



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

64/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:

Avv. Alessandra Stener

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Michele Cappelli

CF:CPMHL71M02E098H

con studio in GRADISCA D'ISONZO (GO) VIA S. MICHELE, 17

telefono: 048199349

email: studio@michelecappelli.it

PEC: michele.cappelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GORIZIA via Degli Orti 4, della superficie commerciale di **124,40** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare al piano terzo, all'interno di un complesso condominiale di dodici alloggi originari, dotato di ascensore, oltre ad autorimesse e cantine pertinenziali al piano interrato e corte comune condominiale

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T. WEB 7164 di Gorizia

- E.I. "10" su p.c.e. 1285 (da PT 9244 ct 1), appartamento al terzo piano ubicato a S-E e cantina al piano interrato, Piano sub GN 1827/1987 con 108/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PTweb 7154 del C.C. di Gorizia
- E.I. "22" su p.c.e. 1285 (da PT 9256 ct 1), rimessa al piano interrato, Piano sub GN 1827/1987 con 10/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PTweb 7154 del C.C. di Gorizia

Intestatari:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .1285 foglio 22 sub. 10 P.M. Web 7154 partita tavolare Web 7164, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: via Degli Orti n. 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Gorizia particella edificiale .1285 foglio 22 sub. 22 P.M. Web 7154 partita tavolare Web 7164, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 23 mq, rendita 99,78 Euro, indirizzo catastale: via Degli Orti n. 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.660,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.000,00
Data di conclusione della relazione:	26/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate, in data 24.10.2025, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile ed altre registrazioni relative ad atti privati e/o contratti in corso.

In data 04/11/2025, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che in atti non risultano contratti di locazione registrati ed altre registrazioni relative ad atti privati e/o contratti in corso, in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

In data 23.01.2026, alla presenza del Custode Avv. Alessandra Stener, con accesso forzoso, effettuava sopralluogo degli immobili in esecuzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (visura tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 31.10.2025, è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

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 **giudiziale**, intavolata il 30/05/2025 a Gorizia con G.N. 962/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 15.000,00 €.

Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 445/25, RG 861/2025 dd. 22/05/2025 Giudice di Pace di Gorizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolato il 03/09/2025 a Gorizia con G.N. 1506/2025, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Atto di pignoramento cron. 972 dd. 07/07/2025 - Tribunale di Gorizia

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:	€. 1.367,64
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.731,84

Ulteriori avvertenze:

La gestione del "Condominio via degli Orti n. 4" è stata affidata agli amministratori *** DATO OSCURATO *** con sede a Gorizia.

Le informazioni fornite dall'Amministratore sull'immobile in esecuzione indicano che:

- spese condominiali in corso: € 1.367,64 spese a preventivo per esercizio 2025 (dal 01 gennaio al 31 dicembre);
- spese condominiali scadute ma non pagate € 2.731,84 (esercizio 2023 € 1.504,79, esercizio 2024 € 1.227,05);
- non risultano spese straordinarie previste o programmate;
- conformità dell'impianto elettrico condominiale: non risulta in possesso della conformità dell'impianto elettrico;
- ultima verifica impianto ascensore dd. 25.07.2025;
- certificato di prevenzione incendi: non presenti attività soggette;
- il tipo d'impianto fognario (collegato alla rete comunale o autonomo); collegato alla rete comunale;
- tipologia d'impianto di riscaldamento e conformità dello stesso, se centralizzato: unità immobiliari con impianto riscaldamento autonomo;
- attestazione di presenza eventuali oneri di natura condominiale, liti in corso e pendenze legali: non risultano liti pendenti né ulteriori pendenze di natura legale a carico del bene, ad eccezione della procedura esecutiva immobiliare cui la presente relazione afferisce.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di certificato di eredità, intavolato il 30/05/2025 a Gorizia G.N. 962/2025

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di certificato di eredità, intavolato il 30/05/2025 a Gorizia G.N. 962/2025

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di certificato di legato (dal 16/08/1994 fino al 30/05/2025), intavolato il 16/08/1994 a Gorizia G.N. 7014/1993

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 44/1985 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato in condominio con 12 alloggi, rilasciata il 26/10/1985 con il n. 4537-85/III di protocollo, agibilità del 17/06/1993 con il n. 16390-87/S3 di protocollo.

Variante approvata in data 15.05.1987 prot. n. 3247-87/III

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

Piano adottato con D.C. n.67 del 4,5,6,7 e 13 ottobre 1999.

Piano approvato con D.C. n.20 del 2,3,4,5,9,10,12,13,16,17, e 18 luglio 2001.

Entrato in vigore il 18.10.2001 a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n. 42 d.d. 17.10.2001 del D.P.R. 0368/Pres del 4.10.2001.

Variante n. 52 in vigore dal 10 ottobre 2024

Art. 17 - Zone B di impianto recente

A. Definizione

1) Insieme di aree edificate con precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi e completare l'edificazione esistente. In esse sono presenti alcuni edifici del Patrimonio.

Il Piano riconosce, nella condizione attuale, tre distinte situazioni:

B.8 - Residenziale a ville o a schiera

B.9 - Residenziale a blocco o in linea

B.10 - Residenziale dei borghi

B. Obiettivi

2) Gli obiettivi del Piano sono:

- migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
- consentire completamenti dell'edilizia esistente
- consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso
- tutelare gli edifici di valore storico ambientale

C. Modificazioni dell'assetto urbano

Parametri urbanistico-edilizi

3) I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano:

... OMISSIS ...

5) *Zona B9 - Residenziale a blocco o in linea*

- Indice edificabilità fondiaria: 1 m²/m²

- Piani: 5 ; H. max: m. 16 e comunque non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e

circostanti;

- Distanza dai confini privati: m. 6
- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile
- Distanza dal filo stradale: m. 3
- Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
- Rapporto di copertura: 35%
- parcheggi stanziali: 1 m² ogni 10 m³ per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
- parcheggi di relazione : nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

Nei quartieri residenziali pubblici, l'Amministrazione può individuare ambiti di riqualificazione urbana che includono anche aree pubbliche adiacenti destinate a servizi e attrezzature collettive e realizzare gli interventi esplicitati al successivo art. 39, "Ambiti di riqualificazione urbana".

La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento è determinata dall'Amministrazione Comunale e deve essere adottata con appositi atti deliberativi.

C1. Modificazioni degli edifici esistenti

7) Per gli edifici esistenti di valore storico appartenenti al Patrimonio della città valgono le prescrizioni riportate agli artt.13 e 15.

8) Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città nella zona B10 devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite agli "Edifici rurali di borgo".

9) Sugli edifici recenti (gruppo 6), sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia per edifici a destinazione residenziale.

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di SLP, devono essere rispettati i parametri edilizi della zona di appartenenza, fatte salve le disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 38 della L.R. 19/2009.

10) Nelle zone B di impianto recente, per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti, solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m² di SLP per unità immobiliare residenziale per adeguamenti igienico-funzionali in deroga al solo rapporto di copertura.

Nelle zone B8c in cui viene confermata la consistenza edilizia esistente e per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti interventi di ampliamento del 30% della SLP esistente per una sola volta, e comunque non eccedenti 40 mq di SLP per unità immobiliare residenziale 25 m² di SLP per unità immobiliare sono sempre consentiti.

10 bis) Per le unità immobiliari a destinazione commerciale e artigianali di servizio esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), purché non nocive e moleste, solo in presenza di rapporto di copertura saturo, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga al solo del rapporto di copertura nel limite massimo del 35%.

10 ter) Per gli interventi di ampliamento disciplinati ai precedenti commi 10 e 10 bis sono inoltre consentite distanza dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate e non necessitano di parcheggi stanziali e/o di relazione.

C2. Modificazioni delle aree di pertinenza

11) È consentita la creazione di parcheggi stanziali in sottosuolo e in soprasuolo.

Le aree libere nelle zone B10 devono essere sistemate a verde ad orto o a coltivo. Per la sistemazione del terreno è vietato l'uso di materiali bituminosi.

C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso

12) Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1), servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11), direzionale (art.4 punto 4), servizi - attività artigianali di servizio e produzione di servizi (Art.4, punto 2) nel rispetto delle leggi di settore vigenti con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore

- attività commerciali (Art.4, punto 5A1, e 5A2), al piano terreno e ai piani sottostanti

- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3) limitatamente alle zone B.10

- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alla zona B10 al piano terreno e ai piani sottostanti, solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

D. Modalità attuative

13) Titolo abilitativi edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla disciplina edilizia vigente.

E. Classificazione

14) Le Zone B di impianto recente sono classificate di categoria B secondo il P. U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R. 18/86.

F. Prescrizioni generali

15) Per tutti i tipi di intervento, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni, non può essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f^* = 6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (in assenza di Piano attuativo).

Gruppo di edificio

Gruppo 6) Edifici recenti

Edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante l'ispezione dei luoghi sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso gli uffici catastali/tavolari; si rilevavano inoltre le condizioni di manutenzione dell'immobile (strutture, finiture, ecc.), nonché la situazione e condizione degli impianti in essere e quant'altro ritenuto di interesse ai fini della presente.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite il 23/01/2026.

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, non sono state svolte misurazioni dirette per la verifica dei confini e la determinazione della superficie, non sono stati condotti collaudi specifici sugli impianti tecnologici, attenendosi solamente alla

conferma della presenza o meno dei medesimi e loro condizione.

In relazione alle verifiche effettuate nel merito delle difformità dettagliate a seguire, lo scrivente, non potendosi sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, ha formulato in termini orientativi e previsionali l'indicazione dei relativi adempimenti ed eventuali oneri conseguenti, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si rileva che non risulta aggiornata l'intestazione dei beni presso la Direzione Provinciale/Ufficio Provinciale -Territorio – Agenzia delle Entrate, non vi è continuità delle trascrizioni. Si ritiene pertanto necessario ricostruire la titolarità e ripristinare la continuità per procedere alla vendita.

BENI IN GORIZIA VIA DEGLI ORTI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORIZIA via Degli Orti 4, della superficie commerciale di **124,40** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare al piano terzo, all'interno di un complesso condominiale di dodici alloggi originari, dotato di ascensore, oltre ad autorimesse e cantine pertinenziali al piano interrato e corte comune condominiale

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T. WEB 7164 di Gorizia

- E.I. "10" su p.c.e. 1285 (da PT 9244 ct 1), appartamento al terzo piano ubicato a S-E e cantina al piano interrato, Piano sub GN 1827/1987 con 108/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PTweb 7154 del C.C. di Gorizia
- E.I. "22" su p.c.e. 1285 (da PT 9256 ct 1), rimessa al piano interrato, Piano sub GN 1827/1987 con 10/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PTweb 7154 del C.C. di Gorizia

Intestatari:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .1285 foglio 22 sub. 10 P.M. Web 7154 partita tavolare Web 7164, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: via Degli Orti n. 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Gorizia particella edificiale .1285 foglio 22 sub. 22 P.M. Web 7154 partita tavolare Web 7164, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 23 mq, rendita 99,78 Euro, indirizzo catastale: via Degli Orti n. 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto panoramica edificio



Foto panoramica edificio

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km, raggiungibile in auto in 25'
 ferrovia distante 3 km, raggiungibile in auto in 10'
 autobus distante 100 mt, raggiungibile a piedi in 3'

nella media

nella media

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:

nella media

nella media

nella media

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione generale dell'immobile

L'edificio oggetto di valutazione è un fabbricato condominiale pluripiano, realizzato nel 1993, che nel complesso si presenta in modeste condizioni di conservazione. Le finiture appaiono prevalentemente

riconducibili all'epoca di costruzione e risultano pertanto necessari interventi di manutenzione riconducibili alla normale manutenzione ordinaria, finalizzata al corretto mantenimento del fabbricato e delle parti comuni.

Non sono stati rilevati elementi tali da far presumere cedimenti di natura strutturale.

L'accesso ai piani avviene tramite corpo scala e ascensore, che servono le unità immobiliari dal piano interrato fino al terzo piano, per un totale di quattro livelli fuori terra.

Caratteristiche localizzative

Il fabbricato è inserito in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale, adeguatamente servita dal trasporto pubblico, con fermata della linea urbana nelle immediate vicinanze. La posizione risulta prossima a via Vittorio Veneto, una delle principali direttrici di attraversamento del Comune.

Si rileva tuttavia una limitata disponibilità di parcheggi liberi/pagamento lungo la viabilità e nelle aree circostanti.

Caratteristiche posizionali dell'edificio

L'edificio, di forma regolare, è collocato in una posizione caratterizzata da scarsa visibilità rispetto al contesto urbano di riferimento. La facciata principale si affaccia su via pubblica, mentre le restanti prospettive risultano orientate verso area condominiale interna e distacchi rispetto ad altri fabbricati limitrofi.

Caratteristiche tipologiche e costruttive

Il fabbricato presenta una tipologia costruttiva coerente con l'epoca di realizzazione, con struttura portante mista in cemento armato e muratura tradizionale in laterizio.

La conformazione planimetrica risulta regolare.

Le facciate sono rifinite con intonaco civile e rivestimento pittorico. Le superfici esterne evidenziano un marcato fenomeno di colonizzazione biologica (muffe) e diffuse alterazioni cromatiche, verosimilmente riconducibili sia alle limitate prestazioni energetiche dell'involucro edilizio sia alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici in assenza di adeguati interventi manutentivi.

Analoghe condizioni si riscontrano sui parapetti delle terrazze, anch'essi interessati da fenomeni di degrado superficiale riconducibili alla mancata manutenzione e all'esposizione diretta agli agenti esterni.

Si rileva inoltre che le superfici dell'intradosso del solaio di copertura presentano fenomeni di degrado attribuibili a pregresse infiltrazioni d'acqua provenienti dai canali di gronda. Sulla base delle informazioni disponibili, non risulta tuttavia documentazione fornita dall'amministrazione condominiale attestante che tali fenomeni infiltrativi siano attualmente in atto.

Le parti comuni risultano pavimentate con materiali di tipo commerciale, posati con ordinaria tecnica esecutiva.

Caratteristiche posizionali dell'unità immobiliare

L'unità oggetto di esecuzione, posta al terzo piano, gode di visuali modeste e prive di particolare rilevanza sul contesto circostante.

Descrizione dei beni in esecuzione

Appartamento

L'accesso all'alloggio ha consentito di rilevare la distribuzione interna, presumibilmente realizzata mediante tramezze in laterizio, articolata in:

- ingresso (3,32 + 1,92 mq),

- soggiorno (16,25 mq),
- cucina (15,95 mq),
- disimpegno (3,38 mq),
- due camere (13,73 mq e 15,86 mq),
- bagno (8,07 mq),
- w.c. (3,84 mq),

per una superficie utile calpestabile complessiva pari a 82,32 mq, oltre a due terrazze (23,68 mq e 3,79 mq), accessibili rispettivamente da soggiorno/cucina e da una camera.

Le superfici sono state determinate sulla base dei dati metrici desunti dalle planimetrie catastali e/o dal progetto architettonico.

Finiture interne

Pavimenti: piastrelle ceramicate in tutti gli ambienti, ad eccezione delle camere da letto, rifinite con doghe in legno;

Finiture murarie: pareti tinteggiate; rivestimenti in piastrelle ceramicate in cucina e nel bagno; parapetti delle terrazze in calcestruzzo e profili di ferro verniciato;

Soffitti: tinteggiati in tutti gli ambienti;

Serramenti: esterni in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in PVC; porte interne e porta d'ingresso in legno tamburato, cieche e vetrate ad anta.

Impianti

- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia a gas metano collocata nel locale w.c., distribuzione a pavimento, termoregolazione mediante cronotermostato ed emissione tramite radiatori in acciaio;

- Impianto citofonico;

- Impianto fognario di tipo dinamico, collegato alla rete comunale;

- Impianto elettrico sottotraccia, dotato di quadro con interruttore differenziale e magnetotermico, per il quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.

Si segnala pertanto:

- la necessità di una verifica dell'impianto elettrico da parte di tecnico qualificato;

- la necessità di verifica e certificazione della caldaia e dell'impianto termico, con aggiornamento e/o produzione del prescritto libretto di impianto.

La verifica della perfetta funzionalità nonché la regolarità generale di funzionamento degli elementi radianti;

Nel complesso l'alloggio si presenta in modeste condizioni manutentive interne, atteso che l'unità risulta non abitata da più di un anno, le finiture risultano prevalentemente riconducibili all'epoca di costruzione, rendendo opportuni interventi di riqualificazione manutentiva.

Si rilevano inoltre:

- presenza di colonizzazione biologica e alterazioni cromatiche su pareti e soffitti, riconducibili a condensazioni superficiali, basse prestazioni energetiche dell'involucro, carente aerazione e/o possibili fenomeni infiltrativi dalla copertura;

- assenza di foro di aerazione per il piano cottura a gas.

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo per il rilascio è

prudenzialmente stimato in € 400,00, comprensivi di oneri di legge.

Cantina

All'alloggio è pertinenziale una cantina al piano interrato della superficie di 9,44 mq.

Gli ambienti si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, con pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitti tinteggiati. Si rilevano fenomeni di sfogliamento del rivestimento pittorico in prossimità della finestra in alluminio, riconducibili a infiltrazioni di acqua meteorica.

Autorimessa

L'autorimessa, di superficie pari a 22,33 mq, è ubicata al piano seminterrato ed è accessibile da via pubblica tramite rampa carraia condominiale.

L'unità si presenta in normali condizioni di manutenzione, con pavimentazione in piastrelle ceramicate, pareti e soffitti tinteggiati, divisori presumibilmente in laterizio e portone di accesso in lamiera verniciata.

Descrizione delle pertinenze condominiali

L'area esterna scoperta risulta sistemata con marciapiedi e percorsi pedonali pavimentati in quadrotti di calcestruzzo; l'area di accesso carraio e manovra è in battuto di cemento, mentre le superfici residue sono destinate a verde.

Il compendio risulta direttamente accessibile da via pubblica.

[Allegato n. 1 Mappa, Allegato n. 2 Visure catastali e tavolari, Allegato n. 3 Planimetria catastale, Allegato n. 4, Piano condominio]



Ingresso



Soggiorno



Cucina



Camera



Camera



Bagno



W.c.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	97,33	x	100 %	=	97,33
Cantina	10,39	x	20 %	=	2,08
Rimessa	21,54	x	75 %	=	16,16
Terrazze	29,44	x	30 %	=	8,83
Totale:	158,70				124,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si allega prospetto dati rapporto valutativo svolto adottando come procedimento il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA [Allegato n. 06]

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **126.660,42**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 126.660,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 126.660,42**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima del Valore di Mercato

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato adottato il Metodo del Confronto di Mercato (*Market Approach*), noto anche come Market Comparison Approach – MCA, in quanto ritenuto il procedimento più idoneo in relazione alla tipologia immobiliare analizzata, alla destinazione d'uso, nonché alla disponibilità di dati di mercato comparabili.

Tale metodo si fonda sul principio secondo cui il valore di un bene immobiliare può essere desunto dal confronto diretto con immobili simili (comparables), oggetto di recenti transazioni avvenute in condizioni di libero mercato, caratterizzate da:

- volontarietà delle parti,
- adeguata esposizione sul mercato,
- assenza di vincoli o condizioni particolari tali da influenzare il prezzo.

Il procedimento MCA consente di stimare il valore del bene (subject) attraverso l'analisi comparativa con un campione selezionato di immobili confrontabili, omogenei per:

- localizzazione,
- caratteristiche tipologiche e dimensionali,
- stato manutentivo,
- dotazioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo è stato applicato mediante un sistema di stima strutturato, basato sull'analisi dei prezzi unitari di mercato e sull'applicazione di opportuni aggiustamenti estimativi (coefficients of adjustment), finalizzati a rendere confrontabili i dati osservati con le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Gli aggiustamenti tengono conto, tra l'altro, di:

- piano e accessibilità,
- stato di manutenzione,
- qualità delle finiture,
- presenza di pertinenze,
- caratteristiche posizionali e di contesto.

L'esito del procedimento conduce alla determinazione di un valore unitario di mercato, successivamente applicato alla consistenza dell'immobile, al fine di pervenire al valore di mercato complessivo, espresso secondo il criterio del prezzo più probabile.

Determinazione del valore a base della procedura competitiva

(Valore di Vendita Forzata)

Ai fini della determinazione del valore dal quale avviare la procedura competitiva nell'ambito della procedura esecutiva in atto, il valore di mercato così determinato è stato oggetto di una valutazione prudenziale, in presenza di condizioni di vendita non riconducibili al libero mercato.

In particolare, il valore di partenza è stato ottenuto applicando una detrazione al valore di mercato, motivata dalle specifiche condizioni giuridiche e fattuali del bene, tipiche della vendita forzata, che comportano:

- assenza di garanzie per vizi occulti,
- limitata possibilità di trattativa,
- ridotta esposizione temporale sul mercato,
- maggiore incertezza per l'acquirente finale.

Nella quantificazione della riduzione sono stati considerati, in un'ottica di criterio prudente, i seguenti elementi:

- la vetustà dell'edificio e delle finiture;
- i materiali e le tecniche costruttive impiegate;
- lo stato manutentivo e le dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo;
- le condizioni di occupazione e la situazione giuridica del cespite;
- l'analisi dei dati di mercato relativi alle vendite giudiziarie riferite a immobili simili, nell'ambito del Tribunale territorialmente competente.

Il valore così determinato non rappresenta un valore di mercato in senso stretto, bensì un valore funzionale all'avvio della procedura competitiva, finalizzato a favorire l'interesse del mercato, tenendo conto delle condizioni di vendita forzata e delle maggiori cautele richieste all'operatore economico.

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	124,40	0,00	126.660,42	126.660,42
				126.660,42 €	126.660,42 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto sopra nulla da segnalare in quanto la procedura interessa l'intera quota di proprietà di un bene che per tipologia e caratteristiche si ritiene proporlo in un

unico lotto.

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: €. 126.660,42

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €. 18.999,06

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: €. 661,36

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 107.000,00

data 26/01/2026

il tecnico incaricato
Geom. Michele Cappelli