



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

66/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Francesca DI DONATO

CUSTODE:

Avvocato Giovanna MAJO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Michele CAPPELLI - Valutatore immobiliare certificato UNI 11558 - n. 127 reg. CEPAS

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 66/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GORIZIA via Tominz 34, della superficie commerciale di **77,57** mq per la quota di:

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

L'oggetto della presente relazione è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale con **cantina pertinenziale**, inserita all'interno di un complesso condominiale composto complessivamente da:

- n. 44 unità abitative
- n. 4 unità commerciali
- n. 8 locali ad uso deposito
- n. 10 autorimesse singole
- cantine pertinenziali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al **piano primo**, mentre la cantina si trova al **piano interrato**.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.Web 9082 di Gorizia

E.I. "59" su p.c.e. 2293, alloggio al primo piano, verso sud ovest, composto dai vani 160 ingresso, 161, disimpegno, 162 ripostiglio, 163-164 stanze, 165 w.c.-bagno, 166 cucina con terrazza, 167 stanza con terrazza ed il vano 69 nello scantinato, tinto grigio con tratteggio diagonale verde, Piano sub GN 925/1965, Piano sub GN 1454/1960, Piano sub GN 818/1961, Piano sub GN 2045/2006, con 1873/100.000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PT Web 9056 del C.C. di Gorizia.

Intestatari:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

In comunione legale, contratto di compravendita sub G.N. 249/2007.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .2293 foglio 17 sub. 59 P.M. 9056 partita tavolare 9082, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: via Tominz n. 34, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,57 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:	€. 84.293,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 04.03.2026, alla presenza del Custode Avv. Giovanna Majo effettuava sopralluogo degli immobili in esecuzione.

Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito risulta che l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è attualmente occupata dal conduttore titolare del contratto di locazione, *** DATO OSCURATO *** unitamente al suo nucleo familiare, il quale risulta regolarmente in possesso dell'immobile e riferisce di corrisponde con continuità i canoni pattuiti.

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate, in data 02.05.2026, 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 13/03/2026, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che in atti risulta registrato contratto di locazione n. TIF22T000651000HH stipulato in data 15.05.2022 e registrato in data 16.05.2022, in relazione all'unità immobiliari oggetto della presente valutazione, ma non risulta disponibile contratto poiché conservato dalle controparti.

Non risultano agli atti eventuali successive comunicazioni formali di proroga registrata, disdetta o risoluzione.

Durata del contratto dal 15.05.2022 al 14.05.2025, canone annuo lordo 6.000,00 €, rinnovabile di diritto per ulteriori due anni, determinando una scadenza 14.05.2027 (disdetta entro 6 mesi dalla scadenza).

Il contratto risulta stipulato in data antecedente al pignoramento e, pertanto, deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (visura tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 06.02.2026, è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

Sulla base della documentazione in atti si ritiene rilevare:

- la servitù di passaggio a favore della p.c.e. 2293 ed a peso della p.c.e. 2113/2, GN 738/1958
- il diritto di servitù di luce e veduta a favore della p.c.e. 2293 ed a peso della p.c.476/12.

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 presso l'Ufficio Tavolare con G.N. 249/2007, dd. 01.02.2007 a favore di *** DATO OSCURATO *** , per l'importo complessivo di euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 per capitale, oltre interessi calcolati al tasso nominale annuo fisso del 5,70% e quant'altro previsto in contratto, a peso del c.t. 1° e relative parti indivise P.T.Web 9082 C.C. di Gorizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento immobiliare intavolato a favore del *** DATO OSCURATO *** , per l'esazione del credito di euro 6.093,53 oltre agli interessi, spese e successive occorrenze come da titolo, a peso del c.t. 1° e relative parti indivise P.T.Web 9082 C.C. di Gorizia, in base ad atto di pignoramento immobiliare GN 1334/2019, dd 10/07/2019.

pignoramento immobiliare intavolato a favore del *** DATO OSCURATO *** , per l'esazione del credito di euro 8.315,98 come da titolo, a peso del c.t. 1° e relative parti indivise P.T.Web 9082 C.C. di Gorizia, in base ad atto di pignoramento immobiliare GN 1591/2020, dd 30/10/2020.

pignoramento immobiliare intavolato a favore del *** DATO OSCURATO *** , per l'esazione del credito di euro 12.604,08 oltre spese, competenze e accessori come da titolo, a peso del c.t. 1° e relative parti indivise P.T.Web 9082 C.C. di Gorizia, in base ad atto di pignoramento immobiliare GN 1528/2025, dd 09/09/2025.

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: **€. 2.507,19**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 14.932,34**

Millesimi condominiali: **1873/100000**

Ulteriori avvertenze:

La gestione del "Condominio Isonzo" è stata affidata a *** DATO OSCURATO *** con sede a *** DATO OSCURATO *** .

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

- spese condominiali in corso: € 2.507,19 spese a preventivo per esercizio 2025-2026 (periodo esercizio dal 01/07/2025 al 30/06/2026), non pagate al 06.03.2026;

- spese condominiali scadute ma non pagate (periodo esercizio dal 01/07/2023 al 30/06/2024) per spese straordinarie già eseguite (manutenzione impianti tecnici centrale termica, impianto ascensore, e altre su impianto elettrico parti comuni) € 767,65;
- spese condominiali scadute ma non pagate (ultimo biennio) € 11.657,49 per complessivi € 14.932,34 (11.657,49€+767,65 €+2.507,19€);
- non risultano spese straordinarie previste o programmate;
- conformità dell'impianto elettrico condominiale: risulta in possesso della conformità dell'impianto elettrico;
- certificato di prevenzione incendi: risulta in possesso dell'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio per la centrale termica condominiale, rinnovo dd. 04.04.2023, pratica n. 2539;
- il tipo d'impianto fognario (collegato alla rete comunale o autonomo): risulta collegato al collettore cittadino;
- tipologia d'impianto di riscaldamento e conformità dello stesso, se centralizzato: unità immobiliari con impianto riscaldamento centralizzato conforme;
- attestazione di presenza eventuali oneri di natura condominiale, liti in corso e pendenze legali: non risultano pendenze legali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/2007), intavolato il 01/02/2007 a Gorizia G.N. 249/2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/2007), intavolato il 01/02/2007 a Gorizia G.N. 249/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1992 fino al 01/02/2007), intavolato il 08/01/1992 a Gorizia G.N. 153/1992.

Dal 13/07/1999 al 01/02/2007, con vincolo di fondo patrimoniale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla verifica effettuata con accesso atti del 20.02.2026 presso il Comune di Gorizia per il complesso edilizio condominiale pluripiano risulta rilasciata:

Licenza di fabbrica del 17.05.1959 prot. n. 6903-59/V/1218 ed **Licenza di abitabilità** in data 28.01.1961 prot. n. 933-61/V/153, per la costruzione di un fabbricato comprendente alloggi e negozi.

Autorizzazione lavori del 19.05.1992 pratica n. 10.09.14/3446/S3 e **Certificato di agibilità** in data 22.11.1994, per le opere di cambiamento destinazione d'uso da residenziale a uffici dell'alloggio oggetto di esecuzione (attuale sub 59).

Autorizzazione Edilizia del 10.10.2006 pratica n. 10.09.14/12717 e **Certificato di abitabilità** in data 06.12.2006 per le opere di cambiamento destinazione d'uso da direzionale a residenziale

dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (attuale sub 59).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Estratto Norme tecniche di Attuazione PRGC

Piano regolatore generale Comunale adottato con delibera Consiliare n. 67/1999, approvato con delibera Consiliare n. 20/2001, ed entrato in vigore il 18 ottobre 2001, a seguito della pubblicazione sul BUR n. 42 dd. 17.10.2001 del DPR n. 0368/Pres. del 04.10.2001 e successiva variante n. 61 approvata con D.C. 53 del 17.12.2024.

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-

Zona B9 - Residenziale a blocco o in linea

5 - 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 delibera

-omissis-

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 saturata, 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 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 m² 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 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 distanze dai confini privati non inferiori a m. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a m. 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

12 Titolo abilitativo 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).

Art. 11 Individuazione dei gruppi di edifici

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 04/03/2026.

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.

Le verifiche urbanistiche, edilizie e catastali sono state svolte sulla base della documentazione disponibile presso gli archivi comunali e catastali nonché degli atti consultabili relativi all'unità immobiliare oggetto di stima e alle parti comuni del fabbricato.

Le attività di accertamento sono state pertanto effettuate nei limiti della documentazione reperibile e consultabile, non essendo stata svolta un'analisi estesa a tutti i titoli edilizi storici eventualmente riferiti all'intero edificio o alle altre unità immobiliari del fabbricato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Dalle verifiche effettuate mediante esame della documentazione urbanistico-edilizia disponibile e dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici relativi ai titoli edilizi rinvenuti, è stato possibile ricostruire il quadro urbanistico dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Dal confronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale emergono alcune difformità interne, consistenti nella modifica delle partizioni con suddivisione dell'originario locale cucina in due ambienti distinti,

attualmente utilizzati rispettivamente come angolo cottura e camera.

Nel locale adibito ad angolo cottura è presente una finestra che, pur non risultando rappresentata negli elaborati grafici del titolo edilizio originario e dell'ultimo titolo assentito, risulta invece rappresentata in un titolo edilizio intermedio correlato al rilascio del certificato di agibilità.

Dagli approfondimenti effettuati in sede di sopralluogo si rileva inoltre che tale apertura è presente in modo uniforme anche nelle unità immobiliari collocate sulla medesima verticale del fabbricato, configurandosi pertanto quale elemento ricorrente del prospetto dell'edificio.

A seguito di ulteriori verifiche, si rileva altresì una difformità nella conformazione della parete su cui insiste la finestra, emersa dal confronto tra gli elaborati grafici del titolo edilizio originario e lo stato dei luoghi. Tale configurazione risulta tuttavia già rappresentata nella documentazione storica acquisita, ed in particolare nel piano tavolare/condominiale risalente all'anno 1960, coincidente con lo stato attuale rilevato.

La presenza uniforme della finestra e della conformazione della parete su tutta la verticale del fabbricato, unitamente alla rappresentazione della medesima configurazione nella documentazione storica, induce a ritenere che tali elementi non siano riconducibili a modifiche puntuali dell'unità immobiliare oggetto di stima, ma costituiscano caratteristiche costruttive del fabbricato già esistenti all'epoca della sua realizzazione.

Alla luce di quanto sopra, la configurazione della parete e delle aperture può essere ragionevolmente considerata come situazione storicamente consolidata, potenzialmente riconducibile allo stato legittimo dell'edificio, risultando le difformità riferibili principalmente alla rappresentazione grafica degli elaborati progettuali disponibili.

Le verifiche documentali presso gli archivi urbanistico-edilizi sono state svolte esclusivamente con riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima e alla documentazione relativa alle parti comuni disponibili, non essendo stata effettuata un'analisi estesa ai titoli edilizi riferiti alle singole unità immobiliari del condominio.

Permangono invece le difformità relative alla diversa distribuzione interna dei locali, per le quali si evidenzia che, nello stato attuale, non risultano rispettati i requisiti minimi dimensionali previsti dalla normativa regionale vigente.

In particolare, come previsto dalla L.R. Friuli Venezia Giulia n. 44/1985:

- il locale adibito a camera presenta una superficie pari a mq 7,25, inferiore al minimo richiesto di mq 8,00;

- il locale adibito a soggiorno presenta una superficie pari a mq 10,33, inferiore al minimo richiesto di mq 12,00.

Alla luce di tali carenze dimensionali, la configurazione attuale non risulta conforme sotto il profilo igienico-sanitario e funzionale, pertanto non sanabile nello stato di fatto.

Nell'interesse della procedura, cautelativamente si è pertanto ritenuto di considerare il ripristino dello stato dei luoghi conforme all'assetto autorizzato, mediante eliminazione delle partizioni interne realizzate.

In via prudenziale si stima che l'onere necessario per il ripristino possa essere quantificato indicativamente in circa € 5.000,00 comprensivi di: demolizione delle opere interne realizzate; ripristino della distribuzione originaria; opere murarie e finiture; oneri tecnici e spese accessorie.

Tale importo ha carattere meramente estimativo, essendo la determinazione definitiva subordinata alla verifica in sede esecutiva.

Si evidenzia infine che le difformità relative alla configurazione della parete e delle aperture non risultano riferibili ad interventi autonomamente realizzati nell'unità immobiliare oggetto di stima, ma attengono al prospetto dell'edificio e alle relative parti comuni, e pertanto si ritiene non incidono autonomamente sulla regolarità urbanistica della singola unità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dall'esame della planimetria catastale depositata presso il Catasto Fabbricati e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rileva la non piena corrispondenza tra la rappresentazione grafica catastale e lo stato dei luoghi.

In considerazione del fatto che ai fini estimativi è stato previsto il ripristino della distribuzione interna conforme allo stato autorizzato, la difformità catastale residua risulta riferibile esclusivamente alla mancata rappresentazione della finestra.

Si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA, finalizzata all'allineamento tra stato dei luoghi e risultanze catastali.

Tale aggiornamento si rende necessario anche ai fini della dichiarazione di conformità catastale richiesta negli atti di trasferimento immobiliare.

In via prudenziale si stima che l'onere tecnico-amministrativo necessario per la regolarizzazione catastale possa essere quantificato in circa € 1.000,00 comprensivi di predisposizione e presentazione pratica DOCFA, oneri tecnici professionali e diritti catastali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GORIZIA VIA TOMINZ 34

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORIZIA via Tominz 34, della superficie commerciale di **77,57** mq per la quota di:

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

L'oggetto della presente relazione è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale con **cantina pertinenziale**, inserita all'interno di un complesso condominiale composto complessivamente da:

- n. 44 unità abitative
- n. 4 unità commerciali
- n. 8 locali ad uso deposito
- n. 10 autorimesse singole
- cantine pertinenziali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al **piano primo**, mentre la cantina si trova al **piano interrato**.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T.Web 9082 di Gorizia

E.I. "59" su p.c.e. 2293, alloggio al primo piano, verso sud ovest, composto dai vani 160 ingresso, 161, disimpegno, 162 ripostiglio, 163-164 stanze, 165 w.c.-bagno, 166 cucina con terrazza, 167 stanza con terrazza ed il vano 69 nello scantinato, tinto grigio con tratteggio diagonale verde, Piano

sub GN 925/1965, Piano sub GN 1454/1960, Piano sub GN 818/1961, Piano sub GN 2045/2006, con 1873/100.000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PT Web 9056 del C.C. di Gorizia.

Intestatari:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

In comunione legale, contratto di compravendita sub G.N. 249/2007.

Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .2293 foglio 17 sub. 59 P.M. 9056 partita tavolare 9082, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 639,12 Euro, indirizzo catastale: via Tominz n. 34, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Foto soggiorno



Foto camera



Foto stanza ad uso camera

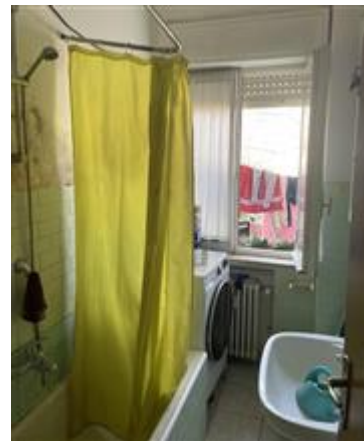


Foto bagno



Foto angolo cottura



Foto camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto panoramica



Foto panoramica



Ortofoto - google street

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km raggiungibile in auto in 25'
 ferrovia distante 1,5 km raggiungibile in auto in 5'
 autostrada distante 4 km raggiungibile in auto in 10'
 autobus distante 100 m raggiungibile a piedi in 5'



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

1. Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato è un edificio condominiale pluripiano realizzato nel 1961, che si presenta complessivamente in mediocri condizioni di conservazione.

Gli interventi manutentivi osservati risultano riconducibili alla manutenzione ordinaria delle parti comuni, tra cui: manutenzione frontalini e parapetti delle terrazze e rifacimento pittorico delle facciate.

Non sono stati rilevati evidenti fenomeni di dissesto strutturale.

2. Accessi e distribuzione

L'accesso all'edificio avviene in parte direttamente da via Tominz ed in parte da **strada privata interna (pc. 2113/2**, quest'ultima gravata da servitù di passaggio così come descritta nel paragrafo della presente relazione.

Il fabbricato è servito da più corpi scala e impianti ascensori indipendenti.

La distribuzione funzionale è così articolata:

- piano terra: unità commerciali e residenziali
- piani superiori: abitazioni
- piano interrato: cantine e posti auto

L'accesso carraio, posto lungo via Tominz, consente tramite androne e rampa comune il raggiungimento delle unità oggetto di valutazione.

3. Inquadramento tipologico e architettonico

L'edificio presenta una configurazione tipica dell'edilizia residenziale intensiva degli anni '60, caratterizzata da una composizione volumetrica articolata.

In particolare:

- Sviluppo planimetrico: fino al quinto piano l'edificio si sviluppa con una configurazione a "L", costituita da corpi di fabbrica ortogonali;
- Sviluppo in elevazione: ai piani superiori il fabbricato prosegue con una **torre emergente fino al decimo piano**, determinando una differenziazione volumetrica rispetto al basamento;
- Tipologia edilizia: organismo edilizio pluripiano a destinazione mista, con: funzioni commerciali e residenziali al piano terra; residenziali ai piani superiori; accessorie al piano interrato.

Questa configurazione è coerente con modelli urbanistici di espansione del secondo dopoguerra.

4. Caratteristiche localizzative

L'immobile è situato in zona centrale, caratterizzata da:

- presenza di servizi e infrastrutture;
- fermata del trasporto pubblico a circa 100 mt;
- contesto urbanizzato consolidato;

Si evidenzia tuttavia una limitata disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze.

5. Descrizione dell'unità immobiliare (appartamento)

L'appartamento è ubicato al piano primo e presenta affacci con visuali modeste sul contesto circostante.

6. Distribuzione interna

L'unità risulta suddivisa in: ingresso (6,63 mq), soggiorno (10,33 mq), angolo cottura (6,36 mq), due camere (9,05 mq e 15,60 mq), stanza ("camera" di 7,25 mq), disimpegno (1,74 mq), bagno (3,76 mq), ripostiglio (1,40 mq), per complessivi 62,12 mq. utili calpestabili, oltre a due terrazze (4,86 mq e 3,12 mq) accessibili rispettivamente da soggiorno e stanza ad uso camera.

Le superfici sono state desunte da documentazione catastale e progettuale.

7. Conformità dimensionale

Si rileva che:

- una camera (7,25 mq)
- il soggiorno (10,33 mq)

non rispettano i requisiti minimi della superficie minima abitabile previsti dalla normativa regionale (L.R. 44/85), ovvero 8,00 mq per la camera e 12,00 mq per il soggiorno.

Ai fini estimativi, nell'interesse della procedura, l'immobile è stato considerato allo stato autorizzato, con implicazioni sui costi di adeguamento, così come rappresentato al paragrafo 8 della presente relazione.

8. Finiture e caratteristiche costruttive

Finiture interne

- pavimenti in laminato effetto legno (sovrapposti a pavimento originario);
- pavimenti in ceramica in cucina e bagno;
- pareti tinteggiate con rivestimenti ceramici nei locali di servizio;
- soffitti tinteggiati.

Serramenti

- serramenti esterni in legno con vetro semplice doppio;
- oscuramenti in pvc;
- porte interne in legno tamburato;
- porta d'ingresso in legno.

Dotazioni impiantistiche

L'unità è dotata di:

- impianto di riscaldamento centralizzato con distribuzione a pavimento e radiatori in acciaio;
- boiler elettrico per acqua calda sanitaria posizionato nel bagno;
- impianto citofonico;
- impianto elettrico sottotraccia (non verificato documentalmente);

Nella terrazza della stanza ad uso camera risulta installato generatore, "verosimilmente a gas", di cui non è stato possibile risalire alle caratteristiche ed al suo uso, dalle informazioni raccolte dall'inquilino il generatore non risulta funzionante.

9. Criticità rilevate

- assenza di dichiarazioni di conformità impianti;
- necessità di verifica impianto elettrico;
- necessità di verifica impianto termico e ACS.
- presenza di parabola satellitare installata sul terrazzo; non è stato possibile accertare se l'impianto sia di proprietà o nella disponibilità del locatario; pertanto, in applicazione di un criterio prudente, non è stato considerato ai fini estimativi.

10 Stato manutentivo

L'unità si presenta in modeste condizioni manutentive, con:

- finiture datate;
- necessità di interventi di riqualificazione.

Il bagno richiede ristrutturazione completa.

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;
- assenza di foro di aerazione per il piano cottura a gas metano, collegato a rete gas cittadina, il gruppo di misura risulta posizionato nel pianerottolo del corpo scale all'interno di nicchia dedicata a parete.

Non è stato possibile acquisire l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile. Pertanto, in via prudenziale, si stima in euro 400,00 il costo necessario per il rilascio della certificazione energetica.

11 Cantina pertinenziale

La cantina è ubicata al piano interrato, in prossimità del vano ascensore.

Caratteristiche principali:

- superficie: 9,21 mq
- altezza media: 1,65 m

Il locale si presenta in condizioni manutentive modeste e conserva caratteristiche originarie.

12 Pertinenze condominiali

L'area esterna scoperta è sistemata, con marciapiedi e percorsi pedonali, con pavimentazione cementizia e/o bituminosa, l'area di accesso carraio e zona di manovra in manto bituminoso.

Le parti comuni condominiali comprendono anche locali lavanderia, centrale termica, lastrico solare e sono individuate in tinta rossa nel piano di condominio G.N. 1454/1960.

[Allegato n. 1 Mappa, Allegato n. 2 Visura catastale, Allegato n. 3 Planimetria catastale, Allegato n. 4, Piano condominio

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	72,78	x	100 %	=	72,78
Terrazza	4,86	x	30 %	=	1,46
Terrazza	3,12	x	30 %	=	0,94
Cantina	11,97	x	20 %	=	2,39
Totale:	92,73				77,57

PIANO PRIMO



Planimetria catastale con evidenziate difformità

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: **91.205,18**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.205,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.205,18**

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.

Giudizio di congruità per stato di occupazione

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta locata con contratto di locazione abitativa a canone concordato, regolarmente registrato e opponibile alla procedura.

Dall'analisi del mercato locativo, condotta mediante confronto con immobili similari e riportata nell'Allegato n. 6 – Prospetto dati rapporto di valutazione immobiliare, è stato determinato un canone di mercato opportunamente rettificato per le condizioni manutentive dell'immobile.

Il confronto tra il canone di mercato rettificato ed il canone contrattuale in essere evidenzia uno scostamento contenuto, coerente con il regime di locazione a canone concordato.

Pertanto, si ritiene che il canone di locazione in essere risulta congruo e non qualificabile come "vile", in quanto conforme al segmento di mercato regolato, giustificato dalle condizioni manutentive dell'immobile, non tale da determinare una significativa compressione del valore di mercato.

Determinazione della riduzione per stato di occupazione

La presenza del contratto di locazione comporta una limitazione temporanea della disponibilità del bene e, conseguentemente, una riduzione del valore di mercato rispetto alla condizione di immobile libero.

In conformità agli EVS 2025 (Income Approach), tale riduzione è stata determinata mediante capitalizzazione della perdita di reddito derivante dal differenziale tra canone di mercato (market rent), opportunamente rettificato canone contrattuale in essere (passing rent).

La metodologia di calcolo è dettagliatamente riportata nell'Allegato n. 6 – Prospetto dati rapporto di valutazione immobiliare.

Sulla base di tale elaborazione, la riduzione del valore imputabile allo stato di occupazione risulta pari al 1,4% del valore di mercato dell'immobile:

Tale riduzione:

- è limitata in ragione della breve durata residua del contratto;
- è coerente con il criterio prudente;
- risulta conforme alle condizioni di mercato e agli standard valutativi europei.

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	77,57	0,00	91.205,18	91.205,18
				91.205,18 €	91.205,18 €

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 non divisibile.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 912,05
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.293,13

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:	€. 4.214,66
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:	€. 78,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00

data 30/03/2026

il tecnico incaricato

Geom. Michele CAPPELLI - Valutatore immobiliare certificato UNI 11558 - n. 127 reg. CEPAS