



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Giovinazzo

CF:GVNGPP65P27E098Z

con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3

telefono: 0481532340

email: gi.tre@tiscali.it

PEC: giuseppe.giovinazzo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a GORIZIA via del Monte Santo 105, quartiere Montesanto, della superficie commerciale di **270,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un ufficio posto al piano rialzato con ripostiglio al piano seminterrato, del fabbricato sito in Gorizia, via del Monte Santo 105, al quale vi si accede dal cortile antistante utilizzato come parcheggio. L'immobile risulta occupato da una società di servizi.

L'edificio in condominio di tre piani fuori terra ed uno interrato, eretto sulla p.c. .528/1, del quale fa parte l'ufficio, è composto da cinque alloggi, un ufficio ed una rimessa ad uso comune.

Il bene è ubicato nella zona semicentrale nord di Gorizia, nei pressi del confine di stato, in una zona caratterizzata da edifici residenziali, prevalentemente unifamiliari.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tradizionali dell'epoca in cui è stato edificato: intelaiatura di calcestruzzo armato, muratura di tamponamento in blocchi di laterizio, solai di interpiano e tetto in laterocemento; esternamente il fabbricato, è intonacato e tinteggiato.

Gli impianti tecnologici in dotazione per gli usi comuni sono quello di riscaldamento, di illuminazione delle scale comuni e di fognatura dinamica.

L'accesso al fabbricato, avviene dalla via Monte Santo, al piano terra si trova l'ufficio, ai piani superiori si trovano gli alloggi, mentre nell'interrato si trova una grande rimessa comune.

Il fabbricato è del tipo isolato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2,80 ML..Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .528/1 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 1.887,65 Euro, indirizzo catastale: via del Monte Santo n. 105, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. SALCANO particella edificiale 528/1 foglio 22 sub. 1 P.M. WEB 32 partita tavolare WEB 33, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 1 sulla p.c.e. 528/1 (da PT 1392 ct 1) - uffici al piano rialzato ed un ripostiglio al seminterrato - in verde nel Piano sub GN 187/1972

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	270,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.045,18

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 161.000,00

Data della valutazione: 09/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo Locazione immobile strumentale (6 anni), stipulato il 04/03/2021, con scadenza il 07/03/2027, registrato il 05/03/2021 a San Donà di Piave ai nn. 000820 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6.000,00.

Contratto di locazione Commerciale tra due società stipulato il 04/03/2021 della durata di anni sei dal 08.03.2021 al 07.03.2027.

Il canone di locazione pari ad € 500,00 mensili, oltre all'IVA, è da ritenersi **inferiore** ai valori medi di mercato della zona.

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, stipulata il 28/09/2011 a firma di not. Saverio ANGELILLI G.N. 1885/2011 di repertorio, intavolata il 30/09/2011 a Gorizia G.N. 1885/2011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO dd 28/09/2011.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Si intavola il diritto di ipoteca a favore di

_____ con sede a _____, per l'importo complessivo di Euro 300.000,00-, di cui Euro 200.000,00.- per capitale, interessi al tasso del 5,70% nominale annuo e quanto altro nel titolo, a peso del c.t. 1° e p.i.

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 14/03/2022 a firma di Tribunale di Gorizia G.N. 430/2022 di repertorio, intavolata il 17/03/2022 a Gorizia G.N. 430/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO dd 14/03/2022 Tribunale di GORIZIA Ing. 86/2022, R.G. 226/2022.

Importo ipoteca: € 14.000,00.

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore
con sede a _____ per l'importo complessivo di Euro 14.000,00 comprensivo
di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2022 a firma di Tribunale di Gorizia G.N. 1880/2022 di repertorio, intavolata il 09/11/2022 a Gorizia G.N. 1880/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO TRIBUNALE DI GORIZIA DD. 14/10/2022 CRON. 1225, NOTIFICATO.

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da _____ sito in _____
per l'esazione del credito di € 12.507,20 oltre interessi, spese e successive occorrenze come da titolo, 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:	327/1000

Ulteriori avvertenze:

Non è stata fornita alcuna documentazione da parte dell'amministrazione riguardo la situazione contabile dell'immobile, nei confronti del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/01/2016), con atto stipulato il 04/01/2016 a firma di not. Saverio ANGELILLI G.N. 115/2016 di repertorio, intavolato il 22/01/2016 a Gorizia G.N. 115/2016.

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: _____ con sede a _____
con 1/1 p.i. in base ai titoli in atti sub G.T. 115/2016

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **176-68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni ed uffici, presentata il 03/07/1968, rilasciata il 16/08/1968 con il n. 15779-68/V di protocollo, agibilità del 11/09/1971 con il n. 15828-70/V di protocollo

Comunicazione modifiche interne N. **1145**, per lavori di Modifiche interne per risistemazione ufficio, presentata il 29/10/1986 con il n. 21372 di protocollo.

Comunicazione modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n° 47

Autorizzazione Edilizia N. **167-93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione locale caldaia, presentata il 03/08/1993, rilasciata il 28/08/1993 con il n. 10.09.14/4692/S3 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B8a - Residenziale a Ville a Schiera. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona B8 - Residenziale a ville o a schiera B 8 a : Indice di edificabilità fondiaria: 0,6 m²/ m²; Zona B8 a consistenza edilizia confermata: - 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%; - 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. Modificazioni alle destinazioni d'uso 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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In un ufficio al posto di una porta centrale sono state aperte due porte laterali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

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

Costi di regolarizzazione:

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In un ufficio al posto di una porta centrale sono state aperte due porte laterali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GORIZIA VIA DEL MONTE SANTO 105, QUARTIERE MONTESANTO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a GORIZIA via del Monte Santo 105, quartiere Montesanto, della superficie commerciale di **270,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un ufficio posto al piano rialzato con ripostiglio al piano seminterrato, del fabbricato sito in Gorizia, via del Monte Santo 105, al quale vi si accede dal cortile antistante utilizzato come parcheggio. L'immobile risulta occupato da una società di servizi.

L'edificio in condominio di tre piani fuori terra ed uno interrato, eretto sulla p.c. .528/1, del quale fa parte l'ufficio, è composto da cinque alloggi, un ufficio ed una rimessa ad uso comune.

Il bene è ubicato nella zona semicentrale nord di Gorizia, nei pressi del confine di stato, in una zona caratterizzata da edifici residenziali, prevalentemente unifamiliari.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tradizionali dell'epoca in cui è stato edificato: intelaiatura di calcestruzzo armato, muratura di tamponamento in blocchi di laterizio, solai di interpiano e tetto in laterocemento; esternamente il fabbricato, è intonacato e tinteggiato.

Gli impianti tecnologici in dotazione per gli usi comuni sono quello di riscaldamento, di illuminazione delle scale comuni e di fognatura dinamica.

L'accesso al fabbricato, avviene dalla via Monte Santo, al piano terra si trova l'ufficio, ai piani superiori si trovano gli alloggi, mentre nell'interrato si trova una grande rimessa comune.

Il fabbricato è del tipo isolato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 2,80 ML..Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .528/1 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana G, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 1.887,65 Euro, indirizzo catastale: via del Monte Santo n. 105, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. SALCANO particella edificiale 528/1 foglio 22 sub. 1 P.M. WEB 32 partita tavolare WEB 33, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 1 sulla p.c.e. 528/1 (da PT 1392 ct 1) - uffici al piano rialzato ed un ripostiglio al seminterrato - in verde nel Piano sub GN 187/1972

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



facciata principale



facciata principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
scuola elementare
scuola per l'infanzia

farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆	☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 Km.
ferrovia distante 1 Km.
autobus distante 100 mt.
autostrada distante 1 Km.

aeroporto	☆☆☆☆	☆☆☆☆
ferrovia	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autobus	☆☆☆☆	☆☆☆☆
autostrada	☆☆☆☆	☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

livello di piano	☆☆☆☆	☆☆☆☆
esposizione	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆
impianti tecnici	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione generale	☆☆☆☆	☆☆☆☆
servizi	☆☆☆☆	☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ufficio al piano rialzato con ripostiglio al piano seminterrato, al quale si accede da un ingresso indipendente dal resto del condominio, occupa una superficie netta di 225 mq., ha un'altezza utile di mt. 2,80, ed è composto da: un ingresso di mq. 7, una sala d'attesa di mq. 32, due bagni con rispettivi anti bagni di mq.4 ciascuno, un disimpegno di mq. 7, un ufficio di mq. 11, un ufficio di mq. 19, un ufficio di mq. 14, un ufficio di mq. 31, un ufficio di mq. 22, un ufficio di mq. 24, un ufficio di mq. 40, un corridoio di mq. 7 ed un ripostiglio di mq. 10; al piano seminterrato si trava un piccolo ripostiglio

di mq. 8 con l'accesso dalla rampa della rimessa di uso comune.

Le rifiniture interne dell'immobile sono le seguenti: suddivisioni interne con pareti in laterizio forato intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nei bagni, tinteggiate a calce in tutti gli altri vani.

Le pavimentazioni sono in marmo in tutti i vani all'infuori dei bagni dove sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in alluminio dotati di oscuranti. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'ufficio è dotato di riscaldamento centralizzato e di impianto di condizionamento.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ufficio	268,77	x	100 %	=	268,77
ripostiglio al piano seminterrato	8,50	x	25 %	=	2,13
Totale:	277,27				270,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare un valore unitario si farà riferimento ai valori ufficiali dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla tipologia in oggetto, ed alle recenti compravendite di beni di analoghe caratteristiche avvenute recentemente nella zona, applicando successivamente un coefficiente correttivo in funzione dell'età, qualità e stato conservativo.

Riferimento valori unitari: O.M.I. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Stato conservativo Normale (min. € 580,00 max. € 780,00)

Riferimento compravendite di beni simili

Stato conservativo Normale (min. € 650,00 max. € 1.350,00)

Valore al mq. assunto dall'Esperto Stimatore: € 750,00 x 0,95 (in base alle condizioni di manutenzione dell'ufficio) arrotondato = € 700,00

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se è stata utilizzata la superficie desunta dalla planimetria catastale, pertanto eventuali variazioni di calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 270,90 x 700,00 = **189.626,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 189.626,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 189.626,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gorizia, ufficio tecnico di Comune di Gorizia, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	270,90	0,00	189.626,50	189.626,50
				189.626,50 €	189.626,50 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 9.481,33
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.045,18

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:	€. 17.904,52
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:	€. 140,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.000,00

data 09/10/2023

il tecnico incaricato
Giuseppe Giovinazzo