



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 90/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - Asset Management Company S.p.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Martina Ponzin

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. LUANA TUNINI**

CF: TNNLNU65P50E098E  
con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C  
telefono: 0481787031  
email: luanatunini@alice.it  
PEC: luana.tunini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**COMPLESSO DI 4 ALLOGGI A SCHIERA DA ULTIMARE** ubicato in GORIZIA (GO), VIA OBERDAN 13 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **310,30** mq per la quota di:

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

al quale viene assegnata, quale pertinenza, la quota di 1/3 i.p. di piena proprietà [REDACTED] dell'antistante **AREA URBANA** della superficie commerciale (catastale) complessiva di **208,00** mq.

Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra (p.c. 5186), comprendente quattro alloggi di tipologia a schiera con accesso autonomo dalla corte (p.c. 5185) comune ai tre lotti.

L'accesso alla corte dalla pubblica via (via Guglielmo Oberdan) avviene attraverso un androne e al contiguo cortile (p.c..893/1 di altrui proprietà), in forza di servitù di passaggio regolarmente intavolata. Per maggiori dettagli nel merito si rinvia alla lettura del Capitolo 5 della presente consulenza.

Ciascun alloggio, avente ingresso indipendente dalla corte comune a tutti e tre i lotti oggetto della presente consulenza, si sviluppa su due piani e comprende al piano terra la zona giorno ed il servizio igienico ed al piano primo la zona notte.

Il compendio trae origine da un intervento di ristrutturazione edilizia risalente presumibilmente all'anno 2010, che ha coinvolto tutti e tre i lotti, ma rimasto incompiuto.

L'immobile si trova in stato di abbandono e di degrado.

### Identificazione catastale

#### Catasto dei Terreni

- foglio 15 particella 5186, qualità: ente urbano, superficie 149 metri quadrati
- foglio 15 particella 5185, qualità: ente urbano, superficie 208 metri quadrati (\*)

#### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 15, particella 5186, sub -, categoria F/3;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5185, sub -, categoria F/1, consistenza 208 m2; (\*)

intestati a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/1.

### Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4051 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- p.c.t. 5186 ente urbano (da P.T. 14862 c.t.1°)
- p.c.t. 5185 ente urbano (da P.T. 14862 c.t.1°) (\*)

allibrata a nome di:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – con 1/1 p.i.

-----  
(\* ) Nota:

Concorre alla formazione del presente lotto la sola quota di 1/3 i.p. della p.c.t. 5185.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>310,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 206.548,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 202.400,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/08/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è libero ed in stato di abbandono.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 20/02/2023, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'Ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 21/02/2023, comunicando l'esito negativo della ricerca, eseguita per il periodo temporale degli ultimi 10 anni, per l'immobile segnalato; comunicava inoltre che l'intestatario è residente a Trieste e che, pertanto, i relativi atti potrebbero essere registrati presso tale Ufficio.

La scrivente procedeva quindi con l'inoltro di analoga formale istanza alla Direzione Provinciale di Trieste dell'Agenzia delle Entrate a mezzo PEC in data 21/02/2023. A tale richiesta l'Ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 02/03/2023, comunicando l'esito negativo della ricerca.

Presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva si sono svolti due sopralluoghi:

- in data 30/05/2023, alla presenza di persona incaricata dal debitore, la quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore per la visione sommaria del compendio, atteso che il Comune di Gorizia non aveva ancora rilasciato copia delle pratiche edilizie necessarie per effettuare le verifiche di conformità edilizia e urbanistica; al termine del sopralluogo l'incaricato consegnava alla scrivente copia della chiave di accesso al compendio;

- in data 08/08/2023, in forma autonoma e con la scorta dei documenti (pratiche edilizie) nel frattempo rilasciati dal Comune di Gorizia. Nel corso del sopralluogo, è stata presa visione di ogni locale, laddove possibile, e sono state effettuate varie riprese fotografiche necessarie a corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche dei beni pignorati; è stata verificata la loro corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la loro conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione comunale ed alle planimetrie catastali.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Gorizia, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Gorizia - P.T. web 4051 del C.C. di Gorizia  
Foglio C**

##### 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:*

**Diritto di servitù di stillicidio a peso** delle p.c.t. 5185, p.c.t. 5186 ed **a favore** della p.c.e. 893/3, derivante da contratto di permuta stipulato il 21/03/1913, intavolato il 02/06/1913 a Gorizia sub G.N. 638/1913.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** attiva, derivante da contratto di finanziamento stipulato il 23/04/2010 Not. Giordano rep. 101.812, revoca e conferimento di procure speciali dd. 07/04/2009 Not. Boschetti rep. 198.765, intavolati il 04/05/2010 a Gorizia sub G.N. 945/2010, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**P. PRINCIPALE**

Importo ipoteca: €2.000.000,00.

Importo capitale: €1.000.000,00.

**Pres. 31/05/2013 G.N. 1000/2013**

Si annota la simultaneità del diritto di ipoteca iscritto sub GN 945/2010 con le P.T. web 4053,4054,4055,4056,4057,4059,4060,4061,4062,4063 di questo comune censuario quali Partite Accessorie, istituendo la presente quale Partita Principale. In base al Piano P.E. Corbo vistato dall'Agenzia del Territorio Prot. Mod. 97 n. 24816 dd. 12/4/2013, Piano P.E. Corbo vistato dall'Agenzia del Territorio il 15.3.2013 Prot. Mod. 18965, dichiarazione ai sensi dell'Art. 74 L.T. dd. 03/06/2013.

**Pres. 28/06/2021 G.N. 1281/2021**

Si annota l'ulteriore simultaneità del diritto di ipoteca iscritto sub G.N. 945/2010 con le P.T. web 4064,4065,4066,4067,4068,4069,4070 di questo comune censuario.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento immobiliare**, intavolato il 27/09/2022 a Gorizia sub G.N. 1615/2022, promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare N. 965/2022 Cron. Tribunale di Gorizia, a peso del c.t.1°.



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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorizia con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, di seguito si riportano le seguenti iscrizioni tavolari.

### **Ufficio Tavolare di Gorizia - P.T. web 4051 del C.C. di Gorizia Foglio A2**

#### Pres. 02/06/1913 G.N. 638/1913

Viene reso evidente che il muro di segnato nel piano con le lettere a,b,c é muro promiscuo fra i proprietari delle pp.cc. 893/1, 893/3, 894, p.c.t. 5185 e p.c.t. 5186 (già p.c. 893/1), in base al Piano Tavolare dd. 13/03/1913.

#### Pres. 04/05/2010 G.N. 945/2010

Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici ed autoveicoli nonché di acquedotto e fognatura sotterranei, linea telefonica ed elettrodotto sia aerei che sotterranei a favore delle p.c.t. 5185, p.c.t. 5186 ed a peso della p.c.e. 893/1 limitatamente al portico d'accesso ed alla corte lungo la fascia delimitata dai numeri "8-502-2-503-504-516-517-518-501-521-9-8" nel piano in atti sub G.N. 387/2008.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Gorizia, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.

### **Ufficio Tavolare di Gorizia - P.T. web 4051 del C.C. di Gorizia Foglio B**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2010), con atto stipulato il 23/04/2010 a firma del Not. Camillo Giordano Rep, 101.811, intavolato il 12/05/2010 a Gorizia sub G.N. 945/2010.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorizia con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**D.I.A. in alternativa al P.d.C.** resa ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 - **Pratica N. 0589/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 18/06/2010 con il n. 10.09.14/14620 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gorizia, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea B1 - Città austriaca del Corso – Edifici appartenenti al Gruppo 6.

Per informazioni dettagliate in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

**“Art. 16 Zone omogenee B del Patrimonio**

#### **A. Definizione**

1) Sono le parti di città di impianto ottocentesco nelle quali sono ancora riconoscibili le regole di impianto originario (edificazione a cortina, ville isolate, ville storiche con parco), in cui sono ancora chiaramente leggibili le caratteristiche edilizie e la morfologia di impianto (nuclei antichi dei borghi) o quelle in cui la valenza ambientale è un carattere dominante e che il Piano intende tramandare (verde privato dei colli urbani). Tali zone caratterizzano lo spazio urbano e l'immagine della città.

2) Il Piano riconosce sette distinte zone:

B.1 - Città austriaca del Corso

B.2 - Città austriaca delle ville

B.3 - Edilizia in linea

B.4 - Ville storiche con parco

B.5 - Verde privato dei colli urbani

B.6 - Nuclei antichi dei borghi

B.7 - Case della prima industrializzazione

#### **B. Obiettivi**

3) Gli obiettivi del Piano sono relativi:

- alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente,
- alla salvaguardia dell'immagine complessiva della città ottocentesca,
- alla riqualificazione dello spazio pubblico,
- al completamento delle cortine edilizie,
- alla riqualificazione dei cortili e degli spazi privati interni agli isolati,
- alla tutela degli spazi verdi privati
- al mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono la matrice originaria del tessuto edificato.

#### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**



*Parametri urbanistici ed edilizi.*

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

*Nelle zone in cui è confermata la SLP esistente sono sempre consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi precisati ai successivi commi 16, 17, 18 e 19.*

*Gli interventi di sopraelevazione, nel rispetto della superficie coperta dell'edificio preesistente (con l'esclusione di eventuali aggetti), sono consentiti purché posti ad una distanza non inferiore a 3 metri dai confini. Le pareti in sopraelevazione non possono essere finestrate se confrontanti con edifici esistenti posti ad una distanza inferiore a metri 10.*

**Zona B1 - Città austriaca del Corso**

5) *La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della "Città austriaca del Corso" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:*

- *trasformazione mirata degli edifici tutelati del Patrimonio*
- *ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada*
- *recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati*
- *interventi integrativi e di completamento solo lungo la cortina edilizia*

6) - *Indice di edificabilità fondiaria: 1,5 mq/mq*

- *Piani: 5; H max: m. 16; Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se classificati come appartenenti al Patrimonio della città;*

- *Distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza;*

- *Distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza.*

- *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.*

- *Rapporto di copertura: 40%.*

- *Allineamenti: rispetto del filo edilizio preesistente e storicamente consolidato.*

- *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 punto 6 bis e punto 6 ter*

*omissis*

13) *E' vietata l'edificazione all'interno degli isolati nelle zone dove il piano prescrive il rispetto del filo edilizio preesistente. Eventuali interventi di completamento di edifici recenti a saturazione dell'indice fondiario devono essere realizzati verso spazio privato in modo tale da non alterare l'immagine storicamente consolidata.*

**CI. Modificazione degli edifici esistenti**

14) *Le opere ammesse sugli edifici del Patrimonio sono definite in relazione ai diversi gruppi di edifici di appartenenza così come esplicitato ai precedenti articoli 13 e 15.*

15) *Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite alle zone B "Città ottocentesca".*

16) *L'uso abitativo dei sottotetti non è ammesso negli edifici del gruppo 1. La creazione di abbaini, lucernari, prese di luce verso le piazze e percorsi storici e viali alberati individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita esclusivamente per agevolare il recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, con esclusione degli edifici del gruppo 1.*

17) *Stralciato con Variante n. 10.*

18) *Per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) appartenenti al Gruppo*

*6 e al Gruppo 5 esclusivamente all'interno della zona B5 e B6 sono consentiti solo se eccedenti il rispetto dell'indice*



fondario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta, interventi di ampliamento del 20% della SLP

esistente e comunque non eccedenti 25 mq di SLP per unità immobiliare residenziale per miglioramenti e adeguamenti igienici e funzionali. Tali ampliamenti in deroga al solo rapporto di copertura e all'I.F. devono essere realizzati verso lo spazio privato e non necessitano di parcheggi stanziali.

18 bis Per gli interventi di ampliamento disciplinati al precedente comma 18 sono inoltre consentite distanza dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate.

19) Stralciato con Variante n. 10.

## **C2. Modificazione delle aree di pertinenza**

20) Le aree libere nelle zone B4, B5 e quelle nelle zone B.2 ricadenti nei Parchi e giardini storici individuati nelle tavole P.3 e P.4 – Il patrimonio della città, fatti salvi gli ampliamenti di cui al precedente punto 18 e gli interventi ammessi per i diversi gruppi di edifici del patrimonio specificati nell'art.13, sono inedificabili. Il verde esistente deve essere comunque mantenuto, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio. Non devono attenersi a tali prescrizioni gli interventi di riqualificazione così come disciplinati al precedente comma 12, ultimo capoverso.

21) E' sempre consentita anche per le aree di cui al precedente comma la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo di pregio e all'immagine storicamente consolidata. Particolari cautele devono essere adottate nella zona B4 "Ville storiche con parco". Possono altresì essere realizzati parcheggi stanziali in superficie e scoperti, a condizione che essi non alterino le caratteristiche storiche ed ambientali che il Piano vuole tramandare e non vengano utilizzati materiali bituminosi. E' consentita inoltre la realizzazione di tettoie aperte per attività commerciali (punto 36 bis art. 3), escluse le aree di pertinenza degli edifici del gruppo 1e a condizione che non vengano alterati spazi verdi preesistenti, impedita l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occultate architetture di pregio.

## **C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

22 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1);
- Servizi - artigianale 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,
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3);
- servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11);
- direzionale (art.4 punto 4);
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1) limitatamente alle zone B1, B3, B5 e B6 al piano terreno, ai

### **piani sottostanti ed al piano primo;**

- attività commerciali (Art.4, punto 5A2 e 5A3) limitatamente alle Zone B1 e B3 al piano terreno, ai piani sottostanti ed al piano primo;

- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alle zone B1, B3 e B6 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**

23) 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.

Interventi di recupero estesi all'isolato o a parti significative dello stesso seguono le procedure del Piano di Recupero o dello Studio Unitario nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di



zona.

*Nella zona B7 gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e privato devono essere ricompresi in ambiti di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica o privata e con le procedure esplicitate al successivo articolo 39, "Ambiti di riqualificazione urbana".*

#### **E. Classificazione**

*24) Le Zone B del Patrimonio sono classificate di categoria B P.U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.U.R. 18/86.*

#### **F. Prescrizioni generali**

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

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, con specifico riferimento a quanto forma oggetto del presente lotto (Lotto 1) confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e la banca dati catastale, la scrivente nell'evidenziare che l'intervento edilizio da cui traggono origine quattro alloggi risulta non ancora ultimato - oltretutto in stato di degrado - esprime quanto segue.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Per quanto sia stato possibile accertare in sede di sopralluogo, in considerazione dell'impossibilità di accedere al piano primo di tre alloggi su quattro, non essendo state realizzate le scale interne di collegamento tra i piani, si ribadisce che le quattro unità abitative risultano incomplete, come già precisato in sede di descrizione del compendio.

Normativa di riferimento: Legge Regionale n°19/2009 e s.m.i..

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una nuova pratica edilizia propedeutica al completamento delle opere.

Stante anche le condizioni di degrado in cui versa il compendio, dei relativi oneri se ne è tenuto conto in sede di definizione dei valori unitari di mercato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: **medi**.



### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



L'immobile risulta **conforme**.

Il compendio costituente il presente lotto é stato correttamente censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

- l'intero edificio in categoria F/3, ovvero come fabbricato in corso di costruzione e quindi non ancora ultimato;
- la corte di pertinenza dei tre lotti in categoria F/1, ovvero come "area urbana".

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORIZIA OBERDAN 13, QUARTIERE CENTRO

**COMPLESSO DI 4 ALLOGGI A SCHIERA DA  
ULTIMARE**

DI CUI AL PUNTO A

**COMPLESSO DI 4 ALLOGGI A SCHIERA DA ULTIMARE** ubicato in GORIZIA (GO), VIA OBERDAN 13 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **310,30** mq per la quota di:

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

al quale viene assegnata, quale pertinenza, la quota di 1/3 i.p. di piena proprietà [REDACTED] dell'antistante **AREA URBANA** della superficie commerciale (catastale) complessiva di **208,00** mq.

Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra (p.c. 5186), comprendente quattro alloggi di tipologia a schiera con accesso autonomo dalla corte (p.c. 5185) comune ai tre lotti.

L'accesso alla corte dalla pubblica via (via Guglielmo Oberdan) avviene attraverso un androne e al contiguo cortile (p.c.893/1 di altrui proprietà), in forza di servitù di passaggio regolarmente intavolata. Per maggiori dettagli nel merito si rinvia alla lettura del Capitolo 5 della presente consulenza.

Ciascun alloggio, avente ingresso indipendente dalla corte comune a tutti e tre i lotti oggetto della presente consulenza, si sviluppa su due piani e comprende al piano terra la zona giorno ed il servizio igienico ed al piano primo la zona notte.

Il compendio trae origine da un intervento di ristrutturazione edilizia risalente presumibilmente all'anno 2010, che ha coinvolto tutti e tre i lotti, ma rimasto incompiuto.

L'immobile si trova in stato di abbandono e di degrado.

#### **Identificazione catastale**

##### Catasto dei Terreni

- foglio 15 particella 5186, qualità: ente urbano, superficie 149 metri quadrati



- foglio 15 particella 5185, qualità: ente urbano, superficie 208 metri quadrati (\*)

#### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 15, particella 5186, sub -, categoria F/3;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5185, sub -, categoria F/1, consistenza 208 m2; (\*)

intestati a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/1.

#### **Identificazione tavolare**

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4051 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- p.c.t. 5186 ente urbano (da P.T. 14862 c.t.1°)
- p.c.t. 5185 ente urbano (da P.T. 14862 c.t.1°) (\*)

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – con 1/1 p.i.

(\*) Nota:

*Concorre alla formazione del presente lotto la sola quota di 1/3 i.p. della p.c.t. 5185.*



Panoramica Lotto 1



Panoramica Lotto 1

#### 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.  
Tra i più importanti centri limitrofi c'è Nova Gorica (Slovenia).  
Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono regolamentati con parchimetro.  
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Tra le principali attrazioni storico paesaggistiche raggiungibili a breve distanza merita ricordare: il Castello di Gorizia, il Centro Storico, i Giardini Pubblici, i Musei Provinciali, il Museo Santa Chiara, il Palazzo Coronini Cronberg con il suo parco, il Piazzale della Transalpina, il Collio.





Localizzazione compendio immobiliare



Localizzazione Corpo A

SERVIZI

biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – l’edificio si presume costituito da struttura portante in muratura di pietra e laterizio, con solai di interpiano e di copertura in struttura lignea.

Le facciate appaiono rivestite con sistema isolante “a cappotto” con strato finitura in tinta chiara.

I portoncini di ingresso agli alloggi ed i serramenti esterni sono in legno e vetro-camera privi di sistema oscurante, mentre mancano le porte interne. Sono assenti anche le scale interne di



collegamento tra i due piani, ragion per cui la scrivente non ha potuto accedere al piano primo degli alloggi per svolgere i propri accertamenti, fatta eccezione per un solo caso (Alloggio 2), dove era presente una scala provvisoria.

Merita evidenziare che sotto il pavimento del piano terra non è stato realizzato il solaio aerato come prescritto, per tutti i vani abitabili, dalla normativa igienico-sanitaria vigente. Da cui la necessità di intervenire in tal senso, previa demolizione della pavimentazione oggi esistente e conseguentemente sugli impianti presenti sotto il pavimento.

Per quanto attiene alle finiture rilevate all'interno degli appartamenti, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- pavimenti: in cotto in tutto il piano terra, ad eccezione del servizio igienico e dell'antistante disimpegno dove sono state impiegate piastrelle in ceramica per ciò che attiene l'Alloggio 1" e l'Alloggio 2", in ceramica in tutto il piano terra per l'Alloggio 3" e l'Alloggio 4"; presumibilmente privi di pavimentazione i piani primi, come lo si è potuto accertare soltanto nell'Alloggio 2", ovvero l'unico dove è stato possibile accedere al primo piano, a mezzo di una scala provvisoria;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nella zona cottura e nel servizio igienico; tinteggiatura sulla generalità delle pareti dei vari ambienti e dei soffitti in cartongesso;
- portoncino d'ingresso: in legno con vetri-camera;
- serramenti esterni: in legno con vetri-camera, privi di sistema oscurante;
- porte interne: assenti; presenti invece i contro telai;
- scale interne: assenti; da verificare se gli elementi in legno, ancora imballati, presenti all'interno dell'Alloggio 1" corrispondono a quelli della/e scala/e autoportante/i che si presume debba/no essere installata/e nei vari alloggi;
- apparecchiature sanitarie: i servizi igienici sono dotati di doccia, water, bidet e lavabo (assente nell'Alloggio 2" e di rubinetterie tipo miscelatori monocomando);
- impianti: elettrico del tipo sotto malta con quadri elettrici dotati di interruttori differenziali e magnetotermici; idrico-sanitario; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi (mancano le caldaie murali). tutti gli impianti devono essere verificati e completati da parte di personale qualificato;

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia la necessità di interventi di verifica e completamento di tutti gli impianti da parte di personale qualificato, che ne attesti la conformità alle prescrizioni delle normative di settore vigenti, anche rilasciando i Libretti di Impianto per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento.

Da quanto si è potuto accertare gli alloggi risultano sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che potranno essere rilasciati soltanto a lavori ultimati.

A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la loro redazione possa ammontare prudenzialmente ad €400,00 (euro quattrocento/00) per alloggio.

Perciò che attiene alla distribuzione degli spazi all'interno di ciascun alloggio e alle relative superfici, precisando che la numerazione di seguito assegnata agli alloggi corrisponde a quella riportata nelle pratiche edilizie acquisite presso l'ufficio competente, si riporta quanto segue.

#### Alloggio 1

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 59,26, così distribuiti:

##### *piano terra*

soggiorno angolo cottura mq 24,94 - disimpegno mq 2,10 - bagno w.c. mq 3,86

##### *piano primo (\*)*

disimpegno mq 4,30 – stanza mq 14,33 – stanza mq 9,73



(\*) Si sottolinea che non si è potuto visionare il piano primo a causa della mancanza della scala; pertanto per la distribuzione dei locali e per i relativi dati metrici si è fatto riferimento all'ultima pratica edilizia depositata.

#### Alloggio 2

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 57,48, così distribuiti:

##### *piano terra*

soggiorno angolo cottura mq 24,82 - disimpegno mq 1,97 - bagno w.c. mq 4,05

##### *piano primo*

disimpegno mq 3,07 – stanza mq 14,46 – stanza mq 9,11

#### Alloggio 3

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 58,78, così distribuiti:

##### *piano terra*

soggiorno angolo cottura mq 25,54 - disimpegno mq 1,99 - bagno w.c. mq 4,15

##### *piano primo (\*)*

disimpegno mq 1,45 – stanza mq 16,50 – stanza mq 9,15

(\*) Si sottolinea che non si è potuto visionare il piano primo a causa della mancanza della scala; pertanto per la distribuzione dei locali e per i relativi dati metrici si è fatto riferimento all'ultima pratica edilizia depositata.

#### Alloggio 4

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 62,72, così distribuiti:

##### *piano terra*

soggiorno angolo cottura mq 25,50 - disimpegno mq 1,89 - bagno w.c. mq 4,10

##### *piano primo (\*)*

disimpegno mq 3,00 – stanza mq 16,50 – stanza mq 11,73

(\*) Si sottolinea che non si è potuto visionare il piano primo a causa della mancanza della scala; pertanto per la distribuzione dei locali e per i relativi dati metrici si è fatto riferimento all'ultima pratica edilizia depositata.

In generale, il complesso appena descritto si trova in stato di abbandono e di degrado e si presenta in condizioni di conservazione scarse. In tutti gli alloggi sono stati riscontrate notevoli ed estese manifestazioni di umidità sia in corrispondenza delle murature perimetrali che di quelle interne. Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale.

L'area scoperta (p.c. 5185) - da intendersi pertinenziale a tutti e tre i lotti oggetto della presente consulenza, e perciò assegnata a ciascun lotto in misura pari a 1/3 i.p. ciascuno - necessita di adeguato completamento, avendo allo stato attuale una pavimentazione discontinua in cemento, sulla quale ha attecchito della vegetazione spontanea ed infestante.

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state desunte dal più recente elaborato grafico di progetto estratto dalla pratica edilizia.

Le superfici che vengono assunte a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva vengono calcolate in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tali superfici debbano comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i



vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari.

Nello specifico la **Superficie Lorda Commerciale** del presente lotto calcolata con i criteri appena esposti misura **metri quadrati 310,30** circa, per ciò che attiene all'edificio (p.c. 5186), cui va ad aggiungersi la quota di 1/3 i.p. dell'area urbana (p.c. 5185) la quale misura complessivi metri quadrati 208 (catastali).

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Edificio comprendente 4 alloggi	310,30	x	100 %	=	310,30
<b>Totale:</b>	<b>310,30</b>				<b>310,30</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 650,00 (diconsi euro seicentocinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'edificio comprendente i quattro alloggi, anche in considerazione delle condizioni generali che evidenziano in primis la necessità di intervenire con la realizzazione del solaio aerato al piano terra ed il conseguente rifacimento degli impianti e dei pavimenti soprastanti; in € 70,00 (diconsi euro settanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla quota di un terzo, indivisa parte, della superficie dell'area urbana da destinare a corte comune ai tre lotti.

Da cui la seguente valutazione.

- Edificio residenziale  $1/1 \times \text{mq } 310,30 \times \text{€mq } 650,00 = \text{€ } 201.695,00$
- Area urbana  $1/3 \times \text{mq } 208,00 \times \text{€mq } 70,00 = \text{€ } \underline{4.853,33}$

Sommano **€ 201.695,00**

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore di mercato del lotto come sopra determinato una riduzione pari al 2% (diconsi due percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria,

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziaria del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **206.548,33**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 206.548,33**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 206.548,33**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto, usufruendo dei dati metrici sopra determinati, partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare, costituente il presente lotto, in regime di libero mercato, tenendo conto del contesto in cui è inserito, dell'ubicazione, dello stato d'avanzamento dei lavori di ristrutturazione edilizia da cui traggono origine i quattro alloggi, delle dotazioni impiantistiche, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione o meglio del degrado subito nel corso del tempo, degli interventi che si rendono ancora necessari per il completamento delle opere, delle condizioni generali del lotto che comprende anche la quota di 1/3 i.p dell'area urbana pertinenziale (p.c. 5185), il tutto come rilevato, laddove possibile, in sede di sopralluogo.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di valori unitari al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono le banche dati dell'Ufficio del Catasto e dell'Ufficio Tavolare di Gorizia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore.

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
	COMPLESSO DI 4 ALLOGGI A SCHIERA DA	310,30	0,00	206.548,33	206.548,33



ULTIMARE		
	206.548,33 €	206.548,33 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Nell'interesse della procedura si ritiene di poter condurre la vendita in tre distinti lotti, comprendenti ognuno la quota di 1/3 i.p. dell'area urbana catastalmente identificata con p.c. 5185, da ritenersi pertinenziale.

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: € 206.548,33

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **2%** 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: € 4.130,97

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 17,36

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 202.400,00



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**EDIFICIO CON 6 ALLOGGI E 1 POSTO AUTO DA ULTIMARE** ubicato in GORIZIA (GO), VIA OBERDAN 13 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **378,03** mq per la quota di:

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

al quale viene assegnata, quale pertinenza, la quota di 1/3 i.p. di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) dell'antistante **AREA URBANA** della superficie commerciale (catastale) complessiva di **208,00** mq.

Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra, comprendente al piano primo quattro alloggi con accesso indipendente da un ballatoio comune, cui si accede da una scala esterna, ed al piano terra due ampi vani al "grezzo" laddove il progetto depositato nel competente ufficio prevedeva la realizzazione di due alloggi con le pertinenti corti esclusive; sempre al piano terra si trova un posto auto coperto anch'esso al "grezzo".

Il compendio, al quale si accede dalla corte interna (p.c. 5185), é frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia risalente presumibilmente all'anno 2010, ma rimasto incompiuto.

L'immobile si trova in stato di abbandono e di degrado.

L'accesso alla corte dalla pubblica via (via Guglielmo Oberdan) avviene attraverso un androne e al contiguo cortile (p.c.893/1 di altrui proprietà), in forza di servitù di passaggio regolarmente intavolata. Per maggiori dettagli nel merito si rinvia alla lettura del Capitolo 5 della presente consulenza.

#### **Identificazione catastale**

##### Catasto dei Terreni

- foglio 15 particella 5183, qualità: ente urbano, superficie 298 metri quadrati
- foglio 15 particella 5185, qualità: ente urbano, superficie 208 metri quadrati (\*)

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 1, categoria F/3, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale: totale 51 m2, totale escluse aree scoperte 50 m2, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale: totale 39 m2, totale escluse aree scoperte 38 m2, rendita 110,39 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale: totale 43 m2, totale escluse aree scoperte 42 m2, rendita 110,39 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 5, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale: totale 52 m2, totale escluse aree scoperte 46 m2,



rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;

- sezione urbana B, foglio 15, particella 5185, sub -, categoria F/1, consistenza 208 m2, (\*)

intestati a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/1.

### **Identificazione tavolare**

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4053 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 1 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15185 c.t.1°) – sala congressi al piano terra, cortile ed androna – in verde nel Piano sub GN 1000/2013 con 505/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4054 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 2 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15186 c.t.1°) – alloggio con terrazzo al primo piano – in giallo nel Piano sub GN 1000/2013 con 131/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4055 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 3 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15187 c.t.1°) – alloggio con terrazzo al primo piano – in grigio nel Piano sub GN 1000/2013 con 108/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4056 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 4 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15188 c.t.1°) – alloggio con terrazzo al primo piano – in rosso nel Piano sub GN 1000/2013 con 120/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4057 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 5 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15189 c.t.1°) – alloggio con terrazzo al primo piano – in blu nel Piano sub GN 1000/2013 con 136/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4051 del C.C. di GORIZIA (\*)

Corpo tavolare 1°

- p.c.t. 5185 ente urbano (da P.T. 14862 c.t.1°) (\*)

tutte allibrate a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – con 1/1 p.i.

-----  
(\*) Nota:

Concorre alla formazione del presente lotto la sola quota di 1/3 i.p. della p.c.t. 5185.

---



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>378,03 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 267.965,83</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 262.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/08/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è libero ed in stato di abbandono.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 20/02/2023, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'Ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 21/02/2023, comunicando l'esito negativo della ricerca, eseguita per il periodo temporale degli ultimi 10 anni, per l'immobile segnalato; comunicava inoltre che l'intestatario è residente a Trieste e che, pertanto, i relativi atti potrebbero essere registrati presso tale Ufficio.

La scrivente procedeva quindi con l'inoltro di analoga formale istanza alla Direzione Provinciale di Trieste dell'Agenzia delle Entrate a mezzo PEC in data 21/02/2023. A tale richiesta l'Ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 02/03/2023, comunicando l'esito negativo della ricerca.

Presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva si sono svolti due sopralluoghi:

- in data 30/05/2023, alla presenza di persona incaricata dal debitore, la quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore per la visione sommaria del compendio, atteso che il Comune di Gorizia non aveva ancora rilasciato copia delle pratiche edilizie necessarie per effettuare le verifiche di conformità edilizia e urbanistica; al termine del sopralluogo l'incaricato consegnava alla scrivente copia della chiave di accesso al compendio;

- in data 08/08/2023, in forma autonoma e con la scorta dei documenti (pratiche edilizie) nel frattempo rilasciati dal Comune di Gorizia. Nel corso del sopralluogo, è stata presa visione di ogni locale, laddove possibile, e sono state effettuate varie riprese fotografiche necessarie a corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche dei beni pignorati; è stata verificata la loro corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la loro conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione comunale ed alle planimetrie catastali.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Gorizia, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Gorizia - P.T. web (Madre) 4052 e PP.TT. web 4053-4054-4055-4056-4057 del C.C. di Gorizia e P.T. web 4051 del C.C. di Gorizia**



## Foglio C

### 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:

**Diritto di servitù di stillicidio** a peso delle p.c.t. 5183 ed a favore della p.c.e. 893/3, derivante da contratto di permuta stipulato il 21/03/1913, intavolato il 02/06/1913 a Gorizia sub G.N. 638/1913.

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

4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca volontaria** simultanea attiva, intavolata il 04/05/2010 a Gorizia sub G.N. 945/2010, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

P. ACCESSORIA

Importo ipoteca: €2.000.000,00.

Importo capitale: €1.000.000,00,

e quanto in P. Principale, a peso del c.t.1° e p.i..

P. PRINCIPALE: P.T. web 4051 di questo comune censuario.

**Ipoteca giudiziale** attiva, intavolata il 19/10/2019 a Gorizia sub G.N. 1809/2018, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza dd. 17/07/2018 Tribunale di Trieste Sent. 458/18 R.G. 676/17.

Importo ipoteca: €97.402,90.

Importo capitale: €61.200,00.

P. PRINCIPALE: P.T. web 4053 di Gorizia

P. \_\_\_\_\_ ACCESSORIE: \_\_\_\_\_ PP.TT. \_\_\_\_\_ web  
4054,4055,4056,4057,4059,4060,4061,4062,4063,4064,4065,4066,4067,4068,4069,4070 di questo comune censuario.

Pres. 28/03/2019 G.N. 650/2019

Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca prenotato sub G.N. 1809/2018, in base a sentenza dd. 17/07/2018 Tribunale di Trieste Sent. 458/18 R.G. 676/17 passata in giudicato come da attestazione dd. 26/2/2019 in atti sub G.N. 541/2019.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento immobiliare**, intavolato il 27/09/2022 a Gorizia sub G.N. 1615/2022, promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare N. 965/2022 Cron. Tribunale di Gorizia, a peso del c.t.1°.

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
Ulteriori avvertenze:	

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorizia con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, di seguito si riportano le seguenti iscrizioni tavolari.

### **Ufficio Tavolare di Gorizia -P.T. web (Madre) 4052 del C.C. di Gorizia Foglio A2**

#### Pres. 02/06/1913 G.N. 638/1913

Si rende evidente che il muro di segnato nel piano con le lettere a,b,c é muro promiscuo fra i proprietari delle p.c.t. 5183 e, p.c.t. 5184, p.c.t. 5185, p.c.t. 5186, p.c.e. 893/3, 894, in base al Piano Tavolare dd. 13/03/1913.

#### Pres. 04/05/2010 G.N. 945/2010

Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici ed autoveicoli nonché di acquedotto e fognatura sotterranei, linea telefonica ed elettrodotto sia aerei che sotterranei a favore della p.c.t. 5183 ed a peso della p.c.e. 893/1 limitatamente al portico d'accesso ed alla corte lungo la fascia delimitata dai numeri "8-502-2-503-504-516-517-518-501-521-9-8" nel piano in atti sub G.N. 387/2008.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Gorizia, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.

**Ufficio Tavolare di Gorizia - PP.TT. web 4053-4054-4055-4056-4057 del C.C. di Gorizia e P.T. web 4051 del C.C. di Gorizia Foglio B**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2010), con atto stipulato il 23/04/2010 a firma del Not. Camillo Giordano Rep, 101.811, intavolato il 12/05/2010 a Gorizia sub G.N. 945/2010.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorizia con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**D.I.A. in alternativa al P.d.C.** resa ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 - **Pratica N. 0589/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 18/06/2010 con il n. 10.09.14/14620 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gorizia, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea B1 - Città austriaca del Corso – Edifici appartenenti al Gruppo 6.

Per informazioni dettagliate in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

#### **“Art. 16 Zone omogenee B del Patrimonio**

##### **A. Definizione**

1) Sono le parti di città di impianto ottocentesco nelle quali sono ancora riconoscibili le regole di impianto originario (edificazione a cortina, ville isolate, ville storiche con parco), in cui sono ancora chiaramente leggibili le caratteristiche edilizie e la morfologia di impianto (nuclei antichi dei borghi) o quelle in cui la valenza ambientale è un carattere dominante e che il Piano intende tramandare (verde privato dei colli urbani). Tali zone caratterizzano lo spazio urbano e l'immagine della città.

2) Il Piano riconosce sette distinte zone:

B.1 - Città austriaca del Corso

B.2 - Città austriaca delle ville

B.3 - Edilizia in linea

B.4 - Ville storiche con parco

B.5 - Verde privato dei colli urbani

B.6 - Nuclei antichi dei borghi

B.7 - Case della prima industrializzazione

##### **B. Obiettivi**

3) Gli obiettivi del Piano sono relativi:

- alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente,
- alla salvaguardia dell'immagine complessiva della città ottocentesca,
- alla riqualificazione dello spazio pubblico,
- al completamento delle cortine edilizie,
- alla riqualificazione dei cortili e degli spazi privati interni agli isolati,
- alla tutela degli spazi verdi privati
- al mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono la matrice originaria del tessuto edificato.

##### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

Parametri urbanistici ed edilizi.



4) I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano:  
Nelle zone in cui è confermata la SLP esistente sono sempre consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi precisati ai successivi commi 16, 17, 18 e 19.

Gli interventi di sopraelevazione, nel rispetto della superficie coperta dell'edificio preesistente (con l'esclusione di eventuali aggetti), sono consentiti purché posti ad una distanza non inferiore a 3 metri dai confini. Le pareti in sopraelevazione non possono essere finestrate se confrontanti con edifici esistenti posti ad una distanza inferiore a metri 10.

Zona B1 - Città austriaca del Corso

5) La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della "Città austriaca del Corso" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

- trasformazione mirata degli edifici tutelati del Patrimonio
- ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
- recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati
- interventi integrativi e di completamento solo lungo la cortina edilizia

6) - Indice di edificabilità fondiaria: 1,5 mq/mq

- Piani: 5; H max: m. 16; Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se classificati come appartenenti al Patrimonio della città;

- Distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza;

- Distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza.

- 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.

- Rapporto di copertura: 40%.

- Allineamenti: rispetto del filo edilizio preesistente e storicamente consolidato.

- 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 punto 6 bis e punto 6 ter

omissis

13) E' vietata l'edificazione all'interno degli isolati nelle zone dove il piano prescrive il rispetto del filo edilizio preesistente. Eventuali interventi di completamento di edifici recenti a saturazione dell'indice fondiario devono essere realizzati verso spazio privato in modo tale da non alterare l'immagine storicamente consolidata.

**CI. Modificazione degli edifici esistenti**

14) Le opere ammesse sugli edifici del Patrimonio sono definite in relazione ai diversi gruppi di edifici di appartenenza così come esplicitato ai precedenti articoli 13 e 15.

15) Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite alle zone B "Città ottocentesca".

16) L'uso abitativo dei sottotetti non è ammesso negli edifici del gruppo 1. La creazione di abbaini, lucernari, prese di luce verso le piazze e percorsi storici e viali alberati individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita esclusivamente per agevolare il recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, con esclusione degli edifici del gruppo 1.

17) Stralciato con Variante n. 10.

18) Per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) appartenenti al Gruppo

6 e al Gruppo 5 esclusivamente all'interno della zona B5 e B6 sono consentiti solo se eccedenti il rispetto dell'indice

fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta, interventi di ampliamento



*del 20% della SLP*

*esistente e comunque non eccedenti 25 mq di SLP per unità immobiliare residenziale per miglioramenti e adeguamenti igienici e funzionali. Tali ampliamenti in deroga al solo rapporto di copertura e all'I.F. devono essere realizzati verso lo spazio privato e non necessitano di parcheggi stanziali.*

*18 bis Per gli interventi di ampliamento disciplinati al precedente comma 18 sono inoltre consentite distanze dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate.*

*19) Stralciato con Variante n. 10.*

## **C2. Modificazione delle aree di pertinenza**

*20) Le aree libere nelle zone B4, B5 e quelle nelle zone B.2 ricadenti nei Parchi e giardini storici individuati nelle tavole P.3 e P.4 – Il patrimonio della città, fatti salvi gli ampliamenti di cui al precedente punto 18 e gli interventi ammessi per i diversi gruppi di edifici del patrimonio specificati nell'art.13, sono inedificabili. Il verde esistente deve essere comunque mantenuto, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio. Non devono attenersi a tali prescrizioni gli interventi di riqualificazione così come disciplinati al precedente comma 12, ultimo capoverso.*

*21) E' sempre consentita anche per le aree di cui al precedente comma la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo di pregio e all'immagine storicamente consolidata. Particolari cautele devono essere adottate nella zona B4 "Ville storiche con parco". Possono altresì essere realizzati parcheggi stanziali in superficie e scoperti, a condizione che essi non alterino le caratteristiche storiche ed ambientali che il Piano vuole tramandare e non vengano utilizzati materiali bituminosi. E' consentita inoltre la realizzazione di tettoie aperte per attività commerciali (punto 36 bis art. 3), escluse le aree di pertinenza degli edifici del gruppo 1e a condizione che non vengano alterati spazi verdi preesistenti, impedita l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occultate architetture di pregio.*

## **C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

*22 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:*

- residenziale (art.4 punto 1);*
- Servizi - artigianale 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,*
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3);*
- servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11);*
- direzionale (art.4 punto 4);*
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1) limitatamente alle zone B1, B3, B5 e B6 al piano terreno, ai*

### **piani sottostanti ed al piano primo;**

- attività commerciali (Art.4, punto 5A2 e 5A3) limitatamente alle Zone B1 e B3 al piano terreno, ai piani sottostanti ed al piano primo;*
- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alle zone B1, B3 e B6 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**

*23) 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.*

*Interventi di recupero estesi all'isolato o a parti significative dello stesso seguono le procedure del Piano di Recupero o dello Studio Unitario nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona.*



*Nella zona B7 gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e privato devono essere ricompresi in ambiti di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica o privata e con le procedure esplicitate al successivo articolo 39, "Ambiti di riqualificazione urbana".*

#### **E. Classificazione**

24) *Le Zone B del Patrimonio sono classificate di categoria B P.U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.U.R. 18/86.*

#### **F. Prescrizioni generali**

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

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, con specifico riferimento a quanto forma oggetto del presente lotto (Lotto 2) confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e la banca dati catastale, la scrivente nell'evidenziare che l'intervento edilizio da cui traggono origine i sei alloggi ed un posto auto risulta non ancora ultimato - oltretutto in stato di degrado – esprime quanto segue.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, si ribadisce che le sei unità abitative ed il posto auto risultano incompleti, come già precisato in sede di descrizione del compendio.

Normativa di riferimento: Legge Regionale n°19/2009 e s.m.i..

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una nuova pratica edilizia propedeutica al completamento delle opere.

Stante anche le condizioni di degrado in cui versa il compendio, dei relativi oneri se ne è tenuto conto in sede di definizione dei valori unitari di mercato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: **medi**.



### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**



L'immobile risulta **conforme**, in considerazione con l'attuale stato dei lavori.  
Solo a lavori ultimati sarà necessario procedere con la denuncia di variazione al catasto dei fabbricati.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORIZIA OBERDAN 13, QUARTIERE CENTRO

## EDIFICIO DI 6 ALLOGGI E 1 POSTO AUTO DA ULTIMARE

DI CUI AL PUNTO A

**EDIFICIO CON 6 ALLOGGI E 1 POSTO AUTO DA ULTIMARE** ubicato in GORIZIA (GO), VIA OBERDAN 13 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **378,03** mq per la quota di:

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

al quale viene assegnata, quale pertinenza, la quota di 1/3 i.p. di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) dell'antistante **AREA URBANA** della superficie commerciale (catastale) complessiva di **208,00** mq.

Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra, comprendente al piano primo quattro alloggi con accesso indipendente da un ballatoio comune, cui si accede da una scala esterna, ed al piano terra due ampi vani al “grezzo” laddove il progetto depositato nel competente ufficio prevedeva la realizzazione di due alloggi con le pertinenti corti esclusive; sempre al piano terra si trova un posto auto coperto anch'esso al “grezzo”.

Il compendio, al quale si accede dalla corte interna (p.c. 5185), é frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia risalente presumibilmente all'anno 2010, ma rimasto incompiuto.

L'immobile si trova in stato di abbandono e di degrado.

L'accesso alla corte dalla pubblica via (via Guglielmo Oberdan) avviene attraverso un androne e al contiguo cortile (p.c. 893/1 di altrui proprietà), in forza di servitù di passaggio regolarmente intavolata. Per maggiori dettagli nel merito si rinvia alla lettura del Capitolo 5 della presente consulenza.

### Identificazione catastale

#### Catasto dei Terreni

- foglio 15 particella 5183, qualità: ente urbano, superficie 298 metri quadrati
- foglio 15 particella 5185, qualità: ente urbano, superficie 208 metri quadrati (\*)

#### Catasto dei Fabbricati



- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 1, categoria F/3, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale: totale 51 m2, totale escluse aree scoperte 50 m2, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale: totale 39 m2, totale escluse aree scoperte 38 m2, rendita 110,39 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale: totale 43 m2, totale escluse aree scoperte 42 m2, rendita 110,39 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5183, sub 5, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, superficie catastale: totale 52 m2, totale escluse aree scoperte 46 m2, rendita 88,31 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5185, sub -, categoria F/1, consistenza 208 m2, (\*)

intestati a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/1.

#### **Identificazione tavolare**

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4053 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 1 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15185 c.t.1°) – sala congressi al piano terra, cortile ed androna – in verde nel Piano sub GN 1000/2013 con 505/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4054 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 2 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15186 c.t.1°) – alloggio con terrazzo al primo piano – in giallo nel Piano sub GN 1000/2013 con 131/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4055 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 3 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15187 c.t.1°) – alloggio con terrazzo al primo piano – in grigio nel Piano sub GN 1000/2013 con 108/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4056 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 4 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15188 c.t.1°) – alloggio con terrazzo al primo piano – in rosso nel Piano sub GN 1000/2013 con 120/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4057 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 5 su p.c.t. 5183 (da P.T. 15189 c.t.1°) – alloggio con terrazzo al primo piano – in blu nel Piano sub GN 1000/2013 con 136/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4052 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)



Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4051 del C.C. di GORIZIA (\*)

Corpo tavolare 1°

- p.c.t. 5185 ente urbano (da P.T. 14862 c.t.1°) (\*)

tutte allibrate a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – con 1/1 p.i.

(\*) Nota:

Concorre alla formazione del presente lotto la sola quota di 1/3 i.p. della p.c.t. 5185.



Panoramica Lotto 2



Panoramica Lotto 2

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.

Tra i più importanti centri limitrofi c'è Nova Gorica (Slovenia).

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono regolamentati con parchimetro.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tra le principali attrazioni storico paesaggistiche raggiungibili a breve distanza merita ricordare: il Castello di Gorizia, il Centro Storico, i Giardini Pubblici, i Musei Provinciali, il Museo Santa Chiara, il Palazzo Coronini Cronberg con il suo parco, il Piazzale della Transalpina, il Collio.



Localizzazione compendio immobiliare



Localizzazione Corpo B

SERVIZI

biblioteca

ottimo



cinema	ottimo	
farmacie	ottimo	
municipio	buono	
musei	ottimo	
negozi al dettaglio	buono	
parco giochi	buono	
polizia	buono	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	buono	
autobus distante 0 km	ottimo	
autostrada distante 4 km	ottimo	
ferrovia distante 2 km	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – l'edificio si presume costituito da struttura portante in muratura di pietra e laterizio, con solaio di interpiano in putrelle di ferro e laterizio e di copertura in struttura lignea.

Al piano terra sono stati eseguiti lo scavo e le opere propedeutiche alla realizzazione dei solai aerati.

Le facciate appaiono rivestite con sistema isolante “a cappotto” con strato finitura in tinta chiara, incompleto per ciò che attiene al piano terra.

I portoncini di ingresso agli alloggi ed i serramenti esterni sono in legno e vetro-camera privi di sistema oscurante. In due degli appartamenti sono state installate le porte interne in legno tamburato. Negli altri due sono presenti solo i controtelai.

In tutti gli appartamenti si è riscontrata la presenza di soppalchi in struttura lignea - benché privi di scala di collegamento con il piano primo - laddove in progetto era prevista la realizzazione di “volumi tecnici non accessibili”.

Premesso che, tutto il piano terra si trova totalmente al “grezzo” e pertanto privo di elementi di finitura, di seguito si descrivono le finiture rilevate all'interno degli appartamenti che sono situati al piano primo:

- pavimenti: in prefinito in tutto l'”Alloggio 7”, servizio igienico incluso; in piastrelle di ceramica in tutto l'”Alloggio 8”; in prefinito nell'”Alloggio 9”, ad eccezione del servizio igienico dove sono state posate piastrelle di ceramica; in piastrelle di ceramica in tutto l'”Alloggio 10”;
- finiture murarie: pittura a smalto nella zona cottura e nel servizio igienico, tinteggiatura sulla generalità delle pareti dei vari ambienti e dei soffitti in cartongesso nell'”Alloggio 7”; pittura



a smalto nella zona cottura, piastrelle di ceramica nel servizio igienico, tinteggiatura sulla generalità delle pareti dei vari ambienti e dei soffitti in cartongesso dell'Alloggio 8"; piastrelle di ceramica nella zona cottura e nel servizio igienico, tinteggiatura sulla generalità delle pareti dei vari ambienti e dei soffitti in cartongesso dell'Alloggio 9"; pittura a smalto nella zona cottura ed nel servizio igienico (ad eccezione della zona doccia dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica), tinteggiatura sulla generalità delle pareti dei vari ambienti e dei soffitti in cartongesso dell'Alloggio 10";

- portoncini d'ingresso: in legno con vetri-camera; nel merito è stato riscontrato che gli stessi sono stati fissati esclusivamente con schiuma poliuretanica ormai deteriorata;
- serramenti esterni: in legno con vetri-camera, privi di sistema oscurante;
- porte interne: in legno tamburate nell'Alloggio 8" e nell'Alloggio 10"; assenti nell'Alloggio 7" e nell'Alloggio 9" dove sono presenti i soli contro telai;
- terrazze: pavimenti in cotto e ringhiere in ferro nelle terrazze esclusive; pavimento in piastrelle di ceramica e ringhiere in ferro nel ballatoio comune e nell'ampia terrazza facente parte esclusiva dell'Alloggio 10";
- scale esterne: rivestite in cotto, in vari punti compromesso e e ringhiere in ferro;
- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico dell'Alloggio 7" è dotato di sola doccia, benché predisposto per l'istallazione anche di water, bidet e lavabo non presenti in loco; i servizi igienici dell'Alloggio 8" e dell'Alloggio 9" sono dotati di doccia, water, bidet e lavabo e di rubinetterie tipo miscelatori monocomando; l'Alloggio 10 è dotato di doccia, water e bidet benché predisposto per l'istallazione anche del lavabo non presente in loco;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta con quadri elettrici dotati di interruttori differenziali e magnetotermici; idrico-sanitario; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi (è presente ed installata la caldaia murale soltanto nell'Alloggio 9"). Si evidenzia che tutti gli impianti devono essere comunque verificati e completati da parte di personale qualificato.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia la necessità di interventi di verifica e completamento di tutti gli impianti da parte di personale qualificato, che ne attesti la conformità alle prescrizioni delle normative di settore vigenti, anche rilasciando i Libretti di Impianto per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento.

Da quanto si è potuto accertare gli alloggi risultano sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che potranno essere rilasciati soltanto a lavori ultimati.

A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la loro redazione possa ammontare prudenzialmente ad €400,00 (euro quattrocento/00) per alloggio.

Perciò che attiene alla distribuzione degli spazi all'interno dei quattro alloggi e alle relative superfici, precisando che la numerazione di seguito assegnata agli alloggi corrisponde a quella riportata nelle pratiche edilizie acquisite presso l'ufficio competente, si riporta quanto segue.

#### Alloggio 7

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 40,09, così distribuiti:

*piano primo*

locale monovano / angolo cottura mq 28,11 - disimpegno mq 3,08 - bagno w.c. mq 5,20 – terrazzo mq 3,70

#### Alloggio 8

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 32,83, così distribuiti:

*piano primo*

soggiorno angolo cottura mq 14,02 - disimpegno mq 0,83 - bagno w.c. mq 3,97 – stanza mq 10,61 – terrazzo mq 3,40



#### Alloggio 9

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 36,45, così distribuiti:

##### *piano primo*

soggiorno angolo cottura mq 14,38 - disimpegno mq 1,44 - bagno w.c. mq 3,32 – stanza mq 13,61 – terrazzo mq 3,70

#### Alloggio 10

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 51,97, così distribuiti:

##### *piano primo*

disimpegno mq 6,35 - locale monovano / angolo cottura mq 22,25 - bagno w.c. mq 4,38 – terrazzo mq 3,70 – terrazzo mq 15,29

In generale, il complesso appena descritto si trova in stato di abbandono e di degrado e si presenta in condizioni di conservazione scarse. In tutti gli alloggi, benché appaiano quasi ultimati, sono stati riscontrate notevoli ed estese manifestazioni di umidità e di infiltrazione d'acqua perlopiù proveniente dalla copertura, la quale necessita di un intervento di manutenzione.

Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale.

L'area scoperta (p.c. 5185) - da intendersi pertinenziale a tutti e tre i lotti oggetto della presente consulenza, e perciò assegnata a ciascun lotto in misura pari a 1/3 i.p. ciascuno - necessita di adeguato completamento, avendo allo stato attuale una pavimentazione discontinua in cemento, sulla quale ha attecchito della vegetazione spontanea ed infestante.

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state desunte dal più recente elaborato grafico di progetto estratto dalla pratica edilizia.

Le superfici che vengono assunte a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva vengono calcolate in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tali superfici debbano comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari.

Nello specifico la **Superficie Lorda Commerciale** del presente lotto calcolata con i criteri appena esposti misura **metri quadrati 378,03** circa (di cui metri quadrati 191,17 attinenti il piano terra e metri quadrati 186,86 attinenti il piano primo), per ciò che attiene all'edificio (p.c. 5183), cui va ad aggiungersi la quota di 1/3 i.p. dell'area urbana (p.c. 5185) la quale misura complessivi metri quadrati 208 (catastali).

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Edificio - piano terra al "grezzo"	191,17	x 100 %	= 191,17



Edificio - piano primo	186,86	x	100 %	=	186,86
<b>Totale:</b>	<b>378,03</b>				<b>378,03</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 350,00 (diconsi euro trecentocinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del piano terra al "grezzo"; in € 1.050,00 (diconsi euro millecinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del piano primo ove sono ubicati gli alloggi, anche in considerazione delle condizioni generali che evidenziano in primis la necessità di intervenire con la manutenzione della copertura; in € 70,00 (diconsi euro settanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla quota di un terzo, indivisa parte, della superficie dell'area urbana da destinare a corte comune ai tre lotti.

Da cui la seguente valutazione:

- P. Terra al "grezzo" 1/1 x mq 191,17 x €/mq 350,00 = € 66.909,50
- Alloggi al P.Primo 1/1 x mq 186,86 x €/mq 1.050,00 = € 196.203,00
- Area urbana 1/3 x mq 208,00 x €/mq 70,00 = € 4.853,33

Sommano

**€267.965,83**

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore di mercato del lotto come sopra determinato una riduzione pari al 2% (diconsi due percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria,

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziaria del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **267.965,83**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 267.965,83**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 267.965,83**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto, usufruendo dei dati metrici sopra determinati, partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare, costituente il presente lotto, in regime di libero mercato, tenendo conto del contesto in cui è inserito, dell'ubicazione, dello stato d'avanzamento dei lavori di ristrutturazione edilizia, delle dotazioni impiantistiche, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione o meglio del degrado subito nel corso del tempo, degli



interventi che si rendono ancora necessari per il completamento delle opere, delle condizioni generali del lotto che comprende anche la quota di 1/3 i.p. dell'area urbana pertinenziale (p.c. 5185), il tutto come rilevato, laddove possibile, in sede di sopralluogo.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di valori unitari al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono le banche dati dell'Ufficio del Catasto e dell'Ufficio Tavolare di Gorizia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore.

#### 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	EDIFICIO DI 6 ALLOGGI E 1 POSTO AUTO DA ULTIMARE	378,03	0,00	267.965,83	267.965,83
				<b>267.965,83 €</b>	<b>267.965,83 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nell'interesse della procedura si ritiene di poter condurre la vendita in tre distinti lotti, comprendenti ognuno la quota di 1/3 i.p. dell'area urbana catastalmente identificata con p.c. 5185, da ritenersi pertinenziale.

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:

**€ 267.965,83**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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:

**€ 5.359,32**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 6,51
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 262.600,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2022

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**EDIFICIO CON 3 ALLOGGI, 7 POSTI AUTO E ACCESSORI DA ULTIMARE** ubicato in GORIZIA (GO), VIA OBERDAN 13 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **341,83** mq per la quota di:

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

al quale si assegna, quale pertinenza, la quota di 1/3 i.p. di piena proprietà [REDACTED] dell'antistante **AREA URBANA** della superficie commerciale (catastale) complessiva di **208,00** mq.

Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra (p.c. 5184), comprendente al piano terra sette posti auto coperti, una cantina ed un accessorio (servizi igienici ancora in fase di realizzazione) ed al piano primo tre alloggi con accesso da un ballatoio comune, cui si accede da una scala esterna a partire dalla corte (p.c. 5185) comune ai tre lotti.

L'accesso alla corte dalla pubblica via (via Guglielmo Oberdan) avviene attraverso un androne e al contiguo cortile (p.c.893/1 di altrui proprietà), in forza di servitù di passaggio regolarmente intavolata. Per maggiori dettagli nel merito si rinvia alla lettura del Capitolo 5 della presente consulenza.

Il compendio trae origine da un intervento di ristrutturazione edilizia risalente presumibilmente all'anno 2010, che ha coinvolto tutti e tre i lotti, ma rimasto incompiuto.

L'immobile si trova in stato di abbandono e di degrado, con segni evidenti di cedimento strutturale.

#### Identificazione catastale

##### Catasto dei Terreni

- foglio 15 particella 5184, qualità: ente urbano, superficie 200 metri quadrati
- foglio 15 particella 5185, qualità: ente urbano, superficie 208 metri quadrati (\*)

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale: totale 64 m2, totale escluse aree scoperte 59 m2, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale: totale 48 m2, totale escluse aree scoperte 48 m2, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale: totale 64 m2, totale escluse aree scoperte 59 m2, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 4, categoria F/3, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 5, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 39 m2, totale 45 m2, rendita 143,01 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;



- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 20 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 7, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 21 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 20 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 9, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 20 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 10, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 21 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 11, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 20 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 12, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 14 m2, totale 18 m2, rendita 33,98 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5185, sub -, categoria F/1, consistenza 208 m2, (\*)

intestati a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/1.

#### **Identificazione tavolare**

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4059 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 1 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – sala alloggio con terrazzo al primo piano – in rosa nel Piano sub GN 1000/2013 con 279/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4060 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 2 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – alloggio al primo piano – in marrone nel Piano sub GN 1000/2013 con 211/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4061 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 3 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – alloggio al primo piano – in ocra nel Piano sub GN 1000/2013 con 204/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4062 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 4 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – servizi igienici al piano terra – in grigio nel Piano sub GN 1000/2013 con 38/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)



Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4063 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 5 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – box auto al piano terra – in rosso nel Piano sub GN 1000/2013 con 86/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4064 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 6 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in azzurro nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4065 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 7 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in giallo nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4066 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 8 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in verde scuro nel Piano sub GN 1000/2013 con 24/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4067 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 9 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in viola nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4068 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 10 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in blu nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4069 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 11 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in arancione nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4070 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 12 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – cantina al piano terra – in verde chiaro nel Piano sub GN 1000/2013 con 33/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4051 del C.C. di GORIZIA (\*)

Corpo tavolare 1°



- p.c.t. 5185 ente urbano (da P.T. 14862 c.t.1°) (\*)

tutte allibrate a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – con 1/1 p.i.

-----  
(\*) Nota:

Concorre alla formazione del presente lotto la sola quota di 1/3 i.p. della p.c.t. 5185.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>341,83 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 190.914,73</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 171.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/08/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di sopralluogo è stato accertato che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è libero ed in stato di abbandono.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 20/02/2023, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'Ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 21/02/2023, comunicando l'esito negativo della ricerca, eseguita per il periodo temporale degli ultimi 10 anni, per l'immobile segnalato; comunicava inoltre che l'intestatario è residente a Trieste e che, pertanto, i relativi atti potrebbero essere registrati presso tale Ufficio.

La scrivente procedeva quindi con l'inoltro di analoga formale istanza alla Direzione Provinciale di Trieste dell'Agenzia delle Entrate a mezzo PEC in data 21/02/2023. A tale richiesta l'Ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 02/03/2023, comunicando l'esito negativo della ricerca.

Presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva si sono svolti due sopralluoghi:

- in data 30/05/2023, alla presenza di persona incaricata dal debitore, la quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore per la visione sommaria del compendio, atteso che il Comune di Gorizia non aveva ancora rilasciato copia delle pratiche edilizie necessarie per effettuare le verifiche di conformità edilizia e urbanistica; al termine del sopralluogo l'incaricato consegnava alla scrivente copia della chiave di accesso al compendio;
- in data 08/08/2023, in forma autonoma e con la scorta dei documenti (pratiche edilizie) nel frattempo rilasciati dal Comune di Gorizia. Nel corso del sopralluogo, è stata presa visione di ogni locale, laddove possibile, e sono state effettuate varie riprese fotografiche necessarie a corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche dei beni pignorati; è stata verificata la loro corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la loro conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione



comunale ed alle planimetrie catastali.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Gorizia, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Gorizia - PP.TT. web 4058 (Madre ) e 4059-4060-4061-4062-4063-4064-4065-4066-4067-4068-4069-4070 del C.C. di Gorizia e P.T. web 4051 del C.C. di Gorizia Foglio C**

##### 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:*

**Diritto di servitù di stillicidio a peso** delle p.c.t. 5184 ed **a favore** della p.c.e. 893/3, derivante da contratto di permuta stipulato il 21/03/1913, intavolato il 02/06/1913 a Gorizia sub G.N. 638/1913.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** simultanea attiva, intavolata il 04/05/2010 a Gorizia sub G.N. 945/2010, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Importo ipoteca: €2.000.000,00.  
Importo capitale: €1.000.000,00,  
e quanto in P. Principale, a peso del c.t.1° e p.i..  
**P. PRINCIPALE:** P.T. web 4051 di questo comune censuario.  
**P. ACCESSORIE:** PP.TT. web 4053,4054,4055,4056,4057,4059,4060,4061,4062,4063 di questo comune censuario.

**Ipoteca giudiziale** attiva, intavolata il 19/10/2019 a Gorizia sub G.N. 1809/2018, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza dd. 17/07/2018 Tribunale di Trieste Sent. 458/18 R.G. 676/17.  
Importo ipoteca: €97.402,90.  
Importo capitale: €61.200,00.  
**P. PRINCIPALE:** P.T. web 4053 di Gorizia  
**P. ACCESSORIE:** PP.TT. web 4054,4055,4056,4057,4059,4060,4061,4062,4063,4064,4065,4066,4067,4068,4069,4070 di questo comune censuario.  
**Pres. 28/03/2019 G.N. 650/2019**  
Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca prenotato sub G.N. 1809/2018, in base a sentenza dd. 17/07/2018 Tribunale di Trieste Sent. 458/18 R.G. 676/17 passata in giudicato come



da attestazione dd. 26/2/2019 in atti sub G.N. 541/2019.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento immobiliare**, intavolato il 27/09/2022 a Gorizia sub G.N. 1615/2022, promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare N. 965/2022 Cron. Tribunale di Gorizia, a peso del c.t.1°.

#### 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
Ulteriori avvertenze:	

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorizia con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, di seguito si riportano le seguenti iscrizioni tavolari.

#### **Ufficio Tavolare di Gorizia - P.T. web (Madre) 4058 del C.C. di Gorizia Foglio A2**

##### Pres. 02/06/1913 G.N. 638/1913

Viene reso evidente che il muro di segnato nel piano dd. 13.3.1913 con le lettere a,b,c é muro promiscuo fra i proprietari delle pp.cc. 893/1, 893/3, 894, p.c.t. 5183, p.c.t. 5184, p.c.t. 5185, p.c.t. 5186, in base al Piano Tavolare dd. 13/03/1913.

##### Pres. 04/05/2010 G.N. 945/2010

Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici ed autoveicoli nonché di acquedotto e fognatura sotterranei, linea telefonica ed elettrodotto sia aerei che sotterranei a favore della p.c.t. 5184 ed a peso della p.c.e. 893/1 limitatamente al portico d'accesso ed alla corte lungo la fascia delimitata dai numeri "8-502-2-503-504-516-517-518-501-521-9-8" nel piano in atti sub G.N. 387/2008.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Gorizia, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.

**Ufficio Tavolare di Gorizia - PP.TT. web 4059-4060-4061-4062-4063-4064-4065-4066-4067-4068-4069-4070 del C.C. di Gorizia e P.T. web 4051 del C.C. di Gorizia Foglio B**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2010), con atto stipulato il 23/04/2010 a firma del Not. Camillo Giordano Rep, 101.811, intavolato il 12/05/2010 a Gorizia sub G.N. 945/2010.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**D.I.A. in alternativa al P.d.C.** resa ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 - **Pratica N. 0589/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 18/06/2010 con il n. 10.09.14/14620 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gorizia, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea B1 - Città austriaca del Corso – Edifici appartenenti al Gruppo 6.

Per informazioni dettagliate in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

**“Art. 16 Zone omogenee B del Patrimonio**

#### **A. Definizione**

1) Sono le parti di città di impianto ottocentesco nelle quali sono ancora riconoscibili le regole di impianto originario (edificazione a cortina, ville isolate, ville storiche con parco), in cui sono ancora chiaramente leggibili le caratteristiche edilizie e la morfologia di impianto (nuclei antichi dei borghi) o quelle in cui la valenza ambientale è un carattere dominante e che il Piano intende tramandare (verde privato dei colli urbani). Tali zone caratterizzano lo spazio urbano e l'immagine della città.

2) Il Piano riconosce sette distinte zone:

B.1 - Città austriaca del Corso

B.2 - Città austriaca delle ville

B.3 - Edilizia in linea

B.4 - Ville storiche con parco

B.5 - Verde privato dei colli urbani

B.6 - Nuclei antichi dei borghi

B.7 - Case della prima industrializzazione

#### **B. Obiettivi**

3) Gli obiettivi del Piano sono relativi:

- alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente,

- alla salvaguardia dell'immagine complessiva della città ottocentesca,



- alla riqualificazione dello spazio pubblico,
- al completamento delle cortine edilizie,
- alla riqualificazione dei cortili e degli spazi privati interni agli isolati,
- alla tutela degli spazi verdi privati
- al mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono la matrice originaria del tessuto edificato.

### **C. Modificazioni dell'assetto urbano**

*Parametri urbanistici ed edilizi.*

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

Nelle zone in cui è confermata la SLP esistente sono sempre consentiti, sugli edifici esistenti, gli interventi precisati ai successivi commi 16, 17, 18 e 19.

Gli interventi di sopraelevazione, nel rispetto della superficie coperta dell'edificio preesistente (con l'esclusione di eventuali aggetti), sono consentiti purché posti ad una distanza non inferiore a 3 metri dai confini. Le pareti in sopraelevazione non possono essere finestrate se confrontanti con edifici esistenti posti ad una distanza inferiore a metri 10.

#### Zona B1 - Città austriaca del Corso

5) La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della "Città austriaca del Corso" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

- trasformazione mirata degli edifici tutelati del Patrimonio
- ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
- recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati
- interventi integrativi e di completamento solo lungo la cortina edilizia

6) - Indice di edificabilità fondiaria: 1,5 mq/mq

- Piani: 5; H max: m. 16; Non può in ogni caso essere superata l'altezza massima degli edifici adiacenti, se classificati come appartenenti al Patrimonio della città;

- Distanza dai confini privati: ml. 5 o in aderenza;

- Distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza.

- 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.

- Rapporto di copertura: 40%.

- Allineamenti: rispetto del filo edilizio preesistente e storicamente consolidato.

- parcheggi stanziali: 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.

- parcheggi di relazione nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 punto 6 bis e punto 6 ter

*omissis*

13) E' vietata l'edificazione all'interno degli isolati nelle zone dove il piano prescrive il rispetto del filo edilizio preesistente. Eventuali interventi di completamento di edifici recenti a saturazione dell'indice fondiario devono essere realizzati verso spazio privato in modo tale da non alterare l'immagine storicamente consolidata.

### **CI. Modificazione degli edifici esistenti**

14) Le opere ammesse sugli edifici del Patrimonio sono definite in relazione ai diversi gruppi di edifici di appartenenza così come esplicitato ai precedenti articoli 13 e 15.

15) Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite alle zone B "Città ottocentesca".

16) L'uso abitativo dei sottotetti non è ammesso negli edifici del gruppo 1. La creazione di abbaini, lucernari, prese di luce verso le piazze e percorsi storici e viali alberati individuati nella



tavola "Patrimonio della città" è consentita esclusivamente per agevolare il recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, con esclusione degli edifici del gruppo 1.

17) Stralciato con Variante n. 10.

18) Per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) appartenenti al Gruppo

6 e al Gruppo 5 esclusivamente all'interno della zona B5 e B6 sono consentiti solo se eccedenti il rispetto dell'indice

fondario e nelle zone a capacità insediativa saturata, per una sola volta, interventi di ampliamento del 20% della SLP

esistente e comunque non eccedenti 25 mq di SLP per unità immobiliare residenziale per miglioramenti e adeguamenti igienici e funzionali. Tali ampliamenti in deroga al solo rapporto di copertura e all'I.F. devono essere realizzati verso lo spazio privato e non necessitano di parcheggi stanziali.

18 bis Per gli interventi di ampliamento disciplinati al precedente comma 18 sono inoltre consentite distanza dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate.

19) Stralciato con Variante n. 10.

### **C2. Modificazione delle aree di pertinenza**

20) Le aree libere nelle zone B4, B5 e quelle nelle zone B.2 ricadenti nei Parchi e giardini storici individuati nelle tavole P.3 e P.4 – Il patrimonio della città, fatti salvi gli ampliamenti di cui al precedente punto 18 e gli interventi ammessi per i diversi gruppi di edifici del patrimonio specificati nell'art.13, sono inedificabili. Il verde esistente deve essere comunque mantenuto, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio. Non devono attenersi a tali prescrizioni gli interventi di riqualificazione così come disciplinati al precedente comma 12, ultimo capoverso.

21) E' sempre consentita anche per le aree di cui al precedente comma la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo di pregio e all'immagine storicamente consolidata. Particolari cautele devono essere adottate nella zona B4 "Ville storiche con parco". Possono altresì essere realizzati parcheggi stanziali in superficie e scoperti, a condizione che essi non alterino le caratteristiche storiche ed ambientali che il Piano vuole tramandare e non vengano utilizzati materiali bituminosi. E' consentita inoltre la realizzazione di tettoie aperte per attività commerciali (punto 36 bis art. 3), escluse le aree di pertinenza degli edifici del gruppo 1e a condizione che non vengano alterati spazi verdi preesistenti, impedita l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occultate architetture di pregio.

### **C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

22 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1);
- Servizi - artigianale 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,
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3);
- servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11);
- direzionale (art.4 punto 4);
- **attività commerciali (Art.4, punto 5A1) limitatamente alle zone B1, B3, B5 e B6 al piano terreno, ai**

#### **piani sottostanti ed al piano primo;**

- attività commerciali (Art.4, punto 5A2 e 5A3) limitatamente alle Zone B1 e B3 al piano terreno, ai piani sottostanti ed al piano primo;
- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alle zone B1, B3 e B6 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**

23) 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.

Interventi di recupero estesi all'isolato o a parti significative dello stesso seguono le procedure del Piano di Recupero o dello Studio Unitario nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona.

Nella zona B7 gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico e privato devono essere ricompresi in ambiti di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica o privata e con le procedure esplicitate al successivo articolo 39, "Ambiti di riqualificazione urbana".

#### **E. Classificazione**

24) Le Zone B del Patrimonio sono classificate di categoria B P.U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.U.R. 18/86.

#### **F. Prescrizioni generali**

25) Per tutti i tipi di intervento, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni, non può essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f^* = 6 mc/mq$  (in assenza di Piano attuativo)."

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, con specifico riferimento a quanto forma oggetto del presente lotto (Lotto 3) confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e la banca dati catastale, la scrivente nell'evidenziare che l'intervento edilizio da cui traggono origine tre alloggi, sette posti auto ed accessori, risulta non ancora ultimato - oltretutto in stato di degrado - esprime quanto segue.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo, si ribadisce che le tre unità abitative, i sette posti auto e gli accessori risultano incompleti, come già precisato in sede di descrizione del compendio.

Normativa di riferimento: Legge Regionale n°19/2009 e s.m.i..

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una nuova pratica edilizia propedeutica al completamento delle opere.

Stante anche le condizioni di degrado in cui versa il compendio, dei relativi oneri se ne è tenuto conto in sede di definizione dei valori unitari di mercato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: **medi**.





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità.  
Nell'elaborato planimetrico il sub 4 é descritto "bagno" mentre risulta censito (correttamente) in categoria F/3, non essendo stato completato.  
La difformità é regolarizzabile contestualmente alla presentazione della denuncia di variazione al catasto dei fabbricati a lavori ultimati. I relativi oneri non vengono qui riportati, in quanto se ne tiene conto in sede di definizione del valore del compendio.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Tempi necessari per la regolarizzazione: **medi**, poichè legati e consequenziali ai tempi di completamento delle opere.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

# BENI IN GORIZIA OBERDAN 13, QUARTIERE CENTRO EDIFICIO DI 3 ALLOGGI E 10 POSTI AUTO DA ULTIMARE

DI CUI AL PUNTO A

**EDIFICIO CON 3 ALLOGGI, 7 POSTI AUTO E ACCESSORI DA ULTIMARE** ubicato in GORIZIA (GO), VIA OBERDAN 13 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **341,83** mq per la quota di:

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



al quale si assegna, quale pertinenza, la quota di 1/3 i.p. di piena proprietà [REDACTED] dell'antistante **AREA URBANA** della superficie commerciale (catastale) complessiva di **208,00** mq.

Trattasi di edificio residenziale a due piani fuori terra (p.c. 5184), comprendente al piano terra sette posti auto coperti, una cantina ed un accessorio (servizi igienici ancora in fase di realizzazione) ed al piano primo tre alloggi con accesso da un ballatoio comune, cui si accede da una scala esterna a partire dalla corte (p.c. 5185) comune ai tre lotti.

L'accesso alla corte dalla pubblica via (via Guglielmo Oberdan) avviene attraverso un androne e al contiguo cortile (p.c..893/1 di altrui proprietà), in forza di servitù di passaggio regolarmente intavolata. Per maggiori dettagli nel merito si rinvia alla lettura del Capitolo 5 della presente consulenza.

Il compendio trae origine da un intervento di ristrutturazione edilizia risalente presumibilmente all'anno 2010, che ha coinvolto tutti e tre i lotti, ma rimasto incompiuto.

L'immobile si trova in stato di abbandono e di degrado, con segni evidenti di cedimento strutturale.

### **Identificazione catastale**

#### Catasto dei Terreni

- foglio 15 particella 5184, qualità: ente urbano, superficie 200 metri quadrati
- foglio 15 particella 5185, qualità: ente urbano, superficie 208 metri quadrati (\*)

#### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale: totale 64 m2, totale escluse aree scoperte 59 m2, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale: totale 48 m2, totale escluse aree scoperte 48 m2, rendita 245,32 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale: totale 64 m2, totale escluse aree scoperte 59 m2, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: 1;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 4, categoria F/3, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 5, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 39 m2, totale 45 m2, rendita 143,01 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 6, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 20 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 7, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 21 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 20 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 9, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 20 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 10, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 21 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;



- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 11, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 m2, totale 20 m2, rendita 45,65 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5184, sub 12, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 14 m2, totale 18 m2, rendita 33,98 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Oberdan n.13, piano: T;
- sezione urbana B, foglio 15, particella 5185, sub -, categoria F/1, consistenza 208 m2, (\*)

intestati a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/1.

### **Identificazione tavolare**

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4059 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 1 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – sala alloggio con terrazzo al primo piano – in rosa nel Piano sub GN 1000/2013 con 279/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4060 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 2 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – alloggio al primo piano – in marrone nel Piano sub GN 1000/2013 con 211/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4061 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 3 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – alloggio al primo piano – in ocra nel Piano sub GN 1000/2013 con 204/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4062 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 4 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – servizi igienici al piano terra – in grigio nel Piano sub GN 1000/2013 con 38/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4063 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 5 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – box auto al piano terra – in rosso nel Piano sub GN 1000/2013 con 86/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4064 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 6 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in azzurro nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4065 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°



- E.I. 7 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in giallo nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4066 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 8 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in verde scuro nel Piano sub GN 1000/2013 con 24/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4067 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 9 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in viola nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4068 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 10 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in blu nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4069 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 11 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – posto macchina al piano terra – in arancione nel Piano sub GN 1000/2013 con 25/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4070 del C.C. di GORIZIA

Corpo tavolare 1°

- E.I. 12 su p.c.t. 5184 (da P.T. 15191 c.t.1°) – cantina al piano terra – in verde chiaro nel Piano sub GN 1000/2013 con 33/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 4058 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 4051 del C.C. di GORIZIA (\*)

Corpo tavolare 1°

- p.c.t. 5185 ente urbano (da P.T. 14862 c.t.1°) (\*)

tutte allibrate a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – con 1/1 p.i.

-----  
(\*) Nota:

*Concorre alla formazione del presente lotto la sola quota di 1/3 i.p. della p.c.t. 5185.*





Panoramica Lotto 3



Panoramica Lotto 3

#### 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.  
Tra i più importanti centri limitrofi c'è Nova Gorica (Slovenia).  
Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono regolamentati con parchimetro.  
Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Tra le principali attrazioni storico paesaggistiche raggiungibili a breve distanza merita ricordare: il Castello di Gorizia, il Centro Storico, i Giardini Pubblici, i Musei Provinciali, il Museo Santa Chiara, il Palazzo Coronini Cronberg con il suo parco, il Piazzale della Transalpina, il Collio.



Localizzazione compendio immobiliare



Localizzazione Corpo C

#### SERVIZI

- biblioteca
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- polizia

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI



aeroporto distante 20 km	buono	
autobus distante 0 km	ottimo	
autostrada distante 4 km	ottimo	
ferrovia distante 2 km	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – l'edificio si presume costituito da struttura portante in muratura di pietra e laterizio, con solai di interpiano e di copertura in struttura lignea.

Le facciate appaiono rivestite con sistema isolante “a cappotto” con strato finitura in tinta chiara.

I portoncini di ingresso agli alloggi ed i serramenti esterni sono in legno e vetro-camera privi di sistema oscurante, porte interne in legno tamburate.

Per quanto attiene alle finiture rilevate all'interno dei tre appartamenti ubicati al piano primo, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica nell' "Alloggio 11" e nell'"Alloggio 12", eccezion fatta per la stanze da letto dove sono stati posati dei pavimenti in legno prefinito; in piastrelle di ceramica in tutto l'"Alloggio 13", eccezion fatta per la stanza da letto dove è stata realizzato il solo sottofondo per pavimenti;
- finiture murarie: piastrelle di ceramica nelle zone cottura e nei servizi igienici, tinteggiatura sulla generalità delle pareti dei vari ambienti e dei soffitti in cartongesso;
- portoncini d'ingresso: in legno con vetri-camera; nel merito è stato riscontrato che gli stessi sono stati fissati esclusivamente con schiuma poliuretanicca ormai deteriorata;
- serramenti esterni: in legno con vetri-camera, privi di sistema oscurante;
- porte interne: in legno tamburate;
- terrazze: pavimento in piastrelle di ceramica e ringhiere in ferro nel ballatoio comune e nella terrazza facente parte esclusiva dell'"Alloggio 11";
- scale esterne: in calcestruzzo ancora prive di rivestimento e di parapetto;
- apparecchiature sanitarie: i servizi igienici sono dotati di doccia, water, bidet e lavabo e di rubinetterie tipo miscelatori monocomando;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta con quadri elettrici dotati di interruttori differenziali e magnetotermici; idrico-sanitario; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi (assenti le caldaie murali). Si evidenzia che tutti gli impianti devono essere comunque verificati e completati da parte di personale qualificato.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia la necessità di interventi di verifica e completamento di tutti gli impianti da parte di personale qualificato, che ne attesti la conformità alle prescrizioni delle normative di settore vigenti, anche rilasciando i Libretti di Impianto



per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento.

Da quanto si è potuto accertare gli alloggi risultano sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che potranno essere rilasciati soltanto a lavori ultimati.

A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la loro redazione possa ammontare prudenzialmente ad €400,00 (euro quattrocento/00) per alloggio.

Perciò che attiene alla distribuzione degli spazi all'interno dei tre alloggi e alle relative superfici, precisando che la numerazione di seguito assegnata agli alloggi corrisponde a quella riportata nelle pratiche edilizie acquisite presso l'ufficio competente, si riporta quanto segue.

#### Alloggio 11

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 56,43, così distribuiti:

##### *piano primo*

soggiorno angolo cottura mq 19,95 - disimpegno mq 1,40 - bagno w.c. mq 4,63 – stanza mq 14,45 - terrazzo mq 16,00

#### Alloggio 12

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 37,04, così distribuiti:

##### *piano primo*

soggiorno angolo cottura mq 16,47 - disimpegno mq 1,40 - bagno w.c. mq 4,97 – stanza mq 14,20

#### Alloggio 13

L'alloggio presenta una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 37,93, così distribuiti:

##### *piano primo*

disimpegno mq 3,28 - bagno w.c. mq 4,00 – soggiorno angolo cottura mq 16,55 - stanza mq 14,10

In generale, il complesso appena descritto si trova in stato di abbandono e di degrado e si presenta in condizioni di conservazione scarse. In tutti gli alloggi, benché appaiano quasi ultimati, sono stati riscontrate notevoli ed estese manifestazioni di umidità e di infiltrazione d'acqua perlopiù proveniente dalla copertura, la quale necessita di un intervento di manutenzione.

Sono anche stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e cedimenti di tipo strutturale, sia sulle pareti che sui pavimenti degli alloggi, che si ritiene indispensabile sottoporre all'attenzione di un tecnico strutturista che ne progetti le soluzioni.

L'area scoperta (p.c. 5185) - da intendersi pertinenziale a tutti e tre i lotti oggetto della presente consulenza, e perciò assegnata a ciascun lotto in misura pari a 1/3 i.p. ciascuno - necessita di adeguato completamento, avendo allo stato attuale una pavimentazione discontinua in cemento, sulla quale ha attecchito della vegetazione spontanea ed infestante.

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state desunte dal più recente elaborato grafico di progetto estratto dalla pratica edilizia.

Le superfici che vengono assunte a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva vengono calcolate in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tali superfici debbano comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari.

Nello specifico la **Superficie Lorda Commerciale** del presente lotto calcolata con i criteri appena



esposti misura **metri quadrati 341,83** circa (di cui metri quadrati 189,33 attinenti il piano terra e metri quadrati 152,50 attinenti il piano primo) per ciò che attiene all'edificio (p.c. 5183), cui va ad aggiungersi la quota di 1/3 i.p. dell'area urbana (p.c. 5185) la quale misura complessivi metri quadrati 208 (catastali).

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posti auto e accessori al P.Terra	189,33	x	100 %	=	189,33
Alloggi al P.Primo	152,50	x	100 %	=	152,50
<b>Totale:</b>	<b>341,83</b>				<b>341,83</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 580,00 (diconsi euro cinquecentottanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del piano terra dove sono ubicati i posti auto coperti; in € 500,00 (diconsi euro cinquecento/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del piano primo ove sono ubicati gli alloggi, anche in considerazione delle particolari condizioni generali che evidenziano in primis la necessità di progettare ed eseguire degli interventi di rinforzo strutturale per ovviare ai cedimenti riscontrati negli alloggi in sede di sopralluogo, nonché di manutenzione della copertura; in € 70,00 (diconsi euro settanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla quota di un terzo, indivisa parte, della superficie dell'area urbana da destinare a corte comune ai tre lotti.

Da cui la seguente valutazione:

- Posti auto e accessori al p.terra 1/1 x mq 189,33 x €mq 580,00 = €109.811,40
- Alloggi al p.primo 1/1 x mq 152,50 x €mq 500,00 = € 76.250,00
- Area urbana 1/3 x mq 208,00 x €mq 70,00 = € 4.853,33

Sommano

**€190.914,73**

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziarie ritiene di applicare al valore di mercato del lotto come sopra determinato una riduzione pari al 10% (diconsi dieci per cento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziarie.

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziarie del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **190.914,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 190.914,73**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 190.914,73**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto, usufruendo dei dati metrici sopra determinati, partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare, costituente il presente lotto, in regime di libero mercato, tenendo conto del contesto in cui è inserito, dell'ubicazione, dello stato d'avanzamento dei lavori di ristrutturazione edilizia da cui traggono origine i quattro alloggi, delle dotazioni impiantistiche, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione o meglio del degrado subito nel corso del tempo, degli interventi che si rendono ancora necessari per il completamento delle opere, delle condizioni generali del lotto che comprende anche la quota di 1/3 i.p dell'area urbana pertinenziale (p.c. 5185), il tutto come rilevato, laddove possibile, in sede di sopralluogo.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di valori unitari al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono le banche dati dell'Ufficio del Catasto e dell'Ufficio Tavolare di Gorizia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore.

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	EDIFICIO DI 3 ALLOGGI E 10 POSTI AUTO DA ULTIMARE	341,83	0,00	190.914,73	190.914,73



190.914,73 €

190.914,73 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Nell'interesse della procedura si ritiene di poter condurre la vendita in tre distinti lotti, comprendenti ognuno la quota di 1/3 i.p. dell'area urbana catastalmente identificata con p.c. 5185, da ritenersi pertinenziale.

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: € 190.914,73

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** 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: € 19.091,47

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 23,26

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 171.800,00

data 21/08/2023

il tecnico incaricato  
Geom. LUANA TUNINI

