



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

79/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Alessandro Longobardi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Domenico Lagana'

CF:LGNDNC58H28E098R

con studio in GORIZIA (GO) Via Rossini, 11

telefono: 0481532100

fax: 0481532100

email: dom.lagana.go@gmail.com

PEC: domenico.lagana@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GORIZIA Via Rastello 53, quartiere centro, della superficie commerciale di 137,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. 8250 del C.C. di Gorizia, c.t.1°- E.I. "5" Alloggio al 1° piano orientato ad ovest con le congiunte 153/1'000 i.p. della p.c. 581 in P.T. 8245 - fabbricato

Fabbricato condominiale p.c. 581 del C.C. di Gorizia

Il fabbricato in oggetto, p.c. 581 trova ubicazione in un'area centrale di Gorizia, a pochi passi da piazza della Vittoria, in prima schiera rispetto alla pubblica via. La zona caratterizzata da un'edificazione in linea lungo il fronte stradale, a due o più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente è di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali al piano terra.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma regolare, con ubicazione in zona pianeggiante, in aderenza su due lati con aree edificate. L'accesso si sviluppa direttamente dalla pubblica via.

L'edificio occupa tutta la proprietà senza elementi di merito per panoramicità e orientamento.

Il fabbricato, dove trova ubicazione l'unità immobiliare in esecuzione, comprende un piano terra, occupato da locali commerciali, tre piani soprastanti a destinazione residenziale, e un quarto piano nel corpo posteriore, dove nel sottotetto, trovano ubicazione alcune soffitte. L'ingresso al fabbricato si sviluppa, direttamente dalla pubblica via, attraverso un androne condominiale che sfocia in un cortile interno, da cui si sviluppa una scala, che consente l'accesso ai piani e alle singole unità condominiali. La costruzione rispecchia essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione risalente ai primi del 600, che vede l'aggregazione di due distinti corpi di fabbrica caratterizzati da uno sfalsamento altimetrico sia tra i corpi prospicienti la pubblica via che, in maniera più evidente, con l'ala prospiciente il cortile interno. Sfalsamento che si evidenzia nel diverso accesso ai singoli alloggi che prospettano sul vano scala. Non risulta presente un ascensore.

La costruzione, di cui fa parte l'alloggio in oggetto, si presenta con murature perimetrali e di spina in pietra di grosso spessore, strutture orizzontali in legno e copertura, a due falde inclinate formata anch'essa da una struttura in legno. Le finiture esterne, di qualità coerente con la vetusta dell'immobile, evidenziano un discreto stato di manutenzione relativamente alla sola facciata prospiciente la pubblica via. La forometria comprende serramenti in legno, con vetro singolo e scuretti alla goriziana dello stesso materiale, ed in ferro, sul fronte interno, a delimitare la veranda prospiciente il cortile.

Il prospetto principale, prospiciente la pubblica via, si presenta caratterizzato da elementi architettonici tipici dell'edilizia dell'epoca di costruzione, quali cornici a perimetrare le aperture.

La scala comune realizzata con gradini in pietra e parapetti metallici, presenta, evidenti segni di una carenza di manutenzione.

L'impiantistica elettrica comune, rilevata sul vano scale, risulta approssimativa e richiede sicuramente una verifica da parte di un tecnico specializzato.

L'unità oggetto di esecuzione, ubicata al piano primo del fabbricato, è identificata catastalmente quali sub.5 della p.c. 581 del C.C. di Gorizia si sviluppa interamente al primo piano sottotetto, con accesso dalla scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di

3,20. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella .581 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 360,80 Euro, indirizzo catastale: Gorizia Via Rastello, 53, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento immobiliare Difformità intestazione con il tavolare per mancata voltura a seguito di morte di uno dei proprietari.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600.

B sottotetto non abitabile a GORIZIA Via Rastello 53, quartiere centro, della superficie commerciale di 2,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. 8261 del C.C. di Gorizia, c.t.1° - E.I "16" soffitta orientata ad est con le congiunte 3/1'000 i.p. della p.c. 581 in P.T. 8245

Il fabbricato in oggetto, p.c. 581 trova ubicazione in un'area centrale di Gorizia, a pochi passi da piazza della Vittoria, in prima schiera rispetto alla pubblica via. La zona caratterizzata da un'edificazione in linea lungo il fronte stradale, a due o più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente è di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali al piano terra.

Il fabbricato, dove trova ubicazione l'unità immobiliare in esecuzione, comprende un piano terra, occupato da locali commerciali, tre piani soprastanti a destinazione residenziale, e un quarto piano nel corpo posteriore, dove nel sottotetto, trovano ubicazione alcune soffitte. L'ingresso al fabbricato si sviluppa, direttamente dalla pubblica via, attraverso un androne condominiale che sfocia in un cortile interno, da cui si sviluppa una scala, che consente l'accesso ai piani e alle singole unità condominiali. La costruzione rispecchia essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione risalente ai primi del 600, che vede l'aggregazione di due distinti corpi di fabbrica caratterizzati da uno sfalsamento altimetrico sia tra i corpi prospicienti la pubblica via che, in maniera più evidente, con l'ala prospiciente il cortile interno. Sfalsamento che si evidenzia nel diverso accesso ai singoli alloggi che prospettano sul vano scala. Non risulta presente un ascensore.

La costruzione, di cui fa parte la soffitta in oggetto, si presenta con murature perimetrali e di spina in pietra di grosso spessore, strutture orizzontali in legno e copertura, a due falde inclinate formata anch'essa da una struttura in legno.

L'unità oggetto di esecuzione, identificate catastalmente quale sub.16 della p.c. 581 del C.C. di Gorizia, si sviluppa interamente al quarto piano sottotetto, con accesso dalla scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, ha un'altezza interna di 1,80 media. Identificazione catastale:

- particella edificiale .581 foglio 15 sub. 16 partita tavolare 8261, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 9,92 Euro, indirizzo catastale: Rastello, 53 - Gorizia, piano: 4°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento catastale Difformità con l'intestazione tavolare per carenza di voltura a seguito di morte di uno dei comproprietari.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.370,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 49.600,00

trova:

Data della valutazione:

13/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/09/2021 a Gorizia G.N. 1810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia dd.16-17.08.2021, Cron.770 notificato

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:	153+3/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 22/07/2015), con atto stipulato il 16/07/2015 a firma di not. Frisan ai nn. 1181 di repertorio, trascritto il 22/07/2015 a Gorizia ai nn. 1181

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Certificato di eredità (dal 02/08/2021),

trascritto il 02/08/2021 a Gorizia ai nn. 1531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 06/03/2000 fino al 16/07/2015), trascritto il 06/04/2000 a Gorizia ai nn. 499

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 06/03/2000 fino al 16/07/2015), con atto stipulato il 06/03/2000 a firma di not. Sardelli ai nn. 499 di repertorio, trascritto il 06/04/2000 a Gorizia ai nn. 499

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per i beni in oggetto, come da comunicazione dell'ufficio tecnico comunale dd.28/12/2021, non è stata riscontrata l'esistenza di alcun atto asseverativo.

Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che la situazione in essere dei beni oggetto di esecuzione forzata non corrisponde a quanto accatastato mentre non è stato possibile verificare la corrispondenza di quanto riscontrato in sito con quanto amministrativamente assentito.

Risulta evidente che siano state eseguite del tempo alcune opere interne, relative all'esecuzione di alcuni servizi igienici, certamente non presenti nell'impianto originale dell'alloggio oggetto di esecuzione.

Modifiche riconducibili ad attività di edilizia libera, di cui all'art.16, comma 5, che per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica asseverata e dell'elaborato grafico esplicativo comportano la sanzione pecuniaria pari ad €258 congiuntamente alla presentazione dell'istanza di riduzione a conformità, di cui al comma 3 dell'art.51 della Legge Regionale 11/11/2009 n.19, la certificazione impiantistica e l'aggiornamento catastale.

L'assenza di documentazione asseverativa fa ritenere che l'unico documento valido a cui fare riferimento sia il primo accatastamento reperibile in atti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - Città antica e Castello (Centro Storico). Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15 - Zona A - Città antica e Castello (Centro Storico). A. Definizione 1- La Zona A centro storico, "Città antica e Castello" è la parte di territorio di più antico insediamento caratterizzata da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano. Essa è costituita dalle aree del versante urbano del Colle del Castello, dal complesso del Castello, dal Borgo antico sorto alle pendici del colle e dagli insediamenti circostanti. La disciplina degli edifici di interesse storico (Gruppo 1, 2, 3, 4, 5) presenti nella Zona A è estesa agli edifici appartenenti agli stessi gruppi riconosciuti all'esterno della zona A. B. Obiettivi 2- Obiettivi del Piano sono: - la riqualificazione dell'ambiente costruito, - il recupero degli edifici degradati, - la valorizzazione degli elementi storico-architettonici, - il miglioramento della qualità dello spazio pubblico, - la qualificazione funzionale delle attività insediate. C. Modificazioni dell'assetto urbano 3- La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della "Città antica e Castello" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento: - recupero degli edifici tutelati - ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada - recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati - interventi integrativi e di completamento lungo la cortina edilizia. 4 Tali obiettivi possono essere perseguiti sia con interventi singoli, sia con progetti unitari di iniziativa pubblica o privata con la procedura dei Piani di recupero così come meglio precisato al successivo punto D. Modalità attuative. 5 Nella Zona A "Città antica e Castello" (Centro storico) sono riconoscibili: - edifici tutelati non modificabili (monumenti ed edifici di pregio architettonico,

corrispondenti ai gruppi 1 e 2) - edifici tutelati modificabili (gruppo 3, 4 e 5) - edifici non tutelati (gruppo 6) - edifici per servizi pubblici e privati - aree per servizi e parchi pubblici - aree private con varie destinazioni d'uso - aree ed edifici per attività artigianali e di deposito. 6 Le modificazioni tendono a riqualificare gli edifici lungo le cortine degli isolati, ammettono la sostituzione degli edifici recenti, i completamenti, favoriscono la riqualificazione degli spazi interni agli isolati. Gli interventi integrativi e di completamento nonché quelli di ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada e di recupero degli spazi interni alla cortina edilizia per parcheggio, giardini pubblici e privati devono rispettare i parametri esplicitati al successivo punto C.1 Modificazione degli edifici esistenti. Art. 11 Individuazione dei gruppi di edifici Gruppo 2) Edifici di valore architettonico ed ambientale Edifici caratterizzati dalla completezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore i caratteri distributivi interni Art. 12 Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive 1 Gli interventi sugli edifici esistenti appartenenti ai gruppi 1, 2, 3, 4, 5 sono attuati nel rispetto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive facenti riferimento agli elementi costitutivi degli edifici e a tre diverse localizzazioni: 1. Città antica e Castello (Zona A) 2. Città ottocentesca (Zone B1, B2, B3, B4) 3. Edilizia rurale con specificazioni relative ai borghi urbani ed extraurbani e agli Ambiti boschivi (E2) e di interesse agricolo-paesaggistico (E4) Le caratteristiche edilizie e le caratteristiche tecnico-costruttive in relazione alle diverse localizzazioni sono precisate nell'allegato 1 alle presenti Norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per i beni in oggetto, come da comunicazione dell'ufficio tecnico comunale dd.28/12/2021, non è stata riscontrata l'esistenza di alcun atto asseverativo. Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che la situazione in essere dei beni oggetto di esecuzione forzata non corrisponde a quanto accatastato mentre non è stato possibile verificare la corrispondenza di quanto riscontrato in sito con quanto amministrativamente assentito. (normativa di riferimento: regolamento edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Modifiche riconducibili ad attività di edilizia libera, di cui all'art.16, comma 5, che per la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica asseverata e dell'elaborato grafico esplicativo comportano la sanzione pecuniaria pari ad € 258 congiuntamente alla presentazione dell'istanza di riduzione a conformità, di cui al comma 3 dell'art.51 della Legge Regionale 11/11/2009 n.19, la certificazione impiantistica e l'aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Riduzione in conformità: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg

Questa situazione è riferita solamente a Sub.5 appartamento.

Per i beni in oggetto, come da comunicazione dell'ufficio tecnico comunale dd.28/12/2021, non è stata riscontrata l'esistenza di alcun atto asseverativo. Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che la situazione in essere dei beni oggetto di esecuzione forzata non corrisponde a quanto accatastato mentre non è stato possibile verificare la corrispondenza di quanto riscontrato in sito con quanto amministrativamente assentito.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza stato di fatto con planimetria in atti (normativa di riferimento: Normativa catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione variazione CEU: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento sub.5.

Per i beni in oggetto, come da comunicazione dell'ufficio tecnico comunale dd.28/12/2021, non è stata riscontrata l'esistenza di alcun atto asseverativo. Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che la situazione in essere dei beni oggetto di esecuzione forzata non corrisponde a quanto accatastato mentre non è stato possibile verificare la corrispondenza di quanto riscontrato in sito con quanto amministrativamente assentito.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza tra iscrizione catastale e tavolare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione voltura: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 gg.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M.37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione progetti e certificati conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione progetti e certificazioni conformità e/o rispondenza.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento sub.5.

Per i beni in oggetto, come da comunicazione dell'ufficio tecnico comunale dd.28/12/2021, non è stata riscontrata l'esistenza di alcun atto asseverativo. Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che la situazione in essere dei beni oggetto di esecuzione forzata non corrisponde a quanto accatastato mentre non è stato possibile verificare la corrispondenza di quanto riscontrato in sito con quanto amministrativamente assentito.

BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 53, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORIZIA Via Rastello 53, quartiere centro, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. 8250 del C.C. di Gorizia, c.t.1°- E.I. "5" Alloggio al 1° piano orientato ad ovest con le

congiunte 153/1'000 i.p. della p.c. 581 in P.T. 8245 - fabbricato**Fabbricato condominiale p.c. 581 del C.C. di Gorizia**

Il fabbricato in oggetto, p.c. 581 trova ubicazione in un'area centrale di Gorizia, a pochi passi da piazza della Vittoria, in prima schiera rispetto alla pubblica via. La zona caratterizzata da un'edificazione in linea lungo il fronte stradale, a due o più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente è di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali al piano terra.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma regolare, con ubicazione in zona pianeggiante, in aderenza su due lati con aree edificate. L'accesso si sviluppa direttamente dalla pubblica via.

L'edificio occupa tutta la proprietà senza elementi di merito per panoramicità e orientamento.

Il fabbricato, dove trova ubicazione l'unità immobiliare in esecuzione, comprende un piano terra, occupato da locali commerciali, tre piani soprastanti a destinazione residenziale, e un quarto piano nel corpo posteriore, dove nel sottotetto, trovano ubicazione alcune soffitte. L'ingresso al fabbricato si sviluppa, direttamente dalla pubblica via, attraverso un androne condominiale che sfocia in un cortile interno, da cui si sviluppa una scala, che consente l'accesso ai piani e alle singole unità condominiali. La costruzione rispecchia essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione risalente ai primi del 600, che vede l'aggregazione di due distinti corpi di fabbrica caratterizzati da uno sfalsamento altimetrico sia tra i corpi prospicienti la pubblica via che, in maniera più evidente, con l'ala prospiciente il cortile interno. Sfalsamento che si evidenzia nel diverso accesso ai singoli alloggi che prospettano sul vano scala. Non risulta presente un ascensore.

La costruzione, di cui fa parte l'alloggio in oggetto, si presenta con murature perimetrali e di spina in pietra di grosso spessore, strutture orizzontali in legno e copertura, a due falde inclinate formata anch'essa da una struttura in legno. Le finiture esterne, di qualità coerente con la vetusta dell'immobile, evidenziano un discreto stato di manutenzione relativamente alla sola facciata prospiciente la pubblica via. La forometria comprende serramenti in legno, con vetro singolo e scuretti alla goriziana dello stesso materiale, ed in ferro, sul fronte interno, a delimitare la veranda prospiciente il cortile.

Il prospetto principale, prospiciente la pubblica via, si presenta caratterizzato da elementi architettonici tipici dell'edilizia dell'epoca di costruzione, quali cornici a perimetrare le aperture.

La scala comune realizzata con gradini in pietra e parapetti metallici, presenta, evidenti segni di una carenza di manutenzione.

L'impiantistica elettrica comune, rilevata sul vano scale, risulta approssimativa e richiede sicuramente una verifica da parte di un tecnico specializzato.

L'unità oggetto di esecuzione, ubicata al piano primo del fabbricato, è identificata catastalmente quali sub.5 della p.c. 581 del C.C. di Gorizia si sviluppaintegramente al primo piano sottotetto, con accesso dalla scala condominiale.

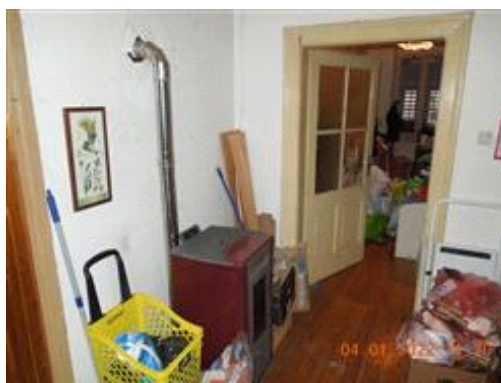
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella .581 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 360,80 Euro, indirizzo catastale: Gorizia Via Rastello,53, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento immobiliare
Difformità intestazione con il tavolare per mancata voltura a seguito di morte di uno dei proprietari.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600.



Vista esterna fabbricato



Vista soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Gorizia.

SERVIZI

farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,9 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

P.T. 8250 del C.C. di Gorizia, c.t.1°- E.I. "5" Alloggio al 1° piano orientato ad ovest con le congiunte 153/1'000 i.p. della p.c. 581 in P.T. 8245

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata a Gorizia in Via Rastello n.53, piano primo, è identificata tavolarmente e catastalmente quale sub."5" della p.c. 581 del C.C. di Gorizia. L'unità si

sviluppa interamente al piano primo del fabbricato che prospetta sulla pubblica via e sul cortile interno. Dal pianerottolo condominiale, si accede direttamente ad un ingresso/veranda su cui prospettano due servizi igienici e il soggiorno. Direttamente dal soggiorno si accede ad una camera e alla cucina, che consente l'accesso ad una seconda camera e al bagno che prospetta sulla veranda; nonchè ad un vano guardaroba su cui prospettano la camera matrimoniale e un terzo servizio igienico. Quest'ultima zona, originariamente parte di un diverso corpo di fabbrica, è caratterizzata da una diversa quota altimetrica. Le tre camere prospettano direttamente sulla pubblica via, il soggiorno sulla veranda, mentre il wc annesso al guardaroba sul vano scale. La cucina invece non dispone di affaccio in quanto inglobato nell'ampliamento del bagno realizzato nella veranda.

L'unità di fatto si presenta nelle condizioni originarie, fatto salvo che per gli interventi di modifica, relativi alla successiva realizzazione dei bagni.

Dalla ricerca operata presso i competenti uffici comunali non risulta una pratica edilizia che confermi l'attuale situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

L'attuale conformazione dell'alloggio, così come riscontrato durante il sopralluogo, corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del territorio, fatto salvo che per una modifica nella consistenza del locale doccia, è riconducibile all'ultimo intervento realizzato presumibilmente agli inizi degli anni duemila.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche che possono essere così riassunte:

- pavimenti: in legno, per soggiorno, disimpegni e camere;
- ceramici, in elementi, per veranda/ingresso, cucina, bagno e servizi igienici;
- finiture interne: tinteggiatura al civile per pareti e soffitti;
- rivestimento ceramico, per bagno e cucina;
- servizio igienico con accesso dalla veranda attrezzato con sanitari di tipo commerciale, comprendenti vaso, lavabo, wc e bidè;
- servizio igienico con accesso dal locale guardaroba attrezzato con sanitari di tipo commerciale, comprendenti vaso, lavabo e doccia;
- locale doccia con accesso dalla veranda e dalla cucina attrezzato con sanitari di tipo commerciale, comprendenti lavabo, vasca e lavatrice.

La forometria esterna comprende: serramenti in legno a vetro singolo, con oscuri in legno per le aperture prospicienti la pubblica via e in ferro per la veranda prospiciente il cortile; il tutto privo dei requisiti prestazionali correnti.

Porta d'ingresso in legno, con sopralucente vetrato, e porte interne in legno di tipo massiccio, per la parte originale dell'unità, ed in legno tamburato e pvc, per i locali realizzati con gli interventi più recenti.

Il tutto con un livello di finitura di carattere mediocre, riconducibile in parte alla data di costruzione del fabbricato, e in parte agli interventi di adeguamento igienico succedutosi nel tempo. Le condizioni, possono definirsi mediocri e compatibili con la vetustà dell'immobile.

La parte impiantistica, rilevata al momento del sopralluogo, comprende:

- l'impianto elettrico;
- l'impianto termico con caldaia a gas metano, posizionata in cucina, a detta della proprietaria non in funzione, e stufa a pellets posizionata in soggiorno;
- terminali impiantistici in alluminio;
- impianto acqua sanitaria con boiler elettrico posizionato nel bagno.

Il tutto riconducibile presumibilmente all'ultimo intervento edilizio dell'inizio degli anni duemila.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che in cucina non sono presenti i fori di ventilazione regolamentari richiesti per gli ambienti con adduzione di gas.

L'impianto elettrico, parzialmente modificato negli anni, risulta privo dei dispositivi di sicurezza e dei

certificati di conformità previsti dalla normativa vigente.

Considerata la vetusta e lo stato degli impianti, si ritiene necessario e consigliabile, una verifica degli stessi da persona qualificata per l'accertamento, l'adeguamento e la certificazione della conformità alle vigenti prescrizioni di legge in materia.

Le consistenze di seguito indicate, *dedotte graficamente dalla planimetria estratta dagli uffici catastali e da rilievi in sito, sono riportate nella tabella riassuntiva di seguito allegata.*

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a due ante realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : scuri alla goriziana realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad un anta realizzati in legno e al di sotto della media vetro		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

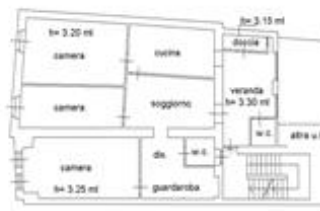
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	137,00	x	100 %	=	137,00
Totale:	137,00				137,00

PIANO PRIMO



Planimetria alloggio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,00 x 440,00 = **60.280,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.280,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.280,00**

BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 53, QUARTIERE CENTRO

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a GORIZIA Via Rastello 53, quartiere centro, della superficie commerciale di **2,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. 8261 del C.C. di Gorizia, c.t.1° - E.I "16" soffitta orientata ad est con le congiunte 3/1'000 i.p. della p.c. 581 in P.T. 8245

Il fabbricato in oggetto, p.c. 581 trova ubicazione in un'area centrale di Gorizia, a pochi passi da piazza della Vittoria, in prima schiera rispetto alla pubblica via. La zona caratterizzata da un'edificazione in linea lungo il fronte stradale, a due o più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente è di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali al piano terra.

Il fabbricato, dove trova ubicazione l'unità immobiliare in esecuzione, comprende un piano terra, occupato da locali commerciali, tre piani soprastanti a destinazione residenziale, e un quarto piano nel corpo posteriore, dove nel sottotetto, trovano ubicazione alcune soffitte. L'ingresso al fabbricato si sviluppa, direttamente dalla pubblica via, attraverso un androne condominiale che sfocia in un cortile interno, da cui si sviluppa una scala, che consente l'accesso ai piani e alle singole unità condominiali. La costruzione rispecchia essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione risalente ai primi del 600, che vede l'aggregazione di due distinti corpi di fabbrica caratterizzati da uno sfalsamento altimetrico sia tra i corpi prospicienti la pubblica via che, in maniera più evidente, con l'ala prospiciente il cortile interno. Sfalsamento che si evidenzia nel diverso accesso ai singoli alloggi che prospettano sul vano scala. Non risulta presente un ascensore.

La costruzione, di cui fa parte la soffitta in oggetto, si presenta con murature perimetrali e di spina in pietra di grosso spessore, strutture orizzontali in legno e copertura, a due falde inclinate formata anch'essa da una struttura in legno.

L'unità oggetto di esecuzione, identificate catastalmente quale sub.16 della p.c. 581 del C.C. di Gorizia, si sviluppa interamente al quarto piano sottotetto, con accesso dalla scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4°, ha un'altezza interna di 1,80 media. Identificazione catastale:

- particella edificiale .581 foglio 15 sub. 16 partita tavolare 8261, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 9,92 Euro, indirizzo catastale: Rastello,53 - Gorizia, piano: 4°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento catastale
Difformità con l'intestazione tavolare per carenza di voltura a seguito di morte di uno dei comproprietari.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600.



Vista disimpegno di accesso alla soffitta



Vista soffitta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Gorizia.

SERVIZI

farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,9 km		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,2 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Soffitta orientata a est (piano quarto), sub. 16 in P.T. 82614 di Gorizia, 1°c.t.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata a Gorizia in Via Rastello n.53, piano quarto, è identificata tavolarmente e catastalmente quale sub."16" della p.c. .581 del C.C. di Gorizia. L'unità si sviluppa interamente al piano quarto, sottotetto con accesso dal vano scala condominiale, attraverso

un corridoio in comune con altre soffitte.

L'unità trova dislocazione nel coro posto posteriormente al fabbricato principale e ad esso connesso tramite il vano scala comune.

L'unità si presenta nelle condizioni riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato e può definirsi, di fatto, una soffitta posta nel sottotetto priva degli attuali standard abitativi.

Dalla ricerca operata presso i competenti uffici comunali non risultano atti edilizi che confermino modifiche all'attuale situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

L'attuale conformazione della soffitta, così come riscontrato durante il sopralluogo, corrisponde a quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del territorio.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche che possono essere così riassunte:

- pavimenti: riconducibili al mero tavolato di legno con funzione strutturale;
- finiture interne pareti: intonaco civile;
- copertura con travia vista in legno e sovrastruttura in correntini e tavelle;
- delimitazioni co elementi in legno.

Nell'unità non è presente alcuna forometria esterna.

Il tutto privo dei requisiti prestazionali correnti, con un livello di finitura scadente, riconducibile alla data di costruzione del fabbricato. Le condizioni, possono definirsi scadenti e compatibili con la vetustà dell'immobile.

La parte impiantistica, rilevata al momento del sopralluogo, comprende unicamente l'impianto elettrico, limitato alle parti comuni, certamente non adeguato alle vigenti normative.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in legno

scarso

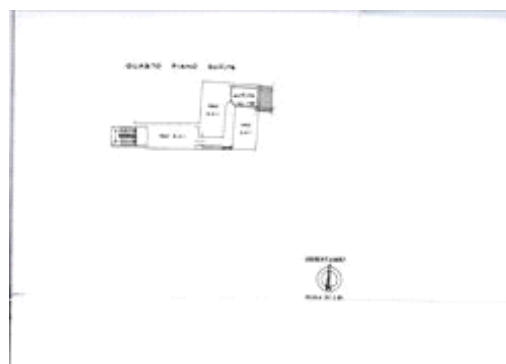


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soffitta in sottotetto	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	9,00				2,25



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,25 x 440,00 = **990,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 990,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 990,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse: per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si procederà con il metodo della stima sintetica comparativa, sulla scorta di dati storici dei prezzi di mercato, applicati in zona, per beni simili.

Si terrà naturalmente conto degli elementi di merito e di demerito come evidenziati nelle descrizioni che precedono, applicando il criterio dell'ordinarietà sia nella scelta dei riferimenti storici, come nel prudente apprezzamento del regime legale dei suoli e relativi vincoli; nonché nella trasformabilità del bene.

Nel procedere nel giudizio estimativo va naturalmente ricordato come la domanda del fattore produttivo, costituito dall'area edificabile, rifletta l'apprezzamento delle caratteristiche posizionali delle quantità di volumi edificabili.

Le prime si identificano nella qualificazione infrastrutturale primaria e secondaria e nel contesto edilizio ed urbanistico;

la seconda, regolata di norma dalla strumentazione urbanistica, ammette tuttavia anche diversi evidenti apprezzamenti della suscettività intrinseca o futura, prevedibile però sulla scorta di elementi certi ed obiettivi.

Nel caso di specie, i valori tengono conto del deprezzamento per vetustà dell'immobile, dello stato complessivo dello stesso, con attenzione sia alla parte edile ed impiantistica. Usufruento dei dati metrici sopra riportati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, al fine della valutazione del compendio immobiliare, si è considerata la superficie lorda commerciale ragguagliata con coefficienti di incremento e decremento in relazione alla specifica destinazione d'uso delle singole parti e all'incidenza percentuale delle stesse sulla consistenza complessiva. Le fonti a cui si è fatto riferimento sono: l'esperienza nello specifico campo, gli Uffici Catastali della locale Agenzia del Territorio con riferimento all'Osservatorio Immobiliare, il Borsino Immobiliare edito dalla F.I.A.P. in base alle quotazioni rilevate annualmente, conoscenza/visione di atti di compravendita, informazioni presso Colleghi ed altri esperti del settore.

Tutto ciò premesso, considerati:

- le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche delle aree di ubicazione del fabbricato;
- il regime legale dei suoli, la geometria dell'area;
- la dotazione e lo stato dell'impiantistica tecnologica;
- la destinazione d'uso e la consistenza delle singole parti dell'unità immobiliare, nonché lo stato di conservazione e manutenzione;

si è determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare discriminato nelle sue singole parti così come identificate presso i competenti uffici catastali. Si è poi provveduto, così come richiesto nel verbale di giuramento, a determinare il prezzo dal quale avviare proficuamente una procedura competitiva che determini l'acquisizione della miglior offerta di acquisto secondo le logiche del mercato delle esecuzioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolare di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, agenzie: Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Colleghi ed esperienza professionale

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	137,00	0,00	60.280,00	60.280,00
B	sottotetto non abitabile	2,25	0,00	990,00	990,00
				61.270,00 €	61.270,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni non risultano divisibili in quote né conveniente la vendita separata.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.370,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 8.755,50**

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: **€ 14,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.600,00**

data 13/01/2022

il tecnico incaricato
Domenico Lagana'