



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL FRIULI VENEZIA GIULIA Soc.
Coop.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Sebastiano Markovic

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra 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 52/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO ubicato in GORIZIA (GO), VIA RASTELLO 61 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **190,23 mq** per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al terzo piano - più soppalco - di un edificio storico denominato “*Osteria Grande del Berlino ovvero l’Antica Posta*” a destinazione mista residenziale e commerciale, privo di impianto ascensore, il quale si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra ed è situato nel cuore del Centro Storico di Gorizia.

L'appartamento è stato oggetto nel 1991 di un intervento di restauro e risanamento conservativo.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 15 particella .587/1, qualità: ente urbano, superficie 485 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 15, particella .587/1, sub 39, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 309,25 Euro, indirizzo catastale: viale Rastello n.61, piano: 3,

intestato a:

*** DATO OSCURATO *** proprietaria per 1/2;

*** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/2.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare Web 1586 del C.C. di Gorizia

Corpo tavolare 1°

- E.I. 39 su p.c.e. 587/1 (da P.T. 8929 c.t.1°) – alloggio al 3° piano e porzione di sottotetto non praticabile insistente sopra la superficie dell'alloggio – colorato in verde scuro rigato nel Piano sub GN 243/1990 con 128/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. Web 1572 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/2 p.i.

*** DATO OSCURATO *** con 1/2 p.i.

In base ai titoli in atti sub G.N. 1222/2001.

A.1

MAGAZZINO ubicato in GORIZIA (GO), VIA RASTELLO 61 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **23,60 mq** per la quota di:

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

Trattasi di locale ad uso magazzino posto al piano terra dell'edificio condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale, di cui fa parte anche l'appartamento descritto in punto “A” del quale costituisce pertinenza.

Identificazione catastaleCatasto dei Terreni

- foglio 15 particella .587/1, qualità: ente urbano, superficie 485 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 15, particella .587/1, sub 7, categoria C/2, classe 9, consistenza 18 m2, superficie catastale totale 23 m2, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: viale Rastello n.57, piano: T,

intestato a:

*** DATO OSCURATO *** proprietaria per 1/2;

*** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/2.

Identificazione tavolareUfficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare Web 1574 del C.C. di Gorizia

Corpo tavolare 1°

- E.I. 7 su p.c.e. 587/1 (da P.T. 8914 c.t.1°) – locale magazzino al p. terra – in azzurro nel Piano sub GN 243/1990 con 8/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. Web 1572 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/2 p.i.

*** DATO OSCURATO *** con 1/2 p.i.

In base ai titoli in atti sub G.N. 1222/2001.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.585,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.800,00
Data della valutazione:	30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di sopralluogo, esperito in data 21/12/2022, é emerso che il compendio immobiliare costituente il presente lotto è occupato dal nucleo familiare della comproprietaria Signora *** DATO OSCURATO ***.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 16/09/2022, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. In esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con pec in data 19/09/2022, comunicando l'esito negativo della ricerca, precisando che la stessa era stata eseguita per il periodo temporale degli ultimi 10 anni.

Dopo un primo tentativo privo di successo, il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si é svolto con esito positivo in data 21/12/2022, alla presenza della comproprietaria, 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 dei beni 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 1574 e 1586 - C.C. di GORIZIA
Fogli 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 attiva, derivante da Contratto di mutuo stipulato il 05/07/2001 a firma del Not. Sardelli, intavolata il 06/07/2001 a Gorizia sub G.N. 909/2001, a favore di *** DATO OSCURATO *** , .

Importo ipoteca: Lire 367.500.000.

Importo capitale: Lire 245.000.000.

Trattasi di ipoteca simultanea gravante sulla Partita PRINCIPALE P.T. WEB 1586 di GORIZIA c.t.1 e sulla Partita ACCESSORIA P.T. WEB 1574 di GORIZIA c.t.1.

Ipoteca giudiziale attiva, intavolata il 06/05/2022 a Gorizia sub G.N. 784/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo dd. 03/09/2021 Tribunale di Gorizia n. 312/2021, R.G. n. 844/2021, non opposto e dichiarato definitivamente esecutivo.

Importo ipoteca: € 108.692,06.

Trattasi di ipoteca giudiziale simultanea gravante sulla Partita PRINCIPALE P.T.WEB 1574 di GORIZIA c.t.1° e sulla Partita ACCESSORIA P.T.WEB 1586 di GORIZIA c.t.1°.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, intavolato il 06/05/2022 a Gorizia sub G.N. 784/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento del Tribunale di Gorizia Cron. 471 dd. 08.04.2022, notificato il 15/04/2022.

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:	€. 1.011,42
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	128/1000 + 8/1000
Ulteriori avvertenze:	

Dalle informazioni assunte presso l'Amministrazione Stabili *** DATO OSCURATO *** sede di Gorizia, che amministra il "Condominio di Via Rastello, 59/61 si riporta quanto segue:

- le spese annuali relative alla gestione ordinaria, come si evince dal Preventivo Esercizio Ordinario dal 1/12/2022 al 30/11/2023 -ammontano ad € 1.011,42;
- gli enti oggetto della presente procedura hanno chiuso il Rendiconto 2021/2022 a credito di € 322,51.

Merita, inoltre, evidenziare che l'immobile denominato "Osteria Grande Berlino" ovvero "Antica Posta" di cui fanno parte i beni pignorati è stato sottoposto a tutela con vincolo diretto ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089 con D.M. 23 agosto 1951 con Decreto del 23/08/1951, pertanto ogni intervento sull'immobile stesso deve ottenere la preventiva approvazione da parte del Ministero per i Beni e le attività Culturali, come si evince anche dall'allegato "Estratto tabulato Soprintendenza".

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 1574 e 1586 - C.C. di GORIZIA
Fogli B

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 05/07/2001 a firma del Not. Sardelli Rep. 112305, intavolato il 06/07/2001 a Gorizia Sub G.N. 909/2001.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita stipulato il 05/07/2001 a firma del Not. Sardelli Rep.112305, intavolato il 06/07/2001 a Gorizia sub G.N. 909/2001.

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 oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di esecuzione lavori (inizio lavori) **N. 5670**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ordinaria manutenzione consistenti nel rifacimento degli intonaci esterni e la ripassatura del manto di copertura, presentata il 22/03/1988 con il n. 5670 di protocollo. Il titolo è riferito all'intero edificio condominiale.

Autorizzazione Lavori N. 10.09.14/1522/S3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo di un alloggio - a seguito di domanda presentata il 26/10/1990 - rilasciata il 12/12/1990 con il n. 10.09.14/1522/S3 di protocollo.

Comunicazione di fine lavori avvenuta in data 03/01/1991 ed allegata Dichiarazione di Regolare Esecuzione - Prot.n. 10.09.14/1522/S3 dd. 07/02/1991.

Il titolo è riferito all'alloggio al 3° piano, oggetto della presente procedura esecutiva.

Denuncia di Inizio Attività N. 10.09.14/10839, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione gruppo termico, presentata il 24/09/2003 con il n. 10.09.14/10839 di protocollo.

Il titolo è riferito all'alloggio al 3° piano, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gorizia vigente, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea A – Città Antica e Castello (Centro storico) – Edificio di interesse storico appartenente al Gruppo 2 – Edifici di valore architettonico e ambientale.

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. 15 Zona A - Città antica e Castello (Centro storico)

A. Definizione

1 La Zona A centro storico, "Città antica e Castello" è la parte di territorio di più antico insediamento caratterizzata da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano. Essa è costituita dalle aree del versante urbano del Colle del Castello, dal complesso del Castello, dal Borgo antico sorto alle pendici del colle e dagli insediamenti circostanti.

La disciplina degli edifici di interesse storico (Gruppo 1, 2, 3, 4, 5) presenti nella Zona A è estesa agli edifici appartenenti agli stessi gruppi riconosciuti all'esterno della zona A.

B. Obiettivi

2 Obiettivi del Piano sono:

- la riqualificazione dell'ambiente costruito,*
- il recupero degli edifici degradati,*
- la valorizzazione degli elementi storico-architettonici,*
- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico,*
- la qualificazione funzionale delle attività insediate.*

C. Modificazioni dell'assetto urbano

3 La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della "Città antica e Castello" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

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

4 Tali obiettivi possono essere perseguiti sia con interventi singoli, sia con progetti unitari di iniziativa pubblica o privata con la procedura dei Piani di recupero così come meglio precisato al successivo punto D. Modalità attuative.

5 Nella Zona A "Città antica e Castello" (Centro storico) sono riconoscibili:

- edifici tutelati non modificabili (monumenti ed edifici di pregio architettonico, corrispondenti ai gruppi 1 e 2)
- edifici tutelati modificabili (gruppo 3, 4 e 5)
- edifici non tutelati (gruppo 6)
- edifici per servizi pubblici e privati
- aree per servizi e parchi pubblici
- aree private con varie destinazioni d'uso
- aree ed edifici per attività artigianali e di deposito.

6 Le modificazioni tendono a riqualificare gli edifici lungo le cortine degli isolati, ammettono la sostituzione degli edifici recenti, i completamenti, favoriscono la riqualificazione degli spazi interni agli isolati.

Gli interventi integrativi e di completamento nonché quelli di ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada e di recupero degli spazi interni alla cortina edilizia per parcheggio, giardini pubblici e privati devono rispettare i parametri esplicitati al successivo punto C.1

Modificazione degli edifici esistenti.

C1. Modificazione degli edifici esistenti

7 Le modificazioni degli edifici dei Gruppi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono disciplinate al precedente Art.13:

7 bis Per gli edifici del Gruppo 6) Edifici recenti, sono consentiti gli interventi ammessi per gli edifici del gruppo 4, nel rispetto

delle prescrizioni riportate al presente articolo ed ai parametri esplicitati al presente comma 7 bis, punti d. ed f.

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

Nel caso la ristrutturazione edilizia comporti un intervento di totale demolizione e ricostruzione o/e per le aree libere a seguito di demolizioni si dovrà procedere mediante Piano Attuativo nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a. IF= 5 m³/ m² per le aree di sedime rese libere a seguito di demolizione o della superficie fondiaria del lotto fino al raggiungimento della volumetria preesistente

b. filo edilizio obbligato dell'isolato

c. spessore corpo di fabbrica max m.12,50

d. altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h max £ 1,5 larghezza strada). I prospetti dell'edificio non devono contrastare le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento.

e. nei casi in cui non sia possibile ricollocare i volumi lungo il filo edilizio sono ammesse diverse disposizioni con riferimento alla conformazione dell'isolato da valutarsi in sede di Piano Regolatore Particolareggiato.

f. distanze tra fabbricati : non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale.

Gli interventi ammessi sono integrati dalle seguenti specificazioni

8 Tutti gli interventi devono conservare le qualità puntuali degli edifici individuate nella tavola "Città antica e Castello: Elementi di vincolo" e rispettare le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 "Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive".

9 L'uso abitativo dei sottotetti non è ammesso per gli edifici gruppo 1.

10 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.

11 Per il gruppo 1 gli interventi sono finalizzati al ripristino filologicamente guidato di ogni parte.

Gli interventi comprendono altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie.

Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

12 Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.

13 Per gli edifici del gruppo 4 e 5 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico, che il Piano intende tramandare e alla riqualificazione dello spazio privato.

Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante lo spazio pubblico, ivi compresi androni, intesi come dilatazione di tale spazio, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.

14 In tutti gli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono ammesse le opere riferite agli edifici recenti, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

15 Negli edifici in cui le condizioni di oggettivo degrado ne precludano l'uso, la sicurezza e la funzionalità, sono consentite le opere finalizzate a ripristinare l'originaria condizione di sicurezza e di funzionalità alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

16 Per gli edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storica e con il mantenimento degli elementi di qualità e nel rispetto della normativa di cui all'art. 13.

17 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto delle prescrizioni riportate, per ogni gruppo di edifici, all'Art.13.

18 La creazione di verande come definita al precedente art.3 comma 14 lettera b) è consentita solo verso spazio privato per miglioramenti igienici e funzionali. Sono vietate verso spazio pubblico. Devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni e con l'uso dei materiali riportati nell'allegato 1. È tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

19 Nel caso venga dimostrata, con idonea documentazione, l'errata individuazione dell'edificio

in relazione al gruppo di appartenenza, il nuovo gruppo di appartenenza degli edifici deve essere deciso con variante al Prg secondo le procedure previste dalla normativa regionale urbanistica vigente.

(Primo livello di flessibilità, così come esplicitato nell'elaborato "Relazione condizioni e limiti di flessibilità del PRG").

20 E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

C2. Modificazione delle aree di pertinenza

21 Le aree libere di pertinenza degli edifici compresi nella Zona A "Città antica e Castello" e costituenti il "Patrimonio della città" sono, di norma, inedificabili.

E' comunque consentita la realizzazione di tettoie pertinenziali ad attività commerciali, di cui all'art. 4 comma 36 bis delle presenti norme, 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.

22 Stralciato con Variante n.10

23 Stralciato con Variante n.10

24 Stralciato con Variante n.10

25 La realizzazione di parcheggi pubblici, privati convenzionati e privati deve essere eseguita prioritariamente in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo se di pregio e all'immagine storicamente consolidata.

26 La creazione di parcheggi in soprasuolo nel rispetto delle prescrizioni relative per i diversi Gruppi di edifici (art.13) è consentita solo a condizione non alteri spazi verdi preesistenti, impedisca l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occulti architetture di pregio.

27 Condizioni specifiche di ammissibilità degli interventi nelle aree di pertinenza, in relazione ai diversi gruppi di edifici, sono riportati al precedente Art.13 e nell'allegato 1.

C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso

28 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;
- alberghiera 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);
- attività artigianali (art.4 punto 8), solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse nella zona A quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

D. Modalità attuative

29 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti;

Strumenti attuativi per interventi di ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione su edifici recenti (comma 4).

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

E. Classificazione

30 La Zona "Città antica e Castello" è classificata di categoria A secondo il P.U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R.18/86."

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: BASSA

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con l'elaborato grafico di progetto (variante interna disegno aggiornato) depositato agli atti del Comune di Gorizia (Autorizzazione Lavori N. Pratica 10.09.14/1522/S3 del 12.12.1990), sono state riscontrate le difformità di seguito descritte.

E' stata realizzata una tramezzatura interna in cartongesso - munita di porta - al fine di ricavare una nuova stanza, riducendo la superficie dell'ingresso-soggiorno dal quale vi si accede.

In base alla vigente normativa di riferimento (L.R. 19/2009 e s.m.i.) tali difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria e spese tecniche: € 4.500,00

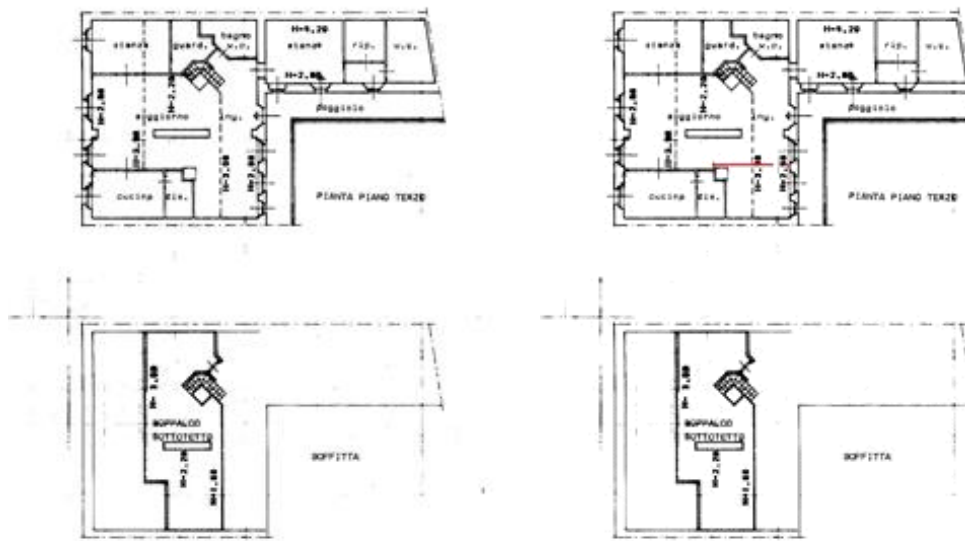
Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento.

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 é 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, allo scopo di 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.



Stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

In sede di sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio non è conforme allo stato dei luoghi, poiché non riporta le modifiche descritte al precedente capitolo “8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA”.

Le difformità riguardano il solo appartamento e sono regolarizzabili mediante presentazione di Denuncia di Variazione catastale al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate-Territorio completa della nuova planimetria, contestualmente alla pratica edilizia di sanatoria di cui al precedente punto.

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

Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali e spese tecniche: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORIZIA VIA RASTELLO 61 , QUARTIERE CENTRO (CENTRO STORICO)

APPARTAMENTO E MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO ubicato in GORIZIA (GO), VIA RASTELLO 61 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **190,23 mq** per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al terzo piano - più soppalco - di un edificio storico denominato “*Osteria Grande del Berlini ovvero l’Antica Posta*” a destinazione mista residenziale e commerciale, privo di impianto ascensore, il quale si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra ed è situato nel cuore del Centro Storico di Gorizia.

L'appartamento é stato oggetto nel 1991 di un intervento di restauro e risanamento conservativo.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 15 particella .587/1, qualità: ente urbano, superficie 485 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 15, particella .587/1, sub 39, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 309,25 Euro, indirizzo catastale: viale Rastello n.61, piano: 3,

intestato a:

*** DATO OSCURATO *** proprietaria per 1/2;

*** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/2.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare Web 1586 del C.C. di Gorizia

Corpo tavolare 1°

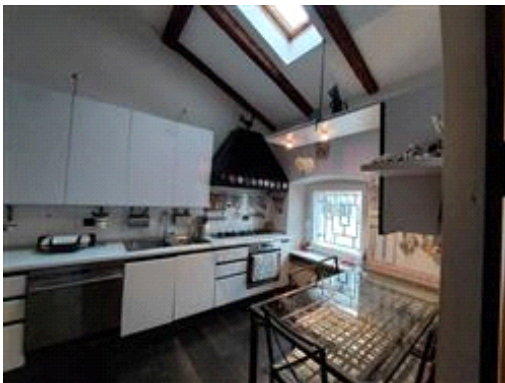
- E.I. 39 su p.c.e. 587/1 (da P.T. 8929 c.t.1°) – alloggio al 3° piano e porzione di sottotetto non praticabile insistente sopra la superficie dell'alloggio – colorato in verde scuro rigato nel Piano sub GN 243/1990 con 128/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. Web 1572 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/2 p.i.

*** DATO OSCURATO *** con 1/2 p.i.

In base ai titoli in atti sub G.N. 1222/2001.



Panoramica cucina

Panoramica soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le unità immobiliari pignorate sono parte di un edificio storico denominato “*Osteria Grande del Berlino ovvero l'Antica Posta*” a destinazione mista residenziale e commerciale, privo di impianto ascensore, che si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra ed è situato nel cuore Centro Storico di Gorizia.

Il traffico nella via Rastello è vietato (zona pedonale). I parcheggi nelle zone limitrofe sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si segnalano, nelle vicinanze, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Gorizia - Musei Provinciali - Duomo - Cattedrale Metropolitana dei Santi Ilario e Taziano - Chiesa di Sant'Ignazio .



Localizzazione



Panoramica facciata principale fronte via Rastello

SERVIZI

biblioteca

al di sopra della media

cinema

nella media

farmacie

nella media

municipio

nella media

musei

al di sopra della media

negozi al dettaglio

nella media

polizia

nella media

scuola per l'infanzia

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala che l'appartamento 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).

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo - l'edificio è costituito da struttura portante in pietra per le murature con i solai in struttura lignea.

Il fabbricato condominiale è caratterizzato dalla presenza di un androne comune attraverso il quale si accede alla corte, sui cui si affaccia anche il magazzino descritto al punto "A1" dell'unico lotto, e al vano scale condominiale che è sprovvisto di impianto ascensore.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'edificio condominiale, che mantengono le loro caratteristiche storiche, sono scarse.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, l'appartamento oggetto di valutazione misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 183,07 circa, così distribuiti:

• Poggiolo/ballatoio	mq	25,54	circa netti calpestabili
• ingresso-soggiorno	mq	38,00	circa netti calpestabili
• stanza	mq	19,96	circa netti calpestabili
• cucina	mq	10,80	circa netti calpestabili
• dispensa	mq	4,59	circa netti calpestabili
• stanza	mq	13,42	circa netti calpestabili
• doccia-w.c.	mq	5,70	circa netti calpestabili
• guardaroba	mq	4,38	circa netti calpestabili
• stanza	mq	15,05	circa netti calpestabili
• disimpegno	mq	2,40	circa netti calpestabili
• ripostiglio	mq	5,52	circa netti calpestabili
• bagno-w.c. (dismesso)	mq	8,23	circa netti calpestabili
• soppalco-sottotetto	mq	29,48	circa netti calpestabili

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state ricavate dal più recente elaborato grafico relativo alla pratica edilizia Prot.n. 10.09.14/1522 del 1990, verificato attraverso alcune misurazioni a campione effettuate in sede di sopralluogo.

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

- pavimenti: in parchetti di legno in tutti gli ambienti, ad eccezione di cucina, dispensa e servizi igienici dove sono state posate in opera piastrelle di ceramica;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica sulle pareti della cucina e dei servizi igienici; tinteggiatura su tutte le altre pareti e sui soffitti dei vari ambienti, dove sono state mantenute a vista le travature in legno;
- portoncino d'ingresso: in metallo e vetro;
- serramenti esterni: infissi in PVC bianco, in parte dotati di scuretti in legno o di inferriate,

finestre per tetto tipo “Velux”;

- porte interne: in legno, tamburate, o in metallo e vetro;
- soppalco: pavimento in legno; parapetti in ringhiera di ferro verniciato;
- terrazza/ballatoio: pavimento in tavolato di legno; parapetti in ringhiera di ferro verniciato; cancello d'ingresso in ferro verniciato;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta; idrico-sanitario; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaia a gas metano posizionata nel servizio igienico e corpi scaldanti in alluminio e scaldasalviette posizionati nei servizi igienici; citofonico; l'impianto di riscaldamento è dotato di “Libretto di Impianto”;
- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico confinante con il guardaroba è dotato di doccia, water, bidet e lavabo e di rubinetterie sia del tipo tradizionale che del tipo miscelatore monocomando; il servizio igienico principale, benché dotato di vasca idromassaggio, doccia, water, bidet e lavabo, questi sono sprovvisti di rubinetteria, ragione per cui il servizio risulta inutilizzabile come tale. Nel merito la comproprietaria dell'alloggio ha giustificato la situazione riferendo alla scrivente della condanna subita - giusta Sentenza n.190/2016 del Tribunale di Gorizia - alla rimozione della condotta di scarico di quella stanza da bagno, in quanto collegata alla colonna di scarico del condominio adiacente.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che gli impianti elettrico e di riscaldamento, benché a vista, potrebbero apparire “a norma”, si ritiene opportuno sottoporli a verifica da parte di persone qualificate, per accertarne il perfetto funzionamento e la piena conformità degli stessi alle prescrizioni delle vigenti normative.

In generale, l'appartamento appena descritto si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione e gode di una gradevole panoramicità.

Si segnala che nel soggiorno, sulla parete confinante con il servizio igienico, è stato rilevato un fenomeno di sfogliatura dello strato di pittura a partire dalla base della parete stessa, di dubbia origine.

Inoltre, alcuni gradini della scala di accesso al soppalco, che sono rivestiti in legno, risultano sconsigliati e necessitano di idoneo intervento di fissaggio per garantirne l'utilizzo in sicurezza.

Al piano terra è ubicato il magazzino - da ritenersi pertinenziale dell'appartamento - avente accesso dalla corte comune. Esso è finestrato, ha il portone d'ingresso in legno e la pavimentazione in mattoni.

Le sue condizioni di conservazione e manutenzione sono da ritenersi sufficienti compatibilmente con la sua destinazione.

La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba 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 dell'unità immobiliare.

Nello specifico:

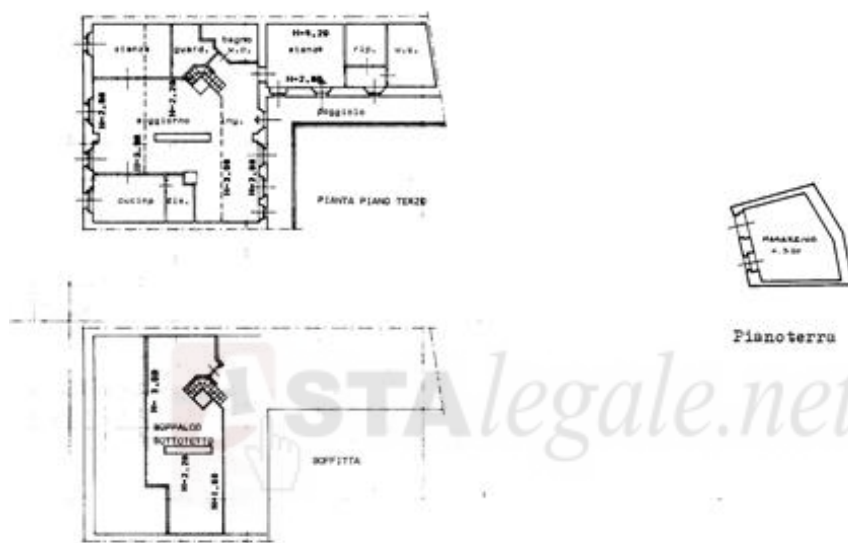
- la Superficie Lorda Commerciale dell'appartamento calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 190,23 (diconsi metri quadrati centonovanta/23);
- la Superficie Lorda Commerciale del magazzino calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 23,60 (diconsi metri quadrati ventitre/60).

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
Vani principali e accessori diretti	167,83	x	100 %	=	167,83
Soppalco sottotetto	29,48	x	50 %	=	14,74
Poggiolo / ballatoio	25,54	x	30 %	=	7,66
Totale:	222,85				190,23



Estratto planimetria catastale dell'appartamento

Estratto planimetria catastale del magazzino

ACCESSORI:

MAGAZZINO ubicato in GORIZIA (GO), VIA RASTELLO 61 – Quartiere Centro - della superficie commerciale di **23,60 mq** per la quota di:

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

Trattasi di locale ad uso magazzino posto al piano terra dell'edificio condominiale a destinazione mista residenziale e commerciale, di cui fa parte anche l'appartamento descritto in punto "A" del quale costituisce pertinenza.

Identificazione catastale**Catasto dei Terreni**

- foglio 15 particella .587/1, qualità: ente urbano, superficie 485 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana B, foglio 15, particella .587/1, sub 7, categoria C/2, classe 9, consistenza 18 m2, superficie catastale totale 23 m2, rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: viale Rastello n.57, piano: T,

intestato a:

*** DATO OSCURATO *** proprietaria per 1/2;

*** DATO OSCURATO *** proprietario per 1/2.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Gorizia - Partita Tavolare Web 1574 del C.C. di Gorizia

Corpo tavolare 1°

- E.I. 7 su p.c.e. 587/1 (da P.T. 8914 c.t.1°) – locale magazzino al p. terra – in azzurro nel Piano sub GN 243/1990 con 8/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. Web 1572 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/2 p.i.

*** DATO OSCURATO *** con 1/2 p.i.

In base ai titoli in atti sub G.N. 1222/2001.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale principale	23,60	x	25 %	=	5,90
Totale:	23,60				5,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*** DATO OSCURATO ***

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 € 1.100,00 (diconsi euro millecento/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'appartamento, anche in considerazione dell'impossibilità di utilizzare uno dei due servizi igienici, ed in € 275,00 (diconsi euro duecentosettantacinque/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del magazzino.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziarla ritiene di applicare al valore come sopra determinato:

- una riduzione pari al 10% (diconsi dieci percento) per la vendita di una sola quota;
- una riduzione pari al 15% (diconsi quindici 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 Giudiziarla che é da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,23 x 1.100,00 = **209.255,20**

Valore superficie accessori:	5,90	x	1.100,00	=	6.490,00
					215.745,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 215.745,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 107.872,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto partendo dal più probabile valore dell'immobile, costituente l'unico lotto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, tenendo conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di rifinitura, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, delle condizioni estrinseche, usufruendo dei dati metrici sopra determinati.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di un valore medio unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: il Catasto e l'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	APPARTAMENTO e MAGAZZINO	190,23	5,90	215.745,20	107.872,60
				215.745,20 €	107.872,60 €

Riduzione del **10 %** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 10.787,26**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio pignorato non é divisibile.

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: €.**91.585,34**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15 %** 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: €.**13.737,80**

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: €.**47,54**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**77.800,00**

data 30/12/2022

il tecnico incaricato
Geometra LUANA TUNINI

