



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio via dell'Arte n. 37/39/41

INERENTI:

GIUDICE:

dott. Martina Ponzan

CUSTODE:

avv. Piero Greco Ginaldi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto Roiz

CF:RZORRT62S05E098H

con studio in GORIZIA (GO) via Nazario Sauro, 18

telefono: 0481537137

email: roberto.roiz@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GRADO via dell'Arte 41, quartiere Isola della Schiusa, della superficie commerciale di **56,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Alloggio con pertinenze in condominio sito a Grado (GO) in via dell'Arte n. 41, composto da: ingresso, salotto, bagno, cucina/veranda e camera al piano primo; cantina al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 202/741 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL'ARTE 41, piano: T-1, intestato a . Da cancellare con voltura catastale; costo indicativo per onorario e diritti catastali € 300,00
- C.C. Grado particella edificiale 202/741 P.M. c.t. 1° partita tavolare 13793 cui sono congiunte 34,45/1000 p.i. della P.T. 13104 di Grado

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.968,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.968,00
Data della valutazione:	05/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In sede di sopralluogo, esperito in data 11/1/2024 alla presenza del custode nominato, è emerso che il compendio immobiliare costituente il presente lotto è occupato dall'esecutato.

Nel merito, lo scrivente segnala di aver richiesto alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 05/01/2024, formale richiesta volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione;

in esito a tele richiesta l'ufficio preposto dava riscontro a mezzo PEC, comunicando l'esito negativo della ricerca.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 urbanistica: *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 **legale** attiva, intavolata il 09/11/2007 a Monfalcone G.N. 5514/2006, a favore di _____
_____ contro _____

Importo ipoteca: 73646,18.

Importo capitale: 36823,09.

La formalità è riferita solamente a 7/9 p.i.

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 04/08/2010 a Monfalcone G.N. 4379/2010, a favore di _____
_____ contro _____

Importo ipoteca: 2637,77.

La formalità è riferita solamente a 7/9 p.i.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 22/09/2023 a Monfalcone G.N. 4812/2023, a favore di _____
_____, contro _____

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: € 453,97

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.972,82

Ulteriori avvertenze:

In preventivo il ripristino della parte inferiore delle pareti del vano scale ad un prezzo indicativo di € 1500 per piano - intervento da deliberare.

Importo spese condominiali scadute alla data del 14/2/2023 (data di invio bozza perizia), rivisto a



seguito di osservazione pervenuta dall'amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 7/9, in forza di Successione, intavolato il 20/06/2007 a Monfalcone G.N. 1474/2006.

Il titolo è riferito solamente a P.T. 13793 di Grado con 34,45/1000 p.i. della P.T. 13040 di Grado

_____ per la quota di 2/9, in forza di Donazione, con atto stipulato il 09/08/2021 a firma di Notaio Antonio Grimaldi, intavolato il 12/08/2021 a Monfalcone G.N. 3729/2021.

Il titolo è riferito solamente a P.T. 13793 di Grado con 34,45/1000 p.i. della P.T. 13040 di Grado

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 1, intestata a _____, per lavori di ampliamento, rilasciata il 17/02/1990 con il n. 364-6225/RT reg. n. 22 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - Capoluogo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le preesistenze edilizie ricadenti all'interno della Z.t.o. di tipo B non possono essere interessate da interventi stravolgenti di qualsivoglia carattere, o, dalla introduzione, anche isolata, di elementi strutturali e costruttivi, così come di scelte di opere di completamento e finitura, materiche o cromatiche, estranee rispetto alle caratteristiche che definiscono il "continuum" dell'ambiente edificato del capoluogo. Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere una o più destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate: Residenziale Servizi Alberghiera Direzionale Commerciale al dettaglio Trasporto di persone e merci Servizi e attrezzature collettive Residenza turistica Laddove non diversamente previsto dalle specifiche norme di isolato, viene attribuito un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 mc/mq per interventi di nuova costruzione unicamente ai lotti ineditati esistenti nella Z.T.O. B del capoluogo. Per le finalità di cui al comma 3, per lotti ineditati si intendono unicamente quelli la cui capacità edificatoria viene utilizzata per la prima volta, non derivanti da frazionamento medio tempore intervenuto dell'originale mappale, e comunque privi di costruzioni autonomamente utilizzabili. La Zona Omogenea di tipo B viene suddivisa in isolati. La p.c. 202/447 è compresa nell'isolato n. ISOLATI: 123, 124: Questa zona è destinata alla costruzione di edifici destinati ad accogliere: laboratori artigianali a conduzione familiare e residenza attrezzature ed impianti nautici edilizia ricettiva negozi ed esercizi pubblici

Indice di fabbricazione fondiario per lotti maggiori di 500 mq. di superficie	7 mc/mq. per
lotti uguali o inferiori a 500 mq. di superficie	5,5 mc/mq. rapporto di copertura massimo per lotti
maggiori di 500 mq.	80% per lotti uguali o inferiori a 500 mq
	60% altezza massima degli



edifici 9 ml. numero massimo dei piani compreso il piano terreno n°3
arretramento minimo delle fronti fabbricate rispetto al ciglio stradale 4 ml. rispetto ai confini

1,50 ml. La Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato in data 21 dicembre 2021 il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006. Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano, con le relative cartografie, sono entrate in vigore il giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso della delibera di adozione sulla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2022. La particella oggetto del presente certificato risulta Area classificata a pericolosità idraulica moderata P1, regolamentata dall'art. 14 – AREE CLASSIFICATE A PERICOLOSITÀ MODERATA (P1), Rischio medio R2, delle Norme Tecniche di Attuazione del PGRA. I documenti relativi al PGRA sono visionabili e scaricabili dal sito del Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali. La particella in oggetto, ricade inoltre in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 13/10/1971 pubblicato sulla G.U. n.305 del 02/12/1971. Come confermato dal Piano Paesaggistico Regionale Friuli Venezia Giulia pubblicato in data 4 ottobre 2017, BUR n.40.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate, lo scrivente si trova nell'impossibilità di fornire un quadro dettagliato e definitivo in merito, poiché pur avendo ottenuto informazioni di carattere generale da parte degli uffici preposti 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 dallo scrivente in merito al presente punto è da ritenersi formulato in termini orientativi, per quanto riguarda la procedura, ed in termini prudenziali, per ciò che attiene agli oneri e costi di regolarizzazione, allo scopo di fornire un quadro utile di massima per finalità peritali.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche alla distribuzione interna per fusione bagno e wc, spostamento cucina. (normativa di riferimento: R.L. 19/2009 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazione e spese tecniche: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione bagno e wc, spostamento vano cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario e diritti catastali: €1.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GRADO VIA DELL'ARTE 41, QUARTIERE ISOLA DELLA SCHIUSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRADO via dell'Arte 41, quartiere Isola della Schiusa, della superficie commerciale di **56,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Alloggio con pertinenze in condominio sito a Grado (GO) in via dell'Arte n. 41, composto da: ingresso, salotto, bagno, cucina/veranda e camera al piano primo; cantina al piano terra.

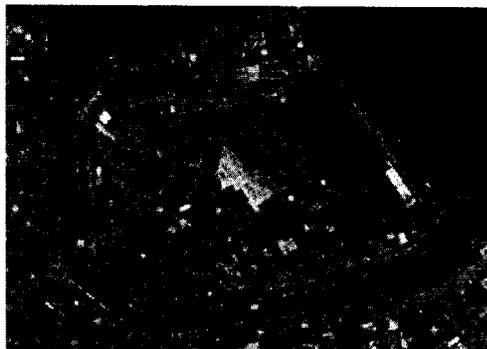
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 202/741 sub. 21 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL'ARTE 41, piano: T-1, intestato a
Iscritto il diritto di abitazione a favore di). Da cancellare con voltura catastale; costo indicativo per onorario e diritti catastali € 300,00
- C.C. Grado particella edificiale 202/741 P.M. c.t. 1° partita tavolare 13793 cui sono congiunte 34,45/1000 p.i. della P.T. 13104 di Grado

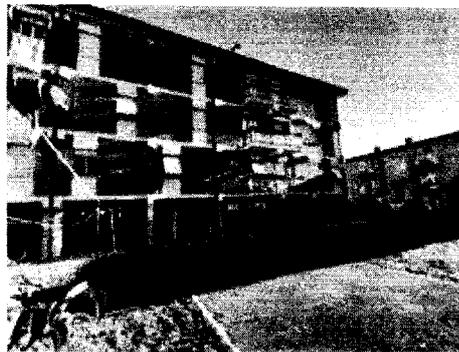
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aquileia, Gorizia, Trieste). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: sito archeologico di Aquileia.



localizzazione



facciata principale

COLLEGAMENTI



autobus distante 0,5 km

aeroporto distante 22 km

autostrada distante 28 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui gli enti oggetto di valutazione sono parte, presenta murature portanti in laterizio, solai in latero cemento, tetto in latero cemento, vano scale comune in ca con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo; l'immobile è dotato di accesso pedonale dalla via dell'Arte e carrabile dalla retrostante via dello Sport ed è sprovvisto di impianto ascensore.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è buono.

L'alloggio presenta porta d'ingresso in legno tamburato con serratura di sicurezza; porte interne in tamburato; pareti intonacate al civile e tinteggiate; rivestimenti pareti servizio igienico in ceramica; pavimentazioni in ceramica e laminato su parquet; finestre in legno a doppio vetro dotate di avvolgibili in PVC, in alluminio bagno e veranda; impianto idrosanitario completo in ceramica e rubinetteria inox con miscelatori; impianto elettrico parte sottotraccia e parte esterno (rilevate scatole aperte); impianto di riscaldamento (realizzato tra il 1995 e il 2000), di tipo autonomo con gruppo termico in bagno e corpi scaldanti in alluminio; relativamente agli impianti non viene fornita alcuna dichiarazione di conformità; non viene fornita nemmeno la certificazione energetica (APE) per la quale, a titolo meramente indicativo, la spesa per la sua redazione può ammontare a € 400,00.

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è molto scarso.

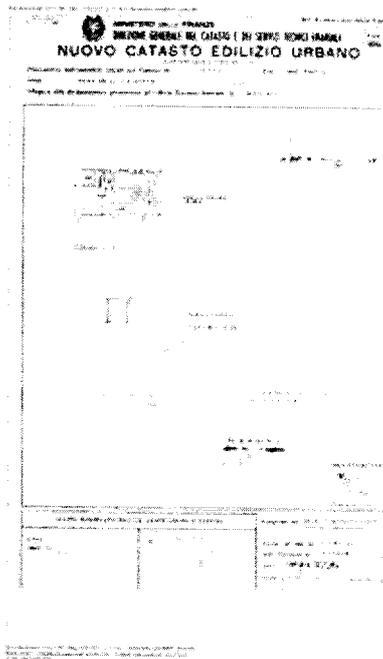
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio/veranda	54,60	x	100 %	=	54,60
cantina	7,20	x	25 %	=	1,80
Totale:	61,80				56,40





planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato dei luoghi, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite analizzato, viste l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, nonché tutti gli altri elementi che concorrono alla formulazione della stima, nel rispetto dell'attendibilità ordinaria dei valori espressi dal locale mercato immobiliare, con riferimento alla superficie lorda commerciale, si può ritenere reale il più probabile valore di mercato del bene in oggetto come di seguito indicato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 56,40 x 2.200,00 = 124.080,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	-18.612,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 105.468,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 105.468,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Monfalcone, ufficio tecnico di Grado, agenzie: Grado, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Colleghi ed esperti del settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONI:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,40	0,00	105.468,00	105.468,00
				105.468,00 €	105.468,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.968,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.968,00**

data 05/03/2024

il tecnico incaricato



geom. Roberto Roiz

