



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:
Avv. Tiziana Moretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. Antonio Lippi

CF: LPPNTN54E15E098F
con studio in GORIZIA (GO) VIA DUCA D'AOSTA, 146
telefono: 0481520464
fax: 0481520464
email: geomlipp@geomlipp.it
PEC: antonio.lippi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento in Casa d'Epoca posta in Condominio a CORMONS Via Udine 127, della superficie commerciale complessiva di 172,80.- mq, per la quota di 1/1 i.p. di piena proprietà, intestata a:

- *** DATO OSCURATO ***

Il bene, oggetto di Pignoramento, consiste in una unità immobiliare a destinazione Appartamento, con proprie pertinenze esclusive di cantina e soffitte. Lo stesso è compreso in un edificio d'epoca, definibile " in Villa ", presumibilmente risalente all'anno 1810. La costruzione in esame si pone, con ampia corte pertinenziale frontale, in arretrato rispetto la pubblica via, in zona urbanistica centrale, prettamente residenziale. Si erige su quattro piani fuori terra ed un sottotetto, di cui il primo (piano terra) leggermente al di sotto del livello della corte. L'immobile, condominialmente suddiviso, comprende cinque distinti alloggi disposti ai piani primo, secondo e terzo; il piano terra, destinato a cantine, comprende vari vani, ciascuno abbinato singolarmente o in coppia agli appartamenti superiori. Il sottotetto, unico vano soffitta, è integrante l' Alloggio oggetto della presente procedura. Nel corso del sopralluogo (effettuato alla presenza dell' Esecutato e del nominato Custode) si è potuto accertare che l' intero edificio si trova, con effettuati iniziali lavori edilizi di demolizione (anno 2003) per un totale intervento di sistemazione/riqualificazione (riguardante tutti i piani ed enti), in stato di completo abbandono con i lavori, già sospesi all' epoca, senza alcuna possibilità di ripresa, essendo le depositate pratiche edilizie ampiamente scadute. Nello stato odierno, quindi, l' intero immobile si trova in condizione, non solo di abbandono, ma anche di totale inagibilità. Per una identificazione generale della tipologia costruttiva (che per le proprie caratteristiche, a norma del PRGC, classificano la costruzione quale " Edificio con obbligo di conservazione tipologica "), per quanto visivamente accertabile, si possono indicare: murature e setti portanti in pietra/laterizio, solai di piano e del tetto (a falde) in legno, copertura in tegole laterizie del tipo " coppi "; caratteristiche che negli interventi di sistemazione/revisione/riqualificazione dell'edificio, devono obbligatoriamente essere mantenute. L'accesso alle abitazioni, comprese nell' edificio, è garantito da caratteristica scala esterna frontale, a doppia rampa, a servizio di un unico alloggio al primo piano e da un vano scale, accessibile sul retro del fabbricato, a servizio sia di altro alloggio al primo piano che degli altri livelli. Il piano terra ha accesso da vari ingressi che consentono la fruibilità dei vani cantina esclusivi. La proprietà condominiale si completa con ampia superficie scoperta, destinata a giardino comune, anch'essa in stato di completo abbandono, con incolta vegetazione. Attraverso la stessa, interamente recintata, con frontale accesso dalla pubblica via garantito da ampio portone in ferro, si accede ad ulteriori mappali (pp.cc. 298/2, 298/3, 289/2, fra cui un pozzo - p.c. 298/3), non pignorati, tutti della promiscua proprietà intestata alla condominiale p.c. 295, comprendente i beni di cui la presente procedura.

Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione*Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio**Ufficio del Catasto Terreni*

Comune Catastale di Cormons

- foglio 33 - particella 295 - qualità Ente Urbano - superficie 1.700 mq (particella



condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 213/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata)

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Cormons

- sezione urbana B - foglio 33 - particella 295 - subalterno 9 - categoria A/2 - classe 2, consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 137 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 137 mq - rendita 433,82 Euro - indirizzo catastale Via Udine n. 127 - piani T-2-3-4, beni intestati a :

- *** DATO OSCURATO *** , per 1/1 i.p.

Ufficio Tavolare di Gradisca d' Isonzo

- Partita Tavolare 7665 di Cormons - corpo tavolare 1 - Ente Indipendente sub 9 - Alloggio al secondo piano, composto da : 3 camere, cucina, w.c., corridoio, cantina al piano terra, due soffitte al 3° piano ed una soffitta nel sottotetto - con 213/1000 i.p. del corpo tavolare 1 - p.c. 295 in Partita Tavolare 7661 ("madre") di Cormons; di iscritta proprietà:

*** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.568,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.800,00
Data di conclusione della relazione:	16/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero, in stato di completo abbandono, con in atto lavori edilizi risalenti all' anno 2003, che, mai portati a compimento, hanno lasciato il bene pignorato, e l' edificio che lo comprende, inagibile ed in stato di precarietà.

Procedimento negli accertamenti

In relazione al procedimento seguito per i richiesti accertamenti finalizzati alle necessarie ispezioni, lo scrivente Esperto relaziona di avere preliminarmente ottemperato alle necessarie verifiche Catastali, Tavolari ed all' Agenzia delle Entrate; presso quest'ultima per accertare l'eventuale esistenza di atti di Locazione/Comodato, di possibile opposizione alla procedura esecutiva. In risposta l'Agenzia, con comunicazione del preposto Ufficio del Registro, dichiarava l'inesistenza di atti in corso. Contemporaneamente veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento. L' Ufficio Tecnico comunale, con nota del 21.10.2025, inviava, quale documentazione reperita presso il proprio archivio, due sole pratiche di intervento edilizio, risalenti all'aprile e maggio 2003, su vetusto edificio; null'altro veniva reperito.



Successivamente alle richieste per gli accertamenti Amministrativi, in accordo con il nominato Custode, accertato il mancato ritiro della raccomandata inviata dallo stesso all' Esecutato, lo scrivente, con propria indagine, riusciva a contattare il proprietario pignorato, fissando, per il giorno 09.10.2025 ad ore 15.00, la necessaria ispezione dei beni. Il soprallongo veniva esperito alla presenza dell' Esecutato, che consentiva l' accesso, e del nominato Custode. Nel corso delle ispezioni, accertato che l'immobile in Esecuzione è parte (tavolarmente e catastalmente delimitato alloggio) di un vecchio edificio " in villa ", presumibilmente risalente al primo decennio del 1800, condominialmente suddiviso in cinque distinte abitazioni, con piano di suddivisione condominiale del 04.07.2002, tavolarmente in atti sub GN 1005/2002, allo stato attuale in completo abbandono dopo un primo intervento edilizio (di cui le indicate preatiche edilizie) di sole rimozioni e demolizioni per intervento di totale riqualificazione dell' intero edificio, mai portato a compimento, lo scrivente procedeva, per quanto possibile dallo stato e condizioni in essere, al rilievo delle caratteristiche dei beni oggetto di Pignoramento. Data la situazione di abbandono e precarietà dovuta ai lavori edilizi iniziati e non portati a termine, si procedeva al solo rilievo dello stato in essere, senza la possibilità di reale verifica di rispondenza edilizia, limitandosi alla sola conformità di delimitazione perimetrale, catastale e tavolare, dell' oggetto di procedura; si annotavano le eventuali dichiarazioni del presente Esecutato e quant' altro ritenuto di interesse, effettuando anche il rilievo fotografico, integrante la presente consulenza, relativamente sia all' interno dei beni pignorati che all'esterno dell' edificio e relativa pertinenza scoperta.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli accertamenti, con consultazione delle trascrizioni allibrate, per competenza territoriale, presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, alla Partita Tavolare 7665 - c.t. 1 ed alla Partita Tavolare 7661 ("Madre") - c.t. 1, del Comune Censuario di Cormons, evidenziano formalità e gravami unicamente al c.t. 1 della P.T. 7665, alla quale risulta iscritto l'immobile pignorato.

Di seguito si evidenziano le iscrizioni pregiudizievoli rilevabili al Foglio C - Aggravi della Partita Tavolare 7665.

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, intavolata il 12/11/2002 a Cormons G.N. 1009/2002, a favore delle *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo d.d. 08.11.2002, rep. 5836 not. Arcidiacono.

Importo ipoteca: € 155.000,00.-.

Importo capitale: € 77.500,00.-.

Iscrizione pluriventennale non più attiva in quanto non rinnovata. La cancellazione può avvenire con un costo di € 200,00.- (taxa fissa)

Ipoteca volontaria, intavolata il 27/08/2014 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1401/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo



fondiaro d.d. 18.08.2014, rep. 136.521 not. Angelilli.

Importo ipoteca: € 225.000,00.-.

Importo capitale: € 150.000,00.-.

Con G.N. 2907/2021 d.d. 26.11.2021, a margine del diritto di ipoteca sub GN 1401/2014, si annota che l'ipoteca grava sulla sola Partita pignorata, modificando l'iscrizione da Partita Accessoria a Partita Unica.

Regolarizzazione e cancellazione a seguito della Procedura. Costo della cancellazione, salvo aggiornamento dell' Agenzia delle Entrate, € 1.125,00.- (€ 225.000,00.- x 0,50% - tasso ipotecaria).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, tavolarmente Annotato il 18/07/2025 a Gradisca d'Isonzo G.N. 1864/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare del Tribunale di Gorizia, per l'esazione del credito di € 250.488,99.-, oltre alle successive occorrenze.

Regolarizzato e cancellato a seguito della Procedura. Costo della cancellazione € 200,00.- (tassa fissa).

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:	213/1000 i.p.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo

P.T. 7665 del Comune Censuario di Cormons

Corpo tavolare 1° - Ente Indipendente " 9 " - Alloggio al 2° piano, cantina al piano terra, due soffitte al 3° piano e una soffitta al sottotetto, su p.c. 295 - Piano sub G.N. 1005/2002.

All' unità sono di pertinenza 213/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 295 in P.T. "Madre" 7661, c. t. 1°, di Cormons

nota : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegatte visure (rilievo fotografico delle Partite Tavolari in interesse)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 i.p., in forza di Atto di Conpravendita d.d. 08.11.2002, rep. 5833 not. Arcidiacono, intavolato il 12/11/2002 a Cormons con G.N. 1005/2002.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Nessuna informazione, in quanto in Regime Tavolare (sistema del Libro Fondiario), in cui ricadono



i beni oggetto di Pignoramento, i Dati non risultano necessari.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell' Istanza per l' Accesso Agli Atti, inoltrata al Comune di Cormons, il competente Ufficio Tecnico, specificando di nulla avere riguardo l' originale edificazione (ricerca con il nominativo della precedente proprietà) ha fornito, quale unica documentazione edilizia reperita e depositata presso il proprio archivio, due sole pratiche risalenti all'aprile e maggio 2003; delle stesse si riportano, di seguito, gli estremi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. 6911, Cat. CE di Prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *Risistemazione interna*, presentata il 08/04/2003 con il n. 6911 - Cat. CE di protocollo.

Denuncia relativa alla porzione oggetto di esecuzione immobiliare. La pratica, priva di fine lavori, risulta scaduta per decorsi i termini per l'esecuzione delle opere, risultanti non concluse.

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. 8788 , Cat. CE di Prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *Straordinaria manutenzione immobile*, presentata il 08/05/2003 con il n. 8788 Cat. CE di protocollo.

Intervento relativo all' immobile (posto in condominio) comprendete il bene in Esecuzione. La pratica, priva di fine lavori, risulta scaduta per decorsi i termini per l'esecuzione delle opere, risultanti non concluse.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale in vigore con la Variante n. 42 in salvaguardia. L'edificio comprendente i beni oggetto di Pignoramento, ricade in **zona omogenea B0 - Zone dei nuclei urbani originari a rilevante grado di trasformazione.**

Il piano regolatore vincola l'edificio caratterizzandolo come " *Edificio soggetto ad obbligo di conservazione tipologica* "

Per le Norme Tecniche di attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega Stralcio; in particolare, gli interventi sull' edificio, dovranno rispettare le norme dettate dall' art. 71.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso dell' effettuato sopralluogo si rilevava che l' intero edificio, sia in generale che relativamente all'unità pignorata, si trova in condizione di avviata esecuzione di lavori edili per la completa sistemazione/riqualificazione, con eseguite iniziali opere di demolizione ed attinenti lavori alle stesse, che, stante il completo abbandono degli interventi, rendono l' intera costruzione, che si trova allo stato " grezzo " e con le pratiche edilizie depositate oramai scadute, inagibile.

Vista la situazione, allo stato odierno, non vi è possibilità di esprimere preciso parere sulla regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni.

E' da segnalare che le pratiche edilizie, oramai scadute, andranno ripresentate secondo le odierne normative in materia.

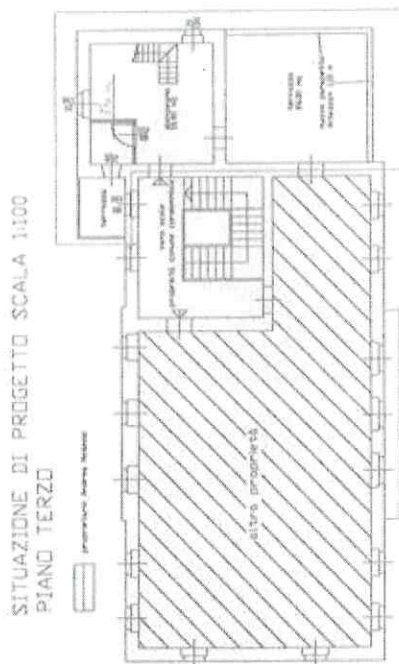
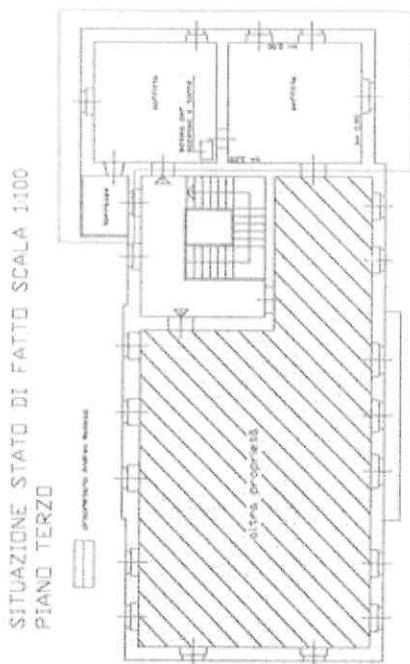
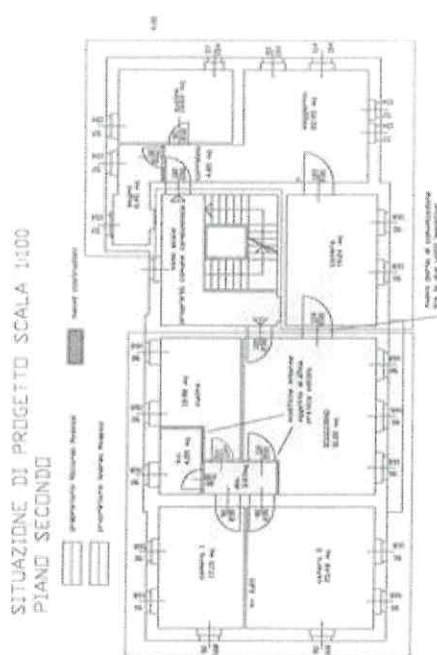
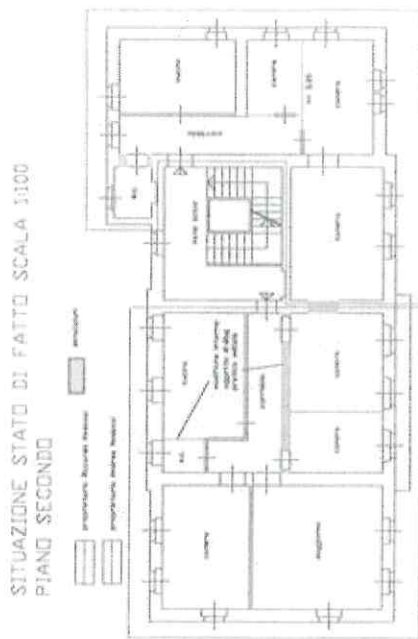
Di seguito si allegano le situazioni grafiche progettualmente depositate con le pratiche edilizie indicate e la situazione planimetrica, del bene oggetto di esecuzione, catastalmente depositata.



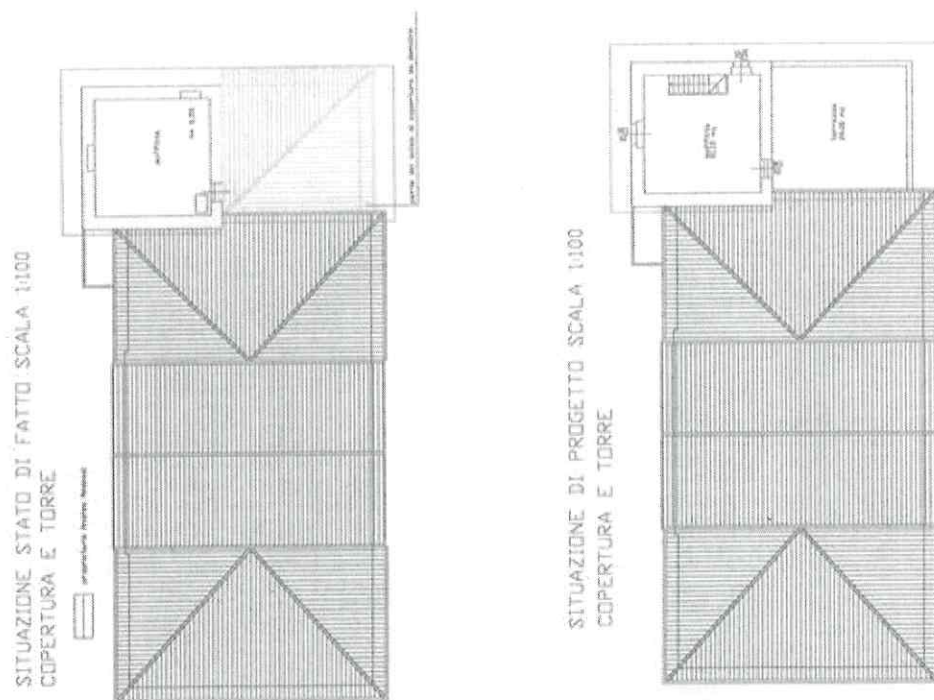
promossa da:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La conformità edilizia, essendo l'edificio in fase di lavori edili sospesi, non è dichiarabile



promossa da:



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

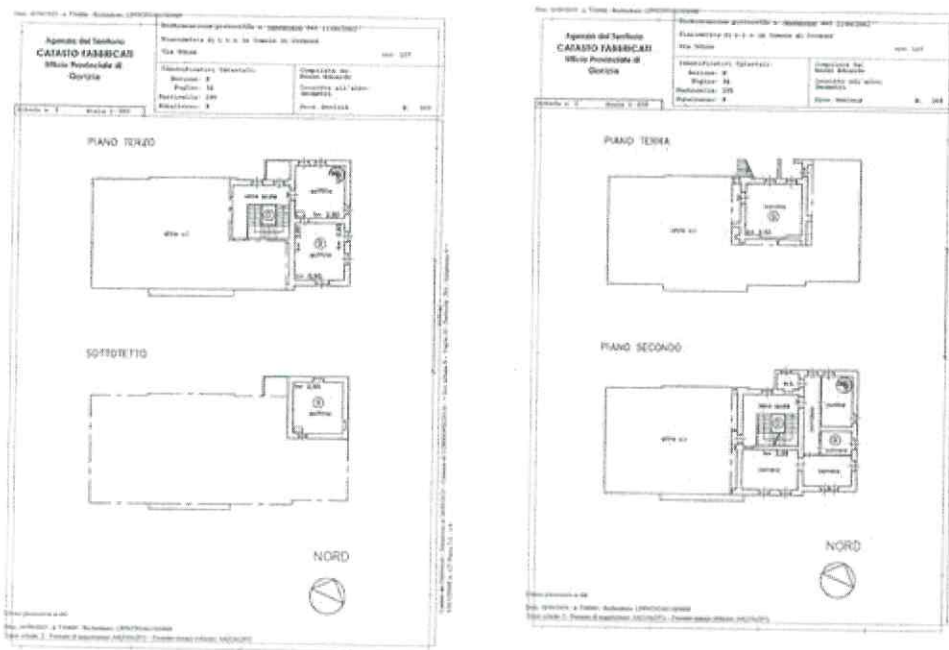
La conformità catastale, essendo l'edificio in fase di lavori edili sospesi, non è dichiarabile.

Per una regolarità catastale, nella presente situazione, sarà opportuno depositare una variazione per l'iscrizione, del bene oggetto di pignoramento, in categoria F/4 (unità in corso di definizione).

La revisione catastale, con intervento di tecnico abilitato, si può presuntivamente quantificare in un costo, comprensivo di competenze e spese, oneri fiscali I.V.A. e diritti per deposito della variazione, pari ad € 500,00.-



promossa da:



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORMONS VIA UDINE 127

APPARTAMENTO IN CASA D'EPOCA POSTA IN CONDOMINIO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in Casa d'Epoca posta in Condominio a CORMONS Via Udine 127, della superficie commerciale complessiva di 172,80- mq, per la quota di 1/1 i.p. di piena proprietà, intestata a:

- ***** DATO OSCURATO *****

Il bene, oggetto di Pignoramento, consiste in una unità immobiliare a destinazione Appartamento, con proprie pertinenze esclusive di cantina e soffitte. Lo stesso è compreso in un edificio d'epoca, definibile " in Villa ", presumibilmente risalente all'anno 1810. La costruzione in esame si pone, con ampia corte pertinenziale frontale, in arretrato rispetto la pubblica via, in zona urbanistica centrale, prettamente residenziale. Si erige su quattro piani fuori terra ed un sottotetto, di cui il primo (piano terra) leggermente al di sotto del livello della corte. L'immobile, condominialmente suddiviso, comprende cinque distinti alloggi disposti ai piani primo, secondo e terzo; il piano terra, destinato a cantine, comprende vari vani, ciascuno abbinato singolarmente o in coppia agli appartamenti superiori. Il sottotetto, unico vano soffitta, è integrante l' Alloggio oggetto della presente procedura. Nel corso del sopralluogo (effettuato alla presenza dell' Esecutato e del nominato Custode) si è



promossa da:

potuto accertare che l'intero edificio si trova, con effettuati iniziali lavori edilizi di demolizione (anno 2003) per un totale intervento di sistemazione/riqualificazione (riguardante tutti i piani ed enti), in stato di completo abbandono con i lavori, già sospesi all'epoca, senza alcuna possibilità di ripresa, essendo le depositate pratiche edilizie ampiamente scadute. Nello stato odierno, quindi, l'intero immobile si trova in condizione, non solo di abbandono, ma anche di totale inagibilità. Per una identificazione generale della tipologia costruttiva (che per le proprie caratteristiche, a norma del PRGC, classificano la costruzione quale " *Edificio con obbligo di conservazione tipologica* "), per quanto visivamente accertabile, si possono indicare: murature e setti portanti in pietra/laterizio, solai di piano e del tetto (a falde) in legno, copertura in tegole laterizie del tipo " coppi "; caratteristiche che negli interventi di sistemazione/revisione/riqualificazione dell'edificio, devono obbligatoriamente essere mantenute. L'accesso alle abitazioni, comprese nell'edificio, è garantito da caratteristica scala esterna frontale, a doppia rampa, a servizio di un unico alloggio al primo piano e da un vano scale, accessibile sul retro del fabbricato, a servizio sia di altro alloggio al primo piano che degli altri livelli. Il piano terra ha accesso da vari ingressi che consentono la fruibilità dei vani cantina esclusivi. La proprietà condominiale si completa con ampia superficie scoperta, destinata a giardino comune, anch'essa in stato di completo abbandono, con incolta vegetazione. Attraverso la stessa, interamente recintata, con frontale accesso dalla pubblica via garantito da ampio portone in ferro, si accede ad ulteriori mappali (pp.cc. 298/2, 298/3, 289/2, fra cui un pozzo - p.c. 298/3), non pignorati, tutti della promiscua proprietà intestata alla condominiale p.c. 295, comprendente i beni di cui la presente procedura.

Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Cormons

- foglio 33 - particella 295 - qualità Ente Urbano - superficie 1.700 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 213/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata)

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Cormons

- sezione urbana B - foglio 33 - particella 295 - subalterno 9 - categoria A/2 - classe 2, consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 137 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 137 mq - rendita 433,82 Euro - indirizzo catastale Via Udine n. 127 - piani T-2-3-4, beni intestati a :

- *** DATO OSCURATO *** , per 1/1 i.p.

Ufficio Tavolare di Gradisca d' Isonzo

- Partita Tavolare 7665 di Cormons - corpo tavolare 1 - Ente Indipendente sub 9 - Alloggio al secondo piano, composto da : 3 camere, cucina, w.c., corridoio, cantina al piano terra, due soffitte al 3° piano ed una soffitta nel sottotetto - con 213/1000 i.p. del corpo tavolare 1 - p.c. 295 in Partita Tavolare 7661 ("madre") di Cormons; di iscritta proprietà:

*** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.



promossa da:



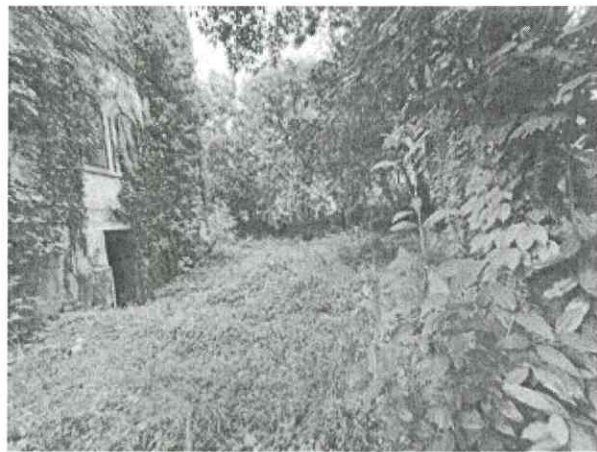
Edificio condominiale, Fronte



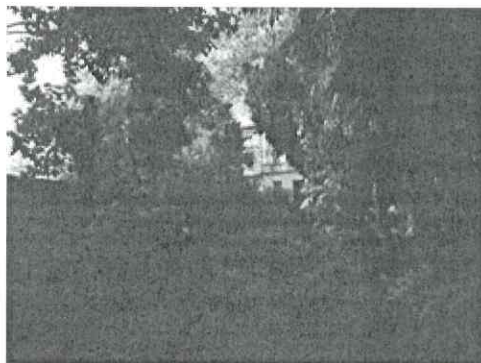
Edificio condominiale, Fronte



Edificio condominiale, Retro



Giardino condominiale



Giardino condominiale



Giardino condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



promossa da:



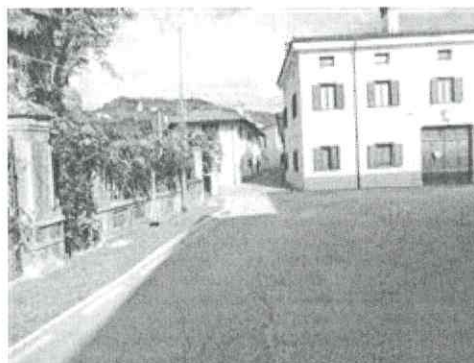
Individuazione cartografica



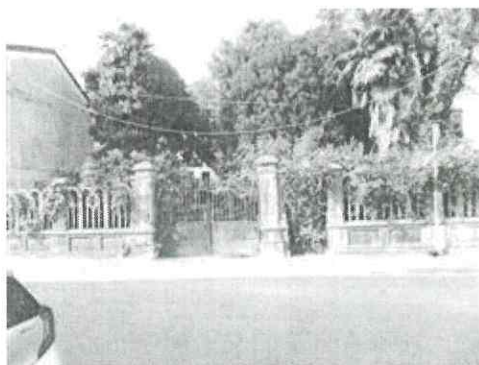
Individuazione su mappa catastale



Zona urbanistica di inserimento edificio



Zona urbanistica di inserimento edificio



Ingresso alla proprietà edificata



Edificio comprendente il bene pignorato

SERVIZI

supermercato

nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 800,00 m

nella media ★★★★★★★★

aeroporto distante 25,00 Km

nella media ★★★★★★★★

autostrada distante 11,50 Km

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

mediocre ★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★



stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' Unità, oggetto di Esecuzione, consiste in un Appartamento ubicato al secondo piano dell' edificio posto in condominio, di cui alla precedente descrizione generale. Lo stesso, in maniera uguale all'intero immobile che lo comprende, come già genericamente indicato, si trova allo stato grezzo, dovuto ad iniziali lavori di riqualificazione/sistemazione edilizia, mai portati a termine; in completo abbandono e, visto il tempo trascorso, in stato di notevole precarietà. L' unità esclusiva è raggiungibile da comune vano scale, il cui accesso avviene sul retro dell' edificio, comprendente un atrio condominiale al piano terra e scala, a servizio dei vari piani, in legno. L' alloggio è integrato da: una cantina (piano terra); una soffitta (piano terzo), accessibile dal vano scale comune, ed un sottotetto (piano quarto), il cui accesso non è oggi possibile, mancante la scala di comunicazione fra lo stesso e la sottostante soffitta. Da indicare anche, al terzo piano, due terrazze (accessibili dal vano soffitta); di cui una realizzata, nel corso dei lavori in accenno, con demolizione della copertura e pareti perimetrali di un ulteriore originario vano soffitta. Omettendo, data la situazione di non definizione dei lavori di sistemazione, la descrizione della distribuzione interna dell' alloggio, lo scrivente ritiene di indicare unicamente le superfici in interesse di perizia; suddividendo le stesse per la destinazione preesistente ai lavori edili, che presumibilmente sarà anche la possibile futura destinazione dell' unità, con l' inserimento delle possibili variazioni del depositato progetto, di cui gli estremi al precedente capitolo 7,1; principalmente la realizzazione delle indicate terrazze. Nello specifico:

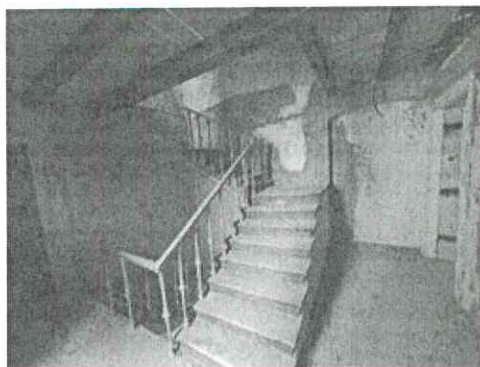
- Secondo piano (h= m 3,25.-) : **abitazione**, superficie lorda circa **mq 90,00.-**;
- Terzo piano (h= m 2,80.-) : **soffitta**, superficie lorda circa **mq 30,00.-**; **terrazze**, superficie calpestabile circa **mq 26,00.-** (ex soffitta) e superficie calpestabile circa **mq 4,00.-**;
- Quarto piano (h= m 2,95.-) : **soffitta**, superficie lorda circa **mq 30,00.-**;
- Piano Terra (h= m 2,50.-) : **cantina** superficie lorda circa **mq 28,00.-**

L'unità esclusiva, così costituita, gode anche della porzione millesimale condominiale del giardino circostante l' edificio. Anch'esso non manutenzionato ed in complessivo stato di abbandono, presenta alcune piantumazioni arboree, ipotizzabili centenarie. La quota condominiale, della superficie scoperta, in proprietà ai beni pignorati, valutata sulla base della documentazione catastale e di una superficie coperta dell' edificio condominiale di circa **mq 290,00.-** è stimabile in circa arrotondati **mq 300,00.-** ((mq 1.700,00 - mq 290,00) x 213/1000)

Nota : le indicate superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali/tavolari, relative iscrizioni, e/o dagli elaborati grafici allegati alle concessioni/autorizzazioni edilizie (estratti dall' Ufficio Tecnico Comunale) integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Vista la situazione di abbandono e di " grezzo " dei beni, non vi è nessuna possibile indicazione di finitura, né di situazione impiantistica, anche se nel corso del sopralluogo si è constatato che sono stati posti in opera i serramenti esterni che, realizzati in legno, visto il completo abbandono, si trovano in stato di fatiscenza, di sicura futura e doverosa sostituzione, nonché alcune predisposizioni impiantistiche (tubazioni in particolare) in eguale stato.





Vano scale comune



Secondo piano - abitazione



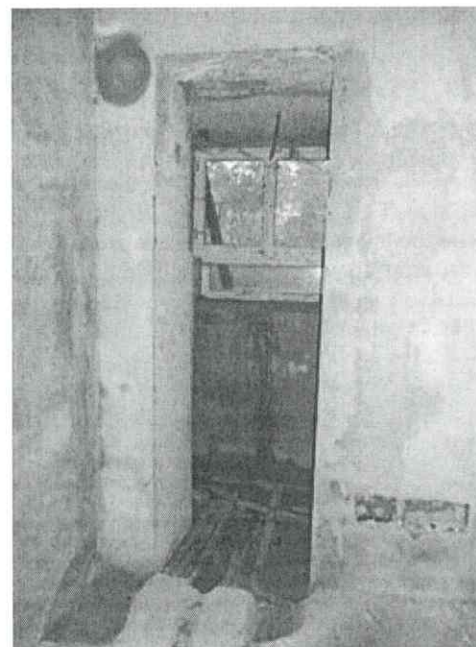
Quarto piano - sottotetto



Terzo piano - terrazza (ex soffitta)



Particolare serramento



Piano terra - cantina

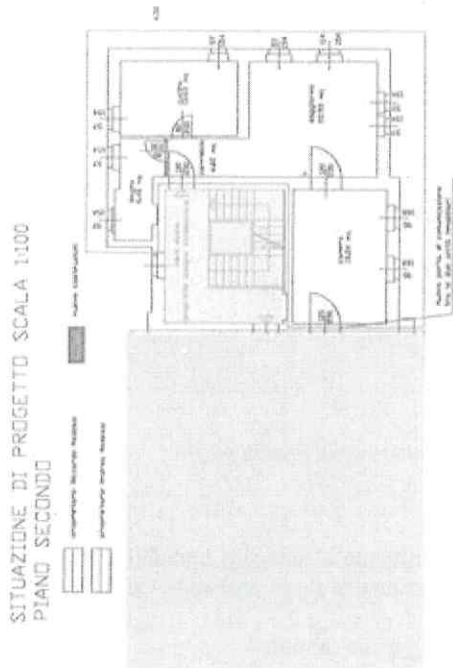
CONSISTENZA:

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

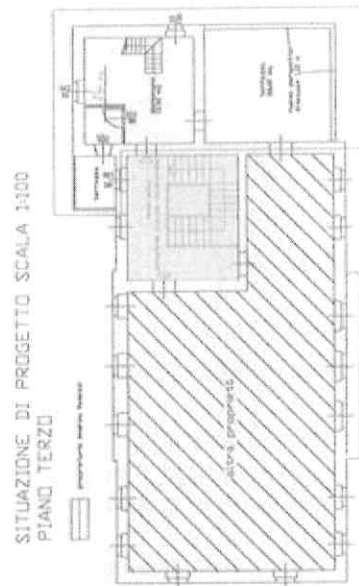


Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione - secondo piano	90,00	x	100 %	=	90,00
Soffitta - terzo piano	30,00	x	50 %	=	15,00
Terrazza ex soffitta - terzo piano	26,00	x	30 %	=	7,80
Terrazza - terzo piano	4,00	x	25 %	=	1,00
Sottotetto - quarto piano	30,00	x	50 %	=	15,00
Cantina - piano terra	28,00	x	50 %	=	14,00
Quota parte giardino/corte	300,00	x	10 %	=	30,00
Totale:	508,00				172,80

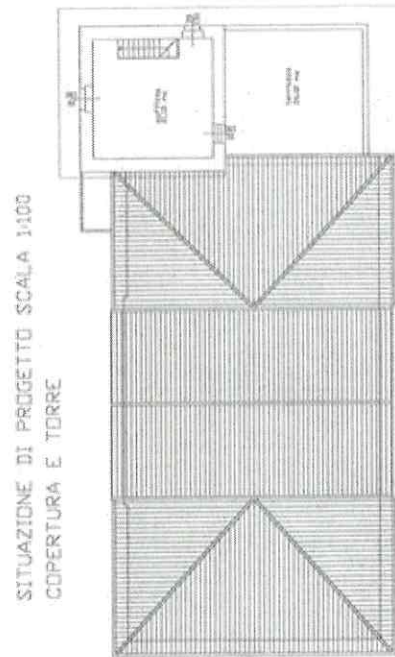


Secondo piano



Terzo piano





Quarto piano

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello **sintetico-comparativo** che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale “borsino” immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto condominiale; delle condizioni generali e mancanza di finiture descritte; usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari;

Il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la loro superficie commerciale lorda (S.E.L.)



precedentemente espressa e calcolata, con gli indicati indici di ragguglio, secondo gli usi e consuetudini locali. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici esclusive o comuni (percorsi condominiali e/o comuni, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali al condominio), l' eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell' espressione di stima dei beni stessi.

Si precisa che : il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell'espressione di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo " a corpo "; cosicché, eventuali variazioni "in tolleranza" nel calcolo delle superfici, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni pari a **mq 172,80.-**; assumendo il prezzo unitario medio di **€ 310,00.- / mq**, valutato in considerazione: delle condizioni generali e dello stato di " grezzo " descritte per l'unità in Esecuzione, nonché della indicata eguale situazione delle parti comuni, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Abitazione in condominio (Alloggio) al secondo piano, soffitte e terrazze ai piani terzo e quarto, cantina al piano terra e relative pertinenze coperte/scoperte condominiali.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,80 x 310,00 = **53.568,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.568,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.568,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato, come già significato, è quello **sintetico-comparativo**, per una espressione del **più probabile valore commerciale** dei beni di che trattasi. Tale valutazione, essendo i beni oggetto di Pignoramento, con riferimento al particolare mercato delle vendite con procedura giudiziaria, viene, con richiamo e nel rispetto di quanto richiesto dall' art. 568 - c. 2 - c.p.c., come novellato da D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, opportunamente adeguata, con le correzioni dovute alla specificità del bene, sua situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di ripristini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo (competente per territorio), ufficio tecnico di Cormons, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), ed inoltre: esperienza diretta nello specifico campo; Esperti locali del settore; locale "Borsino" Immobiliare.

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
	Appartamento in Casa				
A	d'Epoca posta in Condominio	172,80	0,00	53.568,00	53.568,00
				53.568,00 €	53.568,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, oggetto della presente Procedura Esecutiva, pignorato per l'intero, non è divisibile.

Lo stesso, così come intavolato ed accatastato, consistente in una unica unità immobiliare Alloggio, in edificio condominiale, con proprie pertinenze coperte/scoperte, è cedibile quale **unico Lotto** di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.568,00**

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: **€. 2.678,40**

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: **€. 89,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.800,00**

data 16/11/2025

il tecnico incaricato
Geom. Antonio Lippi

