nuovi documenti, è necessario procedere con l'acquisizione della data di esecuzione delle opere per ottenere le regolarizzazioni delle stesse; integrazioni di documenti; eventuale sanatoria edilizia; eventuali ripristini dello stato assentito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Conferimento incarico ad un professionista abilitato, che eseguirà dei rilievi dello stato di fatto ed eventuali saggi in loco, per verificare l'aspetto strutturale ed impiantistico, il rispetto alla normativa (L.R. 19/2009, norme di attuazione del P.R.G.C., Codice Civile etc...), riferita sia all'epoca di realizzazione che alla data attuale. In funzione dell'esito dei dati acquisiti ed all'elaborazione dei dati, anche con restituzioni grafiche. In base all'esito, potrà essere possibile individuare la tipologia del titolo che, eventualmente, permetterà di ottenere la regolarizzazione con, ad esempio, permesso in sanatoria, pagamento di sanzione pecuniaria, istanza di riduzione a conformità etc....

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale, al netto dei costi per le opere e degli oneri di legge: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vista la planimetria catastale presentata il 02/07/1997 con Prot. T121964, si ritiene che la stessa non sia corrispondente allo stato dei luoghi. Al piano terra risultano tre vani: soggiorno, atrio e cucina; al piano primo risulta un ripostiglio ed il disimpegno ha dimensioni diverse; il fabbricato accessorio è una tettoia etc....

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, restituzione, redazione e presentazione dell'aggiornamento planimetrico al Catasto Urbano con procedura DO.C.FA..

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto dei contributi di legge ed i relativi diritti catastali : €1.500,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Visura con indirizzo errato, più precisamente, il numero corretto è il 18 e non il 14 come erroneamente riportato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di rettifica/correzione, da presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Gorizia Territorio

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Diritti: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN TURRIACO VIA AQUILEIA 18

CASA CON CORTE

DI CUI AL PUNTO A

Casa con corte a TURRIACO Via Aquileia 18, della superficie commerciale di **113,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), P.T. WEB 452 di Turriaco, c.t. 1, p.c.e. 33/1 Ente Urbano.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella .33/1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA AQUILEIA N. 14, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Facciata principale



Facciata posteriore



Facciata a Nord-Est



Corte con corpo accessorio ed albero

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corte con corpo accessorio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Interno corpo accessorio

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Sei Busi a Ronchi dei Legionari (GO), Sacrario Militare a Redipuglia (GO) e Parco comunale dell'Isonzo a Turriaco (GO).



Ortofoto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Copia di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

farmacie
municipio
scuola per l'infanzia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,13
autostrada distante km. 6,50
aeroporto distante km. 3,80

ASTE
GIUDIZIARIE®

ottimo ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio pignorato, costituito da un fabbricato principale, un fabbricato accessorio e da una corte, è sito nel Comune di Turriaco (GO) in Via Aquileia n. 18.

FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato principale è una casa monofamiliare, del tipo accostata, a due piani fuori terra e con un sottotetto. La casa a Sud-Ovest è delimitata dalla casa identificata dalla p.c.e. 32/1, a Nord-Est dalla casa identificata dalla p.c.e. 33/2, a Sud-Est prospetta sulla pubblica Via ed a Nord-Ovest è collegata alla corte di pertinenza.

La struttura portante verticale è del tipo in pietrame ed i solai orizzontali sono del tipo in legno. Il tetto è a due falde, con orditura principale (travi e capriata) in legno, orditura secondaria in correntini e tavelloni e con manto in coppi.

Le facciate sono del tipo prevalentemente intonacate e tinteggiate.

Il piano terra comprende un soggiorno con zona cottura, un disimpegno, un w.c.-doccia ed un portico. L'altezza dei locali è di circa m. 2,50 ad esclusione del w.c.-doccia che ha un'altezza massima di m. 3,15 e minima di m. 2,58.

Il piano primo, con altezza di circa m. 2,60, comprende un disimpegno, un w.c., una camera singola ed una doppia. Il collegamento tra il piano terra ed il piano primo avviene per mezzo di una scala, del tipo a piede d'oca, avente le alzate di circa cm. 19. La scala è in calcestruzzo con struttura al grezzo.

L'accesso al sottotetto avviene per mezzo di una botola, presente nella camera singola.

La porta d'ingresso è del tipo in pvc, con specchiature in vetro, quelle interne sono del tipo in legno tamburato, ad esclusione di una che è in vetro, con apertura scorrevole. Le finestre e la portafinestra sono del tipo in pvc con vetrocamera. L'oscuramento è ottenuto con persiane in alluminio.

Le pareti sono del tipo prevalentemente intonacate e tinteggiate al civile, ad esclusione:

- di alcuni squarci nei quali la muratura portante è a vista;
- di qualche parete che è del tipo in cartongesso;
- delle pareti dei due locali w.c..

Le pavimentazioni sono del tipo in listoni prefiniti, ad esclusione dei due locali w.c..

Il locale w.c.-doccia, comprende: un lavabo, un w.c. un bidet ed una doccia a pavimento; il locale w.c. comprende: un w.c. ed un lavabo.

L'impianto elettrico, T.V., sanitario e di riscaldamento sono del tipo prevalentemente sottotraccia. Il riscaldamento, nonché la produzione di acqua calda sanitaria, avviene per mezzo di una caldaia murale, marcata *Radiant* e di corpi radianti di diverse tipologie. Ciascuno dei due locali w.c. comprende un scaldasalviette in acciaio. Inoltre, nel soggiorno è presente una stufa del tipo in ghisa, la cui canna fumaria è a vista nella camera matrimoniale.

Il contatore dell'energia elettrica e quello del gas sono posizionati sulla facciata principale.

Non avendo a disposizione la documentazione completa relativa agli impianti tecnologici (libretto d'impianto, dichiarazioni di conformità etc...), non ho proceduto con l'esecuzione di verifiche specifiche agli impianti, ho accertato la presenza degli stessi, per cui l'acquirente dovrà far eseguire le relative verifiche da tecnici e/o installatori abilitati.



FABBRICATO ACCESSORIO

Il fabbricato accessorio, di forma rettangolare, ha un piano fuori terra. La struttura verticale è del tipo in muratura, quella della copertura è a falda unica in legno. La porta d'accesso è in legno e le finestre sono in alluminio a vetro singolo.

L'ambiente comprende un acquaio ed un attacco per la lavatrice.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, l'altezza massima interna è di circa m. 2,72 e quella minima è di circa m. 1,96.

Il ripostiglio del tipo posticcio in legno, largo circa m. 1,00 e ridossato alla parete a Nord-Ovest, non viene preso in considerazione.

CORTE

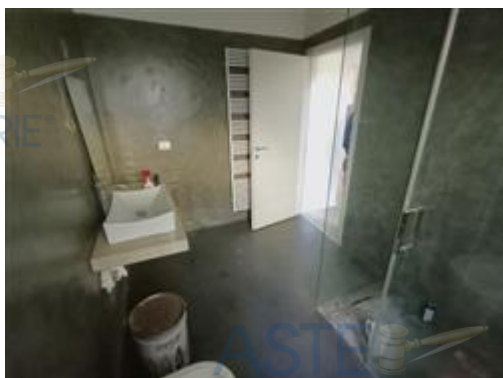
La corte è delimitata da murature e da un recinto in pali e rete metallica. In prossimità del confine a Nord-Ovest è presente un albero d'alto fusto.



Ingresso/soggiorno/zona cottura



Zona cottura



W.c.-doccia



Camera singola



ASTE
GIUDIZIARIE®

Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®**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	104,00	x	100 %	=	104,00
Ripostiglio esterno	13,00	x	25 %	=	3,25
Portico	3,00	x	25 %	=	0,75
Area esterna	0,00	x	10 %	=	0,00
Area esterno	53,00	x	10 %	=	5,30
Totale:	173,00				113,30

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria

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

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

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

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per fabbricati simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico comunale, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia (GO), emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita.

Ho verificato le informazioni acquisite ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla dotazione delle infrastrutture urbanistiche, alla destinazione, alla superficie, al volume, allo stato manutentivo, al filtering, allo stato assentito, applicando casomai dei coefficienti correttivi.

Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto della realtà in oggetto, è risultato di €/mq. 715,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se è stata utilizzata la superficie desunta dalle planimetrie catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,30 x 715,00 = **81.009,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.009,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.009,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia (GO), ufficio tecnico di Turriaco (GO), ed inoltre: Consulente Immobiliare, Report ed esperti colleghi qualificati

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	Casa con corte	113,30	0,00	81.009,50	81.009,50
				81.009,50 €	81.009,50 €

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

€. 4.100,00



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

€. 76.909,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:

€. 11.536,43

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:

€. 373,08

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

€. 65.000,00



data 30/04/2025



il tecnico incaricato

geom. Roberto SIMCIC-Valutatore Certificato n. VIMCA/0146-2016-Norma UNI 11558:2014

