



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

--

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Roberto Ziani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Mariagiovanna Cutrupi**

CF:CTRMGV89T68F356X

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

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a CORMONS Viale Friuli 16, della superficie commerciale di **72,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in una zona centrale edificata del Comune di Cormons, più precisamente il tutto sorge in viale Friuli al civico numero 16 ed in Corte dei Magazzini al civico numero 16.

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un contesto condominiale di piccola entità, sviluppato su tre livelli fuori terra, la cui costruzione / ristrutturazione risale a vecchia data.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 624/3 foglio 35 Sez. Urb. B sub. 5 P.M. 6503 partita tavolare 6716, categoria C/1, classe 6, consistenza 72 mq, rendita 1.145,29 Euro, indirizzo catastale: Viale Friuli, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,38 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.067,86</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/03/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 con tacito rinnovo per ulteriori 6 anni, stipulato il 30/08/2017, con scadenza il 31/07/2023, registrato il 01/09/2017 a Gorizia ai nn. 1293 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 5760.

Il sopralluogo si è svolto in data 01/02/2024 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia e del Conduttore dell'immobile nonchè titolare dell'attività commerciale.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate – sezione Territorio ed uffici comunali, ed in seguito alla visita, si è potuto constatare che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta occupato come da contratto di affitto di cui si riportano gli estremi. Dopo un confronto telefonico con l'Agenzia delle Entrate, si



evince che il contratto risulta essere scaduto alla data del 31/07/2023 in quanto non è stata versata l'imposta di registro entro il termine previsto di 30 giorni dalla scadenza; risulta comunque possibile rinnovare il contratto di locazione alle medesime condizioni, pagando l'imposta dovuta e la relativa sanzione. Il canone di locazione applicato può essere ritenuto congruo.

Trattandosi di un locale commerciale, nessun soggetto risiede al suo interno.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

##### COMUNE CATASTALE CORMONS

##### PARTITA TAVOLARE 6716

###### *A prima parte:*

corpo tavolare 1 - unità condominiale costituita da negozio e portico sito al piano terra della casa civ. n. Viale Friuli costruita sulla p.c. 624/3 in P.T. 6503 marcato "5" in "rosso".

###### *A seconda parte:*

G.T. 3232/1992 - Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 287,50/1000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 6503 di Cormons e che non potrà gravarsi o alienarsi separatamente.

###### *B proprietà:*

G.T. 1113/2003 - In base al certificato di eredità di data 08/07/2003 N.C. 1076/03, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

###### *C aggravii:*

G.T. 239/2007 sotto riportato;

G.T. 390/2007 sotto riportato;

G.T. 1365/2023 sotto riportato;

G.T. 2373/2023 sotto riportato;

G.T. 3270/2023 sotto riportato.

\* \* \*

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 3.115,25 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 239/2007 diritto di ipoteca € 210.000,00 x 0,50% = € 1.050,00
- G.T. 390/2007 annotazione = € 200,00
- G.T. 1365/2023 diritto di ipoteca € 185.000,00 x 0,50% = € 925,00
- G.T. 2373/2023 giustificazione= € 200,00
- G.T. 3270/2023 pignoramento immobiliare € 128.850,07 x 0,50% = € 644,25
- Diritti per domanda tavolare € 25,00
- Voltura catastale fabbricati € 71,00



#### **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:*

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

G.T. 239/2007 - In base al mutuo di data 01/03/2007 Rep. 91.105 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di ipoteca per complessivi euro 210.000,00 di cui euro 140.000,00 di capitale, interessi al tasso del 5,597% variabile annuo e quant'altro in contratto che si intende integralmente trascritto. Si annota la simultaneità dell'ipoteca con la P.T. 6720 di q.C.C.

ipoteca .

G.T. 390/2007 - In base all'atto di erogazione e quietanza di data 26/03/2007 Rep. 91118 Notaio Busilacchio, si annota, a margine dell'ipoteca sub G.N. 239/07: a) l'avvenuta erogazione alla parte mutuataria di euro 140.000,00; b) la scadenza delle rate di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi, attualmente al tasso del 5,717 % è fissata alla fine di ogni mese a partire dal 30/04/2007 e fino al 31/03/2027. Contemporaneamente, in base agli atti di consenso a cancellazione di ipoteca di data 26/03/2007 Rep. 91.119 e 91.120 Notaio Busilacchio, si cancellano i diritti di ipoteca sub G.N. 1114/03 e 2037/03 ad 6) e 9).

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

G.T. 1365/2023 - Sulla base del decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine di data 31/03/2023 n. 418/2023, R.G. 1079/2023 Rep. 625/2023, provvisoriamente esecutivo, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale per complessivi euro 185.000,00 di cui euro 126.611,19 di capitale, oltre ad interessi come da titolo, a peso del c.t. 1° e rel. p.i. Si annota la simultaneità della prenotazione di ipoteca con la P.T. 6720 di q.C.C.

ipoteca **giudiziale**.

G.T. 2373/2023 - In base al decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine di data 31/03/2023 n. 418/2023 R.G. 1079/2023 Rep. 625/2023, definitivamente esecutivo, si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale prenotato sub G.N. 1365/2023.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

G.T. 3270/2023 - Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare di data 20/09/2023, ritualmente notificato, per l'importo di euro 128.850,07 oltre interessi, spese e successive occorrenze.

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>28750/100000</b>

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un contesto condominiale di piccola entità, e, sulla base di quanto riferito dal Conduttore dell'immobile, non è mai stato nominato alcun Amministratore. Le parti comuni dell'edificio vengono individuate dai piani condominiali intavolati e sono comunque normate dal Codice Civile.

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

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per quel che riguarda l'IMU non risulta alcun versamento dall'anno 2017, per la TARI i versamenti sono a carico della parte conduttrice, per la TASI infine risultano dei debiti per gli anni 2017 e 2019. Il debito complessivo per le intere proprietà del Debitore ammonta ad € 5.715,00 per l'IMU ed € 169,00 per la TASI.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobili in seguito al certificato di eredità.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 08/07/2003).

In base al certificato di eredità di data 08/07/2003 N.C. 1076/03, si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 29/04/1992 fino al 08/07/2003).

In base al pianto Tipo n. 285/91 dell'Arch. Visintin ed alla compravendita di data 29/04/1992 aut. rep. 67988 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **53/1993** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione locale commerciale, presentata il 02/06/1993 con il n. 11693/CE di protocollo, rilasciata il 16/07/1993, agibilità del 14/03/1994 con il n. 19227/93 di protocollo. Variante Prot. 15794 P.E. n. 93/053/V1 del 25/10/1993.



Denuncia inizio attività N. **343/1999** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di posa di un'insegna pubblicitaria, presentata il 14/12/1999 con il n. 24671 di protocollo. La pratica risulta carente della fine lavori. Al momento, non sono previste sanzioni per la tardiva presentazione della comunicazione di ultimazione delle opere.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 zone di elevato valore storico e artistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 - Zone di elevato valore storico - ambientale A1 Le zone A1 sono caratterizzate nello stato di fatto dal costituire ambienti urbani e architettonici di elevato valore storico e artistico o elevata coerenza formale.- 12.1 - Destinazioni d'uso consentite Nelle zone A1 del P.R.G.C. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso della aree e dei volumi edificati: - servizi e attrezzature collettive; - residenza; - destinazioni d'uso direzionali, commerciali, alberghiere, servizi compatibili con la residenza.- 12.2 - Strumenti di attuazione Lo strumento attuativo per le zone A1 è il seguente: - Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa pubblica relativo all'area del Centro storico di Cormons.- 12.3 - Indici e parametri edilizi Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità territoriali e fondiari non dovranno superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.- Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona omogenea A1 e l'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà in nessun caso superare, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, i 4 mc/mq.- Nelle operazioni di risanamento conservativo non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti dell'isolato interessato, computate senza tenere conto di soprastrutture prive di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.- Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza media di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.- Le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico e di pregio ambientale. Il PRPC dovrà classificare aree ed immobili secondo una o più categorie (A1,...,A7) indicate al 1° comma art. 34 delle norme del PURG.- In assenza del prescritto PRPC sono ammesse solo opere di restauro senza alterazioni delle volumetrie esistenti.-

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale non conforme con quanto presente in loco. Nello specifico, sulla planimetria catastale depositata, risulta presente un unico locale adibito a negozio con annessa vetrina e portico, mentre sul posto, l'esercizio commerciale si compone da un negozio con annessa area fotocopie - rilegatura, un disimpegno, un deposito, una vetrina ed un



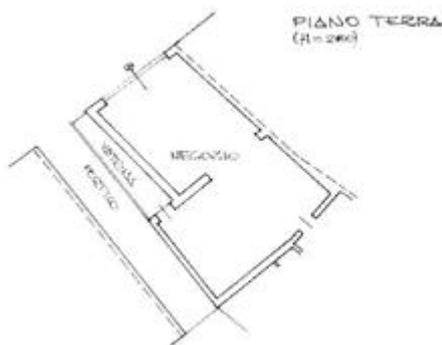
portico. Sulla planimetria depositata, inoltre, è ancora individuato il collegamento interno tra il negozio e l'ufficio - laboratorio retrostante (subalterno 11 o tavolarmente subalterno 9), manca infine l'indicazione della finestra del deposito e dello scalino di accesso alla vetrina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della nuova planimetria catastale.

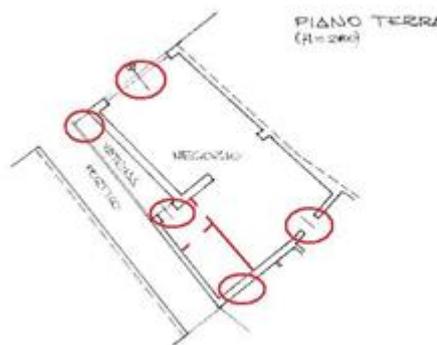
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (escluse spese e diritti di presentazione): €1.000,00



Stralcio planimetria catastale subalterno 5.



Stralcio planimetria catastale subalterno 5 con indicazione delle difformità rilevate.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

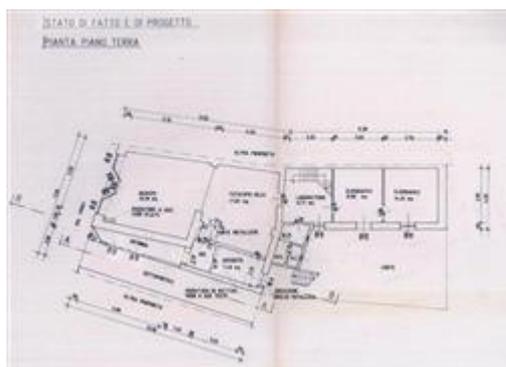
Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura del collegamento interno tra il locale commerciale (subalterno 5) e l'ufficio - laboratorio (subalterno 11 o tavolarmente subalterno 9).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione dalla pratica edilizia in sanatoria.

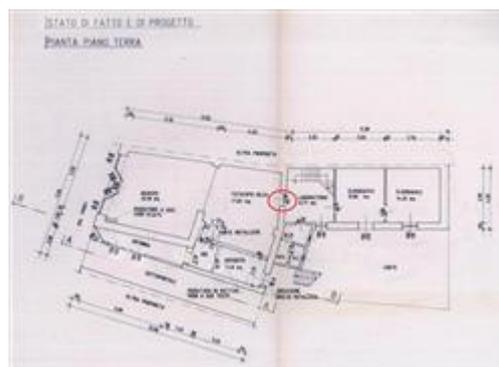
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (escluse spese e diritti di presentazione) : €600,00
- sanzione pecuniaria: €258,00



Stralcio elaborato grafico presente in Comune.



Stralcio elaborato grafico presente in Comune con indicazione delle difformità rilevate.

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la chiusura della pratica edilizia D.I.A. di data 14/12/1999.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al Comune di Cormons della fine lavori o della richiesta di archiviazione della pratica stessa.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (escluse spese e diritti di presentazione): €100,00

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

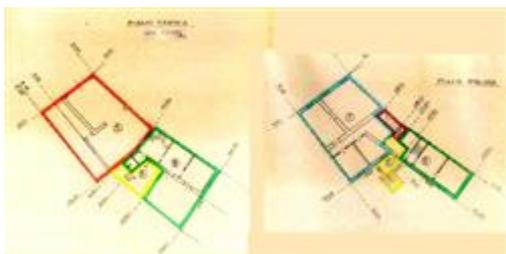
Sono state rilevate le seguenti difformità: elaborato del piano condominiale non conforme con quanto presente in loco. Nello specifico, sulla planimetria condominiale intavolata, risulta presente un unico locale adibito a negozio con annessa vetrina e portico, mentre sul posto, l'esercizio commerciale si compone da un negozio con annessa area fotocopie - rilegatura, un disimpegno, un deposito, una vetrina ed un portico. Sull'elaborato intavolato, inoltre, è ancora individuato il collegamento interno tra il negozio e l'ufficio - laboratorio retrostante (subalterno 11 o tavolarmente subalterno 9), manca infine l'indicazione della finestra del deposito e dello scalino di accesso alla vetrina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento del piano condominiale, ferma restando la quota millesimale.

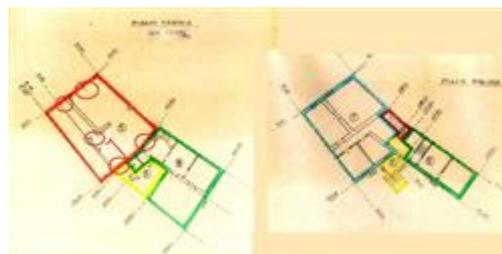
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (escluse spese e diritti di presentazione): €1.000,00



Stralcio piano condominiale.



Stralcio piano condominiale con indicazione delle difformità rilevate.

BENI IN CORMONS VIALE FRIULI 16

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CORMONS Viale Friuli 16, della superficie commerciale di **72,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in una zona centrale edificata del Comune di Cormons, più precisamente il tutto sorge in viale Friuli al civico numero 16 ed in Corte dei Magazzini al civico numero 16.

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un contesto condominiale di piccola entità, sviluppato su tre livelli fuori terra, la cui costruzione / ristrutturazione risale a vecchia data.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 624/3 foglio 35 Sez. Urb. B sub. 5 P.M. 6503 partita



tavolare 6716, categoria C/1, classe 6, consistenza 72 mq, rendita 1.145,29 Euro, indirizzo catastale: Viale Friuli, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in una zona centrale edificata del Comune di Cormons, più precisamente il tutto sorge in viale Friuli al civico numero 16 ed in Corte dei Magazzini al civico numero 16.

Il fabbricato condominiale di piccola entità eretto sulla p.c. 624/3 di Cormons e che ospita le unità immobiliari oggetto di perizia, è così suddiviso:

- un negozio al piano terra (subalterno 5);
- un bene comune non censibile;
- un'abitazione al primo piano;
- un'abitazione al secondo piano;
- un locale adibito ad ufficio con al piano terra e primo (subalterno 11 o tavolarmente subalterno 9).

Le parti ad uso comune sono individuate dai piani di condominio intavolati e reperibili presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo e comunque sono normate dal Codice Civile. Nello specifico il subalterno 0 è individuato dai muri perimetrali e muri maestri, dalla copertura, dall'impianto fognario. Sono presenti poi delle servitù di passaggio ma per una migliore comprensione, si rimanda alla lettura della documentazione tavolare.

Il locale commerciale individuato dal subalterno 5 p.c. 624/3 sorge al piano terra dello stabile, con affaccio diretto sul Viale Friuli. L'unità immobiliare si compone da:

- un negozio di mq. 32,18
- un'area fotocopie - rilegatura di mq. 27,82
- un disimpegno di mq. 3,08
- un deposito di mq. 7,48
- una vetrina di mq. 6,70
- un portico di mq. 25,00



Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di ristrutturazione e dalle planimetrie catastali depositate.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale, con calcestruzzo per fondazioni, pilastri e travi, muratura perimetrale in pietra e mattoni, tramezzi interni in laterizio e/o cartongesso, solai di piano in legno, solaio di copertura per lo più in legno, solaio piano in cemento per la terrazza d'arrivo posta sul retro al primo piano. Il manto di copertura è in tegole curve di laterizio. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano intonacate e parzialmente tinteggiate con parte del piano terra fronte strada, rivestito in marmo. I serramenti esterni sono in legno o alluminio e dotati di oscuranti a battente in legno e alluminio; i serramenti del negozio sono in alluminio con doppio vetro. La terrazza sul retro che dà accesso agli alloggi ai piani superiori, si presenta con struttura in cemento e parapetto in ferro. Le scale esterne sul retro sono in cemento e con parapetto in ferro.

All'interno del locale commerciale troviamo: pavimentazione in maiolicato; pitturazioni interne in tempera; porte interne del tipo "taglia fuoco"; nell'area vendita è presente un controsoffitto in pannelli, parzialmente danneggiato sulla parte retrostante a causa di alcune infiltrazioni di acqua provenienti dal piano superiore. Per quel che riguarda gli impianti sono presenti: impianto elettrico del tipo tradizionale sottomalta presumibilmente dotato di interruttore salva vita; per l'impianto di riscaldamento è presente solamente un venticollettore a gas metano posizionato a muro; l'impianto idrico è presente e si presume sia allacciato alla rete idrica comunale così come l'impianto fognario.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti, invece è stato fornito alla sottoscritta dalla parte conduttrice copia dell'Attestato di Prestazione Energetica emesso nell'anno 2017.

Il locale commerciale si conserva in un normale stato di manutenzione e conservazione. I materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale.

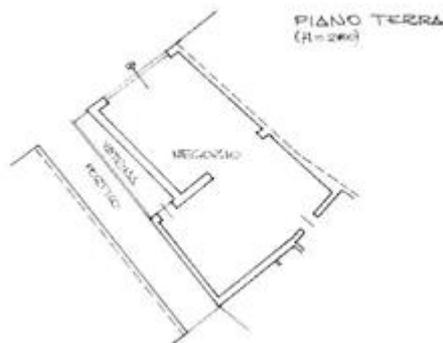
#### CONSISTENZA:

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
negozio e area fotocopie - rilegature	60,00	x	100 %	=	60,00
vetrina e locali accessori diretti	17,26	x	50 %	=	8,63
portico	25,00	x	15 %	=	3,75
<b>Totale:</b>	<b>102,26</b>				<b>72,38</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 760,00 per superficie calpestabile del negozio, € 380,00 per la superficie calpestabile della vetrina e dei locali accessori diretti, € 20,00 per la superficie calpestabile del portico, pertanto:

negozio e area fotocopie - rilegature mq. 60,00 x €/mq. 760,00 = € 45.600,00

vetrina e locali accessori diretti mq. 17,26 x €/mq. 380,00 = € 6.558,80

portico mq. 25,00 x €/mq. 20,00 = € 500,00

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>52.658,80</b>
-----------------	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 52.658,80</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 52.658,80</b>
---	---------------------

## 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.

Viene attribuito un valore "simbolico" di €/mq. 20,00 per la porzione adibita a portico poichè, seppur



di proprietà del Debitore, il portico risulta fungere da collegamento di passaggio pubblico tra la strada principale (Viale Friuli) e la retrostante area residenziale (Corte dei Magazzini); di fatto, tale portico non potrebbe essere utilizzato esclusivamente dal proprietario.

Al valore sopra determinato, si ritiene di dover applicare un decurtamento pari al 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché un decurtamento pari al 5% per l'attuale stato occupazionale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Cormons, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	72,38	0,00	52.658,80	52.658,80
				<b>52.658,80 €</b>	<b>52.658,80 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sulla base delle caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento e alla dimensioni degli stessi, la sottoscritta ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 2.632,94</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.958,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.067,86</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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:	<b>€. 2.353,39</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 14,47
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.700,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a CORMONS Corte dei Magazzini 16, della superficie commerciale di **86,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in una zona centrale edificata del Comune di Cormons, più precisamente il tutto sorge in viale Friuli al civico numero 16 ed in Corte dei Magazzini al civico numero 16.

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un contesto condominiale di piccola entità, sviluppato su tre livelli fuori terra, la cui costruzione / ristrutturazione risale a vecchia data.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 624/3 foglio 35 Sez. Urb. B sub. 11 P.M. 6503 partita tavolare 6720, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: Corte dei Magazzini n. 16, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
tavolarmente risulta ancora attribuito il subalterno numero 9.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 53.452,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/03/2024</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo si è svolto in data 11/03/2024 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia, del Fabbro che ha permesso l'apertura forzata della porta di ingresso e delle Forze dell'Ordine del Comando dei Carabinieri di Cormons.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate – sezione Territorio ed uffici comunali, ed in seguito alla visita, si è potuto constatare che l'immobile oggetto della presente procedura risulta libero, così come si evince anche dalla comunicazione via pec emessa dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Cormons in data



26/01/2024.

Dall'istanza presentata alla Direzione Provinciale di Gorizia – Agenzia delle Entrate, non si è riscontrata la registrazione di alcun atto recente.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

##### **COMUNE CATASTALE CORMONS**

##### **PARTITA TAVOLARE 6720**

*A prima parte:*

corpo tavolare 1 - unità condominiale costituita da laboratorio artigianale al piano terra ed al primo piano con corte al piano terra in Viale Friuli costruita sulla p.c. 624/3 in P.T. 6503 marcato "9" in "verde".

*A seconda parte:*

G.T. 3232/1992 - Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 219,10/1000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 6503 di Cormons e che non potrà gravarsi o alienarsi separatamente.

*B proprietà:*

G.T. 1113/2003 - In base al certificato di eredità di data 08/07/2003 N.C. 1076/03, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

*C aggravii:*

G.T. 239/2007 sotto riportato;

G.T. 1365/2023 sotto riportato;

G.T. 2373/2023 sotto riportato;

G.T. 3270/2023 sotto riportato.

\* \* \*

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 2.915,25 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 239/2007 diritto di ipoteca € 210.000,00 x 0,50% = € 1.050,00
- G.T. 1365/2023 diritto di ipoteca € 185.000,00 x 0,50% = € 925,00
- G.T. 2373/2023 giustificazione= € 200,00
- G.T. 3270/2023 pignoramento immobiliare € 128.850,07 x 0,50% = € 644,25
- Diritti per domanda tavolare € 25,00
- Voltura catastale fabbricati € 71,00

#### **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:*

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

G.T. 239/2007 - In base al mutuo di data 01/03/2007 Rep. 91.105 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di ipoteca per complessivi euro 210.000,00 di cui euro 140.000,00 di capitale, interessi al tasso del 5,597% variabile annuo e quant'altro in contratto che si intende integralmente trascritto. Si annota la simultaneità dell'ipoteca con la P.T. 6720 di q.C.C.

ipoteca **giudiziale**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

G.T. 1365/2023 - Sulla base del decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine di data 31/03/2023 n. 418/2023, R.G. 1079/2023 Rep. 625/2023, provvisoriamente esecutivo, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale per complessivi euro 185.000,00 di cui euro 126.611,19 di capitale, oltre ad interessi come da titolo, a peso del c.t. 1° e rel. p.i. Si annota la simultaneità della prenotazione di ipoteca con la P.T. 6720 di q.C.C.

ipoteca **giudiziale**.

G.T. 2373/2023 - In base al decreto ingiuntivo del Tribunale di Udine di data 31/03/2023 n. 418/2023 R.G. 1079/2023 Rep. 625/2023, definitivamente esecutivo, si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale prenotato sub G.N. 1365/2023.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

G.T. 3270/2023 - Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare di data 20/09/2023, ritualmente notificato, per l'importo di euro 128.850,07 oltre interessi, spese e successive occorrenze.

### *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**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 21910/100000

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un contesto condominiale di piccola entità, e, sulla base di quanto riferito dal Conduttore dell'immobile limitrofo, non è mai stato nominato alcun Amministratore. Le parti comuni dell'edificio vengono individuate dai piani condominiali intavolati e sono comunque normate dal Codice Civile.



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

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per quel che riguarda l'IMU non risulta alcun versamento dall'anno 2017, per la TARI non risulta alcun versamento dall'anno 2016, per la TASI risultano dei debiti per gli anni 2017 e 2019. Il debito complessivo per le intere proprietà del Debitore ammonta ad € 5.715,00 per l'IMU, € 1.053,00 per la TARI e € 169,00 per la TASI.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobili in seguito al certificato di eredità.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 08/07/2003).

In base al certificato di eredità di data 08/07/2003 N.C. 1076/03, si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 29/04/1992 fino al 08/07/2003).

In base al pianto Tipo n. 285/91 dell'Arch. Visintin ed alla compravendita di data 29/04/1992 aut. rep. 67988 Notaio Busilacchio, si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **53/1993** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione locale commerciale, presentata il 02/06/1993 con il n. 11693/CE di protocollo, rilasciata il 16/07/1993, agibilità del 14/03/1994 con il n. 19227/93 di protocollo. Variante Prot. 15794 P.E. n. 93/053/V1 del 25/10/1993.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A1 zone di elevato valore storico e artistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 - Zone di elevato valore storico - ambientale A1 Le zone A1 sono caratterizzate nello stato di fatto dal costituire ambienti urbani e architettonici di elevato valore storico e artistico o elevata coerenza formale.- 12.1 - Destinazioni d'uso consentite Nelle zone A1 del P.R.G.C. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso della aree e dei volumi edificati: - servizi e attrezzature collettive; - residenza; - destinazioni d'uso direzionali, commerciali, alberghiere, servizi compatibili con la residenza.- 12.2 - Strumenti di attuazione Lo strumento attuativo per le zone A1 è il seguente: - Piano Attuativo Comunale (P.A.C.) di iniziativa pubblica relativo all'area del Centro storico di Cormons.- 12.3 - Indici e parametri edilizi Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità territoriali e fondiari non



dovranno superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.- Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non dovrà superare il 50% della densità fondiaria media della zona omogenea A1 e l'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà in nessun caso superare, per esigenze igieniche e di decongestionamento urbano, i 4 mc/mq.- Nelle operazioni di risanamento conservativo non potranno essere superate le altezze degli edifici preesistenti dell'isolato interessato, computate senza tenere conto di soprastrutture prive di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.- Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza media di ogni edificio non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico e di pregio ambientale.- Le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico e di pregio ambientale. Il PRPC dovrà classificare aree ed immobili secondo una o più categorie (A1,...,A7) indicate al 1° comma art. 34 delle norme del PURG.- In assenza del prescritto PRPC sono ammesse solo opere di restauro senza alterazioni delle volumetrie esistenti.-

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: planimetria catastale non conforme con quanto presente in loco. Nello specifico, sulla planimetria catastale depositata è ancora individuato il collegamento interno l'ufficio - laboratorio ed il negozio (subalterno 5).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della nuova planimetria catastale.

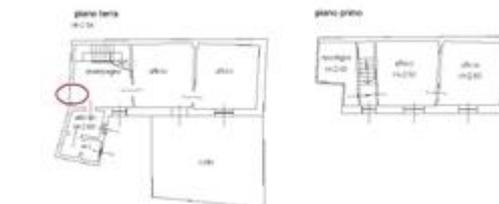
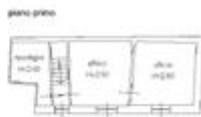
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (escluse spese e diritti di presentazione): €1.000,00



Stralcio planimetria catastale subalterno 11.



Stralcio planimetria catastale subalterno 11 con indicazione delle difformità rilevate.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**



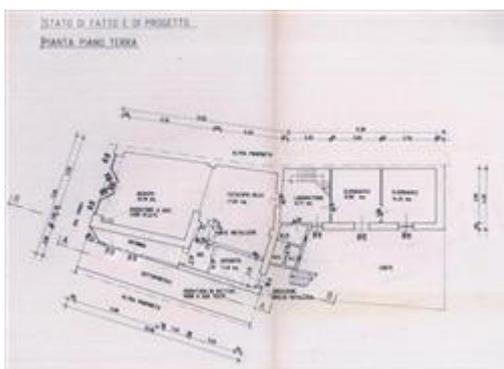
Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura del collegamento interno tra il locale commerciale (subalterno 5) e l'ufficio - laboratorio (subalterno 11 o tavolarmente subalterno 9).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione dalla pratica edilizia in sanatoria.

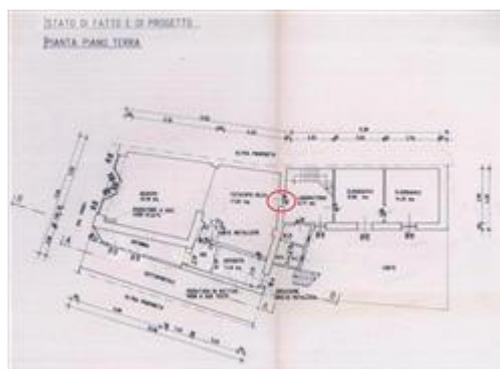
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (escluse spese e diritti di presentazione) : €.600,00
- sanzione pecuniaria: €.258,00



Stralcio elaborato grafico presente in Comune.



Stralcio elaborato grafico presente in Comune con indicazione delle difformità rilevate.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

##### CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

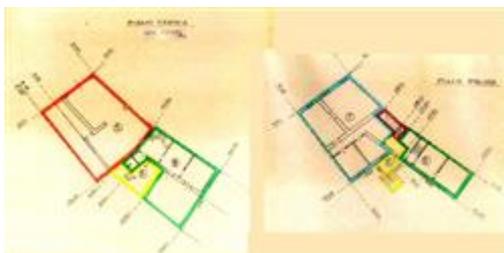
Sono state rilevate le seguenti difformità: elaborato del piano condominiale non conforme con quanto presente in loco. Nello specifico, sulla planimetria condominiale intavolata, è ancora individuato il collegamento interno tra l'ufficio - laboratorio ed il negozio (subalterno 5). Catastalmente il numero attribuito all'unità condominiale è "11" mentre tavolarmente è "9" e anche la destinazione d'uso dei locali è diversa da quella reale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento del piano condominiale, ferma restando la quota millesimale.

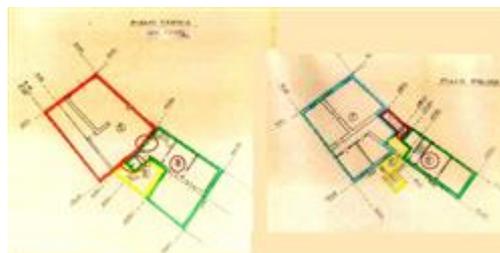
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (escluse spese e diritti di presentazione): €1.000,00



Stralcio piano condominiale.



Stralcio piano condominiale con individuazione delle difformità rilevate.

BENI IN CORMONS CORTE DEI MAGAZZINI 16



## UFFICIO

### DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a CORMONS Corte dei Magazzini 16, della superficie commerciale di **86,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in una zona centrale edificata del Comune di Cormons, più precisamente il tutto sorge in viale Friuli al civico numero 16 ed in Corte dei Magazzini al civico numero 16.

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un contesto condominiale di piccola entità, sviluppato su tre livelli fuori terra, la cui costruzione / ristrutturazione risale a vecchia data.

Identificazione catastale:

- C.C. Cormons particella edificiale 624/3 foglio 35 Sez. Urb. B sub. 11 P.M. 6503 partita tavolare 6720, categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.278,23 Euro, indirizzo catastale: Corte dei Magazzini n. 16, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

tavolarmente risulta ancora attribuito il subalterno numero 9.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in una zona centrale edificata del Comune di Cormons, più precisamente il tutto sorge in viale Friuli al civico numero 16 ed in Corte dei Magazzini al civico numero 16.

Il fabbricato condominiale di piccola entità eretto sulla p.c. 624/3 di Cormons e che ospita le unità immobiliari oggetto di perizia, è così suddiviso:

- un negozio al piano terra (subalterno 5);
- un bene comune non censibile;
- un'abitazione al primo piano;
- un'abitazione al secondo piano;
- un locale adibito ad ufficio con al piano terra e primo (subalterno 11 o tavolarmente subalterno 9).



Le parti ad uso comune sono individuate dai piani di condominio intavolati e reperibili presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo e comunque sono normate dal Codice Civile. Nello specifico il subalterno 0 è individuato dai muri perimetrali e muri maestri, dalla copertura, dall'impianto fognario. Sono presenti poi delle servitù di passaggio ma per una migliore comprensione, si rimanda alla lettura della documentazione tavolare.

Il locale adibito ad ufficio - laboratorio individuato dal subalterno 11 (tavolarmente subalterno 9) sorge sul retro della costruzione condomniale e si sviluppa al piano terra e primo, con affaccio diretto su Corte dei Magazzini. L'unità immobiliare presenta per lo più caratteristiche attribuibili ad un contesto abitativo e si compone da:

- un ufficio al piano terra di mq. 13,86
- un ufficio al piano terra di mq. 14,25
- un disimpegno al piano terra di mq. 12,71 con scala di collegamento con il primo piano
- un anti w.c. ed un w.c. al piano terra di mq. 5,95
- una corte al piano terra di mq. 35,00
- un disimpegno al primo piano di mq. 1,35
- un ripostiglio al primo piano di mq. 6,77
- un ufficio al primo piano di mq. 13,86
- un ufficio al primo piano di mq. 14,25

Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di ristrutturazione e dalle planimetrie catastali depositate.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale, con calcestruzzo per fondazioni, pilastri e travi, muratura perimetrale in pietra e mattoni, tramezzi interni in laterizio e/o cartongesso, solai di piano in legno, solaio di copertura per lo più in legno, solaio piano in cemento per la terrazza d'arrivo posta sul retro al primo piano. Il manto di copertura è in tegole curve di laterizio. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano intonacate e parzialmente tinteggiate con parte del piano terra fronte strada, rivestito in marmo. I serramenti esterni sono in legno o alluminio e dotati di oscuranti a battente in legno e alluminio; i serramenti del negozio sono in alluminio con doppio vetro. La terrazza sul retro che dà accesso agli alloggi ai piani superiori, si presenta con struttura in cemento e parapetto in ferro. Le scale esterne sul retro sono in cemento e con parapetto in ferro.

All'interno dell'ufficio - laboratorio troviamo: pavimentazione in cotto, maiolicato per il servizio igienico e listoni di legno al primo piano; rivestimento verticale in maiolicato per il w.c. e l'anti w.c.; scale in legno di accesso al primo piano; pitturazioni interne in tempera, con porzioni di mattoni a vista; porte interne in legno; il bagno è dotato di sanitari in ceramica, nello specifico sono presenti lavabo, water e vasca in muratura; la finestra del w.c. e del disimpegno al piano terra sono in alluminio, prive di oscuranti inoltre al piano terra, la porta di ingresso presenta un doppio serramento; sul lato prospiciente la corte di pertinenza, è presente una tenda da sole; il cortile è parzialmente recintato con rete plasticata ed è accessibile direttamente dalla Corte dei Magazzini. Per quel che riguarda gli impianti sono presenti: impianto elettrico del tipo tradizionale sottomalta presumibilmente dotato di interruttore salva vita; per l'impianto di riscaldamento, da quel che è possibile visionare sul posto, è presente solamente una stufa al primo piano, per la produzione di acqua calda sanitaria invece è presente uno scaldacqua elettrico posizionato nel servizio igienico; l'impianto idrico è presente e si presume sia allacciato alla rete idrica comunale così come l'impianto fognario.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro



condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti nè l'Attestato di Prestazione Energetica ed i costi per l'ottenimento di quest'ultimo possono essere quantificati indicativamente in € 700,00 oltre oneri di legge.

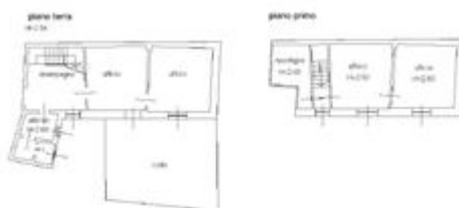
L'ufficio - laboratorio si conserva in un normale stato di manutenzione e conservazione. I materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale.

#### 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
ufficio - laboratorio	82,95	x	100 %	=	82,95
corte esclusiva	35,00	x	10 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>117,95</b>				<b>86,45</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 670,00 per superficie calpestabile dell'ufficio - laboratorio ed € 20,00 per la superficie calpestabile della corte, pertanto:

ufficio - laboratorio mq. 83,00 x €/mq. 670,00 = € 55.610,00

corte mq. 35,00 x €/mq. 20,00 = € 700,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.310,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.310,00**



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.310,00**

## 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 5% 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 Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Cormons, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	86,45	0,00	56.310,00	56.310,00
				<b>56.310,00 €</b>	<b>56.310,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sulla base delle caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento e alla dimensioni degli stessi, la sottoscritta ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.858,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.452,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 2.672,60**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 79,40

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 50.700,00

data 18/03/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Mariagiovanna Cutrupi

