



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CIVIDALE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:
Dott.Andrea Pobega

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2024

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 59/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GRADO Via Venezia Giulia 2/A-2/E, frazione Valle Goppion, della superficie commerciale di **63,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato condominiale p.c.231/288 del C.C. di Grado

Il compendio immobiliare in oggetto (p.c.231/288) trova ubicazione poco dopo l'ingresso di Valle Gopion, posta tra Grado Pineta e Città Giardino. La zona, a vocazione prettamente residenziale, con una limitata e decentrata parte a destinazione artigianale, risulta pienamente urbanizzata. Si presenta prevalentemente con edifici a due o tre piani fuori terra, del tipo isolato, con destinazione residenziale a carattere continuativo, fanno eccezione due edifici in linea, posti all'ingresso del quartiere, che comprendono abitazioni a prevalenza residenziale/turistico. La dotazione di servizi commerciali risulta quella tipica delle zone periferiche, caratterizzata però dalla presenza di un supermercato.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma triangolare, è situato in zona pianeggiante con tre lati posti in aderenza alle pubbliche vie.

L'area, per la sua collocazione urbanistica, presenta discreti elementi di merito per panoramicità e orientamento,

Il fabbricato, a pianta triangolare, si sviluppa con due corpi di fabbrica a pianta rettangolare che sul lato corto sono collegati a due corpi a pianta ottagonale, tutti di quattro piani fuori terra adiacenti rispettivamente, alla via Venezia Giulia e alla via Veneto. I corpi che formano i lati corti di un triangolo, sono raccordati da un porticato, di un piano fuori terra, dove tal piano primo trova posto la piscina condominiale, che invece prospetta su di un'ampia area condominiale, con destinazione a parcheggio e accesso da Viale Cavarera.

Il complesso edilizio comprende complessivamente: un piano interrato, che occupa interamente la pianta del fabbricato a sviluppo triangolare, e dove trovano ubicazione le rimesse con accesso tramite una rampa carrabile da via Venezia Giulia; un piano terra a destinazione commerciale, e tre piani superiori (primo secondo e sottotetto), occupati dalle abitazioni. L'accesso ai piani, si sviluppa da due corpi scala con ascensore, posti rispettivamente all'interconnessione dei fabbricati a pianta rettangolare con i fabbricati a

pianta ottagonale, sulla via Venezia Giulia e sulla via Venezia. Il fabbricato riassume un'impostazione tipologica tipica dell'edilizia turistica degli ultimi anni, caratterizzata da unità abitative di piccole e medie dimensioni, e nel caso in oggetto, con abitazioni poste nei sottotetti collegati da scale interne direttamente dai corridoi comuni. Esternamente il tutto è caratterizzato a un buon livello di finitura, definito da superfici intonacate al civile, cornici a perimetrare le aperture, marcapiani, terrazzi con ringhiere metalliche, abbaini frontali con terrazze a vasca nel sottotetto, e tinteggiature a più colori.

L'accesso al fabbricato ha permesso di rilevarne la tipologia e distribuzione interna. Attraverso due scale esterne e aperte che racchiudono gli ascensori, dalla pubblica via (Venezia Giulia e Veneto), si accede ai piani e, in successione, al corridoio condominiale che si sviluppa centralmente ai fabbricati e che consente l'accesso alle rispettive unità abitative. Le parti comuni, identificabili nel vano scale e nei pianerottoli di distribuzione, si presentano di un buon livello e comprendono: rivestimento gradini in marmo, pavimentazioni disimpegni e pianerottoli in elementi ceramici, rivestimenti interni al civile tinteggiati.

Il fabbricato, di recente costruzione, anno 2002, si presenta con struttura in c.a., murature in laterizio, strutture orizzontali in latero-cemento, copertura a più falde in legno con sovrastante manto in coppi.

La copertura ingloba degli abbaini perimetrali atti a garantire una fruibilità dei terrazzini del piano sottotetto.

La forometria comprende serramenti per porte e finestre in legno con vetro camera, privi di elementi oscuranti esterni; i terrazzi presentano una protezione realizzata con parapetto in muratura e in parte di tipo metallico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°, scala 2A, ha un'altezza interna di Variabile sottotetto. Identificazione catastale:

- C.C. GRADO particella edificiale 231/288 foglio 35 sub. 31 partita tavolare 15635 c.t.1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via Venezia Giulia, 2/A, piano: 2°-3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Cambio destinazione d'uso

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002 ristrutturato nel 2011.

B box singolo a GRADO Via Venezia Giulia 2/A-2/E, frazione Valle Goppion, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato condominiale p.c.231/288 del C.C. di Grado

Il compendio immobiliare in oggetto (p.c.231/288) trova ubicazione poco dopo l'ingresso di Valle Gopion, posta tra Grado Pineta e Città Giardino. La zona, a vocazione prettamente residenziale, con una limitata e decentrata parte a destinazione artigianale, risulta

pienamente urbanizzata. Si presenta prevalentemente con edifici a due o tre piani fuori terra, del tipo isolato, con destinazione residenziale a carattere continuativo, fanno eccezione due edifici in linea, posti all'ingresso del quartiere, che comprendono abitazioni a prevalenza residenziale/turistico. La dotazione di servizi commerciali risulta quella tipica delle zone periferiche, caratterizzata però dalla presenza di un supermercato. Il complesso edilizio comprende complessivamente: un piano interrato, che occupa interamente la pianta del fabbricato a sviluppo triangolare, e dove trovano ubicazione le rimesse con accesso tramite una rampa carrabile da via Venezia Giulia; un piano terra a destinazione commerciale, e tre piani superiori (primo secondo e sottotetto), occupati dalle abitazioni.

Il fabbricato, di recente costruzione, anno 2002, si presenta con struttura in c.a., murature in laterizio, strutture orizzontali in latero-cemento, copertura a più falde in legno con sovrastante manto in coppi.

La copertura ingloba degli abbaini perimetrali atti a garantire una fruibilità dei terrazzini del piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala 2/E, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- C.C. Grado particella edificiale 231/288 foglio 35 sub. 145 partita tavolare 15635 c.t.2°, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: Via Venezia Giulia 2/E, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costruzione nuovo fabbricato e costituzione condominio 30/06/2004

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.766,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.600,00
Data della valutazione:	05/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/06/2008 a firma di NOT.CONTURSI G.N. 2746/08 di repertorio, intavolata il 11/06/2008 a MONFALCONE G.N. 2746/08, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo dd.03.06.2008 Rep 122748/24482 not. Contursi.

Importo ipoteca: 385'000,00.

Importo capitale: 220'000,00

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 18/02/2022 a MONFALCONE G.N. 712/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di UDINE, n.cron.673/2021.

Importo ipoteca: 200'000,00.

Durata ipoteca: 148'333,85

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 11/05/2021 a MONFALCONE G.N. 2257/21, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO

pignoramento, intavolata il 17/06/2024 a MONFALCONE G.N. 3136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da dell'atto di pignoramento immobiliare debitamente notificato Cron. 2147/24 del Tribunale di Gorizia

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:	€. 1.990,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.481,51

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/06/2005), con atto stipulato il 08/06/2005 a firma di NOT. GRIMALDI G.N. 2540 di repertorio, intavolato il 10/06/2005 a MONFALCONE G.N. 2540

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 08/06/2005), intavolato il 24/07/2004 a MONFALCONE G.N. 3078.

In base al piano tavolare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per interventi di rilevanza urbanistica N. 1 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione per l'esecuzione di lavori costruzione di un edificio condominiale., rilasciata il 01/03/2002 con il n. 26750/01/RT di protocollo, agibilità del 24/04/2004 con il n. 13472/03/RT di protocollo

Denuncia inizio attività N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero a fini abitativi sottotetto, presentata il 12/10/2011 con il n. 35739 di protocollo, agibilità del 08/06/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona territoriale omogenea di tipo "B" del capoluogo e Z.T.O C Ex Cavarera - Isolato "415" del piano particolareggiato . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO C Appartengono a questo tipo di Z.t.o. le parti di territorio comunale destinate all'ampliamento degli insediamenti prevalentemente residenziali e ricettivi. Gli interventi sono disciplinati a mezzo della predisposizione di strumento attuativo convenzionato (P.R.P.C.) di iniziativa pubblica o privata. Detto strumento deve considerare: - la dotazione di standard urbanistici negli aspetti tipologici, quantitativi, distributivi - la cessione gratuita delle aree da conferirsi al Comune di Grado per opere di urbanizzazione primaria e secondaria - le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di cessione gratuita delle stesse al Comune di Grado. All'interno delle zone C le distanze minime fra fabbricati sono stabilite dagli strumenti attuativi, per cui eventuali deroghe previste Articolo 3, comma 2ter della Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, come modificato ed integrato dalla legge regionale 21 luglio 2017, n. 29, non trovano applicazione. Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali. ART. 18.1 ZTO C – EX VALLE CAVARERA Completamento verso ovest del nucleo insediativo esistente, finalizzato al soddisfacimento di quota parte del fabbisogno residenziale e alla localizzazione di polarità. collettive mirate ad implementare l'attrattività. residenziale (servizi ed infrastrutture ad uso pubblico) e quella turistica con particolare riferimento al tema della destagionalizzazione. MODALIT. DI ATTUAZIONE: Gli interventi in questo Comparto sono disciplinati a mezzo della predisposizione di P.R.P.C./P.A.C. di iniziativa privata, secondo il perimetro prescrittivo nella Tavola P03.11 – Perimetri ed in conformità. a quanto previsto nella Tavola P02.3 – Zonizzazione particolareggiata DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI COMPLESSIVI: Indice di fabbricazione fondiario: mc/mq 0.8 Rapporto di copertura massimo: max 20% territoriale Numero di piani (compreso P.T.): n.2 Altezza massima: ml. 7,50 Distanza dai confini: ml. 5,00 Distanza dalle strade minima: ml. 10,00 Distanza tra corpi di fabbrica minima:

ml.10,00 Indice di residenzialità: mc/abitante 100 Parcheggi di relazione: mq/abitante 3,00 Attrezzature nuclei elementari di verde: mq/abitante 3,00 ELEMENTI PRESCRITTIVI: Lo strumento attuativo dovrà. essere redatto in conformità. ai seguenti elementi prescrittivi: 1 indicazione dei caratteri e parametri che definiscono le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti dal piano 1 ed ulteriori elementi prescrittivi relativi agli aspetti di sostenibilità. energetica, sicurezza idraulica e sismica, integrazione ambientale e paesaggistica; 2 nell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: residenza, servizi; 3 almeno il 40% della volumetria realizzabile dovrà. essere destinata ad edilizia convenzionata, come definita e secondo le procedure previste dalle vigenti norme regionali in materia; 4 al fine di evitare un inutile spreco di suolo e dare progressiva attuazione all'edificazione lo strumento attuativo dovrà. individuare degli stralci funzionali a cui dare autonoma attuazione, in ordine di contiguit. preferibilmente partendo dalla parte pi. a nord. Dopo il primo stralcio si potr. dare avvio al secondo solamente dopo che almeno il 50% dello stralcio precedente, in termini di volume, sia stato attuato; 5 non sono ammesse ulteriori intersezioni veicolari con la strada regionale Monfalcone – Grado, la viabilità. di progetto potr. avere intersezioni unicamente con Viale Cavarera; 6 dovrà. essere prevista una rete di mobilità lenta autonoma ed indipendente che si allacci agli assi ciclabili comunali; 7 lungo tutto il fronte che prospetta sulla sede stradale Grado-Monfalcone dovrà. essere prevista una fascia di verde di connettivo e di arredo urbano, la quale dovrà. avere profondità. minima di m. 50 misurati dal ciglio della carreggiata in conformità. a quanto stabilito nella Tavola P02.3 – Zonizzazione particolareggiata; 8 i parcheggi di relazione dovranno essere posizionati in aree indipendenti dalla viabilit. interna, preferibilmente individuate lungo Viale Cavarera; 9 all'interno di questa zona le distanze minime fra fabbricati sono stabilite dagli strumenti attuativi, per cui eventuali deroghe previste ai sensi dell'Articolo 3, comma 2ter della Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19, come modificato ed integrato dalla legge regionale 21 luglio 2017, n. 29, non trovano applicazione; 10 sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali; 11 lo strumento attuativo dovrà. definire gli elementi vincolanti che costituiscono le tipologie ammesse ed ogni altro parametro urbanistico, edilizio ed ambientale non esplicitamente vincolante previsto dalle presenti norme, in modo da consentire una corretta ed univoca interpretazione in fase attuativa; MISURE DI TUTELA IDROGEOLOGICA : Ai fini della sicurezza geologica dell'area, la normativa di PAC/PRPC dovrà. contenere le seguenti prescrizioni: 1 la presenza nel sito di terreni con scadenti proprietà. geotecniche impone l'esecuzione di specifici sondaggi atti ad individuare le pi. idonee scelte fondazionali. 2 nella progettazione delle reti scolanti dovrà. essere calcolata la portata sulla base dell'effettivo grado di impermeabilizzazione del suolo e del reale sviluppo della rete di raccolta delle acque meteoriche e si confronterà. il valore di portata ottenuto con la portata sollevabile all'idrovora. In ogni caso, i futuri sviluppi urbanistici sono subordinati al potenziamento dell'impianto idrovoro, ovvero, in luogo di ci. o a parziale mitigazione, ogni altra dimostrata soluzione tecnica che sia ritenuta equipollente da parte dei competenti organi regionali. La realizzazione del piano di calpestio del piano terra dovrà. venire collocata ad una quota uguale o superiore a quella sopra indicata di 2,50 s.l.m.m., stabilito con il riferimento all'art. 15 . vietata inoltre la realizzazione di vani interrati. 3 All'interno dell'area trovano inoltre applicazione le norme del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAIR) dei bacini idrografici dei tributari della laguna di Marano - Grado, ivi compresa la laguna medesima, adottato con deliberazione n. 129 del 29 gennaio 2017, e successive modifiche ed integrazioni. MISURE DI TUTELA PAESAGGISTICA 1 Ai fini della tutela e valorizzazione delle componenti paesaggistiche del territorio il PRG recepisce la disciplina del Piano Paesaggistico Regionale relativa alle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici; 2 i Beni paesaggistici presenti all'interno della ZTO C ex valle Cavarera, individuati dal Piano Paesaggistico regionale nella cartografia 1:50.000 "Beni paesaggistici e ulteriori contesti" sono riportati a solo titolo ricognitivo nell'elaborato A02.1 TRASPOSIZIONE PPR; 3 all'interno degli ambiti di tutela si applica la disciplina dei rispettivi articoli del PPR: BENI PAESAGGISTICI

CODICE DEI BENI CULTURALI NTA PPR Aree di notevole interesse pubblico Art.136 Art.19
Territori costieri Art.142 comma 1 lettera a) Art.21 Fiumi torrenti e corsi d'acqua Art.142 comma 1
lettera c) Art.23 Territori coperti da foreste e boschi Art.142 comma 1 lettera g) Art.28 ISOLATO:
415 L'isolato 415 risulta completamente edificato ed urbanisticamente saturo. Gli edifici potranno
essere interessati unicamente da interventi di tipo D, E, F e G (art. 9 delle N.T.d.A. del P.R.G.C.).
All'interno di questo isolato sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Al piano terra: Servizi
Commerciale al dettaglio Direzionale Parcheggi pertinenziali alle destinazioni d'uso ammesse
nell'Isolato Ai piani superiori: Residenza

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Verificato lo stato di fatto, alla luce della documentazione
asseverativa ritrovata presso l'ufficio tecnico del Comune di Grado, è stata riscontrato una lieve
difformità tra gli atti asseverati e lo stato di fatto. In particolare il progetto asseverato nel 2002 non
riporta il collegamento tra il soggiorno ed il terrazzo così come riscontrato dai documenti successivi e
verificato durante il sopralluogo. (normativa di riferimento: Norme PRGC)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia riduzione in conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

(normativa di riferimento: Normativa strutturale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione sanatoria strutturale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRADO VIA VENEZIA GIULIA 2/A-2/E, FRAZIONE VALLE GOPPION

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRADO Via Venezia Giulia 2/A-2/E, frazione Valle Goppion, della superficie commerciale di **63,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato condominiale p.c.231/288 del C.C. di Grado

Il compendio immobiliare in oggetto (p.c.231/288) trova ubicazione poco dopo l'ingresso di Valle Gopion, posta tra Grado Pineta e Città Giardino. La zona, a vocazione prettamente residenziale, con una limitata e decentrata parte a destinazione artigianale, risulta pienamente urbanizzata. Si presenta prevalentemente con edifici a due o tre piani fuori terra, del tipo isolato, con destinazione residenziale a carattere continuativo, fanno eccezione due edifici in linea, posti all'ingresso del quartiere, che comprendono abitazioni a prevalenza residenziale/turistico. La dotazione di servizi commerciali risulta quella tipica delle zone periferiche, caratterizzata però dalla presenza di un supermercato.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma triangolare, è situato in zona pianeggiante con tre lati posti in aderenza alle pubbliche vie.

L'area, per la sua collocazione urbanistica, presenta discreti elementi di merito per panoramicità e orientamento,

Il fabbricato, a pianta triangolare, si sviluppa con due corpi di fabbrica a pianta rettangolare che sul lato corto sono collegati a due corpi a pianta ottagonale, tutti di quattro piani fuori terra adiacenti rispettivamente, alla via Venezia Giulia e alla via Veneto. I corpi che formano i lati corti di un triangolo, sono raccordati da un porticato, di un piano fuori terra, dove tal piano primo trova posto la piscina condominiale, che invece prospetta su di un'ampia area condominiale, con destinazione a parcheggio e accesso da Viale Cavarera.

Il complesso edilizio comprende complessivamente: un piano interrato, che occupa interamente la pianta del fabbricato a sviluppo triangolare, e dove trovano ubicazione le rimesse con accesso tramite una rampa carrabile da via Venezia Giulia; un piano terra a destinazione commerciale, e tre piani superiori (primo secondo e sottotetto), occupati dalle abitazioni. L'accesso ai piani, si sviluppa da due corpi scala con ascensore, posti rispettivamente all'interconnessione dei fabbricati a pianta rettangolare con i fabbricati a pianta ottagonale, sulla via Venezia Giulia e sulla via Venezia. Il fabbricato riassume un'impostazione tipologica tipica dell'edilizia turistica degli ultimi anni, caratterizzata da unità abitative di piccole e medie dimensioni, e nel caso in oggetto, con abitazioni poste nei sottotetti collegati da scale interne direttamente dai corridoi comuni. Esternamente il tutto è caratterizzato a un buon livello di finitura, definito da superfici intonacate al civile, cornici a perimetrare le aperture, marcapiani, terrazzi con ringhiere metalliche, abbaini frontali con

terrazze a vasca nel sottotetto, e tinteggiature a più colori.

L'accesso al fabbricato ha permesso di rilevarne la tipologia e distribuzione interna. Attraverso due scale esterne e aperte che racchiudono gli ascensori, dalla pubblica via (Venezia Giulia e Veneto), si accede ai piani e, in successione, al corridoio condominiale che si sviluppa centralmente ai fabbricati e che consente l'accesso alle rispettive unità abitative. Le parti comuni, identificabili nel vano scale e nei pianerottoli di distribuzione, si presentano di un buon livello e comprendono: rivestimento gradini in marmo, pavimentazioni disimpegni e pianerottoli in elementi ceramici, rivestimenti interni al civile tinteggiati.

Il fabbricato, di recente costruzione, anno 2002, si presenta con struttura in c.a., murature in laterizio, strutture orizzontali in latero-cemento, copertura a più falde in legno con sovrastante manto in coppi.

La copertura ingloba degli abbaini perimetrali atti a garantire una fruibilità dei terrazzini del piano sottotetto.

La forometria comprende serramenti per porte e finestre in legno con vetro camera, privi di elementi oscuranti esterni; i terrazzi presentano una protezione realizzata con parapetto in muratura e in parte di tipo metallico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-3°, scala 2A, ha un'altezza interna di Variabile sottotetto. Identificazione catastale:

- C.C. GRADO particella edificiale 231/288 foglio 35 sub. 31 partita tavolare 15635 c.t.1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Via Venezia Giulia, 2/A, piano: 2°-3°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Cambio destinazione d'uso

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002 ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monfalcone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

buono 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 21,6 Km

nella media 

autobus distante 2,7 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sub.31 in P.T. 15635, c.t.1° C.C. di Grado

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata a Grado in via Venezia Giulia n.2/A, piano 2° e sottotetto, è identificata tavolarmente e catastalmente quale sub."31" della p.c.231/288 del C.C. di Grado. L'unità si sviluppa interamente al piano terzo sottotetto con un accesso interno dal piano secondo assicurato da una scala che parte dal corridoio condominiale. Il piano di accesso all'unità comprende altri 12 appartamenti, di cui due di analoga tipologia.

L'appartamento, con accesso diretto dalla scala interna collegata al corridoio condominiale, comprende un disimpegno, che permette l'accesso a tutti i vani del piano, un locale soggiorno/pranzo con annesso angolo cottura, un bagno e due camere. Completano l'unità immobiliare due soffitte, con accesso rispettivamente dal soggiorno e da una delle camere, due terrazzi a vasca in corrispondenza del soggiorno e della camera matrimoniale, e una terrazza al termine del soggiorno. Tutti gli ambienti dell'appartamento sono caratterizzati da una copertura in legno a vista e, limitatamente al locale soggiorno e alla camera matrimoniale, da due abbaini perimetrali per l'accesso ai terrazzi. Non tutti gli ambienti, dispongono di aperture verso l'esterno, questi sono limitati alla camera matrimoniale e al soggiorno, mentre il bagno e la seconda camera sono provvisti di velux di copertura che garantiscono una limitata illuminazione zenitale.

Il taglio e la consistenza dei locali che compongono l'alloggio sono quelli tipici dell'edilizia

turistica caratterizzata da un origine non residenziale poi modificata con specifico atto autorizzativo.

L'unità è ricompresa nell'intervento di costruzione di un fabbricato condominiale, asseverato con Concessione Edilizia, rilasciata nel 2002, che originalmente prevedeva la realizzazione di una soffitta, con successiva D.I.A., presentata in data 12 ottobre 2011, è stato ricavato l'appartamento con l'attuale conformazione planimetrica.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che è stato ricavato un collegamento con la terrazza posta in testa al locale soggiorno non prevista negli originali progetti asseverati..

La forometria esterna, comprende serramenti per porte e finestre in legno, con vetro camera, prive di ante oscuranti.

Il tutto di buon livello e in ottime condizioni di manutenzione compatibili con la recente data di costruzione del fabbricato.

La parte impiantistica, comprende l'impianto elettrico e l'impianto di climatizzazione. Il tutto di riconducibile all'ultimo intervento di ristrutturazione.

L'impianto termico di tipo autonomo garantito da climatizzatori a pompa di calore e da un radiatore elettrico per il bagno

Le finiture e le dotazioni rilevate nell'unità oggetto di esecuzione possono essere così riassunte:

- pavimenti: in legno in tutti gli ambienti presenti al piano sottotetto;
- finiture interne: tinteggiatura al civile per soffitti e pareti, con rivestimenti in legno per il bagno;
- porta d'ingresso di tipo blindato e porte interne in legno di tipo tamburato.

Il bagno risulta completo ed attrezzato con sanitari di tipo commerciale, comprendenti: vaso, bidet, lavabo e doccia.

Il tutto con finiture di carattere commerciale e in condizioni di manutenzione consone alla recente epoca di costruzione del fabbricato.

Il tutto in uso e completo delle certificazioni di conformità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in legno

buono 

pavimentazione interna: realizzata in legno

buono 

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio mansardato p.3° sottotetto	73,90	x	75 %	=	55,43
Terrazzi	10,00	x	35 %	=	3,50
Soffitte	6,14	x	15 %	=	0,92
Terrazza	14,30	x	25 %	=	3,58
Totale:	104,34				63,42



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,42 x 2.300,00 = **145.866,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 145.866,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 145.866,00

BENI IN GRADO VIA VENEZIA GIULIA 2/A-2/E, FRAZIONE VALLE GOPPION

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GRADO Via Venezia Giulia 2/A-2/E, frazione Valle Goppion, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato condominiale p.c.231/288 del C.C. di Grado

Il compendio immobiliare in oggetto (p.c.231/288) trova ubicazione poco dopo l'ingresso di Valle Gopion, posta tra Grado Pineta e Città Giardino. La zona, a vocazione prettamente residenziale, con una limitata e decentrata parte a destinazione artigianale, risulta pienamente urbanizzata. Si presenta prevalentemente con edifici a due o tre piani fuori terra, del tipo isolato, con destinazione residenziale a carattere continuativo, fanno eccezione due edifici in linea, posti all'ingresso del quartiere, che comprendono abitazioni a prevalenza residenziale/turistico. La dotazione di servizi commerciali risulta quella tipica delle zone periferiche, caratterizzata però dalla presenza di un supermercato. Il complesso edilizio comprende complessivamente: un piano interrato, che occupa interamente la pianta del fabbricato a sviluppo triangolare, e dove trovano ubicazione le rimesse con accesso tramite una rampa carrabile da via Venezia Giulia; un piano terra a destinazione commerciale, e tre piani superiori (primo secondo e sottotetto), occupati dalle abitazioni.

Il fabbricato, di recente costruzione, anno 2002, si presenta con struttura in c.a., murature in laterizio, strutture orizzontali in latero-cemento, copertura a più falde in legno con sovrastante manto in coppi.

La copertura ingloba degli abbaini perimetrali atti a garantire una fruibilità dei terrazzini del piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, scala 2/E, ha un'altezza interna di 2,55. Identificazione catastale:

- C.C. Grado particella edificiale 231/288 foglio 35 sub. 145 partita tavolare 15635 c.t.2°, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: Via Venezia Giulia 2/E, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costruzione nuovo fabbricato e costituzione condominio 30/06/2004

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato

buono 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 21,6 Km

nella media 

autobus distante 2,7 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

pessimo 

luminosità:

pessimo 

panoramicità:

pessimo 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rimessa, sub.145 in P.T. 15635, c.t.2° C.C. di Grado

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ubicata a Grado in via Venezia Giulia n.2/E , piano interrato, è identificata tavolarmente e catastalmente quale sub."145" della p.c.231/288 del C.C. di Grado. L'unità in oggetto si sviluppa interamente al piano interrato del compendio immobiliare realizzato nel 2002 per la realizzazione di un fabbricato condominiale.

La rimessa, con accesso diretto dall'area di manovra comune, si pone planimetricamente in tra le due scale comuni prospicienti la via Venezia Giulia.

Composta da un unico vano delimitato da pareti in c.a e in mattoni di argilla espansa, si presenta con un pavimento in cls, impianto elettrico a vista e un accesso delimitato da un basculante metallico.

L'unità è stata ricavata da un intervento di costruzione, asseverato con Concessione Edilizia, rilasciata dal Comune di Grado in data 01.03.2002.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che l'unità immobiliare non ha subito variazioni da quanto assentito.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cls

buono 

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in

al di sopra della media 

alluminio

portone di ingresso: Basculante realizzato in
metallo

buono 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 1.400,00 = **29.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.400,00

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 similari.

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.AP. 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, nonché la suscettività edificatoria residua;
- la dotazione e lo stato dell'impiantistica tecnologica;
- la destinazione d'uso, la consistenza delle singole parti dell'unità immobiliare e l'assenza

delle opere di finitura, 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 Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Grado, agenzie: Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino FIAP, 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	63,42	0,00	145.866,00	145.866,00
B	box singolo	21,00	0,00	29.400,00	29.400,00
				175.266,00 €	175.266,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LA QUOTA NON RISULTA DIVISIBILE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.766,00**

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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.588,30**

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:	€. 1.481,51
Riduzione per arrotondamento:	€. 96,19
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.600,00

data 05/11/2024

il tecnico incaricato
Domenico Lagana'