



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:

avv. Denis BEVILACQUA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2024

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 5/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento con cantinola** a GORIZIA Via Udine 93/A, frazione Lucinico, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
All'Ufficio Tavolare di Gorizia (GO), P.T. WEB 1389 di Lucinico, c.t. 1°, appartamento al piano terra e cantinola al seminterrato, Ente Indipendente "9", colorito in noce nel Piano G.N. 177/1979 con 60/1.000 p.i. di proprietà della p.c.n. 24/21 in P.T. WEB 1380 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 24/21 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE , intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 24/21 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe 8, consistenza 10 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

All'Ufficio Tavolare di Gorizia (GO), P.T. WEB 1412 di Lucinico, c.t. 1°, posto macchina al seminterrato, Ente Indipendente "32", colorito in azzurro a righe verdi nel Piano G.N. 177/1979 con 3/1.000 p.i. di proprietà della p.c.n. 24/21 in P.T. WEB 1380 (Madre).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.985,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Data della valutazione:	14/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sopralluogo è stato eseguito il 16/09/2024, con l'assistenza della collaboratrice, alla presenza del debitore esecutato e del custode nominato avv. Denis BEVILACQUA.

Non è stato possibile effettuare l'accesso alla cantinola, in quanto la stessa era chiusa con un lucchetto ed il debitore era sprovvisto della relativa chiave.

Con riferimento alle verifiche dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Gorizia (GO), a seguito della richiesta dd. 09/09/2024, non risultano registrati contratti di locazione nell'ultimo decennio.

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** attiva, intavolata il 06/12/2006 a Gorizia (GO) G.N. 2128/2006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo dd. 30/11/2006, Notaio Saverio ANGELILLI, rep. 126976.

Importo ipoteca: € 198.000,00.

Importo capitale: € 99.000,00.

Intavolato quale Partita Principale in P.T. WEB 1389 di Lucinico e quale Partita Accessoria in P.T. WEB 1412 di Lucinico.

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 08/04/2011 a Gorizia (GO) G.N. 688/2011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo n. 102/11 provvisoriamente esecutivo, cron. 1263, rep. 237/11, dd. 05/03/2011 Tribunale di Gorizia (GO).

Importo ipoteca: € 12.000,00.

Importo capitale: € 5.818,29

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 20/02/2024 a Gorizia (GO) G.N. 303/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento cron. 1320 dd. 19/12/2023 del Tribunale di Gorizia (GO)

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:	€. 631,84
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.139,62

Ulteriori avvertenze:

Alle due unità immobiliari de quo è stata attribuita la quota millesimale 63 (60 + 3) di proprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio, così come riportato nel piano tavolare dd. 3/10/1978, con Tipo 13/79, del dott. ing. Giuliano FRANZOTTI.

L'Unità Immobiliare fa parte del Condominio "SAN GIORGIO", la cui gestione amministrativa ordinaria inizia il 1 gennaio e termina il 31 dicembre di ogni anno. Lo stato contabile, in base ai dati forniti dall'amministrazione pro tempore Alpe Adria Group F.V.G. S.r.l., è la seguente:

- Saldo gestione ordinaria al 31/12/2021: debito € 156,15
- Consuntivo gestione ordinaria anno 2022: debito € 367,35 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 0,00)
- Consuntivo gestione ordinaria anno 2023: credito - € 15,72 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 700,00)
- Preventivo gestione ordinaria anno 2024: debito € 631,84 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 0,00)

L'importo complessivo da versare al 20/09/2024 è pari ad € 1.139,62.

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

Il regolamento di condominio, al 30° ed ultimo articolo, stabilisce che *Per il tranquillo godimento della proprietà in condominio, ogni persona educata deve reciprocamente rinunciare ad una parte della propria libertà.*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita dd. 30/11/2006, rep. 126975, Notaio Saverio ANGELILLI (dal 06/12/2006), intavolato il 06/12/2006 a Gorizia (GO) G.N. 2128/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 06/12/2006), intavolato il 26/07/1979 a Gorizia (GO) G.N. 1054/1979

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **191-75**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione in condominio, presentata il 12/05/1976, rilasciata il 18/09/1976 con il n. 22182-75/V di protocollo, agibilità del 23/01/1980 con il n. 13046-78/V di protocollo

Sanatoria ai sensi art. 31 Legge 47/1985 N. 41500 - Prot. 1445, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una veranda adibita ad uso residenziale, presentata il 24/01/1986, rilasciata il 20/01/1998 con il n. 10.09.24/167 di protocollo, agibilità del 20/01/1998 con il n. 10.09.24/167 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B10 - Residenziale dei borghi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare, verificando lo Stato di Fatto con gli elaborati grafici acquisiti presso l'ufficio tavolare, catastale e ricevuti dall'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, relativamente ai termini di ammissione delle istanze, che rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'accesso alla cucina avviene dal soggiorno e non dal corridoio, sono state demolite due pareti divisorie del soggiorno etc....

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Acquisizione della data di esecuzione dell'opera, in quanto, se realizzata dopo il 2009 rientrerebbero in edilizia libera, se realizzata in data precedente è necessario presentare una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), per la riduzione a conformità.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione grafica dell'appartamento, nella vigente planimetria catastale dd. 30/10/1985, non corrisponde con lo stato di fatto in quanto, ad esempio, rappresenta le due pareti del soggiorno che sono state demolite, la porta della camera a Nord-Ovest è in posizione diversa etc...

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 : €900,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione grafica dell'appartamento nel Piano Tavolare di cui al G.N. 177/1979, non corrisponde con lo Stato di fatto in quanto, ad esempio, rappresenta le due pareti del soggiorno che sono state demolite, non rappresenta la veranda etc....

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, redazioni planimetriche dello stato attuale e dello stato proposto, acquisizione dell'approvazione dal Catasto Terreni e presentazione all'Ufficio Tavolare del Piano Tavolare di riordino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto di Cassa Geometri, I.V.A. e diritti catastali: €1.500,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Visura con indirizzo privo del numero civico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di rettifica/correzione, da presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Gorizia Territorio

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti : €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GORIZIA VIA UDINE 93/A, FRAZIONE LUCINICO

APPARTAMENTO CON CANTINOLA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantinola a GORIZIA Via Udine 93/A, frazione Lucinico, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Gorizia (GO), P.T. WEB 1389 di Lucinico, c.t. 1°, appartamento al piano terra e cantinola al seminterrato, Ente Indipendente "9", colorito in noce nel Piano G.N. 177/1979 con 60/1.000 p.i. di proprietà della p.c.n. 24/21 in P.T. WEB 1380 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 24/21 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE , intestato a *** DATO OSCURATO ***



Accesso da Via Udine



Facciata a Nord-Ovest



Corte interna



Facciata principale



Facciata posteriore



Piano interrato con posto auto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, 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

SERVIZI

- supermercato
- spazi verde
- scuola per l'infanzia

eccellente ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- autobus distante km. 0,24
- autostrada distante km. 5,1

ottimo ★★★★★★★★★★

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante km. 3,3

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

panoramicità:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il compendio pignorato, costituito da un appartamento al piano terra, una cantinola al piano seminterrato ed un posto auto al piano interrato, è ubicato nel condominio San Giorgio, sito nel Comune di Gorizia (GO) frazione Lucinico in Via Udine 93/A.

Il condominio comprende un fabbricato del tipo oblungo, in seconda linea di fabbrica rispetto la pubblica Via, nonché un'area scoperta.

Il fabbricato comprende due corpi di fabbrica a quattro piani fuori terra, con interposto un corpo a tre piani fuori terra, nonché un corpo interrato.

Il fabbricato comprende delle parti private, quali i locali accessori al piano interrato-seminterrato e n. 16 appartamenti ai piani sovrastanti, nonché delle parti comuni quali: i due vani scale, il locale ripostiglio nel sottoscala, i passaggi nell'autorimessa all'esterno dei singoli posteggi etc....

La struttura portante verticale è del tipo in c.a., i solai orizzontali e della copertura sono del tipo in latero-cemento.

Il condominio è delimitato da recinti e da fabbricati di terzi, ad esclusione dell'accesso pedonale/carraio che è privo di barriera.

Il portone condominiale ad un'anta è del tipo in alluminio, con specchiature in vetro. In corrispondenza di tale portone, all'esterno è ubicata la pulsantiera citofonica ed all'interno sono posizionate le cassette postali.

Il vano scale ha le pareti con abbassamento del tipo in pittura murale, i gradini ed i pianerottoli sono rivestiti in marmo.

I contatori dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua sono posizionati nel sottoscala condominiale.

Le facciate sono del tipo prevalentemente intonacate e rivestite in graffiato plastico.

L'area esterna è asfaltata ad esclusione della porzione sovrastante il piano interrato che è in piastre di ghiaino lavato.

CARATTERISTICHE INTERNE

Appartamento

L'appartamento, avente un'altezza di circa m. 2.70, comprende: un ingresso, un soggiorno, una cucina, un w.c.-doccia, due camere, una veranda ed un poggiolo.

L'appartamento a Sud-Est confina con le parti comuni e con l'appartamento identificato quale Ente 10, a Nord-Est e Sud-Ovest prospetta sulla corte condominiale ed a Nord-Ovest confina con l'appartamento che ha l'accesso dall'altro vano scale.

Le pareti ed i soffitti sono del tipo intonacati e tinteggiati al civile, ad

esclusione delle pareti del w.c.-doccia e della cucina che sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

La porta d'ingresso e quelle interne sono in legno tamburato, le finestre e le portafinestre sono del tipo in legno, con avvolgibili in p.v.c.. Le tre finestre a Nord-Est, esternamente alle tapparelle, hanno ulteriori serramenti in alluminio del tipo a ghigliottina.

Le pavimentazioni sono del tipo in: piastrelle di ceramica in cucina e nel w.c.-doccia; listoni prefiniti nell'ingresso e nel soggiorno; quadrotte di legno lamellare nelle due camere.

Il w.c.-doccia comprende: un lavabo, un w.c. un bidet ed un piatto doccia, nonché l'attacco per la lavatrice.

Il pogggiolo è delimitato da ringhiera con elementi verticale in parte in ferro ed in parte in p.v.c..

L'impianto elettrico, T.V., sanitario e di riscaldamento sono del tipo prevalentemente sottotraccia. Il riscaldamento, nonché la produzione di acqua calda sanitaria, avviene per mezzo di una caldaia murale, marcata Vaillant mod. *turboBLOCK* e di corpi radianti a piastra in lamiera.

Non avendo a disposizione la documentazione completa relativa agli impianti tecnologici (libretto d'impianto, dichiarazioni di conformità etc...), non ho proceduto con l'esecuzione di verifiche specifiche agli impianti, ho accertato la presenza degli stessi, per cui l'acquirente dovrà far eseguire le relative verifiche da tecnici e/o installatori abilitati.

Posto auto coperto

Il posto auto coperto è situato al piano interrato, che ha un'altezza di circa m. 3.50.

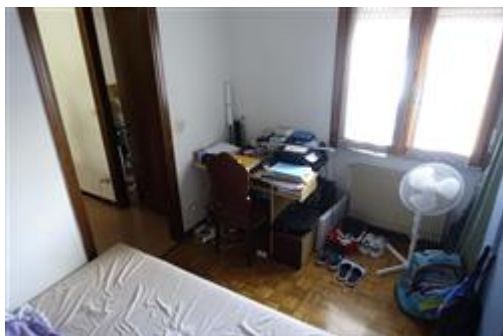
Il posto auto, con pavimento in battuto di cemento, è individuato da strisce di pittura. Tale posto auto, trovandosi in seconda linea rispetto allo spazio di manovra, ha un'utilizzo limitato.



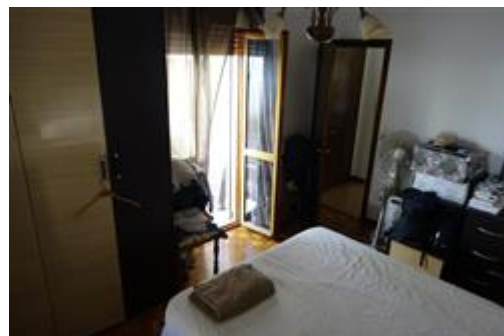
Ingresso



Cucina



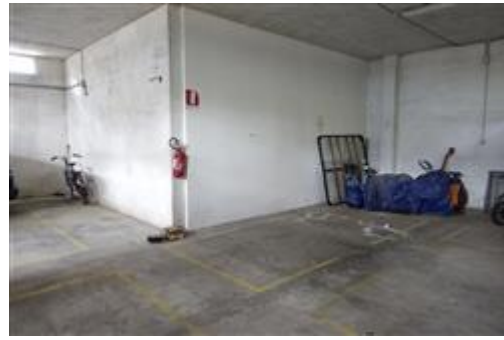
Camera singola



Camera matrimoniale



Doccia



Posto auto

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	74,00	x	100 %	=	74,00
Poggiolo	4,00	x	30 %	=	1,20
Cantinola	6,00	x	25 %	=	1,50
Arrotondamento	0,30	x	100 %	=	0,30
Totale:	84,30				77,00



Planimetria appartamento



Planimetria posto auto

ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 24/21 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana C, categoria C/6, classe 8, consistenza 10 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

All'Ufficio Tavolare di Gorizia (GO), P.T. WEB 1412 di Lucinico, c.t. 1°, posto macchina al seminterrato, Ente Indipendente "32", colorito in azzurro a righe verdi nel Piano G.N. 177/1979 con 3/1.000 p.i. di proprietà della p.c.n. 24/21 in P.T. WEB 1380 (Madre).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto	9,00	x	20 %	=	1,80
Arrotondamento	0,20	x	100 %	=	0,20
Totale:	9,20				2,00

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 fabbricati 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, allo stato manutentivo, al filtering, allo stato assentito, applicando casomai dei coefficienti correttivi.

Relativamente al posto auto coperto, l'indice applicato considera anche la tipologia di accessibilità allo stesso.

Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto della realtà in oggetto, è risultato di €/mq. 715,00.

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:	77,00	x	715,00	=	55.055,00
Valore superficie accessori:	2,00	x	715,00	=	1.430,00
					56.485,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 56.485,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 56.485,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con cantinola	77,00	2,00	56.485,00	56.485,00
				56.485,00 €	56.485,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.985,00**

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: **€. 2.699,25**

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: **€. 285,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.000,00**

data 14/10/2024

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