



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Doris

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

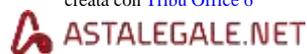
CUSTODE:

Avv. Fabio Ficarra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Antonio Lippi

CF: LPPNTN54E15E098F

con studio in GORIZIA (GO) VIA DUCA D'AOSTA, 146

telefono: 0481520464

fax: 0481520464

email: geomlippi@geomlippi.it

PEC: antonio.lippi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in condominio con box rimessa a GRADISCA D'ISONZO Via Martin Luther King n. 15, della superficie commerciale di **80,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il beni, oggetto di pignoramento, consistono in due unità immobiliari (tavolarmente allibrate quale unico Ente), le cui destinazioni sono quelle di Appartamento e Box auto. Le stesse sono inserite in un edificio in condominio (denominato "Condominio Doris", inserito in un contesto residenziale, periferico al centro cittadino, frontalmente ad una chiesa cattolica con ampio parcheggio pubblico. L'edificio, in arretrato rispetto la via pubblica (Via Martin Luther King), insiste su propria particella catastale, con modesta corte comune fronte strada. La proprietà risulta interamente recintata con frontale muretto e ringhiera metallica , in cui sono inseriti due accessi carrai ed un accesso pedonale, tutti esclusivi al condominio di che trattasi. L'edificio, realizzato all'inizio degli anni 1970, si sviluppa su tre piani fuori terra più un piano seminterrato. Le sue strutture, tradizionali, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato, alla presenza del nominato custode e della proprietaria Esecutata), sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio, pilastri e setti portanti in calcestruzzo armato, solai di piano e del tetto (a falde) in laterocemento. Il fabbricato, fatto oggi oggetto di riqualificazione, per il contenimento energetico, Superbonus 110% (su precisazione dell' amministrazione condominiale: realizzazione di "cappotto" esterno alle facciate, isolamento del soffitto del piano seminterrato e del tetto), ha oggi le facciate coperte dai ponteggi a servizio dei lavori in atto. I piani fuori terra sono destinati alle abitazioni; il piano seminterrato, destinato principalmente a rimesse, presenta anche un vano comune ex "cella tecnica", ed è servito, oltre che da vano scale comune, da una doppia rampa e da una viabilità/manovra, posta ad un livello di circa 90,00 cm al di sotto della corte, sul retro dell' edificio. L'ingresso ai piani abitazioni avviene da condominiali atrio, al piano terra rialzato, e vano scale privo di ascensore, attraverso il quale, da comuni pianerottoli, si accede ai vari appartamenti di cui si compone il condominio. Le finiture interne comuni si possono genericamente così riassumere: atrio, scale e pianerottoli pavimentati in marmo; piano seminterrato in caldana di calcestruzzo; pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato generale di manutenzione delle strutture e parti comuni in genere, per quanto è stato possibile visivamente appurare, è genericamente in buone condizioni. Su comunicazione dell'Amministrazione condominiale si indica che l' edificio ha la fognatura del tipo dinamico e che l'impianto elettrico comune è a norma.

Identificazione Catastale e Tavolare dei beni oggetto di Esecuzione.

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Gradisca d'Isonzo

- foglio 11 - particella 599/21 - qualità Ente Urbano - superficie 1.238 mq (particella condominiale tavolarmente intestata per la quota di 91,98/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata).

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Gradisca d'Isonzo



- sezione urbana A - foglio 11 - particella 599/21 - subalterno 9 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 4,0 vani - superficie catastale totale 68 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 66 mq - rendita 433,82 Euro - indirizzo catastale Via Martin Luther King n. 5 - piano 2 - intestato a *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***
- sezione urbana A - foglio 11 - particella 599/21 - subalterno 17 - categoria C/6 - classe 8 - consistenza 15 mq - superficie catastale totale 17 mq - rendita 27,89 Euro - indirizzo catastale Via Martin Luther King n. 15 - piano S1 - intestato a *** DATO OSCURATO ***

nota: l'indirizzo catastale del sub 9 riporta, per evidente errore di trascrizione, il civico n. 5. Ciò non pregiudica né è di ostacolo alla procedura. La sua regolarizzazione può essere effettuata in occasione di una variazione catastale dell'unità o su precisa richiesta al competente ufficio.

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

- Partita Tavolare 2580 - corpo tavolare 1 - di Gradisca d'Isonzo - unità condominiale 9 - alloggio al secondo piano con rimessa, marcata 9/1, al piano seminterrato - con 91,98/1000 i.p. del corpo tavolare 1 in Partita Tavolare 1954 ("madre") di Gradisca d'isonzo; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,24 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.720,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.500,00
Data della valutazione:	15/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla debitrice Esecutata (*** DATO OSCURATO ***). Situazione verificata a seguito del sopralluogo, effettuato alla presenza della stessa e del nominato Custode Avv. Fabio Ficarra, in data 15 novembre 2023, dopo un primo infruttuoso tentativo, preannunciato con raccomandata 1 AR, fissato per il giorno 06 novembre 2023.

In relazione al procedimento seguito per i richiesti accertamenti finalizzati alle necessarie ispezioni, lo scrivente Esperto relaziona di avere preliminarmente ottemperato alle necessarie verifiche Catastali, Tavolari ed all' Agenzia delle Entrate; presso quest'ultima per accertare l'eventuale esistenza di atti di Locazione/Comodato di possibile opposizione alla procedura esecutiva. In risposta l'Agenzia, con comunicazione del preposto ufficio del registro, dichiarava l'inesistenza di atti in corso. Contemporaneamente, ma con esito più dilazionato nel tempo, veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento.

Nel corso dell'ispezione dei luoghi, sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto ed al Tavolare, nonché la loro conformità agli elaborati allegati alle pratiche edilizie ed alle



planimetrie catastali. Si rilevavano inoltre, visivamente, le condizioni generali di manutenzione dell'immobile (strutture, finiture, ecc,) e delle finiture dello specifico bene pignorato, nonché, per quanto possibile, la situazione e condizione dei sui impianti in essere, annotando eventuali dichiarazioni dell'Esecutata e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente. Si effettuava anche il rilievo fotografico, integrante la presente consulenza, relativamente sia all'interno del bene esclusivo pignorato (riprendendo ogni ambiente ed eventuali particolari ritenuti in interesse) che all'esterno dell' edificio che lo comprende ed alle sue relative parti comuni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, con la consultazione della Partita Tavolare 2580 del Comune Censuario di Gradisca d'Isonzo, c.t.1, Sezione C, evidenziano le iscrizioni pregiudizievoli ed i gravami di seguito indicati.

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 **giudiziale** prenotata, intavolata il 19/06/2023 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo del Giudice di Pace di Gorizia n. 71/2023 R.G. 325/23 cron. 778/2023 e rep. 55/2023 dd. 15.02-11.04 / 2023 .

Importo ipoteca: E 10.000,00.-.

Importo capitale: € 3.502,00.-.

L'ipoteca, non confermata, sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo di cancellazione € 200,00.- (tassa fissa).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolato il 29/08/2023 a Gradisca d'Isonzo G.N. 2734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare, Tribunale di Gorizia, cron. 880, notificato il 22.08.2023. .

Formalità annotata per l'esazione di € 5.074,70.- e quant'altro come da titolo in atti. La regolarizzazione e cancellazione avverrà a seguito della procedura. Costo per la cancellazione € 200,00.- (tassa fissa).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 47.369,70
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.479,32
Millesimi condominiali:	91,98/1000 i.p.

Ulteriori avvertenze:

Gli importi esposti sono stati comunicati dall' Amministrazione condominiale, la quale ha anche indicato che:

- la fognatura condominiale è del tipo dinamico.
- l' impianto elettrico condominiale è a norma.

Si precisa, sempre su segnalazione dell' Amministrazione condominiale, che l' importo di spese straordinarie (€ 47.369,70.-) a carico dell' Esecutata, Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , è dovuto al rifiuto della stessa *** DATO OSCURATO *** a sottoscrivere i moduli di cessione del credito, all' impresa, per i lavori di riqualificazione del contenimento energetico, "Superbonus 110%", in atto sull'edificio condominiale. Tale rifiuto, indica l'Amministratore di condominio, comporta l'addebito all' Esecutata dell' intera somma a lei addebitata. Tale importo rimane a carico della procedura che dovrà valutarne l'incasso da parte del Condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ufficio Tavolare di Gradisca d' Isonzo

P.T. 2580 del Comune Censuario di Gradisca d'Isonzo

Corpo tavolare 1° - unità condominiale sub " 9 ", costituita da alloggio al secondo piano lato est: due stanze, cucina, bagno-gabinetto, corridoio e un balcone esterno ed al piano seminterrato un locale rimessa marcato 9/1, sulla p.c.n. 599/21 in P.T. 1954 (Madre), c.t. 1°, di Gradisca d'Isonzo.

All' unità sono di pertinenza 91,98/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c.n. 599/21 in P.T. Madre" 1954, c.t. 1°, di Gradisca d'Isonzo.

nota : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegate visure (rilievo fotografico delle Partite in interesse).

Alla sezione B della P.T. 2580, c.t. 1, posta 7, risulta annotata la seguente odierna proprietà:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 i.p., in forza di Contratto di Compravendita d.d. 27.08.2019 - rep. 8381 not. Bordon, intavolato il 04/09/2019 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1875

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Nessuna informazione in quanto in Regime Tavolare (sistema del Libro Fondiario), in cui ricadono i beni oggetto di Pignoramento, i dati non risultano necessari.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



A seguito dell' Istanza, per l' Accesso Agli Atti, inoltrata al Comune di Gradisca d'Isonzo, per quanto concerne le pratiche edilizie depositate presso il proprio archivio, il competente Ufficio Tecnico ha fornito la documentazione edilizia di seguito indicata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **5085 di Protocollo**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio a 8 alloggi in condominio, rilasciata il 12/07/1972 con il n. 5085 di protocollo

Dichiarazione di Abitabilità N. **5085 di Protocollo**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio a 8 alloggi in condominio, rilasciata il 07/04/1975 con il n. 5085 di protocollo

Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) Superbonus N. **265253 protocollo SUE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Isolamento termico edificio condominiale, presentata il 11/11/2022 con il n. 265253 SUE di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. L'immobile ricade in zona omogenea B5.2 - Zone a normale densità.

Per le Norme tecniche di attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega Stralcio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

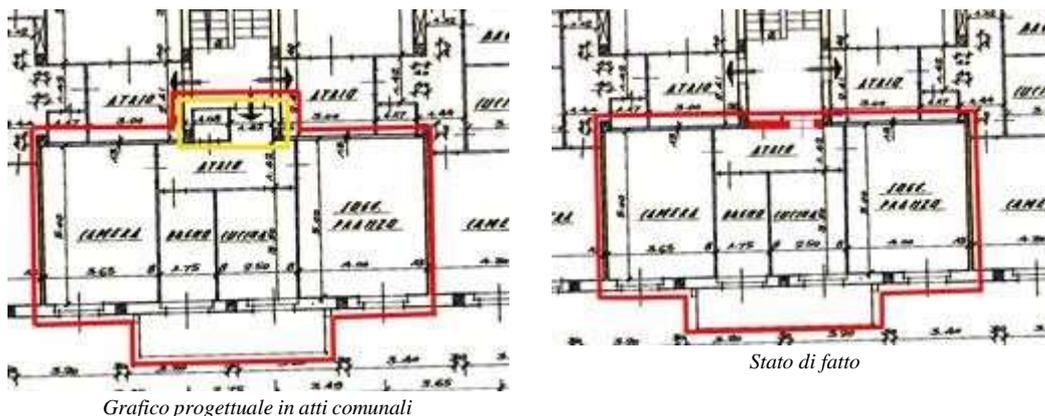
E' stata rilevata una difformità riferita al perimetro dell'Alloggio che, sui grafici progettuali depositati agli atti comunali, risulta più ampio verso il vano scale comune, prevedendo la realizzazione, all'interno dell' abitazione, di un modesto ripostiglio, oggi mancante. La verifica della corrispondenza fra lo stato in essere con la planimetria catastale (datata dicembre 1974), nonché con il Piano di Condominio tavolarmente depositato sub GT 214/75 d.d. 05.12.1974, evidenzia che la riscontrata difformità può essere ragionevolmente indicata come già in essere al momento del rilascio dell'Abitabilità del 07.04.1975. Si può quindi individuare la sua possibile sanabilità, secondo l'art.7 bis della L.R. 19/2009, quale semplice Allineamento dell'Agibilità/Abitabilità in parola.

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

La regolarizzazione, con il citato " Allineamento ", avviene con il deposito, da parte di Tecnico abilitato, di un elaborato grafico di aggiornamento, con relativa relazione tecnica esplicativa e modulistica regionale di riferimento. Il costo di intervento è presuntivamente indicabile, compresi oneri fiscali (I.V.A.) ed eventuali diritti di segreteria comunali, in **€ 1.500,00.-**

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi





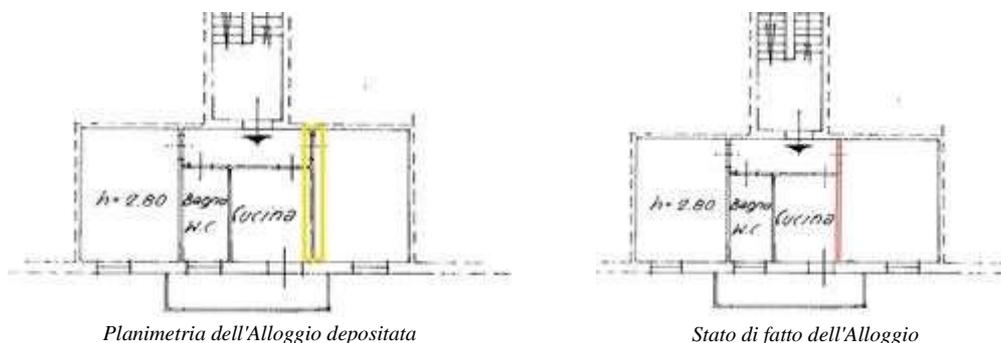
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Nel confronto della planimetria catastale dell' Alloggio e lo stato di fatto si è riscontrata una difformità della larghezza della cucina, graficamente più ampia rispetto allo stato di fatto, con conseguente restringimento della vano soggiorno/pranzo ad essa attiguo. La difformità, seppure imputabile ad una originale errata rappresentazione grafica, dovrebbe essere regolarizzata per una corretta corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastalmente depositata.

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

La regolarizzazione avviene mediante la rettifica della planimetria con il deposito catastale di un corretto elaborato. Il costo di intervento eseguito da Tecnico abilitato, è presuntivamente indicabile, compresi oneri fiscali (I.V.A.) e diritti catastali, in € 500,00.-

Nessuna difformità per la planimetria dell'Autorimessa.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GRADISCA D'ISONZO VIA MARTIN LUTHER KING N. 15

APPARTAMENTO IN CONDOMINIO CON BOX RIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in condominio con box rimessa a GRADISCA D'ISONZO Via Martin Luther King

n. 15, della superficie commerciale di **80,24** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il beni, oggetto di pignoramento, consistono in due unità immobiliari (tavolarmente allibrate quale unico Ente), le cui destinazioni sono quelle di Appartamento e Box auto. Le stesse sono inserite in un edificio in condominio (denominato "Condominio Doris", inserito in un contesto residenziale, periferico al centro cittadino, frontalmente ad una chiesa cattolica con ampio parcheggio pubblico. L'edificio, in arretrato rispetto la via pubblica (Via Martin Luther King), insiste su propria particella catastale, con modesta corte comune fronte strada. La proprietà risulta interamente recintata con frontale muretto e ringhiera metallica , in cui sono inseriti due accessi carrai ed un accessio pedonale, tutti esclusivi al condominio di che trattasi. L'edificio, realizzato all'inizio degli anni 1970, si sviluppa su tre piani fuori terra più un piano seminterrato. Le sue strutture, tradizionali, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato, alla presenza del nominato custode e della proprietaria Esecutata), sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio, pilastri e setti portanti in calcestruzzo armato, solai di piano e del tetto (a falde) in laterocemento. Il fabbricato, fatto oggi oggetto di riqualificazione, per il contenimento energetico, Superbonus 110% (su precisazione dell'amministrazione condominiale: realizzazione di "cappotto" esterno alle facciate, isolamento del soffitto del piano seminterrato e del tetto), ha oggi le facciate coperte dai ponteggi a servizio dei lavori in atto. I piani fuori terra sono destinati alle abitazioni; il piano seminterrato, destinato principalmente a rimesse, presenta anche un vano comune ex "cella temica", ed è servito, oltre che da vano scale comune, da una doppia rampa e da una viabilità/manovra, posta ad un livello di circa 90,00 cm al di sotto della corte, sul retro dell' edificio. L'ingresso ai piani abitazioni avviene da condominiali atrio, al piano terra rialzato, e vano scale privo di ascensore, attraverso il quale, da comuni pianerottoli, si accede ai vari appartamenti di cui si compone il condominio. Le finiture interne comuni si possono genericamente così riassumere: atrio, scale e pianerottoli pavimentati in marmo; piano seminterrato in caldana di calcestruzzo; pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato generale di manutenzione delle strutture e parti comuni in genere, per quanto è stato possibile visivamente appurare, è genericamente in buone condizioni. Su comunicazione dell'Amministrazione condominiale si indica che l' edificio ha la fognatura del tipo dinamico e che l'impianto elettrico comune è a norma.

Identificazione Catastale e Tavolare dei beni oggetto di Esecuzione.

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Gradisca d'Isonzo

- foglio 11 - particella 599/21 - qualità Ente Urbano - superficie 1.238 mq (particella condominiale tavolarmente intestata per la quota di 91,98/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata).

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Gradisca d'Isonzo

- sezione urbana A - foglio 11 - particella 599/21 - subalterno 9 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza 4,0 vani - superficie catastale totale 68 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 66 mq - rendita 433,82 Euro - indirizzo catastale Via Martin Luther King n. 5 - piano 2 - intestato a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- sezione urbana A - foglio 11 - particella 599/21 - subalterno 17 - categoria C/6 - classe 8 - consistenza 15 mq - superficie catastale totale 17 mq - rendita 27,89 Euro - indirizzo catastale Via Martin Luther King n. 15 - piano S1 - intestato a *** DATO OSCURATO ***

nota: l'indirizzo catastale del sub 9 riporta, per evidente errore di trascrizione, il civico n. 5. Ciò non pregiudica né è di ostacolo alla procedura. La sua regolarizzazione può essere effettuata in occasione di una variazione catastale dell' unità o su precisa richiesta al competente ufficio.



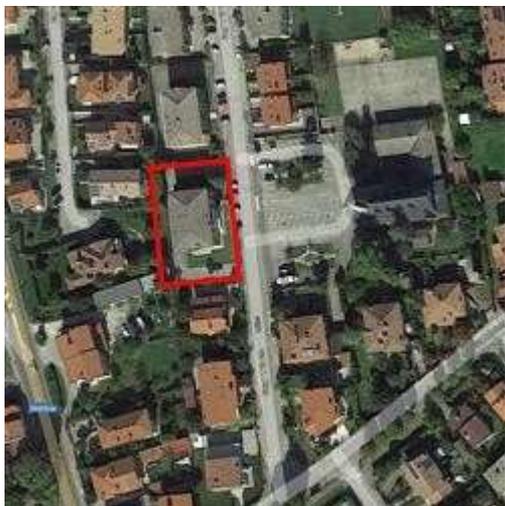
Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

- Partita Tavolare 2580 - corpo tavolare 1 - di Gradisca d'Isonzo - unità condominiale 9 - alloggio al secondo piano con rimessa, marcata 9/1, al piano seminterrato - con 91,98/1000 i.p. del corpo tavolare 1 in Partita Tavolare 1954 ("madre") di Gradisca d'isonzo; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Individuazione cartografica



Zona di inserimento edificio condominiale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km
autostrada distante 2,5 Km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità Appartamento, oggetto di Esecuzione Forzata, ubicata al secondo ed ultimo piano dell'edificio condominiale, suddivisa con tramezze laterizie, ha la seguente consistenza/distribuzione: ingresso/disimpegno (circa mq 6,06.- netti calpestabili), soggiorno/pranzo (circa mq 19,60.- netti calpestabili), cucina (circa mq 8,54.- netti calpestabili), una camera (circa mq 18,17.- netti calpestabili) e bagno (circa mq 6,13.- netti calpestabili); per circa complessivi mq 58,50.-netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati mq 70,00.-); l'altezza utile di piano è di ml 2,80.-. Completa l'abitazione una terrazza, con superficie calpestabile di circa mq 6,95.- (usufruibile dalla cucina). L'Unità Box Auto, sita al piano seminterrato, usufruibile da zona manovra comune esterna, ha una superficie lorda di circa mq 17,00.-. (superficie netta circa mq 15,00.-)

Nota: le superfici avanti indicate sono state desunte dalle planimetrie catastali/tavolari e/o dagli elaborati grafici allegati alle concessioni/autorizzazioni edilizie (estratti dall' Ufficio Tecnico Comunale), integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Le finiture presenti nell' Alloggio possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle ceramicate con l' eccezione della camera che presenta parchetti del tipo lamellare; terrazza pavimentata in clinker;
- finiture murarie: genericamente tinteggiature su intonaco al civile; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate per la cucina ed il bagno;
- soffitti: tinteggiatura con idropittura su intonaco al civile.

I serramenti esterni (finestre/portefinestra), sono in legno con vetro unico; gli stessi presentano controinfisso esterno in profili di alluminio e vetro. Gli oscuramenti sono in persiane avvolgibili in p.v.c..

Le porte intene sono in legno tamburato, cieche e/o vetrate. La porta di ingresso è del tipo "blindato". L' Abitazione si presenta, in generale, in discreto stato di manutenzione, fatta eccezione degli infissi esterni in legno, deteriorati nella parte rivolta all' esterno e del soffitto del soggiorno che presenta segni di vecchie infiltrazioni con evidenti sfogliamenti della tinteggiatura. Da informazioni assunte presso l'Amministrazione condominiale, detti vizi sono dovuti ad una vecchia infiltrazione del tetto, già rimediata.

Per quanto concerne gli impianti, si indica:

- L'impianto elettrico con relativo quadretto comprendente gli interruttori magnetotermici e differenziale;
- L'impianto citofonico;
- L'impianto idrico-sanitario;
- L'impianto di riscaldamento, autonomo, con irraggiamento ad aria mediante "bocchette" a soffitto, ha la caldaia, a gas metano, posta sulla terrazza. La stessa, dichiara l' Esecutata, è in disuso per scelta economica; l' alloggio è stato privato dell' erogazione del gas. Non è stato fornito il prescritto libretto di impianto.

In rapporto agli stessi, si ritiene indispensabile l' intervento di persona qualificata, che ne ispezioni (e certifichi) la sicurezza, la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge, nonché la regolarità generale di funzionamento (in particolare per quanto concerne l'impianto di riscaldamento), integrandoli e/o modificandoli, ove necessario. Andrà anche redatto il prescritto libretto di impianto per il riscaldamento.



Si segnala, inoltre:

- l'erogazione condominiale dell'acqua;
- la mancanza di Attestato di Prestazione Energetica (APE); la spesa per la sua redazione è stimabile in € 300,00.-;
- la mancanza, nel vano cucina, del prescritto foro di ventilazione; la sua realizzazione è stimabile in € 250,00.-.

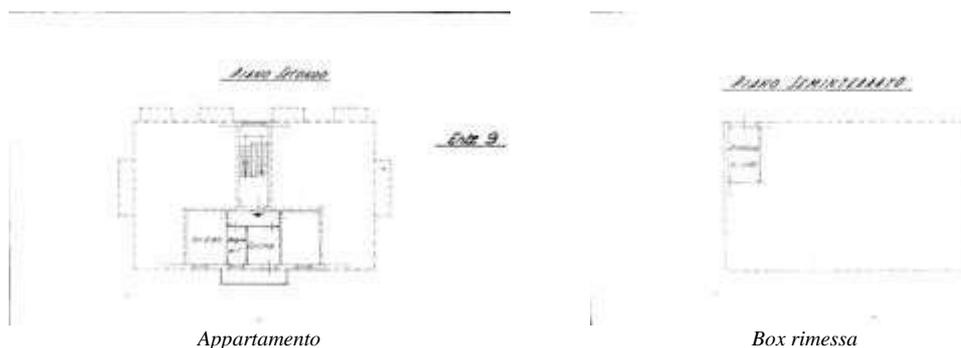
In relazione alla Rimessa al piano seminterrato, si indica la pavimentazione in caldana di calcestruzzo ed il portone basculante in metallo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	70,00	x	100 %	=	70,00
Terrazza	6,95	x	25 %	=	1,74
Rimessa	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	93,95				80,24



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello **sintetico-comparativo** che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale “ borsino ” immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate;



oggetto di Pignoramento, con riferimento al particolare mercato delle vendite con procedura giudiziaria, viene, con richiamo e nel rispetto di quanto richiesto dall' art. 568 - c. 2 - c.p.c., come novellato da D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, opportunamente adeguata, con le correzioni dovute alla specificità del bene, sua situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di ripristini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Gradisca d'Isonzo, osservatori del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (OMI), ed inoltre: Conoscenza per esperienza diretta nello specifico campo; Esperti locali del settore; locale "Borsino" Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento in condominio con box rimessa	80,24	0,00	54.720,40	54.720,40
				54.720,40 €	54.720,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni, oggetto della presente Procedura Esecutiva, pignorati per l' intero, non si ritengono divisibili.

I beni, così come intavolati, sono consistenti in una unica unità immobiliare (Alloggio e Rimessa) cedibile quale **unico Lotto** di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.720,40**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per **€. 2.736,02**



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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.479,32
Riduzione per arrotondamento:	€. 5,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.500,00

data 15/12/2023

il tecnico incaricato
Geom. Antonio Lippi

