



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Aurora Turco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2026

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: geomlippi@geomlippi.it

PEC: antonio.lippi@geopec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
Villetta " a schiera " con pertinenza di Posto Auto coperto, Posto Auto scoperto e corte, a GORIZIA in Via Quattro Novembre n. 7/B, frazione di Piedimonte del Calvario, della superficie commerciale complessiva di 152,46 mq, per la quota pignorata di 1/1 i.p. di piena proprietà:

a.- * DATO OSCURATO *****

b.- * DATO OSCURATO *****

in regime di comunione legale.

Il beni, oggetto di Pignoramento, consistono in una abitazione unifamiliare facente parte di una "schiera" di similari edifici, ciascuno con propria ed indipendente particella catastale/tavolare, comprendente, oltre all'unità abitativa (villetta), anche due posti auto pertinenziali, in proprietà esclusiva, ed una corte. La proprietà in esame (p.c. 74/6), inserita in un più vasto complesso edilizio, urbanisticamente ubicata nel comune di Gorizia, frazione di Piedimonte del Calvario, fa parte di un insediamento residenziale prospiciente lo storico complesso industriale del " *Cotonificio Triestino* " edificato, sulla riva destra del fiume Isonzo, negli anni '20; oggi dismesso e parzialmente demolito, riconvertito ad ospitare insediamenti commerciali ed artigianali. L' abitazione, oggetto di pignoramento, costruita nell' anno 2005, con materiali del tipo tradizionale, si sviluppa su due piani fuori terra (primo piano e sottotetto) con strutture che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato alla presenza del comproprietario Esecutato, Sig. *** DATO OSCURATO ***), sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio e setti in calcestruzzo armato, solai di piano in laterocemento, solaio del tetto (per quanto a conoscenza coibentato), a falde, in legno con struttura " a vista " e perlinato interno; la copertura è realizzata in tegole curve laterizie (" coppi "). Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso alla proprietà pignorata avviene attraverso un percorso privato promiscuo (p.c. 74/7), pavimentato in massello autobloccante in calcestruzzo, il cui accesso dalla pubblica viabilità (via Quattro Novembre), è protetto da cancello pedonale, ad apertura elettrica/citofonica, e carraio elettrico automatizzato.

Lo stato generale delle finiture esterne dell' immobile pignorato, così come quello della viabilità di accesso, per quanto visivamente appurabile, è molto buono; non sono rilevabili situazioni di degrado.

Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Piedimonte del Calvario

- foglio 6 - particella 74/6 - qualità Ente Urbano - superficie 151 mq;

- foglio 6 - particella 74/7 - qualità Ente Urbano - superficie 278 mq .





Ufficio del Catasto Fabbricati

- Comune di Gorizia - sezione urbana D - foglio 6 - particella 74/6 - subalterno 1 - zona censuaria 2 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale totale 130 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 123 mq - rendita 570,68 Euro - indirizzo catastale Via Quattro Novembre - piano T e 1;

- Comune di Gorizia - sezione urbana D - foglio 6 - particella 74/6 - subalterno 2 - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 16 mq - superficie catastale totale 18 mq - rendita 24,79 Euro - indirizzo catastale Via Quattro Novembre - piano T; (**nota** dell'Esperto: riferito al posto auto coperto);

- Comune di Gorizia - sezione urbana D - foglio 6 - particella 74/6 - subalterno 3 - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 15 mq - superficie catastale totale 16 mq - rendita 20,14 Euro - indirizzo catastale Via Quattro Novembre - piano T; (**nota** dell'Esperto: riferito al posto auto scoperto);

beni intestati a:

a.- * DATO OSCURATO *****

b.- * DATO OSCURATO *****

per 1/1 i.p. in regime di comunione legale.

Ufficio Tavolare di Gorizia

- Partita Tavolare WEB 603 di Piedimonte del Calvario - corpo tavolare 1
- p.c.n. 74/6 ente urbano (da P.T. 2231 - c.t. 1)
di iscritta proprietà:

a.- * DATO OSCURATO *****

b.- * DATO OSCURATO *****

in comunione legale con 1/1 i.p.

- Partita Tavolare WEB 601 di Piedimonte del Calvario - corpo tavolare 1
- p.c.n. 74/7 improduttivo (da P.T. 2168 - c.t. 1)
di iscritta proprietà:

a.- * DATO OSCURATO *****

b.- * DATO OSCURATO *****

in comunione legale con 1/4 i.p.

Nota: L' indirizzo catastale, privo di n. civico, dovuto all'accatastamento antecedente all'assegnazione dell'identificativo urbano, non pregiudica né è di ostacolo alla procedura. La sua regolarizzazione può essere effettuata in occasione di una variazione catastale dell' unità o su precisa richiesta al competente ufficio.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,46 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:	€. 199.121,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.160,00
Data di conclusione della relazione:	03/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall' Esecutato (*** DATO OSCURATO ***), che risiede nello stesso con il figlio, maggiorenne, di anni 24 (*** DATO OSCURATO *** n. a Gorizia - GO - il 20.11.2001).

Procedimento negli accertamenti

In relazione al procedimento, seguito per i richiesti accertamenti finalizzati alle necessarie ispezioni, lo scrivente Esperto relaziona di avere preliminarmente ottemperato alle opportune verifiche Catastali, Tavolari ed all' Agenzia delle Entrate; presso quest' ultima per accertare l' eventuale esistenza di atti di Locazione/Comodato, di possibile opposizione alla procedura esecutiva. In risposta l' Agenzia, con comunicazione del preposto Ufficio del Registro, dichiarava l' inesistenza di atti in corso. Contemporaneamente veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento. Successivamente, in accordo con il nominato Custode, che si faceva carico della comunicazione all' Esecutato, veniva programmata la necessaria ispezione per il giorno 12 dicembre 2025 ad ore 14.00. Sul posto non era presente l' Esecutato, per cui, dopo una generica verifica dello stato dei luoghi, alla presenza del figlio, avuto dallo stesso il possibile contatto con l' Esecutato, lo scrivente, in comune accordo con quest' ultimo ed il Custode, rinviava la necessaria precisa ispezione, ad altra data che veniva concordata per il giorno 18 dicembre 2025 ad ore 14.30.-. Il sopralluogo veniva quindi esperito alla presenza dell' Esecutato che, consentendo l' accesso ai luoghi, permetteva di rilevare tutte le caratteristiche dei beni oggetto di Pignoramento, verificando la loro corrispondenza a quanto depositato presso gli uffici Catastali ed al Tavolare, nonché a quanto amministrativamente concesso/autorizzato. Si rilevavano inoltre, visivamente, le condizioni generali di manutenzione dell'edificio abitativo oggetto di Esecuzione (strutture, finiture, ecc,) e, per quanto possibile, anche la situazione e condizione degli impianti in essere; annotando eventuali dichiarazioni dell' Esecutato e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente. Veniva anche effettuato il rilievo fotografico, scattando i fotogrammi integranti la presente consulenza, sia all' interno che all' esterno dell' edificio abitativo, nonché alle superfici scoperte pertinenziali ed alle eventuali superfici e/o porzioni comuni.

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 603 (pignorata p.c.n. 74/6 - ente urbano) e Partita Tavolare WEB 601 (pignorata porzione di 1/4 i.p. della p.c.n. 74/7 - Improduttivo) del Comune Censuario di Piedimonte del Calvario, si evidenzia:



1.- Parta Tavolare WEB 603, c.t. 1°, del Comune Censuario di Piedimonte del Calvario p.c.n. 74/6 - ente urbano (da P.T. 2231, c.t. 1) e **PartitaTavolare WEB 601, c.t. 1°**, del Comune Censuario di Piedimonte del Calvario p.c.n. 74/7 - improduttivo (da P.T. 2168, c.t. 1)

- Foglio B - Proprietà

Trasporto dalle PP.TT. 2231 e 2168 del Comune Censuario di Piedimonte del Calvario posta 2 P.T.Web 603 e posta 5 P.T.WEB 601 - pres. 19.10.2015 GN 1696/2015, annotazione della sentenza del Tribunale di Gorizia n. 263/15 d.d. 07-12.05.2015 di Scioglimento del Matrimonio che assegna la casa coniugale a favore di *** DATO OSCURATO *** , presso il corpo tavolare 1° in P.T.WEB 603 e presso 1/4 i.p. del c.t. 1° in P.T.WEB 601 di proprietà di *** DATO OSCURATO *** in comunione legale.

nota : a tale proposito lo scrivente rileva, oltre alla maggiore età del figlio ventiquattrenne, che l'assegnazione della casa coniugale non risulta opponibile alla procedura, in quanto iscritta successivamente all' iscrizione di ipoteca sulla base della quale è stata attivata l' azione di Pignoramento.

Per completezza, seppure ritenuto influente alla procedura, si allega il fornito accordo in mediazione fra i coniugi (atto non registrato) ove la moglie rinunciava all' assegnazione della casa coniugale, in favore del marito, a fronte dell' accollo, dello stesso, delle rate insolute e restanti del contratto di mutuo dell' immobile.

Si evidenziano, inoltre, 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** simultanea, intavolata il 11/06/2008 a Gorizia G.N. 1105/2008, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Mutuo d.d. 28.05.2008, Rep. 36798, not. Marrocco.

Importo ipoteca: € 221.439,65.-.

Importo capitale: € 150.500,00.-.

Il diritto di Ipoteca grava sulla P.T.WEB 603 quale Partita Principale e sulla P.T.WEB 601 quale Partita Accessoria.

L'ipoteca sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo della cancellazione, salvo aggiornamento dell' Agenzia delle Entrate, € 1.107,20.- (€ 221.439,65 x 0,50% - taxa ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolato il 06/08/2025 a Gorizia G.N. 1373/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento cron.



138 d.d. 09.06.2025, Tribunale di Gorizia.

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ufficio Tavolare di Gorizia

P.T. WEB 603 del Comune Censuario di Piedimonte del Calvario

Corpo tavolare 1°, p.c.n. 74/6 - ente urbano (da P.T. 2231, c.t. 1°), per la quota di 1/1;

P.T. WEB 601 del Comune Censuario di Piedimonte del Calvario

Corpo tavolare 1°, p.c.n. 74/7 - improduttivo (da P.T. 2168, c.t. 1°), per la quota di 1/4 i.p.;

nota : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegate visure delle Partite Tavolari WEB 603 e 601 del Comune Censuario di Piedimonte del Calvario.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** in comunione legale per la quota di 1/1 i.p. per la p.c.n. 74/6 - ente urbano (P.T.WEB 603, c.t. 1°) e la quota di 1/4 i.p. per la p.c.n. 74/7 - improduttivo (P.T.WEB 601, c.t. 1°); in forza del Contratto di compravendita d.d. 07.03.2007, Rep. 35151/8427, not. Corrado Marrocco, intavolato il 30/04/2007 a Gorizia G.N. 614/2007

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, il competente Ufficio Tecnico ha fornito la documentazione edilizia reperita e depositata presso il proprio archivio; della stessa si riportano, di seguito, gli estremi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 10.09.14/11492 di Prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per



lavori di *Demolizione di fabbricato accessorio, costruzione di basso fabbricato per parcheggio stanziale e costruzione di tre alloggi*, presentata il 15/09/2004 con il n. 10.09.14/11492 di protocollo, rilasciata il 13/12/2004 con il n. 10.09.14/11492 di protocollo.

La Concessione veniva, in data 10.01.2005 **prot. 10.09.14/11492**, volturata a nome della *** DATO OSCURATO ***

Autorizzazione di Variante N. 10.09.14/11492 di Prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *Demolizione di fabbricato accessorio, costruzione di basso fabbricato per parcheggio stanziale e costruzione di tre alloggi*, presentata il 03/06/2005 con il n. 10.09.14/11492 di protocollo, rilasciata il 03/10/2025 con il n. 10.09.14/11492 di protocollo

Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) di variante N. 10.09.14/11492 di Prot., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *Demolizione di fabbricato accessorio, costruzione di basso fabbricato per parcheggio stanziale e costruzione di tre alloggi*, presentata il 08/08/2006 con il n. 10.09.14/11492 di protocollo.

Certificati di Abitabilità ed Agibilità N. 10.09.14/11492 di Prot., intestati a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *Demolizione di fabbricato accessorio, costruzione di basso fabbricato per parcheggio stanziale e costruzione di tre alloggi*. Rilasciati in data 17.10.2005 e 05.12.2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente: L'immobile ricade in zona omogenea **B10 - Residenziale dei Borghi**; 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, nonché la concordanza dello stato di fatto con le depositate planimetrie catastali. Lo scrivente Esperto esprime quindi, nei seguenti giudizi di conformità, le ottenute risultanze.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- la realizzazione di una porta interna all'abitazione, creata (pare già in corso di costruzione), al piano terra, al di sotto della scala di raccordo i piani, per l'accesso al ripostiglio/cantinola; fermo restando anche il previsto originale ingresso dal posto auto coperto;
- la posa di una lamiera grecata a copertura del realizzato pergolo;
- la realizzazione di una precaria tettoia in legno a copertura del previsto posto auto scoperto.

Per quanto riguarda la realizzata porta, essendo la stessa oggi possibile attuarla in edilizia libera, senza alcun deposito burocratico, non è da prevedere alcuna regolarizzazione di carattere edilizio.

La copertura del pergolo e la realizzata tettoia, invece rendono l'immobile **non conforme**, ma con possibilità di **regolarizzazione**.

La regolarizzazione, non ritenendo sanabile l'aumento di superficie coperta che le opere producono,



può avvenire unicamente con la rimozione delle opere stesse.

Il costo per l'intervento di regolarizzazione, prevedendo la rimozione delle opere, il trasporto a rifiuto e smaltimento dei materiali di risulta, nonché gli oneri fiscali (I.V.A.), è presuntivamente valutabile in € 6.200,00.-

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



Piano Terra



Primo Piano

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- mancata indicazione della porta sottoscala per l'ingresso interno alla cantinola/ripostiglio;
- mancata indicazione di due setti murari (indicati a livello edilizio) ai margini della terrazza al primo piano dell' abitazione;
- indicazione di due gradini nel disimpegno al primo piano, non realizzati.

L' immobile, seppure con imperfezioni scarsamente rilevanti, catastalmente risulta, nella rappresentazione planimetrica, **non conforme, ma regolarizzabile**.

La regolarizzazione può avvenire mediante l' aggiornamento delle planimetrie reffiguranti l'abitazione.

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

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



Aggiornamento planimetrico



Aggiornamento planimetrico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN GORIZIA VIA QUATTRO NOVEMBRE 7/B, FRAZIONE PIEDIMONTE DEL CALVARIO

VILLETTA A SCHIERA CON POSTI AUTO E CORTE

DI CUI AL PUNTO A

Villetta " a schiera " con pertinenza di Posto Auto coperto, Posto Auto scoperto e corte, a GORIZIA in Via Quattro Novembre n. 7/B, frazione di Piedimonte del Calvario, della superficie commerciale complessiva di **152,46 mq, per la quota pignorata di **1/1 i.p. di piena proprietà**:**

a.- * DATO OSCURATO *****

b.- * DATO OSCURATO *****

in regime di comunione legale.

Il beni, oggetto di Pignoramento, consistono in una abitazione unifamiliare facente parte di una "schiera" di similari edifici, ciascuno con propria ed indipendente particella catastale/tavolare, comprendente, oltre all'unità abitativa (villetta), anche due posti auto pertinenziali, in proprietà esclusiva, ed una corte. La proprietà in esame (p.c. 74/6), inserita in un più vasto complesso edilizio, urbanisticamente ubicata nel comune di Gorizia, frazione di Piedimonte del Calvario, fa parte di un insediamento residenziale prospiciente lo storico complesso industriale del " *Cotonificio Triestino* " edificato, sulla riva destra del fiume Isonzo, negli anni '20; oggi dismesso e parzialmente demolito, riconvertito ad ospitare insediamenti commerciali ed artigianali. L' abitazione, oggetto di pignoramento, costruita nell' anno 2005, con materiali del tipo tradizionale, si sviluppa su due piani fuori terra (primo piano e sottotetto) con strutture che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato alla presenza del comproprietario Esecutato, Sig. *** DATO OSCURATO ***), sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio e setti in calcestruzzo armato, solai di piano in laterocemento, solaio del tetto (per quanto a conoscenza coibentato), a falde, in legno con struttura " a vista " e perlinato interno; la copertura è realizzata in tegole curve laterizie (" coppi "). Le facciate esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'accesso alla proprietà pignorata avviene attraverso un percorso privato promiscuo (p.c. 74/7), pavimentato in massello autobloccante in calcestruzzo, il cui accesso dalla pubblica viabilità (via Quattro Novembre), è protetto da cancello pedonale, ad apertura elettrica/citofonica, e carraio elettrico automatizzato.

Lo stato generale delle finiture esterne dell' immobile pignorato, così come quello della viabilità di accesso, per quanto visivamente appurabile, è molto buono; non sono rilevabili situazioni di degrado.

Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Piedimonte del Calvario

- foglio 6 - particella 74/6 - qualità Ente Urbano - superficie 151 mq;

- foglio 6 - particella 74/7 - qualità Ente Urbano - superficie 278 mq .

Ufficio del Catasto Fabbricati



- Comune di Gorizia - sezione urbana D - foglio 6 - particella 74/6 - subalterno 1 - zona censuaria 2 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 6,5 vani - superficie catastale totale 130 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 123 mq - rendita 570,68 Euro - indirizzo catastale Via Quattro Novembre - piano T e 1;

- Comune di Gorizia - sezione urbana D - foglio 6 - particella 74/6 - subalterno 2 - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 2 - consistenza 16 mq - superficie catastale totale 18 mq - rendita 24,79 Euro - indirizzo catastale Via Quattro Novembre - piano T; (**nota** dell'Esperto: riferito al posto auto coperto);

- Comune di Gorizia - sezione urbana D - foglio 6 - particella 74/6 - subalterno 3 - zona censuaria 2 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 15 mq - superficie catastale totale 16 mq - rendita 20,14 Euro - indirizzo catastale Via Quattro Novembre - piano T; (**nota** dell'Esperto: riferito al posto auto scoperto);

beni intestati a:

a.- * DATO OSCURATO *****

b.- * DATO OSCURATO *****

per 1/1 i.p. in regime di comunione legale.

Ufficio Tavolare di Gorizia

- Partita Tavolare WEB 603 di Piedimonte del Calvario - corpo tavolare 1
- p.c.n. 74/6 ente urbano (da P.T. 2231 - c.t. 1)
di iscritta proprietà:

a.- * DATO OSCURATO *****

b.- * DATO OSCURATO *****

in comunione legale con 1/1 i.p.

- Partita Tavolare WEB 601 di Piedimonte del Calvario - corpo tavolare 1
- p.c.n. 74/7 improduttivo (da P.T. 2168 - c.t. 1)
di iscritta proprietà:

a.- * DATO OSCURATO *****

b.- * DATO OSCURATO *****

in comunione legale con 1/4 i.p.

Nota: L' indirizzo catastale, privo di n. civico, dovuto all'accatastamento antecedente all'assegnazione dell'identificativo urbano, non pregiudica né è di ostacolo alla procedura. La sua regolarizzazione può essere effettuata in occasione di una variazione catastale dell' unità o su precisa richiesta al competente ufficio.





Ingresso alla viabilità comune



Viabilità comune



Edificio pignorato - Fronte



Edificio pignorato - Retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica al contesto cittadino di Gorizia, in un'area a destinazione residenziale; le zone limitrofe sono a destinazione mista con inserimenti a carattere commerciale/artigianale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione cartografica



Individuazione mappale



Zona urbanistica di inserimento dell'edificio



Zona urbanistica di inserimento dell'edificio





Zona urbanistica di inserimento dell'edificio

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,5 0Km

ferrovia distante 2,50 Km

aeroporto distante 26,0 0m

autobus distante immediata vicinanza



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' Abitazione, oggetto di Esecuzione Forzata, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano sottotetto) raccordati da una scala interna; gli stessi, suddivisi con pareti laterizie, possono, nel dettaglio, così essere relazionati nella loro consistenza:

Piano terra: ingresso/soggiorno (circa mq 24,60.- netti calpestabili), cucina (circa mq 14,50.- netti calpestabili) e ripostiglio (circa mq 6,60.- netti calpestabili; progettualmente cantinola) con accesso sia dall'interno che dall'esterno dell' abitazione. Per circa complessivi mq 45,70.- netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati **mq 59,00.-**); altezza di piano m 2,75.-;

Primo piano (sottotetto) : disimpegno (circa mq 7,20.- netti calpestabili); tre camere (rispettivamente circa mq 13,80.-, circa mq 9,50.- e circa mq 15,00.- netti calpestabili); due bagni (rispettivamente circa mq 3,80.- e circa mq 6,80.- netti calpestabili). Per circa complessivi mq 56,10.- netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati **mq 73,00.-**); altezza media di piano m 2,95.-

L' abitazione è integrata da una terrazza al primo piano di circa **mq 2,80.-** calpestabili; un autorizzato pergolato in legno di circa **mq 7,80.-**, sul quale è stata posta una copertura in lamiera ondulata che, risultando non autorizzata, dovrà, come specificato nel capitolo 8.1 - Conformità edilizia, essere rimossa; un posto auto coperto di circa mq 15,90.- netti (circa arrotondati **mq 18,00.-** lordi), un posto auto scoperto di circa **mq 20,00.-** (oggi occupato da una tettoia non autorizzata che, come indicato nel capitolo 8.1 - Conformità edilizia, dovrà essere rimossa) ed una corte esclusiva di circa **50,00.- mq.**

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

Le finiture presenti nell' Abitazione, possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato per i vani al piano terra, in parchetti in legno per le camere ed il disimpegno al primo piano, in piastrelle ceramicate per i bagni; la terrazza è pavimentata



in piastrelle di clinker;

- finiture murarie: genericamente tinteggiature su intonaco al civile; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate per la cucina ed i bagni.

- soffitti: tinteggiatura con idropittura su intonaco al civile al piano terra; il primo piano sottotetto presenta le travi del tetto in legno " a vista " con interposto perlinato ligneo.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre), sono in legno con vetro termoacustico ed oscuramenti in persiane ad anta (scuretti).

Le porte intene sono in legno tamburato; la porta d' ingresso è del tipo blindato.

La scala di raccordo fra i piani, autoportante, è realizzata in legno; in rilievo la presenza di un caminetto nel soggiorno.

Per quanto concerne gli impianti si indica:

- L' impianto elettrico completo di quadretto provvisto di interruttori magnetotermici ed interruttore differenziale;

- L' impianto idrico-sanitario;

- L' impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano posta sulla terrazza al primo piano (non è stato fornito il prescritto libretto); radiatori in acciaio;

- L' impianto citofonico.

In rapporto agli impianti, si ritiene opportuno l'intervento di persona qualificata, che ne verifichi (e certifichi) la sicurezza, la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge, nonché la regolarità generale di funzionamento; integrando e/o modificando gli stessi, ove necessario. Andrà anche redatto o, se fornito, integrato il prescritto libretto per l'impianto termico.

Si segnala inoltre che non è stato fornito l' Attestato di Prestazione Energetica (APE). La sua redazione si quantifica presuntivamente in **€ 550,00.-**

L' Abitazione, internamente, si presenta in uno stato di manutenzione molto buono; ben tenuto anche l' esterno.

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
Abitazione Piano Terra	59,00	x	100 %	=	59,00
Abitazione Primo Piano	73,00	x	100 %	=	73,00
Terrazza primo piano	2,80	x	30 %	=	0,84
Pergolato	7,80	x	40 %	=	3,12
Posto Auto coperto	18,00	x	50 %	=	9,00
posto auto scoperto	20,00	x	30 %	=	6,00
Corte	50,00	x	3 %	=	1,50
Totale:	230,60				152,46

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 di zona; delle condizioni generali e finiture descritte; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti e loro certificazione); usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici 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 quali: percorsi e/o superfici coperte/scoperte pertinenziali, nel caso specifico la quota (1/4 i.p.) della viabilità promiscua di accesso, 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 152,46.-**; assumendo il prezzo unitario medio di **€ 1.350,00.- / 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 scoperte; lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Villetta " a schiera " con pertinenza di Posto Auto coperto, Posto Auto scoperto e corte.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	152,46	x	1.350,00	=	205.821,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 205.821,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 205.821,00
---	----------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di 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	Villetta a schiera con Posti Auto e Corte	152,46	0,00	205.821,00	205.821,00
				205.821,00 €	205.821,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni, oggetto della presente Procedura Esecutiva, seppure rappresentati da due distinte particelle catastali, tavolarmente alibrate in separate partite, non si ritengono divisibili.

Nello specifico: la particella catastale 74/6 ente urbano in P.T.WEB 603, c.t. 1°, consiste in una unica intavolata proprietà, pignorata per l' intero, in cui le accatastate distinte unità (abitazione, posto auto coperto, posto auto scoperto), sono fra di loro integranti e non autonomamente fruibili. La particella catastale 74/7 improduttivo in P.T.WEB 601, c.t. 1°, pignorata per la quota di 1/4 i.p., rappresenta l' unica viabilità (pedonale e carraia) di accesso, dalla via pubblica, a più proprietà, fra cui la p.c. 74/6 abitazione con pertinenza degli indicati posti auto.

In considerazione delle esposte premesse, i pignorati beni, anche nell' interesse



della procedura, si ritengono cedibili in un **unico Lotto** di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 199.121,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 9.956,05

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: €. 4,95

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 189.160,00

data 03/02/2026

il tecnico incaricato
Geom. Antonio Lippi

