



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO DI VIA PASUBIO N. 4

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:
Avv. Paolo Coppo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2024

creata con Tribù Office 6



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 6/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento con cantina a GORIZIA Via Del Pasubio 4, della superficie commerciale di **138,92.- mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il beni, oggetto di Pignoramento, consistono in una unità immobiliare a destinazione di Appartamento con Cantina. La stessa è compresa in un edificio, posto in condominio, inserito in vasto insediamento residenziale adificato, alla fine degli anni 1950 - inizio anni 1960, ad opera dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari - gestione INA-CASA, a formare un intero quartiere con la costruzione di varie case di abitazione plurifamiliari ed in condominio, un asilo nido ed una autorimessa per il ricovero di vari automezzi. Nell' insediamento è compresa anche una cabina elettrica oltre a varie superfici a verde che, seppure intavolate a nome dell' ATER - Azienda Territoriale per l' Edilizia Residenziale - ente che oggi sostituisce lo I.A.C.P. ereditandone le finalità, sono di fatto di utilità ed uso degli insediamenti abitativi. L'edificio in esame, formato da due corpi di fabbrica uniti con pianta ad " L ", il cui perimetro coincide con la particella che catastalmente lo identifica, gode, quale corte "a verde", proprio di una porzione di distinta particella catastale ancora intestata all' A.T.E.R., che condivide con due limitrofi immobili abitativi e la cabina elettrica in accenno. La corte, in posizione retrostante, confina con un lotto, oggi di proprietà comunale, su cui insiste il fabbricato destinato ad asilo nido. La configurazione del condominio, che si sviluppa su tre piani fuori terra più un piano seminterrato, consente, ai due corpi che lo compongono, di avere ciascuno proprio indipendente accesso. Le strutture dell' edificio, tradizionali, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato, alla presenza del proprietario Esecutato), sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio, eventuali pilastri e/o setti portanti in calcestruzzo armato, solai di piano e del tetto (a falde) in laterocemento. L' ingresso alla porzione di condominio, comprendente l' Alloggio oggetto di procedura, contraddistinto con il civico 4, avviene da condominiali atrio, al piano terra, e vano scale (privo di ascensore) che consente il raggiungimento dei vari piani; destinati ad alloggi quelli fuori terra, a cantine quello seminterrato. Le finiture interne comuni si possono genericamente così riassumere: atrio pavimentato in piastrelle cementizie risalenti all'epoca di costruzione, finitura presente anche ai pianerotoli del vano scale, scalini in cemento, pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato delle parti comuni, visivamente appurabile, è genericamente in discrete condizioni di manutenzione sia a livello di pavimentazione (atrio e pianerotoli) che di murature, pitture ed intonaci. Estrenamente le facciate dell'edificio, genericamente intonacate e tinteggiate con zoccolo rivestito in scaglie di pietra ad opera incerta, presentano carenze indicabili in alcuni cedimenti di intonaco su cui si è intervenuto senza ripristinarne la colorazione e principi di muffe, anche se non particolarmente estese. Sulla facciata di ingresso vi è un vano contatori con le tubazioni di adduzione gas metano che, poste esternamente alla muratura, evidenziano un' intervento mirato ad un adeguamento dell' impianto alla vigente normativa di sicurezza. In relazione all' impianto elettrico comune, l'Amministrazione condominiale ha fornito una documentazione di ispezione da ditta specializzata, di data 31.07.2023 (verbale di ispezione impianti elettrici CEI 64/8), che, evidenziando la mancanza di documentazione tecnica d'impianto, indica la presenza di anomalie e/o non conformità del nodo di terra e del conduttore equipollente.

Identificazione Catastale e Tavolare del bene oggetto di Esecuzione.

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio



Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Contado

foglio 21 - particella .1703 - qualità Ente Urbano - superficie 503 mq (particella condominiale tavolarmente intestata per la quota di 103/1000 i.p. alla proprietà dell'unità pignorata);

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Gorizia

sezione urbana A - foglio 21 - particella .1703 - subalterno 8 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 8 vani - superficie catastale totale 143 mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 139 mq - rendita 495,80 Euro - indirizzo catastale Via Del Pasubio n. 4 - piano S1 e T - intestato a *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.

Ufficio Tavolare di Gorizia

Partita Tavolare WEB 3948 di Contado - corpo tavolare 1 - ente indipendente 8 - Appartamento al piano primo ed una cantina - con 103/1000 i.p. del corpo tavolare 1, p.c.e. 1703 (da P.T. 3601 - c.t. 1) in Partita Tavolare WEB 3940 ("madre") di Contado; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,92 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.517,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.600,00
Data della valutazione:	28/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Debitore (*** DATO OSCURATO ***) che risiede nello stesso.

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, ma con esito più dilazionato nel tempo, veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento, nonchè all' Amministrazione Condominiale per la verifica delle spese di competenza ai beni pignorati e l'accertamento di eventuali spese insolute. Successivamente, causa ritardata comunicazione dell'affidato incarico e conseguenti ritardi per il reperimento delle indicate richieste documentazioni ai pubblici registri ed uffici, lo scrivente Esperto depositava istanza per una proroga, ritualmente accordata, dei termini concessi.



La richiesta ispezione dei luoghi, in accordo con il nominato Custode, veniva indicata all' Esecutato, con invio di raccomandata 1 A.R. e posta ordinaria, per il giorno 17.06.2024 ad ore 9.30, successivamente rinviata, a seguito di comunicazione del debitore (per tramite del suo legale di fiducia) di impossibilità a presenziare, al giorno 25.06.2024 ad ore 9.30. Nel corso del sopralluogo, effettuato, per intervenuto imprevisto del nominato Custode, alla sola presenza dell' Esecutato, sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di Pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto ed al Tavolare, nonché la loro conformità agli elaborati allegati alle reperite pratiche edilizie ed alle planimetrie catastali. Si rilevavano inoltre, visivamente, le condizioni generali di manutenzione dell'edificio comprendente l'immobile oggetto di Esecuzione (strutture, finiture, ecc.), nonché le finiture e stato dello specifico bene pignorato e, per quanto possibile, la situazione e condizione degli impianti in essere; annotando eventuali dichiarazioni dell'Esecutato e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente. Si effettuava anche il rilievo fotografico, integrante la presente consulenza, relativamente sia all'interno dei beni esclusivi pignorati (riprendendo ogni ambiente ed eventuali particolari ritenuti in interesse) che all'esterno dell' edificio che lo comprende, relative parti comuni comprese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli accertamenti, con consultazione telematica delle trascrizioni tavolari, allibrate, per competenza territoriale, presso l' Ufficio Tavolare di Gorizia, alla Partita Tavolare WEB 3948 del Comune Censuario di Contado, c.t. 1, Foglio C (Aggravi), evidenziano le iscrizioni pregiudizievoli ed i gravami di seguito indicati.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva, intavolata il 24/06/2019 a Gorizia G.N. 1228/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo d.d. 19.06.2019 rep. 18481/10573 not. Hlede .

Importo ipoteca: € 105.000,00.-.

Importo capitale: € 60.000,00.-.

L'ipoteca sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo della cancellazione € 525,00.- (€ 105.000,00.- x 0,50% - taxa ipotecaria)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, intavolato il 05/02/2024 a Gorizia G.N. 215/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento cron. 6 d.d. 03.01.2024 - Tribunale di Gorizia.

Gravame per l' esenzione del Credito di € 6.298,78.- come da atto in precetto e quanto altro previsto dal titolo. 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: €. 539,26

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 577,83

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.647,70

Millesimi condominiali: 103/1000 i.p.

Ulteriori avvertenze:

Gli importi esposti sono stati rilevati dalle comunicazioni avute, a seguito di precisa richiesta, dall'Amministrazione condominiale, la quale ha anche indicato:

- di non essere a conoscenza del tipo di fognatura presente;
- che l' impianto elettrico condominiale ispezionato in data 31.07.2023 da ditta specializzata (fornito verbale di ispezione impianti elettrici CEI 64/8), presenta anomalie e/o non conformità del nodo di terra e del conduttore equipollente. Viene inoltre indicata la mancanza di documentazione tecnica dell' impianto.

Si precisa, sempre su segnalazione dell' Amministrazione condominiale, che l'importo relativo alle spese straordinarie di gestione (calcolate nella quota di pertinenza dell'immobile oggetto di procedura) è da riferirsi alla costituzione di un fondo straordinario per la messa in sicurezza delle facciate/ripristino di intonaci ammalorati che causano infiltrazioni in alcune abitazioni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T. WEB 3948 del Comune Censuario di Contado

Corpo tavolare 1° - unità condominiale sub " 8 ", costituita da appartamento al primo piano ed una cantina, sulla p.c.ed. 1703 (da PT 3601 - c.t. 1) in P.T. WEB 3940 (Madre), c.t. 1°, di Contado.

All' unità sono di pertinenza 103/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c.ed. 1703 in P.T. WEB " Madre " 3940, c.t. 1°, di Contado.

nota : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegare visure delle Partite Tavolari WEB 3948 e 3940 ("Madre") del Comune Censuario di Contado.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 i.p., in forza di Contratto di Compravendita d.d. 19.06.2019, rep. 18480 in atti sub GN 1228/2019, not. Hlede, intavolato il 05/02/2024 a Gorizia G.N. 215/2024

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 Gorizia, per quanto concerne le pratiche edilizie depositate presso il proprio archivio, il competente Ufficio Tecnico ha fornito la documentazione edilizia di seguito indicata.

Inoltre, riscontrando che la costruzione dell' edificio, comprendente l' Alloggio Pignorato, fu eseguita dall' allora Istituto Autonomo Case Popolari - Gestione Ina-Casa, nell' interesse della procedura, lo scrivente Esperto inoltrava all' ATER - Azienda Territoriale Edilizia Residenziale di Gorizia (Azienda che oggi sostituisce lo I.A.C.P.) specifica istanza per venire a conoscenza se l' immobile, oggetto di pignoramento, fosse stato realizzato con finanziamento, in tutto o in parte, con risorse pubbliche. Il responsabile dell' Azienda rispondeva indicando che la costruzione fu realizzata per nome e per conto di INA-CASA, all' epoca titolare del finanziamento e successivamente proprietario dell' immobile stesso. Nella ricostruzione storica, il documento di risposta indica anche che con la Lg 43/1949 venne istituito il Piano Casa, gestito da INA-CASA con il concorso di risorse dello Stato. Viene poi fatto un excursus sul trasferimento del patrimonio fino all' intestazione allo I.A.C.P., oggi ATER. A miglior chiarezza e completezza si allega il documento inviato allo scrivente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Fabbrica **N. 6506-57/V/927 di Protocollo**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del Complesso INA-CASA comprendente case di abitazione, un asilo ed una rimessa, presentata il 25/03/1957 con il n. 6506-57/V/927 di protocollo, rilasciata il 23/07/1957 con il n. 6506-57/V/927 di protocollo

Abitabilità **N. 21034-80/III di Protocollo**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Complesso di edifici, presentata il 04/11/1980 con il n. 21034-80/III di protocollo, rilasciata il 14/06/1985 con il n. 21034-80/III di protocollo.

Immobili ultimati e resi abitabili in data 31.01.1959

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente. L'immobile ricade in zona B9 - Residenziale a blocco o in linea; l' Edificio ricade nel gruppo 6 del Patrimonio Comunale (edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale).

Per le Norme Tecniche di Attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega Stralcio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso dell' effettuato sopralluogo, ai beni oggetto di Esecuzione, sulla base delle documentazioni reperite a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e le consultazioni catastali, si è potuto effettuare la verifica della corrispondenza dello stato in essere con la situazione edilizia autorizzata, nonchè la concordanza dello stato di fatto con la depositata planimetria catastale. Lo scrivente Esperto esprime quindi, nei seguenti giudizi di conformità, le ottenute risultanze.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

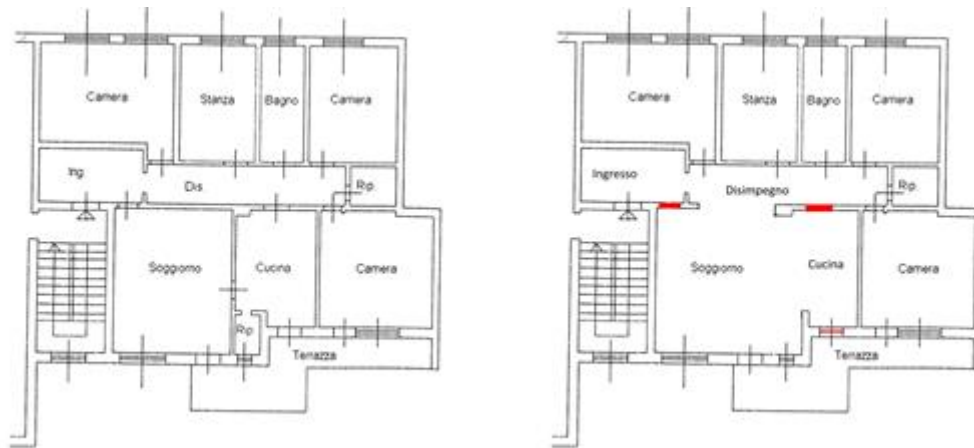
Sono state rilevate difformità dell' Alloggio, con modifica alla distribuzione degli spazi interni. Specificatamente: sono state demolite alcune tramezze per la creazione di un "open space" soggiorno/cucina, con eliminazione di un ripostiglio; sono stati inoltre rinnovati gli impianti e sostituiti gli originali serramenti esterni ed interni.



Stante la revisione degli impianti, le realizzate modifiche si configurano come opere di straordinaria manutenzione; L' immobile risulta quindi **non conforme, ma regolarizzabile**.

La regolarizzazione può avvenire, ai sensi della L.R. 11.11.2009 n. 19 e s.m. e i., mediante il deposito di pratica edilizia con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A), quale istanza per " *Riduzione a Conformità* ", presentata da Tecnico Abilitato, comprensiva di modulistica regionale di riferimento, elaborato grafico, relazione tecnica ed asseverazione impianti. In occasione è consigliabile indicare anche l' avvenuta sostituzione degli originali serramenti con quelli oggi in essere. Il costo di intervento è presuntivamente indicabile, compreso la prevista sanzione/oblazione minima pari ad € 258,00.-, oneri fiscali (I.V.A.) ed eventuali diritti di segreteria comunali, in € **2.400,00.-**

I tempi necessari per la regolarizzazione sono da considerarsi **Medi**



Situazione concessa

Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Nel confronto della depositata planimetria catastale dell' Alloggio e lo stato di fatto, si sono riscontrate le difformità derivanti dai lavori indicati per la conformità edilizia; quindi la medesima differente distribuzione degli spazi interni dell' Alloggio.

Catastalmente l' immobile risulta quindi **non conforme, ma regolarizzabile**.

La regolarizzazione avviene mediante la rettifica della planimetria con il deposito catastale di un nuovo elaborato debitamente corretto.

Il costo di intervento, eseguito da Tecnico abilitato, è presuntivamente indicabile, compresi oneri fiscali (I.V.A.) e diritti catastali, in € **500,00.-**

Tempi necessari per la regolarizzazione da considerarsi **Medi**





Planimetria catastale depositata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GORIZIA VIA DEL PASUBIO 4

APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento con cantina a GORIZIA Via Del Pasubio 4, della superficie commerciale di **138,92.- mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il beni, oggetto di Pignoramento, consistono in una unità immobiliare a destinazione di Appartamento con Cantina. La stessa è compresa in un edificio, posto in condominio, inserito in vasto insediamento residenziale adificato, alla fine degli anni 1950 - inizio anni 1960, ad opera dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari - gestione INA-CASA, a formare un intero quartiere con la costruzione di varie case di abitazione plurifamiliari ed in condominio, un asilo nido ed una autorimessa per il ricovero di vari automezzi. Nell' insediamento è compresa anche una cabina elettrica oltre a varie superfici a verde che, seppure intavolate a nome dell' ATER - Azienda Territoriale per l' Edilizia Residenziale - ente che oggi sostituisce lo I.A.C.P. ereditandone le finalità, sono di fatto di utilità ed uso degli insediamenti abitativi. L'edificio in esame, formato da due corpi di fabbrica uniti con pianta ad " L ", il cui perimetro coincide con la particella che catastalmente lo identifica, gode, quale corte "a verde", proprio di una porzione di distinta particella catastale ancora intestata all' A.T.E.R., che condivide con due limitrofi immobili abitativi e la cabina elettrica in accenno. La corte, in posizione retrostante, confina con un lotto, oggi di proprietà comunale, su cui insiste il fabbricato destinato ad asilo nido. La configurazione del condominio, che si sviluppa su tre piani fuori terra più un piano seminterrato,



consente, ai due corpi che lo compongono, di avere ciascuno proprio indipendente accesso. Le strutture dell' edificio, tradizionali, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato, alla presenza del proprietario Esecutato), sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio, eventuali pilastri e/o setti portanti in calcestruzzo armato, solai di piano e del tetto (a falde) in laterocemento. L' ingresso alla porzione di condominio, comprendente l' Alloggio oggetto di procedura, contraddistinto con il civico 4, avviene da condominiali atrio, al piano terra, e vano scale (privo di ascensore) che consente il raggiungimento dei vari piani; destinati ad alloggi quelli fuori terra, a cantine quello seminterrato. Le finiture interne comuni si possono genericamente così riassumere: atrio pavimentato in piastrelle cementizie risalenti all'epoca di costruzione, finitura presente anche ai pianerotoli del vano scale, scalini in cemento, pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato delle parti comuni, visivamente appurabile, è genericamente in discrete condizioni di manutenzione sia a livello di pavimentazione (atrio e pianerotoli) che di murature, pitture ed intonaci. Estrenamente le facciate dell'edificio, genericamente intonacate e tinteggiate con zoccolo rivestito in scaglie di pietra ad opera incerta, presentano carenze indicabili in alcuni cedimenti di intonaco su cui si è intervenuto senza ripristinarne la colorazione e principi di muffe, anche se non particolarmente estese. Sulla facciata di ingresso vi è un vano contatori con le tubazioni di adduzione gas metano che, poste esternamente alla muratura, evidenziano un' intervento mirato ad un adeguamento dell' impianto alla vigente normativa di sicurezza. In relazione all' impianto elettrico comune, l'Amministrazione condominiale ha fornito una documentazione di ispezione da ditta specializzata, di data 31.07.2023 (verbale di ispezione impianti elettrici CEI 64/8), che, evidenziando la mancanza di documentazione tecnica d'impianto, indica la presenza di anomalie e/o non conformità del nodo di terra e del conduttore equipollente.

Identificazione Catastale e Tavolare del bene oggetto di Esecuzione.

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Contado

foglio 21 - particella .1703 - qualità Ente Urbano - superficie 503 mq (particella condominiale tavolarmente intestata per la quota di 103/1000 i.p. alla proprietà dell'unità pignorata);

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Gorizia

sezione urbana A - foglio 21 - particella .1703 - subalterno 8 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 8 vani - superficie catastale totale 143 mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 139 mq - rendita 495,80 Euro - indirizzo catastale Via Del Pasubio n. 4 - piano S1 e T - intestato a *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.

Ufficio Tavolare di Gorizia

Partita Tavolare WEB 3948 di Contado - corpo tavolare 1 - ente indipendente 8 - Appartamento al piano primo ed una cantina - con 103/1000 i.p. del corpo tavolare 1, p.c.e. 1703 (da P.T. 3601 - c.t. 1) in Partita Tavolare WEB 3940 ("madre") di Contado; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.





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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione cartografica



Zona di inserimento edificio condominiale

SERVIZI

- asilo nido
- centro sportivo
- piscina
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 980 m
- autostrada distante 4,5 Km
- aeroporto distante 21,00 km
- autobus distante 100 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità Appartamento, oggetto di Esecuzione Forzata, ubicata al primo piano, suddivisa con tramezze laterizie, a seguito di lavori di modifiche interne realizzati dall' Esecutato nel 2019 (opere di cui al precedente capitolo 8.1 - *Conformità Edilizia*), ha la seguente consistenza/distribuzione odierna: ingresso (circa mq 6,45.- netti calpestabili), disimpegno (circa mq 8,80.- netti calpestabili) soggiorno-cucina ("open space" di circa mq 34,20.- netti calpestabili), tre camere (rispettivamente circa mq 16,00.-, circa mq 12,40.- e circa 16,60.- mq netti calpestabili), una stanza (circa 11,00.- mq netti calpestabili), ripostiglio (circa mq 1,95.- netti calpestabili) e bagno (circa mq 5,50.- netti calpestabili); per circa complessivi mq 112,90.- netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati mq 133,00.-); l' altezza utile di piano è di ml 3,00.-. Completano l' abitazione una terrazza con superficie calpestabile di circa mq 11,74.- (usufruibile dal soggiorno ed una camera; parapetto in ringhiera metallica e muretto) ed una cantina al piano seminterrato (circa mq 5,05.- calpestabili e circa mq 6,00.- lordi che, accessibile da disimpegno comune, è delimitata da stecato in legno).

Nota: le indicate superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali/tavolari e/o dagli elaborati grafici allegati alla concessione/autorizzazione edilizia (estratti dall' Ufficio Tecnico Comunale) integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Le finiture presenti nell' Alloggio, poste in opera con i lavori di modifiche interne relazionate (anno 2019), possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelloni di gres porcellanato cm 90x90, per ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno; in parchetti in laminato per le camere e la stanza; in piastrelle di clinker per la terrazza;
- finiture murarie: genericamente tinteggiature su intonaco al civile; parziale rivestimento in piastrelle di gres porcellanato per il bagno;
- soffitti: tinteggiatura con idropittura su intonaco al civile.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre), posti in sostituzione di quelli preesistenti, sono in profili in p.v.c. bianco con vetro bassoemissivo ed oscuramenti in persiane avvolgibili in p.v.c. bianco;

Le porte intene sono in legno laminato del tipo cieco e/o vetrato. La porta di ingresso è del tipo "blindato" .

L' Abitazione, vista anche la data di riqualificazione, si presenta in ottimo stato di manutenzione. Fa eccezione la porta di ingresso che, sul lato esterno, fronte pianerottolo comune, è stata "vandalizzata" con pittura bianca.

Per quanto concerne gli impianti, anch'essi revisionati e/o sostituiti con la riqualificazione dell'alloggio, si indica:

- L'impianto elettrico con relativo quadretto comprendente gli interruttori magnetotermici e differenziale;
- L' impianto idrico-sanitario;
- L'impianto di raffrescamento a due "split" con gruppo refrigerante posto in terrazza, di cui non è stato fornito il prescritto libretto.

Non è stato realizzato l'impianto di riscaldamento, sostituito da una sufa a pellet, posta all'angolo fra il soggiorno e il disimpegno.

Si rileva la mancanza di impianto di adduzione gas metano; il piano cottura della cucina è alimentato da bombola a gas gpl.

In rapporto agli impianti, per quanto di realizzazione/revisione recente, si ritiene opportuno l'intervento di persona qualificata, che ne verifichi (e certifichi) la sicurezza, la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge (in particolare anche per quanto riguarda la canna fumaria della stufa), nonché la regolarità generale di funzionamento; integrando e/o modificando gli stessi, ove necessario. Andrà anche redatto il prescritto libretto di impianto per il raffrescamento.

Si segnala, inoltre, la mancanza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) dovuto alle modifiche e riqualificazione apportate all' Appartamento; la spesa per la sua redazione è stimabile in € 480,00.-;



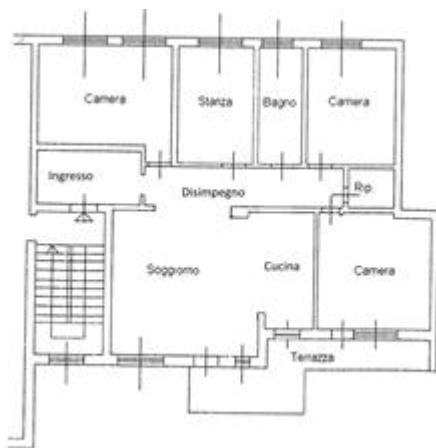
In relazione alla Cantina al piano seminterrato, le cui condizioni sono discrete, si indica la pavimentazione in caldana di calcestruzzo e, come già in accenno, la delimitazione in stucco. Il disimpegno comune di accesso è anch'esso in caldana di calcestruzzo.

CONSISTENZA:

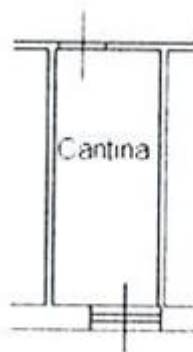
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	133,00	x	100 %	=	133,00
Terrazza	11,74	x	30 %	=	3,52
Cantina	6,00	x	40 %	=	2,40
Totale:	150,74				138,92



Stato di fatto Appartamento



Cantina

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 finiture descritte; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti e canna fumaria della stufa);

- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati allegati alla Concessione/Autorizzazione Edilizia 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 ragguaglio, secondo gli usi e consuetudini locali. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici esclusive o comuni (percorsi condominiali, 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 della superficie, 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 138,92.-** assumendo il prezzo unitario medio di **€ 910,00.- / mq**, valutato in considerazione: delle finiture, condizioni generali e di manutenzione descritte, delle condizioni degli impianti ed oneri per la loro verifica di funzionalità e sicurezza; nonché della indicata situazione delle parti comuni, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Alloggio al primo piano con Cantina al piano seminterrato e relative pertinenze condominiali.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,92 x 910,00 = **126.417,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione a conformità edilizia	-2.400,00
Revisione planimetria catastale	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.517,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.517,20**

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.

Si evidenzia che nella percentuale, di seguito espressa quale riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi ed immediatezza per la vendita giudiziaria, viene prudenzialmente compresa una decurtazione dovuta, visto il periodo di costruzione dell' edificio condominiale, alla possibile presenza di cemento-amianto nelle porzioni comuni (tubazioni di scarico, canne fumarie, sfiati).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Gorizia , ufficio tecnico di Gorizia, 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
A	Appartamento con cantina	138,92	0,00	123.517,20	123.517,20
				123.517,20 €	123.517,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni, oggetto della presente Procedura Esecutiva, pignorati per l' intero, non si ritengono divisibili.

I beni, così come intavolati, sono consistenti in una unica unità immobiliare, Alloggio con Cantina, 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: **€. 123.517,20**

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: **€. 6.175,86**

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.647,70
Riduzione per arrotondamento:	€. 93,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.600,00

data 28/08/2024

il tecnico incaricato
Geom. Antonio Lippi

