



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 6/2022

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2023

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 6/2022

## LOTTO 1

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

**A**

**EDIFICIO BIFAMILIARE PARZIALMENTE AL GREZZO** ubicato in GORIZIA (GO), VIA IV NOVEMBRE 58/A – Quartiere Piedimonte del Calvario - della superficie commerciale di **143,29** mq per la quota di:

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

Trattasi di edificio bifamiliare accostato, prospiciente la pubblica via, di complessivi tre piani fuori terra (sottotetto compreso).

Il piano terra ospita un alloggio privo di impianti e di finiture. Al piano primo è ubicato un alloggio dotato di impianti e finiture collegato - mediante scala interna (fuori norma) - al piano sottotetto avente parziale affaccio sul soggiorno sottostante a guisa di soppalco.

La costruzione dell'edificio risale agli anni 2005 - 2011.

#### Identificazione catastale

##### Catasto dei Terreni (\*)

- foglio 7 particella 190/7, qualità: ente urbano, superficie 1161 metri quadrati.

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 65 m2, totale escluse aree scoperte 61 m2, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 73 m2, totale escluse aree scoperte 71 m2, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T-1;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m2, totale 11 m2, rendita 14,77 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m2, totale 11 m2, rendita 14,77 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T

intestati a:

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

#### Identificazione tavolare (\*)

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 432 del C.C. di Piedimonte del Calvario

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 190/7 ente urbano (da P.T. 2211 c.t.1°)

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i. (\*\*)

-----  
Note:

(\*) Gli identificativi Catasto Terreni e Tavolari sono i medesimi del "Corpo B"

(\*\*) Pres. 06/06/2018 G.N. 1051/2018

Annotazione del decreto di nomina dell' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale curatore dell'eredità del proprietario.

**B**

**COMPLESSO DI QUATTRO VILLETTE A SCHIERA AL GREZZO** ubicato in GORIZIA (GO), VIA IV NOVEMBRE 58/A – Quartiere Piedimonte del Calvario - della superficie commerciale di **512,08** mq per la quota di:

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

Trattasi di complesso di quattro villette di tipologia a schiera, parzialmente al grezzo, sviluppate su tre piani fuori terra - compreso il sottotetto non abitabile - con pertinenti posti auto ed aree a verde, in corso di costruzione.

La costruzione è iniziata presumibilmente nell'anno 2005 e attualmente si trova in stato d'abbandono.

#### **Identificazione catastale**

##### Catasto dei Terreni (\*)

- foglio 7 particella 190/7, qualità: ente urbano, superficie 1161 metri quadrati.

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 143 m2, totale escluse aree scoperte 134 m2, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T-1-2;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 m2, totale 36 m2, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 8, categoria F/3, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T-1-2

intestati a:

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

#### **Identificazione tavolare (\*)**

##### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 432 del C.C. di Piedimonte del Calvario

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 190/7 ente urbano (da P.T. 2211 c.t.1°)

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i. (\*\*)

-----  
Note:

(\*) Gli identificativi Catasto Terreni e Tavolari sono i medesimi del "Corpo A"

(\*\*) Pres. 06/06/2018 G.N. 1051/2018

Annotazione del decreto di nomina dell'Avv. Rosanna De Ciantis quale curatore dell'eredità del proprietario.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 349.930,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 297.400,00
Data della valutazione:	21/01/2023

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

In sede di sopralluogo é stato accertato che il "Corpo A" – edificio bifamiliare parzialmente al grezzo - risulta occupato dal nucleo familiare del defunto esecutato, mentre il "Corpo B" - complesso di quattro villette a schiera al grezzo - risulta 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 30/08/2022, 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 31/08/2022, comunicando l'esito negativo della ricerca per l'immobile segnalato, precisando che la ricerca era stata eseguita per il periodo temporale degli ultimi 10 anni.

Il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si é svolto in data 01/12/2022, alla presenza dell' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - curatore dell'eredità giacente di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore nel corso degli accertamenti, al fine di prendere visione di ogni locale ed effettuare le riprese fotografiche con le quali 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 432 - C.C. di Piedimonte del Calvario  
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: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, intavolata il 09/01/2007 a Gorizia sub G.N. 40/2007, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di apertura di credito in conto corrente dd. 04/01/2007 Not. Angelilli rep. 127.163.  
Importo ipoteca: €1.125.000,00  
Importo capitale: € 750.000,00

**Ipoteca volontaria**, intavolata il 04/05/2011 a Gorizia sub G.N. 859/2011, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di apertura di credito in conto corrente dd. 26/04/2011 Not. Angelilli rep. 133.220.  
Importo ipoteca: €300.000,00  
Importo capitale: €150.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento immobiliare**, intavolato il 24/01/2022 a Gorizia sub G.N. 80/2022, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare dd. 15/11/2021 Tribunale di Gorizia Cron. 1113, notificato.

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Nulla da segnalare.	

## 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 432 - C.C. di Piedimonte del Calvario  
Foglio B**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/04/2006 a firma di Not. Angelilli Rep. 125.027, registrato il 05/05/2006 a Gorizia al n°275, Mod.2, intavolato il 20/06/2006 a Gorizia sub G.N. 795/2006.

Il titolo è riferito solamente alla quota di 1/2 p.i., fermo restando la proprietà dell'altra 1/2 p.i. a nome dello stesso \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Pres. 06/06/2018 GN 1051/2018

Si annota il decreto di nomina dell' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale curatore dell'eredità del proprietario ad 1), presso il c.t.1°, in base al Decreto di nomina Tribunale di Gorizia dd. 14-15/2/2018 n.414/2018 VG.

### 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:

**Concessione di Edificare - Pratica N. 10.09.14/11922** - intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per *"costruzione di sei alloggi, in Zona omogenea B.10 - Residenziale dei borghi - Zone B di impianto recente del vigente P.R.G., di mq 528 di SLP, in via IV Novembre, sull'area distinta al Catasto con p.c. 190/1, 190/2 del C.C. di Piedimonte del Calvario"* rilasciata il 02/11/2005 a fronte di domanda presentata il 25/05/2005 ed integrazioni pervenute in data 24/10/2005.

**Voltura della Concessione Edilizia - Pratica N.10.09.14/11922** - intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con le prescrizioni in essa contenute, rilasciata il 08/05/2006 a fronte della domanda presentata il 28/04/2006.

**Proroga per ultimazione dei lavori - Pratica N. 10.09.14/11922** - relativi alla costruzione di sei alloggi in via IV Novembre sino a tutto il 05 maggio 2010, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , rilasciata il 06/05/2009 a fronte di domanda presentata il 27/04/2009.

**Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire IN SANATORIA - Pratica N. 10.09.14/11922** - intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per completamento lavori per la costruzione di sei alloggi da eseguirsi a Gorizia, via IV Novembre, presentata il 18/01/2011.

**Denuncia di Inizio Attività di Variante in alternativa al Permesso di Costruire - Pratica N. 10.09.14/11922** - intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "*modifiche interne ed esterne che non modificano sagoma, volume e superfici*" presentata il 15/06/2011.

**Autorizzazione N. 125/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per "*l'allacciamento in pubblica fognatura - reflui civili/assimilati - insediamento in Comune di Gorizia, via IV Novembre p.c.190/1 e p.c.190/2*", rilasciata il 18/07/2011 con il n. 6328 di protocollo.

**Certificato di agibilità parziale sub 2, sub 3 e sub 4 N. 10.09.14/11922**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciato il 23/08/2011 con il n. 0134/2011 di protocollo, a fronte di domanda presentata il 15/07/2011, "*relativo ai lavori di costruzione di sei alloggi in via IV Novembre n.58/A e 58/A1 sull'area distinta al Catasto con p.c. 190/7, sub 2, sub 3 e sub 4 del Comune Censuario di Piedimonte del Calvario*".

**Certificato di agibilità parziale per gli enti 6 e 7 N. 10.09.14/11922**, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciato il 27/12/2011 con il n. 0197/2011 di protocollo, a fronte di domanda presentata il 19/12/2011, "*relativo ai lavori di costruzione di sei alloggi in via IV Novembre n.58/A sull'ara distinta al Catasto con p.c. 190/1 e 190/2 del Comune Censuario di Piedimonte del Calvario*".

Comunicazione di **Decadenza del titolo edilizio** - e contestuale richiesta di Pagamento contributo commisurato al costo di costruzione - **N. 10.09.14/11922**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 22/06/2018 con il n. 35275/2018 di protocollo generale.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gorizia, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea B10 – Residenziale dei borghi.

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. 17 Zone B di impianto recente**

### **A. Definizione**

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

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

*B.8 - Residenziale a ville o a schiera*

*B.9 - Residenziale a blocco o in linea*

*B.10 - Residenziale dei borghi*

**B. Obiettivi**

2) *Gli obiettivi del Piano sono:*

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

**C. Modificazioni dell'assetto urbano**

*Parametri urbanistico-edilizi*

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

*- o m i s s i s -*

**Zona B10 - Residenziale dei borghi**

6) *- Indice di edificabilità fondiaria: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

- *Piani: 2; H. max: m. 7,00;*
- *Distanza dai confini privati: m. 5 o aderenza*
- *Distanza dal filo stradale: m. 5 o filo strada in relazione alle preesistenze di impianto storico*
- *Distanza tra fabbricati: m. 10 o 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: 30%.*
- *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 comma 6 bis e comma ter.*

**C1. Modificazioni degli edifici esistenti**

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

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

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

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

10) *Nelle zone B di impianto recente, per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti, solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m<sup>2</sup> di SLP per unità immobiliare residenziale per adeguamenti igienico-funzionali in deroga al solo rapporto di copertura.*

*Nelle zone B8c in cui viene confermata la consistenza edilizia esistente per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti interventi di ampliamento del 30% della SLP esistente per una sola volta, e comunque non eccedenti 40 m<sup>2</sup> di SLP per unità immobiliare residenziale 25 m<sup>2</sup> di SLP per unità immobiliare sono sempre consentiti.*

10 bis) *Per le unità immobiliari a destinazione commerciale e artigianali di servizio esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), purché non nocive e moleste, solo in presenza di*

*rapporto di copertura saturo, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga al solo rapporto di copertura nel limite massimo del 35%.*

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

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

*11) E' consentita la creazione di parcheggi stanziali in sottosuolo e in soprasuolo.*

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

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

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

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

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

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

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

*gelaterie, pasticcerie, etc.*

### **D. Modalità attuative**

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

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

### **E. Classificazione**

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

### **F. Prescrizioni generali**

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

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e la banca dati catastale, la scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

La documentazione rilasciata dal Comune di Gorizia in data 02.11.2022 a seguito di istanza di accesso agli atti effettuata dalla scrivente in data 30.08.2022 ha consentito di accertare che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato giusta Concessione di Edificare Prot.n.10.09.14/11922 rilasciata in data 02/11/2005 e successive varianti, anche in sanatoria. In sede di sopralluogo è stato accertato che le opere progettate non sono state completate e che il

cantiere si trova in stato di abbandono già da diversi anni, con la sola eccezione dell'appartamento ai piani primo e sottotetto, facente parte del fabbricato bifamiliare in linea prospiciente la via IV Novembre.

Ciò nonostante è stato accertato che vi sono alcune difformità che di seguito vengono descritte.

#### Corpo A

Gli alloggi facenti parte del fabbricato bifamiliare in linea, presentano alcune difformità rispetto al progetto approvato, e nello specifico:

- le dimensioni dei locali interni di entrambi gli alloggi risultano inferiori a quelle di progetto;
- nell'alloggio al piano primo, per il quale è già stato rilasciato di Certificato di Agibilità, è stata spostata parte della tramezzatura che separa la camera da letto e l'antistante disimpegno dal soggiorno, a vantaggio della superficie della zona giorno; la scala interna che collega i due piani non è conforme a quella progettata e nemmeno alle norme di sicurezza;
- l'alloggio al piano terra deve essere completato.

#### Corpo B

- Nella villetta di testa, per la quale è già stato rilasciato il Certificato di Agibilità, il sottoscala al piano terra è stato trasformato, mediante predisposizione di un servizio igienico; inoltre manca la scala per accedere al sottotetto ed in generale parte dell'impiantistica. Si precisa che non è stato possibile svolgere alcun accertamento al piano sottotetto, in quanto impossibile accedervi proprio per la mancanza della scala.
- Le altre tre villette al grezzo devono essere completate.

Le difformità sono regolarizzabili (normativa di riferimento Legge Regionale n°19/2009 e s.m.i.) :

- per quanto riguarda l'alloggio ai piani primo e sottotetto del Corpo A – mediante fornitura e posa in opera di idonea scala autoportante provvista delle certificazioni di rito, e con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria;
- per quanto riguarda la villetta di testa del Corpo B – mediante rimessa in pristino del sottoscala; completamento degli impianti e delle apparecchiature sanitarie; installazione della scala per accedere al piano sottotetto.

Si precisa che, in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, la scrivente si trova nell'impossibilità di fornire un quadro dettagliato e definitivo sul punto, poiché pur avendo ottenuto informazioni di carattere generale da parte degli uffici deputati per legge a ricevere ed esaminare le istanze, gli stessi uffici rimandano maggiori dettagli all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia completa degli elaborati scrittografici previsti. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni sopra esposte, quanto indicato dalla scrivente in merito al presente punto è da intendersi formulato in termini orientativi per quanto riguarda la procedura ed in termini prudenziali per ciò che attiene agli oneri e costi di regolarizzazione, finalizzati a fornire un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Si ribadisce che tutto quanto sopra riportato fa riferimento alla normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, oblazione, rimesse in pristino e completamento impiantistica €35.000,00

Merita infine evidenziare che, per quanto riguarda l'alloggio al piano terra del Corpo A e le tre villette al grezzo del Corpo B, essendo ormai scaduto il relativo titolo edilizio, si renderà necessario presentare una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori - ed eventuale variante - di cui i sopraindicati titoli edilizi.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

In sede di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità.

- l'alloggio al piano terra del Corpo A è stato censito in categoria A/3, pur non avendone le caratteristiche in quanto non ultimato;
- la planimetria catastale dell'alloggio ai piani primo e sottotetto dello stesso Corpo A rappresenta lo stato autorizzato dal titolo edilizio, il quale non corrisponde allo stato dei luoghi, come evidenziato al precedente capitolo 8.1;
- i posti auto scoperti catastalmente identificati con i subalterni 3, 4 e 7, non sono individuabili in natura e quindi non accatastabili finché non verrà realizzata la pavimentazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di denuncia di variazione contestualmente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria di cui al precedente capitolo 8.1.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e tributi catastali €1.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORIZIA VIA IV NOVEMBRE 58/A, QUARTIERE PIEDIMONTE DEL CALVARIO

## EDIFICIO BIFAMILIARE PARZIALMENTE AL GREZZO

DI CUI AL PUNTO A

**EDIFICIO BIFAMILIARE PARZIALMENTE AL GREZZO** ubicato in GORIZIA (GO), VIA IV NOVEMBRE 58/A – Quartiere Piedimonte del Calvario - della superficie commerciale di **143,29** mq per la quota di:

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

Trattasi di edificio bifamiliare accostato, prospiciente la pubblica via, di complessivi tre piani fuori terra (sottotetto compreso).

Il piano terra ospita un alloggio privo di impianti e di finiture. Al piano primo è ubicato un alloggio dotato di impianti e finiture collegato - mediante scala interna (fuori norma) - al piano sottotetto avente parziale affaccio sul soggiorno sottostante a guisa di soppalco.

La costruzione dell'edificio risale agli anni 2005 - 2011.

### **Identificazione catastale**

#### Catasto dei Terreni (\*)

- foglio 7 particella 190/7, qualità: ente urbano, superficie 1161 metri quadrati.

#### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 65 m2, totale escluse aree scoperte 61 m2, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 73 m2, totale escluse aree scoperte 71 m2, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T-1;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m2, totale 11 m2, rendita 14,77 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 4, categoria C/6, classe 1, consistenza 11 m2, totale 11 m2, rendita 14,77 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T

intestati a:

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

### **Identificazione tavolare (\*)**

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 432 del C.C. di Piedimonte del Calvario

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 190/7 ente urbano (da P.T. 2211 c.t.1°)

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i. (\*\*)

-----  
Note:

(\*) Gli identificativi Catasto Terreni e Tavolari sono i medesimi del "Corpo B"

(\*\*) Pres. 06/06/2018 G.N. 1051/2018

Annotazione del decreto di nomina dell' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quale curatore dell'eredità del proprietario.



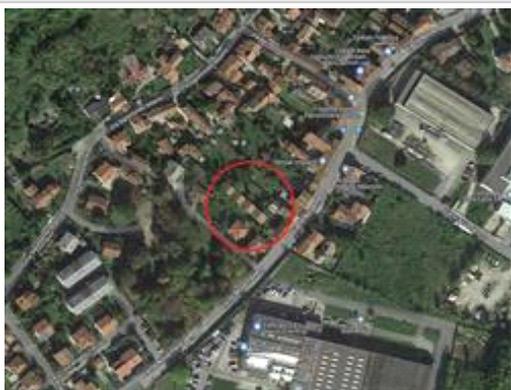
Appartamento al piano terra



Appartamento al piano primo e sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica al contesto cittadino, caratterizzata da edifici a destinazione prevalentemente residenziale. A breve distanza si trova l'ampia area verde denominata "Parco dei Principi".  
 Il traffico nella zona é scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramica compendio da via IV Novembre

COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 metri
- ferrovia distante 2 chilometri
- autostrada distante 4 chilometri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo –

l'edificio si presume costituito da struttura portante in calcestruzzo armato per travi e pilastri ed in laterizio per le murature, con solai di interpiano in parte in latero-cemento ed in parte in struttura lignea e di copertura anch'esso in struttura lignea.

Le facciate sono rivestite con sistema isolante "a cappotto" con strato finitura in tinta chiara.

I portoncini di ingresso agli alloggi sono del tipo blindato ed i serramenti esterni e relativi scuretti sono in PVC.

Perciò che attiene alle caratteristiche e le dotazioni di ciascuna unità immobiliare si riporta quanto segue.

#### Appartamento al piano terra

Premesso che, tale appartamento è sprovvisto di Certificato di Agibilità, benché censito al Catasto dei Fabbricati con il subalterno 1, in sede di sopralluogo è stato accertato che esso risulta incompleto mancando i pavimenti e i sottofondi, i serramenti interni, il completamento di tutta l'impiantistica e delle apparecchiature sanitarie dell'unico servizio igienico.

L'alloggio presenta una disposizione degli spazi interni conforme all'ultimo elaborato grafico di progetto presente agli atti ed alla planimetria catastale, corrispondente ad una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 49,61, così distribuiti:

- soggiorno mq 16,88 circa netti calpestabili
- cucina mq 9,87 circa netti calpestabili
- disimpegno mq 3,65 circa netti calpestabili
- camera mq 14,35 circa netti calpestabili
- bagno w.c. mq 4,86 circa netti calpestabili

#### Appartamento ai piani primo e sottotetto

L'appartamento è provvisto di Certificato di Agibilità ed è censito al Catasto dei Fabbricati con il subalterno 2, in sede di sopralluogo è stato accertato quanto segue. L'accesso avviene dal poggiolo raggiungibile attraverso una scala esterna.

L'alloggio misura una superficie netta calpestabile di complessivi metri quadrati 94,06, così distribuiti:

##### Piano primo

- poggiolo mq 5,22 circa netti calpestabili
- cucina-soggiorno mq 26,80 circa netti calpestabili
- disimpegno mq 2,55 circa netti calpestabili
- camera mq 15,00 circa netti calpestabili
- bagno w.c. mq 4,86 circa netti calpestabili
- poggiolo mq 3,00 circa netti calpestabili

##### Piano sottotetto

- sottotetto mq 36,63 circa netti calpestabili

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

- pavimenti: in piastrelle in tutto il primo piano; assenti al piano sottotetto;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nella zona cottura e nel servizio igienico; tinteggiatura sulla generalità delle pareti e dei soffitti dei vari ambienti;
- portoncino d'ingresso: di tipo blindato;
- serramenti esterni: infissi in PVC bianco con vetro-camera e scuretti in PVC con finitura tipo

legno;

- porte interne: in legno, tamburate, cieche o con vetri ornamentali;
- poggiali: pavimento in piastrelle; parapetti in ringhiera metallica zincata;
- scala interna: in legno autoportante fuori norma, in quanto sprovvista di idonei parapetti e con uno sviluppo non idoneo al contesto nel quale è inserita; nel merito si evidenzia che la stessa appare recuperata da altro fabbricato e solo parzialmente adattata;
- scala esterna: in calcestruzzo armato, priva di rivestimento dei gradini e del pianerottolo;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta; idrico-sanitario; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi;
- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico è dotato di doccia, water, bidet e lavabo e di rubinetteria tipo miscelatore monocomando.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che l'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziale e magnetotermici, ma a titolo prudenziale se ne consiglia comunque la verifica da parte di personale qualificato che ne accerti la rispondenza alle prescrizioni della normativa di settore vigente.

In merito all'impianto di riscaldamento, non è stato reperito il Libretto di Impianto, per cui anche in questo caso si raccomanda l'intervento da parte di personale qualificato che ne accerti la rispondenza alle prescrizioni della normativa di settore vigente, rilasciando il relativo libretto.

Da quanto si è potuto accertare l'alloggio risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE). A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la sua redazione possa ammontare prudenzialmente ad €400,00 (euro quattrocento/00).

In generale, l'appartamento appena descritto si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale.

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

In generale, le parti esterne dell'edificio si presentano in scarse condizioni di conservazione e manutenzione, evidenziando la mancata sistemazione dell'area esterna, ivi inclusi i posti auto di pertinenza dei due alloggi, ancorché già censiti al catasto dei fabbricati con i subalterni 3 e 4.

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 Corpo A** calcolata con i criteri appena esposti misura **metri quadrati 143,29** circa, dei quali metri quadrati 59,74 sono riferiti all'alloggio al piano terra e metri quadrati 83,55 sono riferiti all'alloggio ai piani primo e sottotetto.

## 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 prudenzialmente in €710,00 (diconsi euro settecentodieci/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'appartamento al piano terra – catastalmente identificato con il subalterno 1 ed in €890,00 (diconsi euro ottocentonovanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'appartamento ai piani primo e sottotetto – catastalmente identificato con il subalterno 2. Da cui la seguente valutazione:

• Appartamento (p.t.)	mq 59,74 x €/mq 710,00	€ 42.415,40
• Appartamento (p.1°-2°)	mq 83,55 x €/mq 890,00	€ 74.359,50
<b>Valore di mercato Corpo A</b>		<b>€116.774,90</b>

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore di mercato di entrambi i corpi (A e B):

- una riduzione pari al 15% (diconsi quindici percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria,

che verrà applicata in seguito sul valore complessivo dell'unico lotto (Lotto 1). Il valore finale che ne deriverà, al netto dell'arrotondamento, costituirà il Valore di Vendita Giudiziaria del lotto da ritenersi a corpo e non a misura.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.774,90**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 116.774,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 116.774,90**

BENI IN GORIZIA VIA IV NOVEMBRE 58/A, QUARTIERE PIEDIMONTE DEL CALVARIO

## COMPLESSO DI 4 VILLETTE A SCHIERA AL GREZZO

DI CUI AL PUNTO B

**COMPLESSO DI QUATTRO VILLETTE A SCHIERA AL GREZZO** ubicato in GORIZIA (GO), VIA IV NOVEMBRE 58/A – Quartiere Piedimonte del Calvario - della superficie commerciale di **512,08** mq per la quota di:

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

Trattasi di complesso di quattro villette di tipologia a schiera, parzialmente al grezzo, sviluppate su tre piani fuori terra - compreso il sottotetto non abitabile - con pertinenti posti auto ed aree a verde, in corso di costruzione.

La costruzione è iniziata presumibilmente nell'anno 2005 e attualmente si trova in stato d'abbandono.

### **Identificazione catastale**

#### Catasto dei Terreni (\*)

- foglio 7 particella 190/7, qualità: ente urbano, superficie 1161 metri quadrati.

#### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 143 m2, totale escluse aree scoperte 134 m2, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T-1-2;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 7, categoria C/6, classe 1, consistenza 36 m2, totale 36 m2, rendita 48,34 Euro, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T;
- sezione urbana D, foglio 7, particella 190/7, sub 8, categoria F/3, indirizzo catastale: via Quattro Novembre, piano: T-1-2

intestati a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per1/1.

### **Identificazione tavolare (\*)**

#### Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare WEB 432 del C.C. di Piedimonte del Calvario

Corpo tavolare 1°

- p.c.n. 190/7 ente urbano (da P.T. 2211 c.t.1°)

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i. (\*\*)

-----

Note:

(\*) Gli identificativi Catasto Terreni e Tavolari sono i medesimi del "Corpo A"

(\*\*) Pres. 06/06/2018 G.N. 1051/2018

Annotazione del decreto di nomina dell'Avv. Rosanna De Ciantis quale curatore dell'eredità del proprietario.



*Servizio igienico al primo piano villetta di testa*

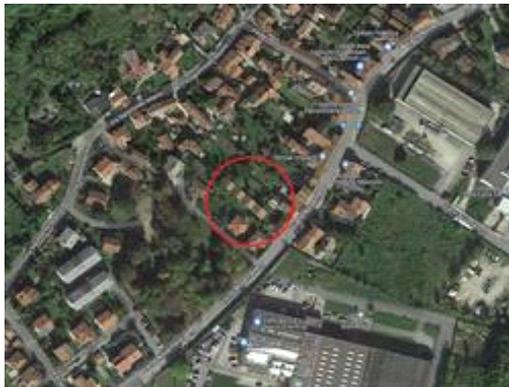


*Panoramica primo piano villette al grezzo*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica al contesto cittadino, caratterizzata da edifici a destinazione prevalentemente residenziale. A breve distanza si trova l'ampia area verde denominata "Parco dei Principi".

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramica compendio da via IV Novembre

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri  
ferrovia distante 2 chilometri  
autostrada distante 4 chilometri

nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:

nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – il complesso di villette a schiera è costituito da struttura portante in calcestruzzo armato per travi e pilastri ed in laterizio per le murature, con solai di interpiano in parte in latero-cemento ed in parte in struttura lignea e solai di copertura anch'essi in struttura lignea.

Perciò che attiene alle caratteristiche e alle dotazioni di ciascuna villetta si precisa che, in sede di sopralluogo, sono stati riscontrati diversi stati di avanzamento dei lavori riferiti a ciascuna villetta che vengono di seguito descritti.

La villetta di testa più prossima alla via IV Novembre è l'unica villetta autonomamente censita al catasto dei fabbricati dove è identificata con subalterno 7 ed è anche l'unica a presentare un grado di finitura avanzato con le seguenti finiture:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica ai piani terra e primo; al piano sottotetto non si sono potuti visionare, essendo mancante la scala di accesso al piano;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina, nel servizio igienico ricavato nel sottoscala al piano terra e nel servizio igienico al piano primo; tinteggiatura sulla generalità delle pareti ai piani terra e primo e dei soffitti al piano terra nei

vari ambienti; i soffitti del piano primo presentano il solaio in legno a vista; al piano sottotetto non si sono potuti visionare, essendo mancante la scala di accesso al piano;

- portoncino d'ingresso: di tipo blindato;
- serramenti esterni: infissi in PVC bianco con vetro-camera completi di avvolgibili e zanzariere;
- soglie e davanzali: in granito;
- porte interne: in laminato tamburate;
- poggioni: pavimento in granito; parapetti in ringhiera metallica zincata e verniciata;
- scale interne: in calcestruzzo armato con rivestimento in granito per il collegamento tra piano terra e piano primo; assente la scala di collegamento tra piano primo e sottotetto, benché si notino sulle pareti i fori di fissaggio di scala autoportante;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta; idrico-sanitario; di riscaldamento previsto a pavimento e di produzione di acqua calda sanitaria autonomi; predisposizione di impianto di climatizzazione a split; al piano sottotetto non si sono potuti visionare, essendo mancante la scala di accesso al piano;
- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico al primo piano è dotato di doccia, con predisposizione impiantistica per water, bidet e lavabo; assente la rubinetteria; nel sottoscala ci sono le predisposizioni impiantistiche per un servizio igienico; al piano sottotetto non si sono potuti visionare, essendo mancante la scala di accesso al piano;
- facciate: rivestite con sistema isolante "a cappotto" con strato di finitura in tinta chiara.

In merito alle condizioni di conservazione e manutenzione rilevate in sede di sopralluogo, si evidenzia che, a causa di un importante fenomeno di infiltrazione d'acqua proveniente dal piano sottotetto, risultano gravemente danneggiate alcune pareti del primo piano e dell'intero vano scala, nonché, al piano primo, ampie porzioni del solaio in legno e i telai di porte interne, senza che si possano escludere eventuali ulteriori danni occulti o comunque non accertati in sede di sopralluogo, in considerazione dell'impossibilità di prendere visione del piano sottotetto.

Tutti gli impianti necessitano di verifiche e di completamento da parte di personale qualificato.

In merito alle altre tre villette, si precisa che le stesse si presentano con le sole strutture verticali ed orizzontali allo stato grezzo.

Soltanto in una delle tre unità è stata realizzata la scala in calcestruzzo armato per il collegamento tra piano terra e piano primo.

Al piano primo mancano tutte le tramezzature ed anche le partizioni che dovrebbero separare tra loro le tre unità.

Tutte e tre le villette sono sprovviste di ogni finitura.

Al loro interno è stata riscontrata l'abbondante presenza di materiali di varia natura, solo in parte riconducibili a materiali o rifiuti di cantiere.

La presenza di questi materiali ha reso difficoltoso lo svolgimento delle operazioni di sopralluogo, finanche ad impedire l'accesso ad alcuni locali.

In generale tutta l'area scoperta di pertinenza del fabbricato risulta invasa da abbondante vegetazione spontanea di medio ed alto fusto oltre che da piante infestanti che si stanno sviluppando anche sulle facciate dell'edificio. La presenza di tale vegetazione ha reso difficoltoso accedere all'immobile e visionare adeguatamente le facciate e la copertura, ed effettuare le riprese fotografiche.

Si evidenzia, inoltre, che non sono state eseguite nessuna delle opere di sistemazione delle aree esterne sia per quanto riguarda gli accessi dalla pubblica via, sia che per ciò che attiene ai marciapiedi, ai vialetti, ai percorsi pedonali e carrai, alle recinzioni, alle aree a verde, ma anche alla realizzazione di tutti i posti auto previsti.

Le superfici che vengono assunte a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di



**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 269.655,70**

## 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 l'unico lotto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, tenendo conto del contesto in cui è inserito, dell'ubicazione, dello stato d'avanzamento dei lavori dei due corpi edilizi e della loro vetustà, delle dotazioni impiantistiche, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione e manutenzione piuttosto che del degrado subito dalle strutture, delle condizioni generali del fondo, il tutto come rilevato in sede di sopralluogo.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di valori medi unitari al metro quadrato di superficie lorda commerciale riferiti a ciascun corpo edilizio, nonché alle unità immobiliari che lo compongono.

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di tavolare di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate - Borsini immobiliari, ed inoltre: 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 BIFAMILIARE PARZIALMENTE AL GREZZO	0,00	0,00	116.774,90	116.774,90
B	COMPLESSO DI 4 VILLETTE A SCHIERA AL GREZZO	0,00	0,00	269.655,70	269.655,70
				<b>386.430,60 €</b>	<b>386.430,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 36.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 349.930,60</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€ 52.489,59</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 41,01</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 297.400,00</b>

data 21/01/2023

il tecnico incaricato  
Geom. LUANA TUNINI