



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO PELLICO 8

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dottoressa Martina PONZIN

CUSTODE:
Avvocato Giovanna MAJO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Mariagiovanna CUTRUPI

CF: CTRMGV89T68F356X
con studio in MONFALCONE (GO) Via IV Novembre, 11
telefono: 3483443823
email: mariag.cutrupi@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento con cantina a GORIZIA Via Silvio Pellico 8, della superficie commerciale di **122,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona semicentrale edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Silvio Pellico al civico numero 8.

Il condominio sul fronte strada si sviluppa su otto livelli fuori terra (dove sorgono le varie abitazioni) ed uno seminterrato (dove invece si trovano le cantine di pertinenza e dei locali ad uso comune), sul retro invece la struttura (dove si trovano le rimesse) si sviluppa al solo piano seminterrato con sovrastante terrazza condominiale.

La costruzione dell'edificio condominiale risale a metà degli anni Sessanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .3974 foglio 12 Sez. Urb. B sub. 4 P.M. 3487 partita tavolare 3934 c.t. 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Via Silvio Pellico n. 8, piano: seminterrato e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B autorimessa a GORIZIA Via Silvio Pellico 8, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona semicentrale edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Silvio Pellico al civico numero 8.

Il condominio sul fronte strada si sviluppa su otto livelli fuori terra (dove sorgono le varie abitazioni) ed uno seminterrato (dove invece si trovano le cantine di pertinenza e dei locali ad uso comune), sul retro invece la struttura (dove si trovano le rimesse) si sviluppa al solo piano seminterrato con sovrastante terrazza condominiale.

La costruzione dell'edificio condominiale risale a metà degli anni Sessanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .3974 foglio 12 Sez. Urb. B sub. 26 P.M. 3487 partita tavolare 3956 c.t. 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Via Silvio Pellico n. 8, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,65 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.185,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.400,00
Data della valutazione:	19/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo si è svolto nelle giornate:

- del 01/07/2024 alla presenza del Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia, assieme al Curatore dell'eredità giacente, dove si è potuta visionare solo l'autorimessa;
- del 18/07/2024 alla presenza del Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia, dove si è potuto visionare l'appartamento;
- del 06/08/2024 alla presenza del Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia e di una condomina, dove si è potuto visionare il vano cantine condominiale;
- del 12/09/2024 alla presenza del Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia e del fabbro che ha permesso l'accesso forzoso alla cantina di pertinenza.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, ed in seguito alla visita, si è potuto constatare che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta libero. Con istanza presentata via pec in data 03/06/2024, è stato richiesto al Comune di Gorizia se all'interno dell'immobile, qualche soggetto detiene la residenza ma in data 12/06/2024 si è ricevuto come riscontro solamente uno stato di famiglia storico dove si evince che il soggetto esecutato e la moglie sono deceduti rispettivamente nell'anno 2009 e 2002, mentre la figlia è emigrata all'estero. Verbalmente è stato riferito alla sottoscritta che, trattandosi di un contesto condominiale dotato di numerose unità immobiliari, non si è potuto affinare la ricerca per il singolo ente condominiale e pertanto non si può conoscere se esistono soggetti residenti all'interno dell'alloggio.

Dall'istanza presentata alla Direzione Provinciale di Gorizia – Agenzia delle Entrate con riscontro ricevuto via pec in data 24/06/2024, non si è riscontrata la registrazione di alcun atto recente.

La moglie dell'Esecutato è venuta a mancare nell'anno 2002, essa era proprietaria dell'immobile per la quota di 1/2 p.i. Dopo la sua morte, da quel che si evince nella documentazione presente agli atti, si è riscontrata l'esistenza di un testamento a favore del coniuge superstite, della figlia e del nipote. Solo il marito ha accettato l'eredità della moglie. Nel 2009 è venuto a mancare il coniuge comproprietario, senza lasciare disposizioni testamentarie. Trascorsi più di dieci anni dalla morte della madre/nonna, gli altri due eredi non hanno mai accettato l'eredità (ad oggi risultano peraltro irreperibili) e pertanto il loro diritto è andato prescritto; nulla è stato presentato nemmeno in morte del padre/nonno, così che



nel 2016 è stato nominato un Curatore per l'eredità giacente. A questo punto il Curatore ha provveduto alla presentazione del completamento delle dichiarazioni di successione, intestando (solo tavolarmente) i beni di proprietà all'attuale soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia nella giornata del 14/06/2024, 18/07/2024 e 23/07/2024 e di Gradisca d'Isonzo nelle giornate del 23/07/2024 e 02/08/2024, emerge quanto segue:

COMUNE CATASTALE DI GORIZIA

P.T. 3934

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE I

Porzione di casa costruita sulla p.c.ed. 3974: Ente 4°, tinto in giallo: l'appartamento al 1° piano, a sud-ovest, ed un vano al seminterrato.

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

nulla.

FOGLIO B - PROPRIETA'

G.T. 453/1971 - In base al contratto di compravendita di data 23/03/1971, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° con 1/2 p.i.;

G.T. 1339/2023 - In base al decreto di nomina curatore eredità giacente e verbale di giuramento del Tribunale di Gorizia di data 08-28/10/2016 R.G. 1739/2016, al decreto di autorizzazione del Tribunale di Gorizia di data 19/05/2020, al certificato di eredità di data 21-27/01/2022 Cron. 380/2022 R.G. 2264/2021 del Tribunale di Gorizia, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° con 1/2 p.i.

FOGLIO C - AGGRAVI

G.T. 121/2024 - sotto riportato.

COMUNE CATASTALE DI GORIZIA

P.T. 3956

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE I

Porzione di casa costruita sulla p.c.ed. 3974: Ente 26°, tinto in verde chiaro su tratteggio diagonale blu: autorimessa al seminterrato.

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

nulla.

FOGLIO B - PROPRIETA'

G.T. 453/1971 - In base al contratto di compravendita di data 23/03/1971, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° con 1/2 p.i.;

G.T. 1339/2023 - In base al decreto di nomina curatore eredità giacente e verbale di giuramento del Tribunale di Gorizia di data 08-28/10/2016 R.G. 1739/2016, al decreto di autorizzazione del Tribunale di Gorizia di data 19/05/2020, al certificato di eredità di data 21-27/01/2022 Cron. 380/2022 R.G. 2264/2021 del Tribunale di Gorizia, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° con 1/2 p.i.

FOGLIO C - AGGRAVI

G.T. 121/2024 - sotto riportato.

* * *



Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 296,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 121/2024 - pignoramento € 23.836,95 x 0,50% = € 200,00
- diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00
- voltura catasto fabbricati € 71,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

G.T. 121/2024 - In base all'atto di pignoramento del Tribunale di Gorizia n. 1258 Cron. notificato, si annota il pignoramento immobiliare per il credito di Euro 23.836,95 interessi e spese come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i.

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:	59/1000 p.i. +
Ulteriori avvertenze:	4/1000 p.i.

Le spese di gestione e manutenzione dell'unità immobiliare, sulla base di quanto fornito dall'Amministrazione "MERIDIANA S.r.l. - Amministrazioni condominiali" da Gorizia (GO), ammontano:

- dal rendiconto esercizio ordinario dal 01/06/2021 al 31/05/2022 ad € 2.094,49 per l'appartamento e



€ 42,21 per l'autorimessa;
- dal rendiconto esercizio ordinario dal 01/06/2022 al 31/05/2023 ad € 1.572,82 per l'appartamento e € 37,70 per l'autorimessa;
- dal preventivo ordinario di esercizio dal 01/06/2023 al 31/05/2024 ad € 1.792,23 per l'appartamento e € 36,44 per l'autorimessa;
- esistono inoltre delle spese straordinarie inerenti a prestazioni professionali, le quali ammontano ad € 1.489,75 per l'appartamento e € 101,00 per l'autorimessa.
Spese che alla data dell'ultimo preventivo approvato risultavano a debito per un importo di € 23.185,89.

Le parti comuni dell'edificio vengono individuate dal piano condominiale intavolato e normate dal Codice Civile.

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

Si è richiesta inoltre la documentazione all'Ufficio Tributi del Comune, dalla quale è emerso che dall'anno 2009 ad oggi non è stato effettuato alcun versamento.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure e dalle verifiche effettuate, emerge quanto segue.

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobili in seguito al contratto di compravendita e a seguito del provvedimento del Tribunale di Gorizia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 23/03/1971).

G.T. 453/1971 - In base al contratto di compravendita di data 23/03/1971, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° con 1/2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 27/01/2022).

G.T. 1339/2023 - In base al decreto di nomina curatore eredità giacente e verbale di giuramento del Tribunale di Gorizia di data 08-28/10/2016 R.G. 1739/2016, al decreto di autorizzazione del Tribunale di Gorizia di data 19/05/2020, al certificato di eredità di data 21-27/01/2022 Cron. 380/2022 R.G. 2264/2021 del Tribunale di Gorizia, si intavola il diritto di proprietà di 1/2 p.i. del c.t. 1°.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 4/1964 C, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione ed annessa autorimessa, presentata il 16/01/1964, rilasciata il



19/06/1964 con il n. 1210-64/V di protocollo, agibilità del 04/05/1966 con il n. 23262-65/V di protocollo.

Certificato di collaudo opere in c.c. - Collaudo licenza d'uso depositato presso il Comune di Gorizia in data 27/09/1965.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRGC vigente, adottato con Delibera Consiliare n. 67/1999, approvato con Delibera Consiliare n. 20/2001, entrato in vigore il 18 ottobre 2001, a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n. 42 dd. 17.10.2001 del D.P.R. n. 0368/Pres. del 04.10.2001., l'immobile ricade in zona Zona B8a – Residenziale a ville o a schiera (Art. 17 delle NTA del PRGC), comprendente Edifici del Gruppo 6 (Artt. 11 e 13 delle NTA del PRGC), soggetta al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) – zona P2: pericolosità idraulica media.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali depositate non risultano aggiornate con quanto presente in loco, in seguito alla redistribuzione degli spazi all'interno dell'appartamento e la creazione di un nuovo servizio igienico. Inoltre nella cantina non viene riportata l'indicazione del "piano seminterrato".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione del nuovo aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni per tardiva presentazione): €.500,00





Stralcio planimetria catastale sub 4.



Stralcio planimetria catastale sub 4 con indicazione delle difformità rilevate.

CRITICITÀ: BASSA

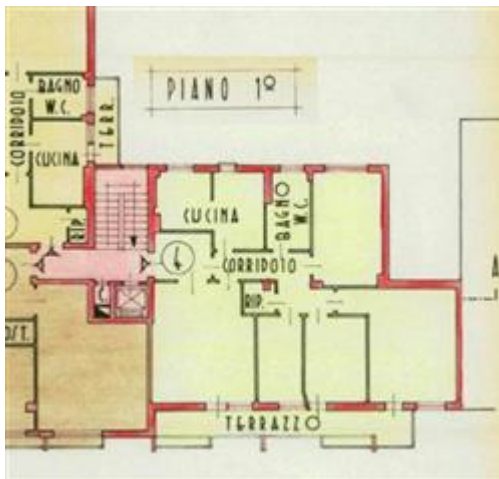
Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano di condominio depositato non risulta aggiornato con quanto presente in loco, in seguito alla redistribuzione degli spazi all'interno dell'appartamento e la creazione di un nuovo servizio igienico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione del nuovo aggiornamento del piano di condominio, mantenendo la medesima quota millesimale attribuita.

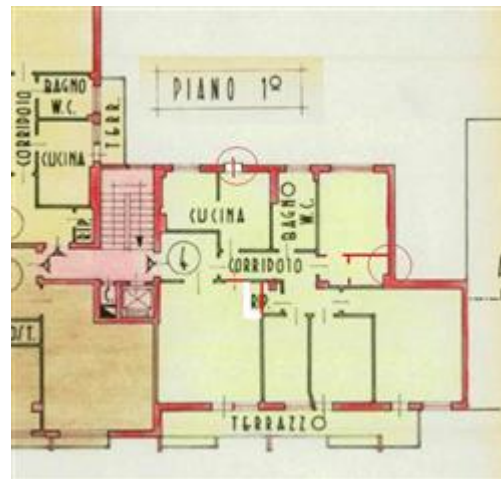
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni per tardiva presentazione): € 500,00



Stralcio piano condominiale sub 4.



Stralcio piano condominio sub 4 con indicazione delle difformità rilevate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state eseguite delle modifiche rispetto al progetto d'origine. Nello specifico, sono stati redistribuiti gli spazi all'interno dell'appartamento ed è stato ricavato un nuovo servizio igienico. Inoltre anche dai prospetti depositati, i fori presenti in loco non risultano conformi.

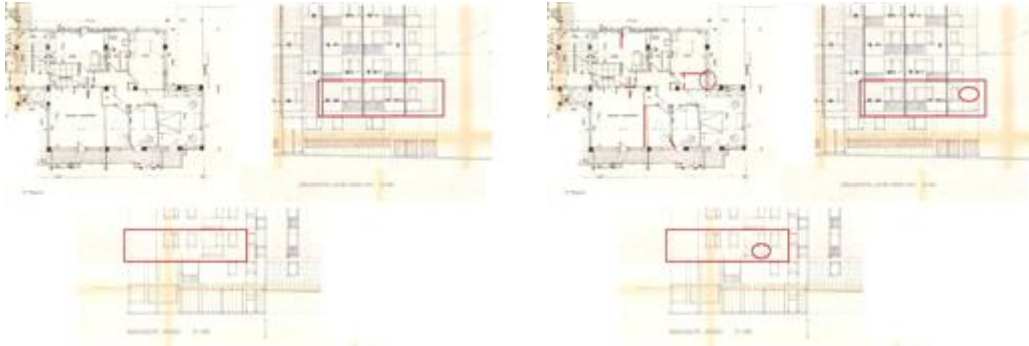


Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni per tardiva presentazione):
€2.000,00



Stralcio progetto autorizzato.

Stralcio progetto autorizzato con indicazione delle difformità rilevate.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'intestazione dei beni non risulta corretta. Il soggetto esecutato risulta tavolarmente proprietario per 1/2 p.i. mentre l'altro 1/2 p.i. riporta un nome errato. Catastralmente invece, i beni sono intestati al soggetto esecutato per 4/6 p.i. mentre gli altri 2/6 p.i. sono intestati alla figlia e al nipote. Dal momento che esiste un'eredità giacente, l'intestazione dovrebbe riportare la dicitura e l'annotazione della curatela, sistemando così anche le giuste quote di appartenenza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione delle volture catastali con l'indicazione dei vari passaggi e presentazione della rettifica per la correzione del nome dell'Esecutato.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni per tardiva presentazione): €300,00

BENI IN GORIZIA VIA SILVIO PELLICO 8

APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

appartamento con cantina a GORIZIA Via Silvio Pellico 8, della superficie commerciale di **122,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona semicentrale edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in



via Silvio Pellico al civico numero 8.

Il condominio sul fronte strada si sviluppa su otto livelli fuori terra (dove sorgono le varie abitazioni) ed uno seminterrato (dove invece si trovano le cantine di pertinenza e dei locali ad uso comune), sul retro invece la struttura (dove si trovano le rimesse) si sviluppa al solo piano seminterrato con sovrastante terrazza condominiale.

La costruzione dell'edificio condominiale risale a metà degli anni Sessanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .3974 foglio 12 Sez. Urb. B sub. 4 P.M. 3487 partita tavolare 3934 c.t. 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Via Silvio Pellico n. 8, piano: seminterrato e primo, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona semicentrale edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Silvio Pellico al civico numero 8.

Il condominio sul fronte strada si sviluppa su otto livelli fuori terra: dal piano rialzato al piano sesto sono presenti le unità immobiliari a destinazione abitativa, quasi tutte dotate di relativa pertinenza posta al piano seminterrato o al piano sesto; al piano seminterrato della parte di edificio posta sul fronte strada, invece, sorgono le pertinenze ed i locali ad uso comune; da un accesso carraio laterale, inoltre, è possibile accedere al cortile condominiale posto sul retro che permette l'ingresso alla singole rimesse, sopra le quali è presente una terrazza condominiale. L'ultimo piano dello stabile è infine adibito a cabina macchina per l'ascensore.

Le parti ad uso comune sono individuate dal piano di condominio intavolato e reperibile presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia e comunque sono normate dal Codice Civile, sono presenti inoltre delle servitù ma per una migliore comprensione si rimanda alla lettura del piano stesso.



L'alloggio subalterno 4 p.c. .3974 sorge al piano primo dello stabile condominiale ed è raggiungibile attraverso l'atrio comune e la rampa scale del condominio, nonché dall'ascensore condominiale. L'alloggio si compone quindi da:

- un ingresso di mq. 5,50
- una cucina di mq. 14,31
- un soggiorno di mq. 25,66 con terrazza di mq. 14,00
- un disimpegno di mq. 10,08
- un bagno - w.c. di mq. 6,46
- una camera di mq. 10,80
- un w.c. di mq. 2,75 (ricavato su parte della camera)
- una camera di mq. 21,43 con accesso alla terrazza;
- una camera di mq. 10,87 con accesso alla terrazza;
- una camera di mq. 7,46
- un ripostiglio di mq. 1,08
- una cantina al piano seminterrato di mq. 4,10.

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

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale, con calcestruzzo armato per fondazioni, pilastri, travi e muratura perimetrale in latero cemento, tramezzi interni in laterizio, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura in latero cemento, per lo più piana o adibita a terrazza. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili oscuranti in materiale plastico o in legno, serramenti in ferro e vetro singolo con inferriate per le cantine al piano seminterrato e per le rimesse. Porte di ingresso al condominio in lega di alluminio, in legno per gli alloggi. Parapetto dei poggioli in muratura e ferro con tamponature in pannelli di vetro. Le scale interne sono in cemento e ringhiera metallica posta a protezione. All'interno dell'abitazione troviamo: pavimentazione in maiolicato per la zona giorno ed il bagno, legno nelle camere, cemento liscio per la cantina; rivestimento verticale della cucina e dei bagni in maiolicato; maiolicato per esterni per il poggio; pitture interne in tempera di varie tonalità, carta da parati sulle pareti; porte interne in legno tamburate, parte cieche e parte vetrate; serramenti esterni per lo più danneggiati; il bagno è dotato di sanitari in ceramica, nello specifico sono presenti lavabo, water, bidet e vasca da bagno per il servizio principale, solo lavabo e water per il servizio igienico secondario. Per quel che riguarda gli impianti sono presenti: impianto elettrico del tipo tradizionale sottomalta presumibilmente dotato di interruttore salva vita; impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria centralizzato dotato di radiatori in alluminio posti a muro all'interno dell'abitazione, muniti di elementi per la contabilizzazione del consumo di calore; nel bagno principale risulta inoltre presente uno scaldacqua, nella cucina invece è presente una stufa a gas; l'impianto idrico è presente e si presume sia allacciato alla rete idrica comunale così come l'impianto fognario.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti, nè l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'abitazione si conserva in un normale - basso stato di manutenzione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale - economico. Si segnala che i serramenti esterni sono per lo più danneggiati e inoltre nel soffitto di una camera si notano delle macchie di umidità, si presume dovute a delle infiltrazioni dal piano superiore.

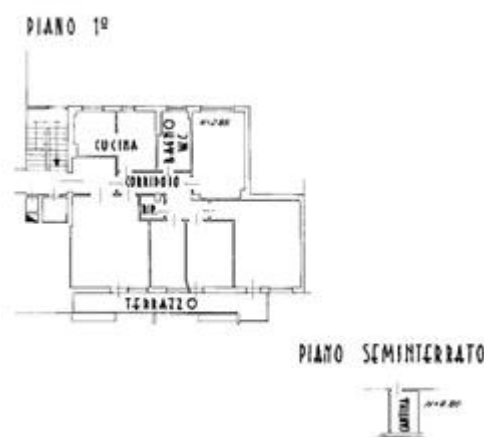
CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	116,40	x	100 %	=	116,40
terrazza	14,00	x	30 %	=	4,20
cantina	4,10	x	50 %	=	2,05
Totale:	134,50				122,65



Stralcio planimetria catastale sub 4.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 900,00 per superficie calpestabile dell'appartamento, € 300,00 per la superficie calpestabile della terrazza ed € 450,00 per la superficie calpestabile della cantina, pertanto:

appartamento mq. 116,40 x €/mq. 900,00 = € 104.760,00

terrazza mq. 14,00 x €/mq. 300,00 = € 4.200,00

cantina mq. 4,10 x €/mq. 450,00 = € 1.845,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

110.805,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 110.805,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 110.805,00

BENI IN GORIZIA VIA SILVIO PELLICO 8

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

autorimessa a GORIZIA Via Silvio Pellico 8, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona semicentrale edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Silvio Pellico al civico numero 8.

Il condominio sul fronte strada si sviluppa su otto livelli fuori terra (dove sorgono le varie abitazioni) ed uno seminterrato (dove invece si trovano le cantine di pertinenza e dei locali ad uso comune), sul retro invece la struttura (dove si trovano le rimesse) si sviluppa al solo piano seminterrato con sovrastante terrazza condominiale.

La costruzione dell'edificio condominiale risale a metà degli anni Sessanta.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .3974 foglio 12 Sez. Urb. B sub. 26 P.M. 3487 partita tavolare 3956 c.t. 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 12 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: Via Silvio Pellico n. 8, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona semicentrale edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Silvio Pellico al civico numero 8.

Il condominio sul fronte strada si sviluppa su otto livelli fuori terra: dal piano rialzato al piano sesto, sono presenti le unità immobiliari a destinazione abitativa, quasi tutte dotate di relativa pertinenza posta al piano seminterrato o al piano sesto; al piano seminterrato della parte di edificio posta sul fronte strada, invece, sorgono le pertinenze ed i locali ad uso comune; da un accesso carraio laterale, inoltre, è possibile accedere al cortile condominiale posto sul retro che permette l'ingresso alla singole rimesse, sopra le quali è presente una terrazza condominiale. L'ultimo piano dello stabile è infine adibito a cabina macchina per l'ascensore.

Le parti ad uso comune sono individuate dal piano di condominio intavolato e reperibile pressol'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia e comunque sono normate dal Codice Civile, sono presenti inoltre delle servitù ma per una migliore comprensione si rimanda alla lettura del piano stesso.

L'autorimessa subalterno 26 p.c. .3974 sorge al piano seminterrato dello stabile condominiale ed è raggiungibile attraverso gli spazi esterni ad uso comune del condominio. L'autorimessa si compone di un unico locale di mq. 12,00.

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

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale, con calcestruzzo armato per fondazioni, pilastri, travi e muratura perimetrale in latero cemento, tramezzi interni in laterizio, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura in latero cemento, per lo più piana o adibita a terrazza. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di avvolgibili oscuranti in materiale plastico o in legno, serramenti in ferro e vetro singolo con inferriate per le cantine al piano seminterrato e per le rimesse. Porte di ingresso al condominio in lega di alluminio, in legno per gli alloggi. Parapetto dei poggiali in muratura e ferro con tamponature in pannelli di vetro. Le scale interne sono in cemento e ringhiera metallica posta a protezione. All'interno dell'autorimessa troviamo: pavimentazione in cemento liscio; portoncino di ingresso in lega di alluminio con doppia anta e sopralucente vetrato. Per quel che riguarda gli impianti, si presume sia presente il solo impianto elettrico.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici



esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.

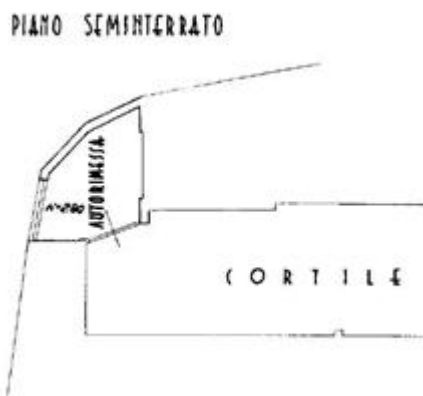
L'autorimessa si conserva in un normale - basso stato di manutenzione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale – economico.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	12,00				6,00



Stralcio planimetria catastale sub 26.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 640,00 per superficie calpestabile dell'autorimessa, pertanto:

autorimessa mq. 12,00 x €/mq. 640,00 = € 7.680,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

7.680,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 7.680,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 7.680,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP

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 con cantina	122,65	0,00	110.805,00	110.805,00
B	autorimessa	6,00	0,00	7.680,00	7.680,00
				118.485,00 €	118.485,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.300,00
--	--------------------



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 115.185,00

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: €. 5.759,25

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: €. 25,75

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 109.400,00

data 19/10/2024

il tecnico incaricato
Geom. Mariagiovanna CUTRUPÌ

