



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Roberto Antonio Brigante

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. David Buiatti

CF:BTDDVD74A22L424F

con studio in RONCHI DEI LEGIONARI (GO) VIA DANTE, 8/C

telefono: 0481475101

fax: 0481475130

email: david.buiatti@libero.it

PEC: david.buiatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GRADISCA D'ISONZO Via Antonio Bergamas 8 int. 4, della superficie commerciale di **116,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale e storica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via A. Bergamas al civico numero 8, interno 4.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su tre livelli fuori terra.

Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchissima data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 156/1 foglio 24 Sez. Urb. A sub. 6 P.M. 3263 partita tavolare 4199 c.t. 1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via A. Bergamas n. 8, piano: terra e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.845,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.650,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/07/2004 00:00:00.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo

alla data del 07/04/2025 si è rilevato che l'immobile risulta essere occupato dal soggetto sopra indicato e dalla sua famiglia, così come si evince dal "Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza" rilasciato dal Comune di Gradisca d'Isonzo in data 08/04/2025.

Il Debitore in data 01/07/2004 ha stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo con l'attuale parte detentrica. Il contratto prevedeva una durata fino al 30/06/2008, tacitamente rinnovato per altri 4 anni. L'importo del canone era previsto in € 450,00 mensili. Il contratto non è mai stato rinnovato, tant'è che dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Distretto di Gorizia, non è emersa alcuna registrazione. Copia del contratto registrato è stata fornita dalla parte esecutata e pertanto si allega copia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

PT 4199 di GRADISCA D'ISONZO

Foglio A prima parte:

1° corpo tavolare - unità condominiale costituita da alloggio al 2° piano della p.c. 156/1 P.T. 3263, in marrone nel piano G.T. 114/1983 marcato 6.

2° corpo tavolare (LOTTO 2 della presente perizia) - unità condominiale costituita da alloggio al 2° piano della p.c. 156/1 P.T. 3263, in azzurro nel piano G.T. 114/1983 marcato 7.

Foglio A seconda parte:

G.T. 683/1992 - Dalla P.T. 3263 si trasporta: G.T. 114/1983 - Si rende evidente che all'u.c. c.t. 1-2, sono di pertinenza 141 e 183/1000 p.i. della p.c. 156/1 - P.T. 3263 di q.C.C.

Foglio B proprietà:

G.T. 683/1992 - Su base dell'atto dd. 23/12/1991 Rep. 39269 Notaio Angelilli, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2°.

Foglio C aggravii:

G.T. 184/2004 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 159/2015 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 435/2015 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 513/2016 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 2075/2021 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 1562/2023 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 460/2024 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 436/2025 attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 6.496,18 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; € 86,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

G.T. 184/2004 diritto di ipoteca € 180.000,00 x 0,50% = € 900,00

G.T. 159/2015 diritto di ipoteca legale € 393.406,26 x 0,50% = € 1.967,03
G.T. 435/2015 diritto di ipoteca giudiziale € 1.750,00 x 0,50% = € 200,00
G.T. 513/2016 diritto di ipoteca legale € 270.426,84 x 0,50% = € 1.352,13
G.T. 2075/2021 surrogazione legale = € 200,00
G.T. 1562/2023 diritto di ipoteca legale € 273.203,98 x 0,50% = € 1.366,02
G.T. 460/2024 rinnovo ipoteca = € 200,00
G.T. 436/2025 pignoramento € 32.859,70 x 0,50% = € 200,00
Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00
Voltura catastale fabbricati € 86,00

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:

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

G.T. 184/2004 - In base al contratto di mutuo di data 24/02/2004 Rep. 131739/7052 Notaio Orzan, si intavola il diritto di ipoteca per complessivi Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, interessi calcolati al tasso annuo nominale del 5,20 % e quant'altro come da titolo a peso del c.t. 1° con le congiunte 141/1000 p.i. in P.T. 3263 do q.C.C.

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 159/2015 - Intavolato il diritto di ipoteca legale per Euro 393.406,26 pari al doppio del debito di Euro 196.703,13 in linea capitale a peso del c.t. 1°. Vedi P. Principale 601 di Farra d'Isonzo.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 435/2015 - Prenotata ipoteca giudiziale simultanea per Euro 1.750,00 di capitale e quanto in P. Principale a peso del c.t. 1° e 2° e loro i.p. Vedi P. Principale 601 di Farra d'Isonzo.

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 513/2016 - In base agli estratti di ruolo, si intavola il diritto di ipoteca legale per l'importo di Euro 270.426,84 pari al doppio del debito di Euro 135.213,42 a peso del c.t. 1° e 2° e loro p.i. Vedi P. Principale PTweb 2456 di q.C.C.

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 1562/2023 - In base agli estratti di ruolo, si intavola il diritto di ipoteca legale per Euro 273.203,98 di cui Euro 136.601,99 per capitale e interessi a peso dei cc.tt. 1° e 2° e p.i. Vedi P. Principale PTweb 2456 q.C.C.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

G.T. 436/2025 - Si annota, presso i cc.tt. 1° e 2°, il pignoramento immobiliare di data 15/01/2025 Cron. n. 99 Tribunale di Gorizia, notificato il 23/01/2025 promosso per l'esazione del credito di Euro 32.859,70.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

surrogazione legale, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 2075/2021 - In base all'atto di pagamento con surrogazione legale di data 30/06/2021 Rep. 24919/16891 Notaio Furlani, si intavola a margine del diritto di ipoteca iscritto sub G.N. 1709/2008, la surroga.

G.T. 460/2024 - Si annota il rinnovo del diritto di ipoteca iscritto sub GN 184/2004.

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:	141/1000 p.i.

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un contesto condominiale ma non risulta nominato alcun soggetto Amministratore, pertanto non esistono bilanci condominiali e conseguenti ripartizioni per i singoli enti.

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

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che non sono mai state versate somme richieste per TARI, IMU, TASI ed ILIA, si rimanda quindi alla consultazione del documento rilasciato dal Comune via pec in data 21/03/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di donazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 23/12/1991), con atto stipulato il 23/12/1991 a firma di Notaio Angelilli ai nn. 39269 di repertorio.

G.T. 683/1992 - Su base dell'atto dd. 23/12/1991 Rep. 39269 Notaio Angelilli, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2°.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **62/C049**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione facciata con ampliamento delle vetrine, presentata il 10/09/1962, rilasciata il 31/10/1962 con il n. 7425 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori.

Autorizzazione edilizia N. **61/C052**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione dell'ufficio, presentata il 14/10/1961, rilasciata il 30/12/1961 con il n. 7616 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori.

Autorizzazione edilizia N. **88/C108**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di recupero e restauro, presentata il 10/12/1988 con il n. 14151 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori.

Concessione edilizia N. **89/A009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro conservativo, presentata il 31/01/1989 con il n. 1354 di protocollo, rilasciata il 25/03/1989 con il n. 14151 di protocollo.

Inizio lavori di data 03/10/1989. Manca comunicazione di fine lavori.

Autorizzazione edilizia N. **90/D030**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna, presentata il 11/12/1989 con il n. 13906 di protocollo, rilasciata il 30/04/1990 con il n. 13906/89 di protocollo.

Fine lavori di data 04/09/1990.

Autorizzazione edilizia N. **01/D013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso, presentata il 30/01/2001 con il n. 1785 di protocollo, rilasciata il 05/02/2001 con il n. 1785 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori, è inoltre carente dell'eventuale richiesta del certificato di agibilità.

Denuncia inizio lavori N. **01/D016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione grondaie e pitturazione, presentata il 03/07/2001 con il n. 10232 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera consiliare n. 125 dd. 26/03/1997, approvato con del. consiliare n. 191 dd. 18/06/1998 e con D.P.G.R. n. 06/Pres. dd. 08/01/1999 e successive varianti intervenute, l'immobile ricade in zona "A - Insediamento storico della Fortezza". Norme tecniche di attuazione ed indici:
si rimanda alla consultazione del C.D.U. rilasciato dal Comune di Gradisca d'Isonzo in data 25/03/2025.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel

pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

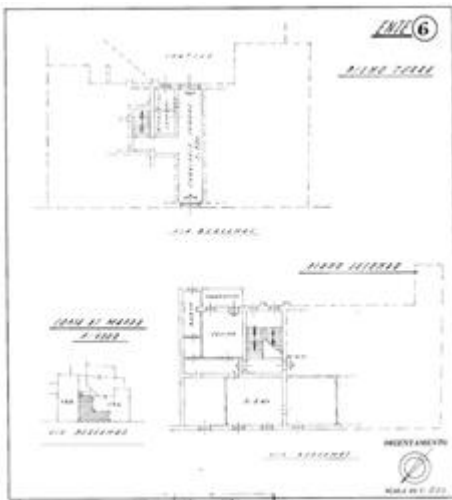
Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale depositata agli atti vengono riportate delle parti comuni non corrispondenti al piano di condominio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della planimetria catastale modificata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): €1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune pratiche edilizie risultano prive di inizio lavori, fine lavori e di richiesta di agibilità. L'immobile non è mai stato reso inagibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo accordo con il Comune, presentazione delle comunicazioni di fine lavori e richiesta di agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni): €500,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GRADISCA D'ISONZO VIA ANTONIO BERGAMAS 8 INT. 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRADISCA D'ISONZO Via Antonio Bergamas 8 int. 4, della superficie commerciale di **116,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale e storica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via A. Bergamas al civico numero 8, interno 4.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su tre livelli fuori terra.

Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchissima data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 156/1 foglio 24 Sez. Urb. A sub. 6 P.M. 3263 partita tavolare 4199 c.t. 1°, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via A. Bergamas n. 8, piano: terra e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***



cucina dell'appartamento



scala padronale di accesso all'immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale e storica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via A. Bergamas al civico

numero 8, interno 4.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su tre livelli fuori terra. Il condominio si compone in due fabbricati, il principale risulta composto da tre negozi al piano terra, due abitazioni al piano primo ed una al piano secondo, un ufficio al piano secondo; il fabbricato accessorio risulta composta da quattro rimesse al piano terra ed un locale di deposito al primo piano; è inoltre presente una corte comune posta sul retro della costruzione che permette l'accesso alle rimesse site al piano terra ed al locale di deposito sito al primo piano. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni, sono descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'articolo 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Le caratteristiche principali del condominio sono: strutture principali, fondazioni, travi e pilastri in pietra e mattoni con cemento presumibilmente armato. Murature perimetrali in pietra e mattoni misti. Solai di piano e di copertura in legno e cemento, soffitto in grisiolo. Scale condominiali interne in pietra. Finiture esterne in intonaco del tipo di civile abitazione, a tratti danneggiato o inesistente. Finiture interne del corridoio e del vano scale con intonaco del tipo di civile abitazione. Grondaie e scossaline in lamiera preverniciata. Pavimentazione esterna in ghiaino. Pavimentazione interna dell'atrio di ingresso e del vano scale in pietra. Portoncino di ingresso in legno. Finestre e porte finestre in legno con scuretti in legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con generatore a gasolio, dismesso; alcuni comproprietari utilizzano la centrale termica come deposito. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'impianto idrico e fognario risultano allacciati alla rete idrica comunale. Il cortile comune viene attualmente lasciato a verde e viene impiegato come area di manovra per l'accesso alle unità condominiali site nel fabbricato accessorio.

Nello specifico, l'appartamento subalterno 6 è situato al secondo piano dello stabile condominiale ed è composto da un disimpegno di ingresso di mq. 9,10 una cucina di mq. 20,40 con terrazzino di mq. 7,50 un anti bagno di mq. 3,50 un bagno di me. 7,70 e tre stanze rispettivamente di mq. 20,80 mq. 27,70 e mq. 25,00.

Si fa presente che le superfici sono state desunte dalla documnetazione reperita, quale planimetrie catastali.

Le caratteristiche principali dell'alloggio sono: divisori interni in cotto. Pitturazioni interne in tempera. Pavimentazioni in cotto o maiolicato, legno per le camere ed il disimpegno; cemento per il terrazzino. Porta d'ingresso in legno. Porte interne in legno. Sanitari in ceramica. Per il riscaldamento e per la produzione acqua calda sanitaria del tipo autonomo, è presente un boiler elettrico posizionato nel bagno, collegato ai corpi radianti posti a muro. Inoltre è presente una stufa a legna ed un impianto di condizionamento. Il piano cottura si presume venga alimentato dalla bombola a gas.

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. Inoltre non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti per attestarne la regolarità. L'immobile è privo di Attestato di Prestazione o Qualificazione Energetica.

L'alloggio risulta essere in un basso stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

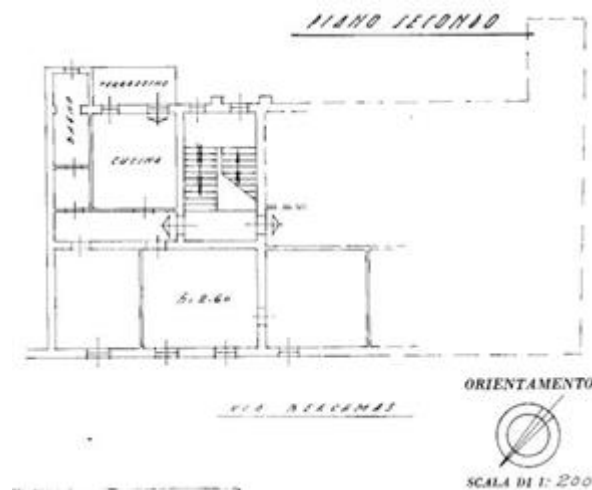
CONSISTENZA:

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

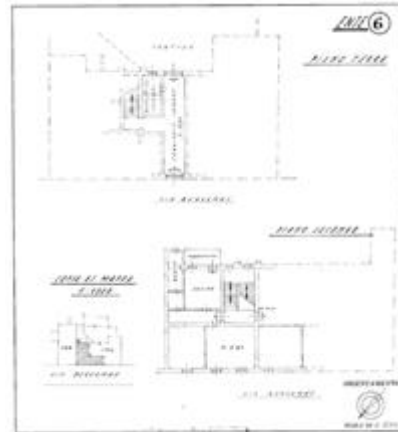
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento p.c. 156/1 subalterno 6	114,20	x	100 %	=	114,20

terrazzino appartamento p.c. 156/1 subalterno 6	7,50	x	30 %	=	2,25
Totale:	121,70				116,45



Stralcio PLANIMETRIA di data 22/11/1982 Prot. n. 1726



Stralcio PLANIMETRIA di data 22/11/1982 Prot. n. 1726

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 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 seguente prezzo unitario medio di € 950,00 per superficie calpestabile dell'appartamento ed € 320,00 per la superficie calpestabile del terrazzino, pertanto:

appartamento mq. 114,20 x €/mq. 950,00 = € 108.490,00

terrazzino mq. 7,50 €/mq. 320,00 = € 2.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **110.890,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.890,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.890,00**

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 per l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre che al 5% per lo stato occupazionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Gradisca d'Isonzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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	116,45	0,00	110.890,00	110.890,00
				110.890,00 €	110.890,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento e alla dimensioni degli stessi, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 5.544,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.845,50

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:	€. 5.192,27
--	--------------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 3,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.650,00

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a GRADISCA D'ISONZO Via Antonio Bergamas 8, della superficie commerciale di **156,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale e storica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via A. Bergamas al civico numero 8.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su tre livelli fuori terra.

Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchissima data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 156/1 foglio 24 Sez. Urb. A sub. 7 P.M. 3263 partita tavolare 4199 c.t. 2°, categoria A/10, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via A. Bergamas n. 8, piano: terra e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.445,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.500,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 07/04/2025 si è rilevato che l'immobile risulta essere occupato dal Debitore, il quale

detiene la sede per la propria attività.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Distretto di Gorizia, non è emersa alcuna registrazione di atti recenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

PT 4199 di GRADISCA D'ISONZO

Foglio A prima parte:

1° corpo tavolare (LOTTO 1 della presente perizia) - unità condominiale costituita da alloggio al 2° piano della p.c. 156/1 P.T. 3263, in marrone nel piano G.T. 114/1983 marcato 6.

2° corpo tavolare - unità condominiale costituita da alloggio al 2° piano della p.c. 156/1 P.T. 3263, in azzurro nel piano G.T. 114/1983 marcato 7.

Foglio A seconda parte:

G.T. 683/1992 - Dalla P.T. 3263 si trasporta: G.T. 114/1983 - Si rende evidente che all'u.c. c.t. 1-2, sono di pertinenza 141 e 183/1000 p.i. della p.c. 156/1 - P.T. 3263 di q.C.C.

Foglio B proprietà:

G.T. 683/1992 - Su base dell'atto dd. 23/12/1991 Rep. 39269 Notaio Angelilli, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2°.

Foglio C aggravii:

G.T. 184/2004 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 159/2015 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 435/2015 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 513/2016 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 2075/2021 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 1562/2023 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 460/2024 attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 436/2025 attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 6.496,18 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonchè 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; € 86,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

G.T. 184/2004 diritto di ipoteca € 180.000,00 x 0,50% = € 900,00

G.T. 159/2015 diritto di ipoteca legale € 393.406,26 x 0,50% = € 1.967,03

G.T. 435/2015 diritto di ipoteca giudiziale € 1.750,00 x 0,50% = € 200,00

G.T. 513/2016 diritto di ipoteca legale € 270.426,84 x 0,50% = € 1.352,13

G.T. 2075/2021 surrogazione legale = € 200,00

G.T. 1562/2023 diritto di ipoteca legale € 273.203,98 x 0,50% = € 1.366,02

G.T. 460/2024 rinnovo ipoteca = € 200,00
G.T. 436/2025 pignoramento € 32.859,70 x 0,50% = € 200,00
Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00
Voltura catastale fabbricati € 86,00

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:

- ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** .
G.T. 184/2004 - In base al contratto di mutuo di data 24/02/2004 Rep. 131739/7052 Notaio Orzan, si intavola il diritto di ipoteca per complessivi Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, interessi calcolati al tasso annuo nominale del 5,20 % e quant'altro come da titolo a peso del c.t. 1° con le congiunte 141/1000 p.i. in P.T. 3263 do q.C.C.
- ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
G.T. 159/2015 - Intavolato il diritto di ipoteca legale per Euro 393.406,26 pari al doppio del debito di Euro 196.703,13 in linea capitale a peso del c.t. 1°. Vedi P. Principale 601 di Farra d'Isonzo.
- ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
G.T. 435/2015 - Prenotata ipoteca giudiziale simultanea per Euro 1.750,00 di capitale e quanto in P. Principale a peso del c.t. 1° e 2° e loro i.p. Vedi P. Principale 601 di Farra d'Isonzo.
- ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
G.T. 513/2016 - In base agli estratti di ruolo, si intavola il diritto di ipoteca legale per l'importo di Euro 270.426,84 pari al doppio del debito di Euro 135.213,42 a peso del c.t. 1° e 2° e loro p.i. Vedi P. Principale PTweb 2456 di q.C.C.
- ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
G.T. 1562/2023 - In base agli estratti di ruolo, si intavola il diritto di ipoteca legale per Euro 273.203,98 di cui Euro 136.601,99 per capitale e interessi a peso dei cc.tt. 1° e 2° e p.i. Vedi P. Principale PTweb 2456 q.C.C.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
G.T. 436/2025 - Si annota, presso i cc.tt. 1° e 2°, il pignoramento immobiliare di data 15/01/2025 Cron. n. 99 Tribunale di Gorizia, notificato il 23/01/2025 promosso per l'esazione del credito di Euro 32.859,70.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

surrogazione legale, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 2075/2021 - In base all'atto di pagamento con surrogazione legale di data 30/06/2021 Rep. 24919/16891 Notaio Furlani, si intavola a margine del diritto di ipoteca iscritto sub G.N. 1709/2008, la surroga.

G.T. 460/2024 - Si annota il rinnovo del diritto di ipoteca iscritto sub GN 184/2004.

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:	183/1000 p.i.

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un contesto condominiale ma non risulta nominato alcun soggetto Amministratore, pertanto non esistono bilanci condominiali e conseguenti ripartizioni per i singoli enti.

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

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che non sono mai state versate somme richieste per TARI, IMU, TASI ed ILIA, si rimanda quindi alla consultazione del documento rilasciato dal Comune via pec in data 21/03/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di donazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 23/12/1991), con atto stipulato il 23/12/1991 a firma di Notaio Angelilli ai nn. 39269 di repertorio.

G.T. 683/1992 - Su base dell'atto dd. 23/12/1991 Rep. 39269 Notaio Angelilli, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2°.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **62/C049**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione facciata con ampliamento delle vetrine, presentata il 10/09/1962, rilasciata il 31/10/1962 con il n. 7425 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori.

Autorizzazione edilizia N. **61/C052**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione dell'ufficio, presentata il 14/10/1961, rilasciata il 30/12/1961 con il n. 7616 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori.

Autorizzazione edilizia N. **88/C108**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interventi di recupero e restauro, presentata il 10/12/1988 con il n. 14151 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori.

Concessione edilizia N. **89/A009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro conservativo, presentata il 31/01/1989 con il n. 1354 di protocollo, rilasciata il 25/03/1989 con il n. 14151 di protocollo.

Inizio lavori di data 03/10/1989. Manca comunicazione di fine lavori.

Autorizzazione edilizia N. **90/D030**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di tinteggiatura esterna, presentata il 11/12/1989 con il n. 13906 di protocollo, rilasciata il 30/04/1990 con il n. 13906/89 di protocollo.

Fine lavori di data 04/09/1990.

Autorizzazione edilizia N. **01/D013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso, presentata il 30/01/2001 con il n. 1785 di protocollo, rilasciata il 05/02/2001 con il n. 1785 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori, è inoltre carente dell'eventuale richiesta del certificato di agibilità.

Denuncia inizio lavori N. **01/D016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione grondaie e pitturazione, presentata il 03/07/2001 con il n. 10232 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio e fine lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera consiliare n. 125 dd. 26/03/1997, approvato con del. consiliare n. 191 dd. 18/06/1998 e con D.P.G.R. n. 06/Pres. dd. 08/01/1999 e successive varianti intervenute, l'immobile ricade in zona "A - Insediamento storico della Fortezza". Norme tecniche di attuazione ed indici:

si rimanda alla consultazione del C.D.U. rilasciato dal Comune di Gradisca d'Isonzo in data 25/03/2025.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

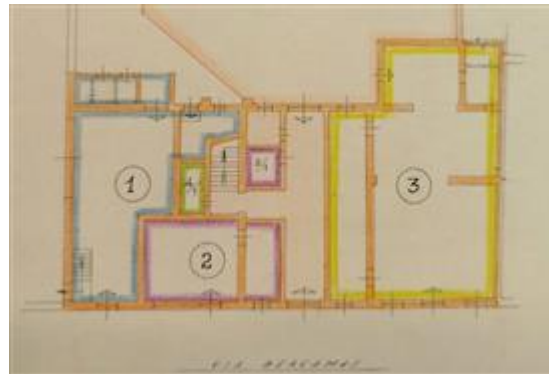
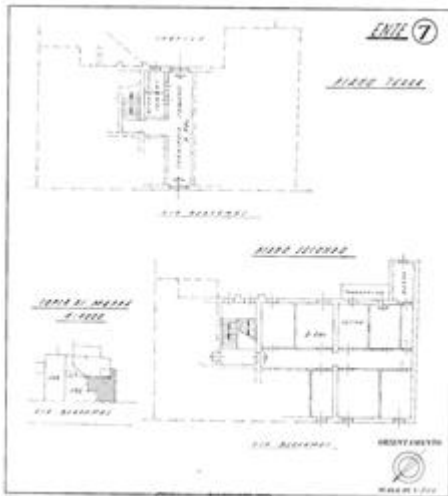
Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale depositata agli atti, presenta l'indicazione dei vani destinati ad uso abitativo, così come sul piano condominiale, l'ufficio viene individuato come alloggio. La variazione d'uso è stata effettuata nel 2001 e quindi non è stato aggiornato nè l'elaborato grafico della planimetria catastale nè l'elaborato del piano di condominio. Inoltre sono presenti delle difformità interne all'ufficio, in quanto sono stati demoliti alcuni tramezzi interni non portanti. Nell'elaborato planimetrico vengono riportate delle parti comuni non corrispondenti al piano di condominio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della planimetria catastale modificata e redazione del nuovo aggiornamento del piano di condominio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): €2.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune pratiche edilizie risultano prive di inizio lavori, fine lavori e di richiesta di agibilità. L'immobile non è mai stato reso inagibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo accordo con il Comune, presentazione delle comunicazioni di fine lavori e richiesta di agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni): €500,00

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

BENI IN GRADISCA D'ISONZO VIA ANTONIO BERGAMAS 8

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a GRADISCA D'ISONZO Via Antonio Bergamas 8, della superficie commerciale di **156,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale e storica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via A. Bergamas al civico numero 8.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su tre livelli fuori terra.

Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchissima data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 156/1 foglio 24 Sez. Urb. A sub. 7 P.M. 3263 partita tavolare 4199 c.t. 2°, categoria A/10, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via A. Bergamas n. 8, piano: terra e secondo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****



stanza



scala padronale di accesso all'immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale e storica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in via A. Bergamas al civico

numero 8.

Trattasi di un complesso immobiliare posto in linea con altri fabbricati e sviluppato su tre livelli fuori terra. Il condominio si compone in due fabbricati, il principale risulta composto da tre negozi al piano terra, due abitazioni al piano primo ed una al piano secondo, un ufficio al piano secondo; il fabbricato accessorio risulta composta da quattro rimesse al piano terra ed un locale di deposito al primo piano; è inoltre presente una corte comune posta sul retro della costruzione che permette l'accesso alle rimesse site al piano terra ed al locale di deposito sito al primo piano. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni, sono descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'articolo 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Le caratteristiche principali del condominio sono: strutture principali, fondazioni, travi e pilastri in pietra e mattoni con cemento presumibilmente armato. Murature perimetrali in pietra e mattoni misti. Solai di piano e di copertura in legno e cemento, soffitto in grisiolo. Scale condominiali interne in pietra. Finiture esterne in intonaco del tipo di civile abitazione, a tratti danneggiato o inesistente. Finiture interne del corridoio e del vano scale con intonaco del tipo di civile abitazione. Grondaie e scossaline in lamiera preverniciata. Pavimentazione esterna in ghiaino. Pavimentazione interna dell'atrio di ingresso e del vano scale in pietra. Portoncino di ingresso in legno. Finestre e porte finestre in legno con scuretti in legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con generatore a gasolio, dismesso; alcuni comproprietari utilizzano la centrale termica come deposito. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'impianto idrico e fognario risultano allacciati alla rete idrica comunale. Il cortile comune viene attualmente lasciato a verde e viene impiegato come area di manovra per l'accesso alle unità condominiali site nel fabbricato accessorio.

Nello specifico, l'ufficio subalterno 7 (ex abitazione) è situato al secondo piano dello stabile condominiale ed è composto da un disimpegno - ingresso di mq. 29,30 sette stanze rispettivamente di mq. 10,80 mq. 21,10 mq. 15,75 mq. 15,80 mq. 18,15 mq. 14,40 e mq. 14,90 di cui una con accesso al terrazzino di mq. 7,35 un anti w.c. di mq. 5,50 ed un bagno di mq. 8,55.

Si fa presente che le superfici sono state desunte dalla documnetazione reperita, quale planimetrie catastali.

Le caratteristiche principali dell'ufficio (ex abitazione) sono: divisori interni in cotto. Pitturazioni interne in tempera. Pavimentazioni in cotto o maiolicato, legno per alcune stanze ed il disimpegno; cemento per il terrazzino. Porta d'ingresso in legno. Porte interne in legno. Sanitari in ceramica. Per il riscaldamento e per la produzione acqua calda sanitaria, sono presenti due boiler elettrici posizionati nel bagno (uno dei due si presume non sia funzionante), collegato ai corpi radianti posti a muro, sono presenti inoltre dei radiatori elettrici removibili. Inoltre è presente un impianto di condizionamento.

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. Inoltre non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti per attestarne la regolarità. L'immobile è privo di Attestato di Prestazione o Qualificazione Energetica.

L'ufficio (ex abitazione) risulta essere in un basso stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico. Sono presenti delle infiltrazioni di acqua piovana.

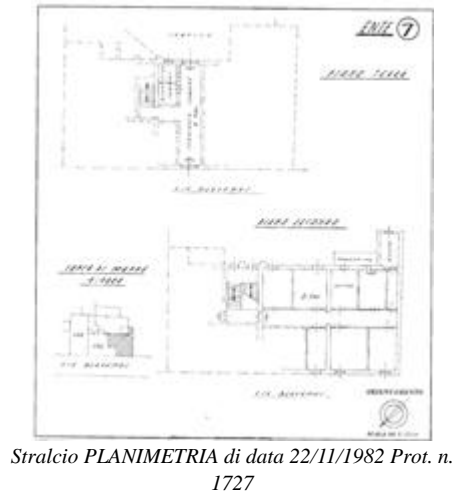
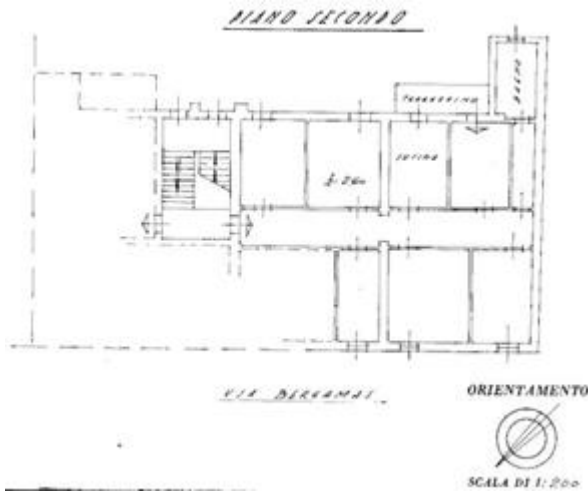
CONSISTENZA:

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
ufficio p.c. 156/1 subalterno 7	154,25	x	100 %	=	154,25

terrazzino p.c. 156/1 subalterno 7	7,35	x	30 %	=	2,21
Totale:	161,60				156,46



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 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 seguente prezzo unitario medio di € 950,00 per superficie calpestabile dell'ufficio ed € 320,00 per la superficie calpestabile del terrazzino, pertanto:

ufficio (ex abitazione) mq. 154,25 x €/mq. 950,00 = € 146.537,50

terrazzino mq. 7,35 €/mq. 320,00 = € 2.352,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **148.889,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.889,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 148.889,50**

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 per l'immediatezza della vendita giudiziaria, oltre che al 5% per lo stato occupazionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Gradisca d'Isonzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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	ufficio	156,46	0,00	148.889,50	148.889,50
				148.889,50 €	148.889,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento e alla dimensioni degli stessi, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 7.444,48**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.445,03**

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 **€. 6.922,25**
spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per 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
Arrotondamento del valore finale:	€. 22,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GRADISCA D'ISONZO Piazza Guglielmo Marconi 27, della superficie commerciale di **273,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale e storica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in piazza G. Marconi al civico numero 27.

Trattasi di una villa singola sviluppata su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, completano la proprietà la corte di pertinenza ed una legnaia.

Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchia data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 382 foglio 24 Sez. Urb. A partita tavolare web 2456 c.t. 1°, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: Piazza Guglielmo Marconi n. 27, piano: seminterrato, terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	273,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.005,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.000,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 07/04/2025 si è rilevato che l'immobile risulta essere libero da persone. All'interno della

proprietà, è presente del mobilio ed un natante (quest'ultimo, a dire della proprietà, non appartiene al Debitore) collocato sulla corte.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Distretto di Gorizia, non è emersa alcuna registrazione di atti recenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

P.T. WEB 2456 DI GRADISCA D'ISONZO

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 382 corte, lisciaia e corte (da PT 825 ct 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

nulla.

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 25/09/2024 GN 2555/2024 - Si intavola il diritto di proprietà. In base ai titoli in atti sub GN 126/2016.

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 25/09/2024 GN 2555/2024

Si trasporta dalla PT 825 di questo comune censuario:

pres. 27/01/2015 GN 159/2015 - attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 16/03/2016 GN 513/2016 - attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 27/04/2023 GN 1562/2023 - attivo e come meglio sotto riportato;

pres. 11/02/2025 GN 436/2025 - attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 4.996,18 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravi, nonchè 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; € 86,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

pres. 27/01/2015 GN 159/2015 diritto di ipoteca legale € 393.406,26 x 0,50 % = € 1.967,03

pres. 16/03/2016 GN 513/2016 diritto di ipoteca legale € 270.426,84 x 0,50 % = € 1.352,13

pres. 27/04/2023 GN 1562/2023 diritto di ipoteca legale € 273.203,98 x 0,50 % = € 1.366,02

pres. 11/02/2025 GN 436/2025 pignoramento € 32.859,70 x 0,50 % = € 200,00

Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

Voltura catasto fabbricati € 86,00

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:*

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
pres. 27/01/2015 GN 159/2015 - Si intavola il diritto di ipoteca legale per Euro 393.406,26 pari al doppio del debito di Euro 196.703,13 in linea capitale, a peso di 1/2 p.i. del 1° c.t.

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
Pres. 16/03/2016 GN 513/2016 - PRINCIPALE. Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea per l'importo complessivo di Euro 270.426,84 pari al doppio del debito di Euro 135.213,42 per capitale, a peso del c.t. 1°. ACCESSORIE: PT 3615 e PT 4199 , di questo comune censuario.

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
Pres. 27/04/2023 GN 1562/2023 - PRINCIPALE. Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea per Euro IMPORTO di cui Euro 273.203,98 pari al doppio del debito di Euro 136.601,99 a peso del c.t. 1°. ACCESSORIA: PT 4199 di questo comune censuario.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
pres. 11/02/2025 GN 436/2025 - Si annota, presso il 1° c.t., il pignoramento immobiliare cron. n. 99 dd. 15/01/2025 del Tribunale di Gorizia, notificato il 23/01/2025, per l'esazione del credito di Euro 32.859,70- oltre successive occorrende a peso del c.t. 1°.

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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un contesto condominiale, pertanto non esistono bilanci condominiali e conseguenti ripartizioni per i singoli enti.

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

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che non sono mai state versate somme richieste per TARI, IMU, TASI ed ILIA, si rimanda quindi alla consultazione del documento rilasciato dal Comune via pec in data 21/03/2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzata al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di divisione immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 19/01/2016), con atto stipulato il 19/01/2016 a firma di Notaio Germano ai nn. 72649/33206 di repertorio.

In base ai titoli in atti sub GN 126/2016, si intavola il diritto di proprietà per 1/1 p.i.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **75/C0630**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione del fabbricato, presentata il 03/03/1975 con il n. 1569 di protocollo, rilasciata il 10/05/1975 con il n. 1569 di protocollo.

Manca comunicazione di inizio, fine lavori e richiesta del certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera consiliare n. 125 dd. 26/03/1997, approvato con del. consiliare n. 191 dd. 18/06/1998 e con D.P.G.R. n. 06/Pres. dd. 08/01/1999 e successive varianti intervenute, l'immobile ricade in zona "B0 - Zona residenziale di interesse storico - ambientale". Norme tecniche di attuazione ed indici:
si rimanda alla consultazione del C.D.U. rilasciato dal Comune di Gradisca d'Isonzo in data 25/03/2025.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state realizzate due tettoie sulla corte di pertinenza dell'edificio, una adiacente alla legnaia rilevabile dalla planimetria catastale, l'altra al centro del cortile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione dei manufatti e ripristino dello stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese: €2.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

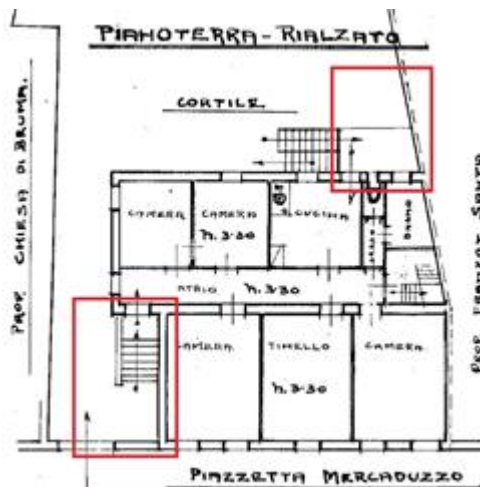
Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria catastale depositata agli atti non vengono riportate correttamente le dimensioni delle due terrazze, quella d'accesso e quella posteriore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della planimetria catastale modificata.

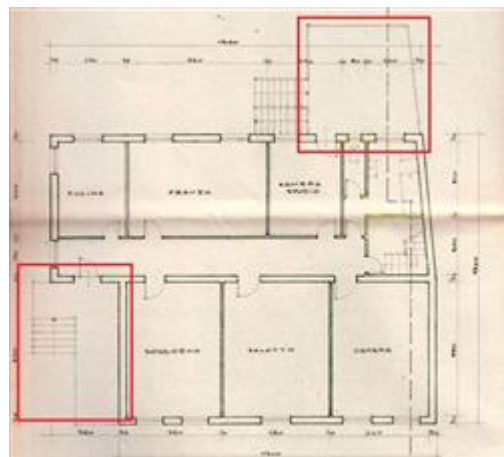
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione): €1.000,00



stralcio Planimetria con difformità



stralcio Progetto 75/C0630 con difformità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune pratiche edilizie risultano prive di inizio lavori, fine lavori e di richiesta di agibilità. L'immobile non è mai stato reso inagibile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: previo accordo con il Comune, presentazione delle comunicazioni di fine lavori e richiesta di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni): €500,00

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

BENI IN GRADISCA D'ISONZO PIAZZA GUGLIELMO MARCONI 27

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GRADISCA D'ISONZO Piazza Guglielmo Marconi 27, della superficie commerciale di **273,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale e storica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in piazza G. Marconi al civico numero 27.

Trattasi di una villa singola sviluppata su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, completano la proprietà la corte di pertinenza ed una legnaia.

Il contesto residenziale è stato realizzato in vecchia data, pertanto il tutto si mantiene in un basso stato di manutenzione e conservazione.

Identificazione catastale:

- C.C. Gradisca d'Isonzo particella edificiale 382 foglio 24 Sez. Urb. A partita tavolare web 2456 c.t. 1°, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 1.138,79 Euro, indirizzo catastale: Piazza Guglielmo Marconi n. 27, piano: seminterrato, terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***



foto interna dei locali ad uso salotto



foto interna dei locali ad uso salotto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata centrale e storica del Comune di Gradisca d'Isonzo, più precisamente sorge in piazza G. Marconi al civico numero 27.

Trattasi di una villa singola sviluppata su due livelli fuori terra ed uno seminterrato, completano la proprietà la corte di pertinenza ed una legnaia.

L'abitazione si compone al piano terra da una terrazza di accesso di mq. 13,50 un atrio di mq. 19,20 una cucina di mq. 16,20 con accesso ad una terrazza di mq. 6,90 un tinello di mq. 23,55 quattro camere rispettivamente di mq. 24,45 mq. 24,15 mq. 13,25 e mq. 12,65 un anti w.c. di mq. 2,00 un w.c. di mq. 1,45 ed un bagno di mq. 5,80 vano scale di accesso alla soffitta / ripostiglio di mq. 6,25; al primo piano si trovano dei locali ad uso soffitta / ripostiglio di complessivi mq. 150,00; al piano seminterrato si trova una cantina di mq. 21,20. Il fabbricato accessorio adibito a legnaia / ripostiglio occupa una superficie di mq. 21,80 completa la proprietà una corte di mq. 215,00 circa.

Si fa presente che le superfici sono state desunte dalla documentazione reperita, quale planimetrie catastali.

Le caratteristiche principali dell'immobile sono: strutture principali, fondazioni, travi e pilastri in pietra e mattoni con cemento presumibilmente armato. Murature perimetrali in pietra e mattoni misti. Divisori interni in cotto. Solai di piano e di copertura in legno, soffitto in grigio. Scale esterne in cemento, le principali con rivestimento in marmo, pavimentazione in maiolicato con parapetti in ferro. Scale interne in legno. Finiture esterne in intonaco del tipo di civile abitazione, a tratti danneggiato o inesistente. Modanature attorno ai fori porta e finestre. Finiture interne con intonaco del tipo di civile abitazione. Pitturazioni in tempera e carta da parati in alcuni locali. Grondaie e scossaline in lamiera preverniciata. Pavimentazione esterna in cemento. Pavimentazione interna in maiolicato e legno. Portoncino di ingresso in legno. Finestre e porte finestre in legno con scuretti in legno. Porte interne in legno, parte vetrate. Sanitari in ceramica. L'impianto di riscaldamento non è funzionante, comunque è presente un generatore di calore alimentato a gasolio, collocato al piano seminterrato, sono presenti i corpi radianti posti a muro all'interno dell'abitazione. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'impianto idrico e fognario risultano allacciati alla rete idrica comunale. Il cortile viene attualmente lasciato a verde, a tratti con betonelle di cemento. Il cortile viene impiegato come area di manovra per i veicoli di proprietà.

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. Inoltre non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti per attestarne la regolarità. L'immobile è privo di Attestato di Prestazione o Qualificazione Energetica.

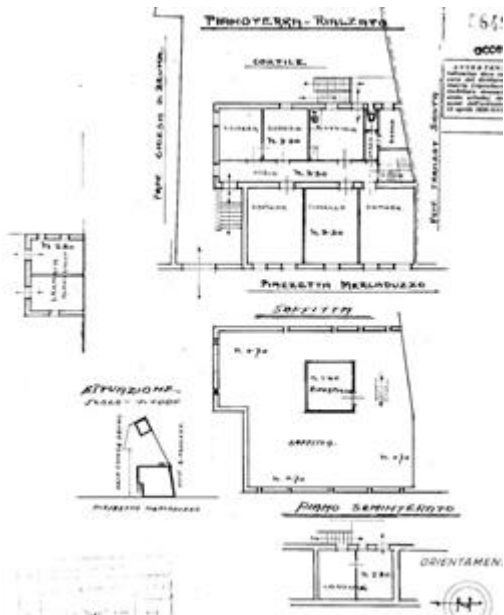
L'abitazione risulta essere in un basso stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

CONSISTENZA:

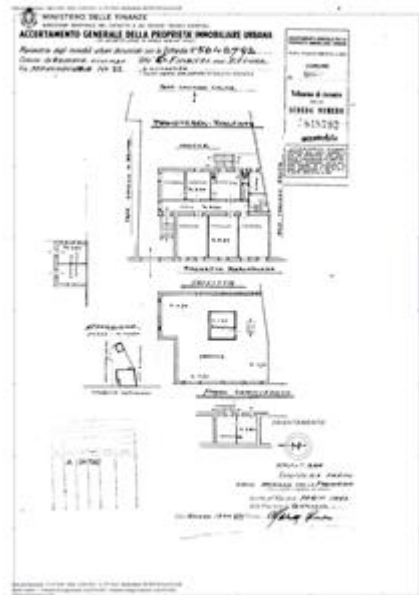
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione (piano terra - rialzato)	148,95	x	100 %	=	148,95
terrazze (piano terra - rialzato)	20,40	x	30 %	=	6,12
cantina (piano seminterrato)	21,20	x	50 %	=	10,60
soffitte (piano primo)	150,00	x	50 %	=	75,00
legnaia - ripostiglio (fabbricato accessorio)	21,80	x	50 %	=	10,90
corte	215,00	x	10 %	=	21,50
Totale:	577,35				273,07



Stralcio PLANIMETRIA di data 27/12/1939



PLANIMETRIA di data 27/12/1939

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 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 seguente prezzo unitario medio di € 950,00 per superficie calpestabile dell'abitazione, € 320,00 per la

superficie calpestabile delle terrazze, € 475,00 per la superficie calpestabile della cantina, della soffitta e della legnaia - ripostiglio, € 20,00 per la superficie calpestabile della corte, pertanto:

abitazione mq. 148,95 x €/mq. 950,00 = € 141.502,50

terrazze mq. 20,40 x €/mq. 320,00 = € 6.528,00

cantina mq. 21,20 x €/mq. 475,00 = € 10.070,00

soffitta mq. 150,00 x €/mq. 475,00 = € 71.250,00

legnaia - ripostiglio mq. 21,80 x €/mq. 475,00 = € 10.355,00

corte mq. 215,00 x €/mq. 20,00 = € 4.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **244.005,55**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 244.005,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 244.005,55**

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 10 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Gradisca d'Isonzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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	villa singola	273,07	0,00	244.005,55	244.005,55
				244.005,55 €	244.005,55 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento e alla dimensioni degli stessi, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 240.005,55**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 24.000,56**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 5,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 216.000,00**

data 09/06/2025

il tecnico incaricato
Geom. David Buiatti