



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO RESIDENZA ITALIA GESTIONE GARAGE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:  
avv. Fabio FICARRA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**geom. Roberto SIMCIC–Valutatore Certificato n. VIMCA/0146-2016-Norma UNI 11558:2014**

CF:SMCRRT61M16E098A  
con studio in GORIZIA (GO) VIA ANGIOLINA, 12  
telefono: 0481536666  
email: angiolina@tin.it  
PEC: simcic@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2024

## LOTTO 1

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

**A** box singolo a GORIZIA Corso Italia 255, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'Ufficio Tavolare di Gorizia (GO), P.T. 4126 di Contado, c.t. 1°, autorimessa al piano interrato, marcata "5", colorata in blu nel Piano G.N. 2166/1989 con 20/1.000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 745/1 in P.T. 4125 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella .745/1 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA N. 255, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>26,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.796,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito il 17/09/2024 alla presenza del custode nominato avv. Fabio FICARRA.

Con riferimento alle verifiche dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Gorizia (GO), a seguito della richiesta dd. 31/07/2024, risulta che il debitore ha registrato contratti di locazione e preliminari di vendita presso l'Ufficio Territoriale di Udine (UD). Con riferimento alla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine (UD), non risultano contratti attivi nel Comune di Gorizia (GO).

## **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:*

servitù: passaggio coattivo, intavolata il 29/12/1975 a Gorizia (GO) G.N. 1125/1975, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Diritto di servitù di transito a piedi a peso dell'Unità Cond. D, P.T. 4129 come da piano in atti G.N. 1076/75.

servitù: passaggio coattivo, intavolata il 29/12/1975 a Gorizia (GO) G.N. 1125/1975, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di costituzione di servitù dd. 09/12/1975 ed al piano in atti G.N. 1076/75.

Diritto di servitù di mantenere le bocche di lupo per l'illuminazione della centrale termica a peso dell'Unità Cond. "5"

#### *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 15/03/2017 a Gorizia (GO) G.N. 415/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento del Tribunale di Gorizia (GO) dd. 26/01/2017, cron. 166

pignoramento, intavolata il 30/04/2024 a Gorizia (GO) G.N. 741/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia (GO), cron. 471

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 115,99</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.152,76</b>

Millesimi condominiali: **20/1.000**

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare de quo è stata attribuita la quota millesimale (20) di proprietà indivisa delle parti indivise di uso comune ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, così come riportato nel Piano tavolare con Tipo 163/1989 del geom. Enrico DE ROCCO.

L'Unità Immobiliare fa parte del Condominio "RESIDENZA ITALIA Garages", la cui gestione amministrativa ordinaria inizia il 1 novembre e termina il 31 ottobre di ogni anno. Lo stato contabile, in base ai dati forniti dall'amministratore geom. Marco GOMISCECH, è il seguente:

- Saldo gestione ordinaria al 31/10/2022: debito € 999,05
- Consuntivo gestione ordinaria anno 2022/2023: debito € 37,72 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 0,00)
- Preventivo gestione ordinaria anno 2023/2024: debito € 115,99 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 0,00)

L'importo complessivo da versare al 20/09/2024 è pari ad € 1.152,76.

Si segnala che non state deliberate spese straordinarie e che non risultano iscritte cause pendenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Contratto di compravendita Notaio Bruno STAFUZZA, rep. 38195/6206 con G.T. 97/62, intavolato il 10/12/1975 a Gorizia (GO) G.N. 1076/1975.

In base all'Atto dd. 23/06/2000, Notaio MENAZZI è stata annotata l'attuale variazione delle denominazione della Ditta intavolata.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **247-71** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un complesso per abitazioni, presentata il 11/12/1971, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 30999-71/N di protocollo.

Si segnala che sono stati rilasciati n. 6 Certificati di abitabilità per gli alloggi nei fabbricati "A"- "B"- "C"- "D"- "E", al momento non è pervenuto il Certificato di agibilità per le rimesse.

Autorizzazione N. **2162-88/III**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 02/02/1988, rilasciata il 22/02/1988 con il n. 2162-88/III di protocollo.

La comunicazione di fine lavori dd. 21/07/1989 è stata redatta dal geom. Enrico DE ROCCO e depositata il 04/11/1989 con Prot. n. 10.09.14/1155.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B9 - Residenziale a blocco o in linea

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare, verificando lo Stato di Fatto con le mappe e gli elaborati grafici acquisiti presso l'ufficio tavolare, catastale e, a seguito di richiesta di accesso agli atti dd. 07/08/2024 all'ufficio tecnico-edilizia privata. La verifica non ha compreso un rilievo longimetrico, sono solo state verificate alcune misure per una verifica generale e di ciò ne ho tenuto conto nella determinazione della percentuale del valore di vendita giudiziaria (FJV).

Trattasi di pareri che per la loro natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici preposti.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le dimensioni ed il posizionamento della rimessa, rappresentati nella planimetria catastale in atti, non corrisponde con quanto rappresentato nella planimetria del Piano Tavolare di cui al G.N. 2166/1989.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, restituzione e presentazione della planimetria al Catasto Urbano con procedura DO.C.FA..

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto di Cassa Geometri, I.V.A. e diritti catastali : €.700,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GORIZIA CORSO ITALIA 255

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a GORIZIA Corso Italia 255, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'Ufficio Tavolare di Gorizia (GO), P.T. 4126 di Contado, c.t. 1°, autorimessa al piano interrato, marcata "5", colorata in blu nel Piano G.N. 2166/1989 con 20/1.000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 745/1 in P.T. 4125 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella .745/1 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe

6, consistenza 25 mq, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA N. 255, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Accesso da Corso Italia



Accesso dalla corte



Accesso da Via Duca D'Aosta



Accesso dallo spazio di manovra

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Gorizia, Palazzo Attems-Petzstein, Stazione ferroviaria Transalpina, Palazzo Coronini-Cromberg con parco.



Copia di mappa



Ortofoto

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante m. 100

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### **CARATTERISTICHE ESTERNE**

Il compendio pignorato, costituito da una rimessa al piano interrato, è ubicato nel Condominio denominato *Residenza Italia Garages*, sito nel Comune di Gorizia (GO) in Corso Italia 255.

Il Condominio comprende due fabbricati a sette piani fuori terra, identificati rispettivamente dalle lettere A–B–C e D–E, un fabbricato ad un piano interrato adibito a rimesse, nonché le relative aree scoperte.

La struttura portante verticale del fabbricato adibito a rimesse è del tipo in c.a., il solaio di copertura è del tipo in travetti accostati, con sovrastanti camminamenti e giardini pensili.

Tale fabbricato, comprendente n. 47 rimesse, ha due accessi carrai, uno da Corso Italia n. 255 ed uno da Via Duca D'Aosta n. 220, nonché due accessi pedonali dal cortile.

Il due portoni che permettono l'accesso sono del tipo a battente, uno con apertura elettromotorizzata.

### **CARATTERISTICHE INTERNE**

La rimessa, con altezza di circa m. 4,30, è sita al piano interrato in prossimità dell'ingresso carraio accessibile da Corso Italia n. 255.

Le murature a Nord-Ovest ed a Sud-Est sono costituite da una parte, alta circa m. 2,80, in blocchi di calcestruzzo e dalla parte sovrastante in rete metallica.

La porta basculante, larga circa m. 2,75, è con apertura manuale.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio.



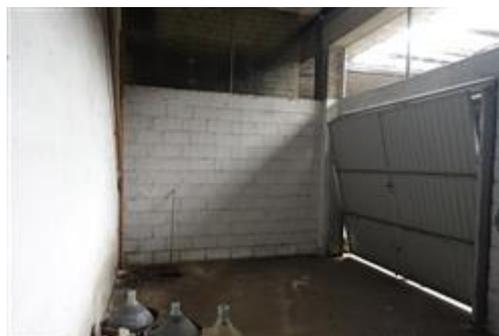
*Rimessa con basculante aperto*



*Vista verso parete a Sud-Ovest*



*Interno*



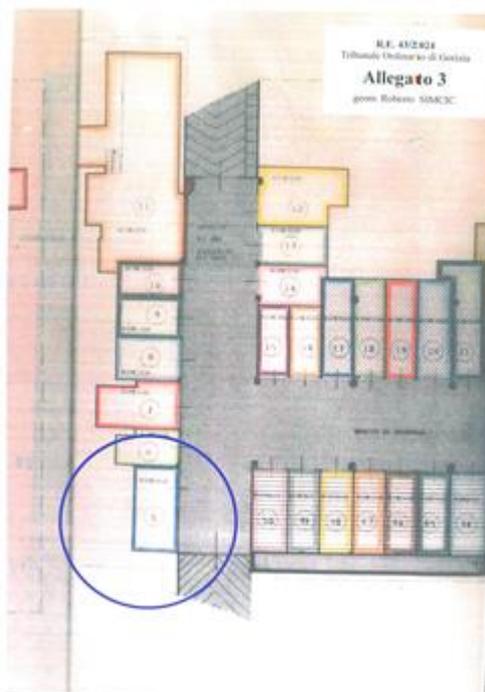
*Vista verso parete a Sud-Est*

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
Rimessa	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>



Planimetria tavolare

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per rimesse simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico comunale, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia (GO), emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita.

Ho verificato le informazioni acquisite ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla dotazione delle infrastrutture urbanistiche, alla destinazione, alla superficie, al volume, allo stato manutentivo, al filtering, allo stato assentito, applicando casomai dei coefficienti correttivi.

Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto della realtà in oggetto, è risultato di €/mq. 430,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se è stata utilizzata la superficie desunta dalle planimetrie catastali.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 430,00 = **11.180,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ridotta fruibilità (24%)	-2.683,20

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.496,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.496,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia (GO), ufficio tecnico di Gorizia (GO), ed inoltre: Consulente Immobiliare, Report ed esperti colleghi qualificati

## 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	box singolo	26,00	0,00	8.496,80	8.496,80
				<b>8.496,80 €</b>	<b>8.496,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.796,80**

**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 **€. 389,84**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 6,96
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.400,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2024

## LOTTO 2

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

**A** box singolo a GORIZIA Corso Italia 255, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'Ufficio Tavolare di Gorizia (GO), P.T. 6987 di Contado, c.t. 1°, autorimessa al piano interrato, marcata "10", colorata in marrone nel Piano G.N. 2166/1989 con 11/1.000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 745/1 in P.T. 4125 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella .745/1 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 44,11 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA N. 255, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.467,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>10/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito il 17/09/2024 alla presenza del custode nominato avv. Fabio FICARRA.

Con riferimento alle verifiche dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Gorizia (GO), a seguito della richiesta dd. 31/07/2024, risulta che il debitore ha registrato contratti di locazione e preliminari di vendita presso l'Ufficio Territoriale di Udine (UD). Con riferimento alla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine (UD), non risultano contratti attivi nel Comune di Gorizia (GO).

## 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 15/03/2017 a Gorizia (GO) G.N. 415/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento del Tribunale di Gorizia (GO) dd. 26/01/2017, cron. 166

pignoramento, intavolata il 30/04/2024 a Gorizia (GO) G.N. 741/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia (GO), cron. 471

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 68,74</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 592,06</b>
Millesimi condominiali:	<b>11/1.000</b>

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare de quo è stata attribuita la quota millesimale (11) di proprietà indivisa delle parti indivise di uso comune ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile così come riportato nel Piano tavolare con Tipo 163/1989 del geom. Enrico DE ROCCO.

L'Unità Immobiliare fa parte del Condominio "RESIDENZA TALIA Garages", la cui gestione amministrativa ordinaria inizia il 1 novembre e termina il 31 ottobre di ogni anno. Lo stato contabile, in base ai dati forniti dall'amministratore geom. Marco GOMISCECH, è il seguente:

- Saldo gestione ordinaria al 31/10/2022: debito € 501,17
- Consuntivo gestione ordinaria anno 2022/2023: debito € 22,15 (al netto dei versamenti

eseguiti pari ad € 0,00)

- Preventivo gestione ordinaria anno 2023/2024: debito € 68,74 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 0,00)

L'importo complessivo da versare al 20/09/2024 è pari ad € 592,06.

Si segnala che non state deliberate spese straordinarie e che non risultano iscritte cause pendenti.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Contratto di compravendita Notaio Bruno STAFUZZA, rep. 38195/6206 con G.T. 97/62, intavolato il 10/12/1975 a Gorizia (GO) G.N. 1076/1975.

In base all'Atto dd. 23/06/2000, Notaio MENAZZI è stata annotata l'attuale variazione delle denominazione della Ditta intavolata.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Licenza edilizia N. **247-71** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un complesso per abitazioni, presentata il 11/12/1971, rilasciata il 30/12/1970 con il n. 30999-71/N di protocollo.

Si segnala che sono stati rilasciati n. 6 Certificati di abitabilità per gli alloggi nei fabbricati "A"- "B"- "C"- "D"- "E", al momento non è pervenuto il Certificato di agibilità per le rimesse.

Autorizzazione N. **2162-88/III**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 02/02/1988, rilasciata il 22/02/1988 con il n. 2162-88/III di protocollo.

La comunicazione di fine lavori dd. 21/07/1989 è stata redatta dal geom. Enrico DE ROCCO e depositata il 04/11/1989 con Prot. n. 10.09.14/1155.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B9 - Residenziale a blocco o in linea

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare, verificando lo Stato di Fatto con le mappe e gli elaborati grafici acquisiti presso l'ufficio tavolare, catastale e, a seguito di richiesta di accesso agli atti dd. 07/08/2024 all'ufficio tecnico-edilizia privata. La verifica non ha compreso un rilievo longimetrico, sono solo state verificate alcune misure per una verifica generale e di ciò ne ho tenuto conto nella determinazione della percentuale del valore di vendita giudiziaria (FJV).

Trattasi di pareri che per la loro natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici preposti.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN GORIZIA CORSO ITALIA 255

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a GORIZIA Corso Italia 255, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'Ufficio Tavolare di Gorizia (GO), P.T. 6987 di Contado, c.t. 1°, autorimessa al piano interrato, marcata "10", colorata in marrone nel Piano G.N. 2166/1989 con 11/1.000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 745/1 in P.T. 4125 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella .745/1 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 44,11 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA N. 255, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



*Accesso da Corso Italia*



*Accesso dalla corte*



Accesso da Via Duca D'Aosta



Accesso dallo spazio di manovra

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Gorizia, Palazzo Attems-Petzstein, Stazione ferroviaria Transalpina, Palazzo Coronini-Cromberg con parco.



Copia di mappa



Ortofoto

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante m. 100

eccellente 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Il compendio pignorato, costituito da una rimessa al piano interrato, è ubicato nel Condominio denominato *Residenza Italia Garages*, sito nel Comune di Gorizia (GO) in Corso Italia 255.

Il Condominio comprende due fabbricati a sette piani fuori terra, identificati rispettivamente dalle lettere A–B–C e D–E, un fabbricato ad un piano interrato adibito a rimesse, nonché le relative aree scoperte.

La struttura portante verticale del fabbricato adibito a rimesse è del tipo in c.a., il solaio di copertura è del tipo in travetti accostati, con sovrastanti camminamenti e giardini pensili.

Tale fabbricato, comprendente n. 47 rimesse, ha due accessi carrai, uno da Corso Italia n. 255 ed uno da Via Duca D'Aosta n. 220, nonché due accessi pedonali dal cortile.

Il due portoni che permettono l'accesso sono del tipo a battente, uno con apertura elettromotorizzata.

**CARATTERISTICHE INTERNE**

La rimessa, con altezza di circa m. 4,30, è sita al piano interrato in prossimità dell'ingresso carraio

accessibile da Via Duca D'Aosta.

Le murature a Nord-Ovest ed a Sud-Est sono costituite da una parte, alta circa m. 2,80, in blocchi di calcestruzzo e dalla parte sovrastante in rete metallica.

La porta basculante, larga circa m. 2,75, è con apertura manuale.

La pavimentazione è in battuto di cemento liscio.

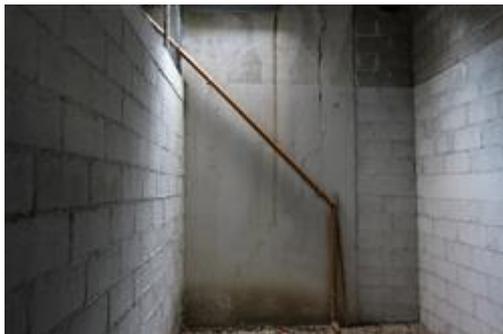
Nel soffitto, a seguito di alcuni distacchi, una parte della struttura portante orizzontale ha i tondini dell'armatura a vista. Inoltre, il soffitto comprende una apertura con griglia, la cui protezione è danneggiata.



*Parete a Sud-Ovest*



*Soffitto*



*Parete a Nord-Est parte inferiore*



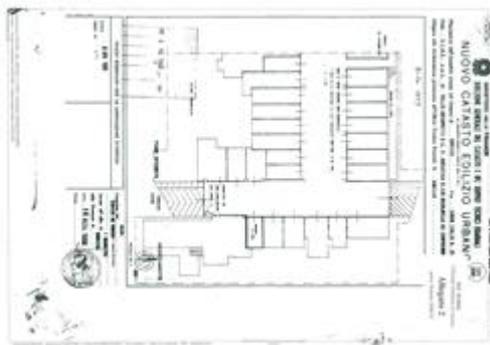
*Parete a Nord-Est parte superiore*

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
Rimessa	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</b>



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per rimesse simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico comunale, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia (GO), emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita.

Ho verificato le informazioni acquisite ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla dotazione delle infrastrutture urbanistiche, alla destinazione, alla superficie, al volume, allo stato manutentivo, al filtering, allo stato assentito, applicando casomai dei coefficienti correttivi.

Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto della realtà in oggetto, è risultato di €/mq. 430,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se è stata utilizzata la superficie desunta dalle planimetrie catastali.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 430,00 = **6.880,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato del soffitto (6%)	-412,80

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.467,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.467,20**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia (GO), ufficio tecnico di Gorizia (GO), ed

inoltre: Consulente Immobiliare, Report ed esperti colleghi qualificati

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	box singolo	16,00	0,00	6.467,20	6.467,20
				<b>6.467,20 €</b>	<b>6.467,20 €</b>

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: **€. 6.467,20**

**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: **€. 323,36**

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: **€. 43,84**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.100,00**

data 10/10/2024

il tecnico incaricato  
geom. Roberto SIMCIC–Valutatore Certificato n. VIMCA/0146-2016-Norma UNI 11558:2014