



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BUONCONSIGLIO 4 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Daniela Michieli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Mariagiovanna Cutrupi

CF:CTRMGV89T68F356X

con studio in MONFALCONE (GO) Via IV Novembre, 11

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it

tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi

Pagina 1 di 22

Firmato Da: CUTRUPU MARIAGIOVANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e674dfb7463f825936e96485e51f60



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GORIZIA Via Camillo Trivigiano 19 - 19/A, quartiere Sant'Andrea di Gorizia, della superficie commerciale di **87,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Camillo Trivigiano al civico numero 19/A, nel quartiere denominato Sant'Andrea di Gorizia.

L'edificio condominiale si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è dotato di aree di accesso ad uso comune, nonché di spazi esclusivi destinati a posto auto scoperto. La costruzione dello stabile risale all'anno Duemilaquattro.

Identificazione catastale:

- C.C. Sant'Andrea di Gorizia particella edificiale .723 foglio 4 Sez. Urb. L sub. 5 partita tavolare web 397 c.t. 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Trivigiano n. 19/A, piano: primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
con 95/1000 p.i. di proprietà P.T. web 395 c.t. 1 (p.c. .723) con 1/31 p.i. di proprietà P.T. web 423 c.t. 1 (p.c. 64/31, p.c. .722, p.c. 64/32 e p.c. .734) con 1/2 p.i. di proprietà P.T. web 412 c.t. 1 (p.c. .723 subalterno 3)

B posto auto a GORIZIA Via Camillo Trivigiano 19 - 19/A, quartiere Sant'Andrea di Gorizia, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Camillo Trivigiano al civico numero 19, nel quartiere denominato Sant'Andrea di Gorizia.

L'edificio condominiale si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è dotato di aree di accesso ad uso comune, nonché di spazi esclusivi destinati a posto auto scoperto. La costruzione dello stabile risale all'anno Duemilaquattro.

Identificazione catastale:

- C.C. Sant'Andrea di Gorizia particella edificiale .727 foglio 4 Sez. Urb. L partita tavolare web 418, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Trivigiano, 19, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
con 1/31 p.i. di proprietà P.T. web 423 c.t. 1 (p.c. 64/31, p.c. .722, p.c. 64/32 e p.c. .734)

C posto auto a GORIZIA Via Camillo Trivigiano 19 - 19/A, quartiere Sant'Andrea di Gorizia, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto



condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Camillo Trivigiano al civico numero 19, nel quartiere denominato Sant'Andrea di Gorizia.

L'edificio condominiale si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è dotato di aree di accesso ad uso comune, nonché di spazi esclusivi destinati a posto auto scoperto. La costruzione dello stabile risale all'anno Duemilaquattro.

Identificazione catastale:

- C.C. Sant'Andrea di Gorizia particella edificiale .728 foglio 4 Sez. Urb. L partita tavolare web 419, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Trivigiano, 19, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
con 1/31 p.i. di proprietà P.T. web 423 c.t. 1 (p.c. 64/31, p.c. .722, p.c. 64/32 e p.c. .734)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,23 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:	€. 86.806,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.400,00
Data della valutazione:	26/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo si è svolto in data 08/01/2024 alla presenza del Debitore esecutato e del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate – sezione Territorio ed uffici comunali, ed in seguito alla visita, si è potuto constatare che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta occupato dal Debitore, così come si evince anche dal "Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di cittadinanza" rilasciato via pec dal Comune di Gorizia in data 15/01/2024. Il Debitore, in sede di sopralluogo, comunica che uno dei due posti auto, viene attualmente utilizzato dalla vicina di casa, senza alcun titolo.

Dall'istanza presentata alla Direzione Provinciale di Gorizia – Agenzia delle Entrate con riscontro ricevuto via pec in data 10/01/2024, non si è riscontrata la registrazione di alcun atto recente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia nelle giornate del 07/12/2023 e 21/12/2023, emerge quanto segue:

COMUNE CATASTALE SANT'ANDREA DI GORIZIA



PT web 397

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE I

E.I. 5 su p.c.e. 723 (da PT 2889 ct 1) alloggio al primo piano, 3 soffitte, disimpegno e poggiolo nel sottotetto - in rosa. Piano sub GN 721/2007

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

pres. 04/05/2022 GN 776/2022:

con 95/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 395 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

con 1/31 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 423 di questo comune censuario

con 1/2 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 412 di questo comune censuario

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 04/05/2022 GN 776/2022 - Si intavola il diritto di proprietà con 1/1 p.i. in base ai titoli in atti sub G.T. 1423/2010

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 04/05/2022 GN 776/2022

Si trasporta dalla PT 2889 di questo comune censuario:

pres. 08/07/2010 GN 1424/2010 - sotto riportato;

pres. 10/06/2014 GN 794/2014 - sotto riportato;

pres. 22/06/2017 GN 998/2017 - sotto riportato;

pres. 04/12/2017 GN 1873/2017 - sotto riportato;

pres. 03/04/2019 GN 692/2019 - sotto riportato;

pres. 11/05/2023 GN 806/2023 - sotto riportato.

* * *

COMUNE CATASTALE SANT'ANDREA DI GORIZIA

PT web 418

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE I

p.c.e. 727 ente urbano (da PT 2889 ct 2)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

pres. 04/05/2022 GN 776/2022

Si trasporta dalla PT 2889 di questo comune censuario:

pres. 04/04/2007 GN 721/2007 - Si rendono evidenti i seguenti diritti di servitù a favore della p.c.e. 727:

a) di passaggio a piedi, con animali, con mezzi meccanici di ogni genere, reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, a peso delle p.c.t. 64/31, p.c.e. 722, p.c.t. 64/32 p.c.e. 734;

b) di passaggio con reti fognarie, a peso della p.c.e. 735 nel tratto compreso tra le lettere "q-r-s-t-q".

In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd

21/03/2007 NOT MARROCCO rep. 35184

pres. 08/07/2010 GN 1423/2010 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio sotterraneo, con reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, a favore della p.c.e. 727 ed a peso delle p.c.e. 724, p.c.e. 725, p.c.e. 726, p.c.e. 740, p.c.e. 741 e p.c.e. 742.

In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 17/06/2010 NOT MARROCCO rep. 38823 /11696



e si esegue quanto segue:

con 1/31 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 423 di questo comune censuario.

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 04/05/2022 GN 776/2022 - Si intavola il diritto di proprietà con 1/1 p.i. in base ai titoli in atti sub G.T. 1423/2010

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 04/05/2022 GN 776/2022

Si trasporta dalla PT 2889 di questo comune censuario:

pres. 04/04/2007 GN 721/2007 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 12/04/2007 GN 770/2007 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 20/07/2009 GN 1278/2009 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 20/07/2009 GN 1283/2009 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 13/10/2009 GN 1854/2009 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 21/06/2010 GN 1298/2010 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 08/07/2010 GN 1423/2010 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 08/07/2010 GN 1424/2010 - sotto riportato;

pres. 10/06/2014 GN 794/2014 - sotto riportato;

pres. 22/06/2017 GN 998/2017 - sotto riportato;

pres. 04/12/2017 GN 1873/2017 - sotto riportato;

pres. 03/04/2019 GN 692/2019 - sotto riportato;

pres. 11/05/2023 GN 806/2023 - sotto riportato.

* * *

COMUNE CATASTALE SANT'ANDREA DI GORIZIA

PT web 419

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.e. 728 ente urbano (da PT 2889 ct 3)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

pres. 04/05/2022 GN 776/2022

Si trasporta dalla PT 2889 di questo comune censuario:

pres. 04/04/2007 GN 721/2007 - Si rendono evidenti i seguenti diritti di servitù a favore della p.c.e. 728:

a) di passaggio a piedi, con animali, con mezzi meccanici di ogni genere, reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, a peso delle p.c.t. 64/31, p.c.e. 722, p.c.t. 64/32 p.c.e. 734;

b) di passaggio con reti fognarie, a peso della p.c.e. 735 nel tratto compreso tra le lettere "q-r-s-t-q".

In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd

21/03/2007 NOT MARROCCO rep. 35184

pres. 08/07/2010 GN 1423/2010 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio sotterraneo, con reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, a favore della p.c.e. 728 ed a peso delle p.c.e. 724, p.c.e. 725, p.c.e. 726, p.c.e. 740, p.c.e. 741 e p.c.e. 742.

In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 17/06/2010 NOT MARROCCO rep. 38823



/11696.

e si esegue quanto segue:

con 1/31 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 423 di questo comune censuario.

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 04/05/2022 GN 776/2022 - Si intavola il diritto di proprietà con 1/1 p.i. in base ai titoli in atti sub G.T. 1423/2010

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 04/05/2022 GN 776/2022

Si trasporta dalla PT 2889 di questo comune censuario:

pres. 04/04/2007 GN 721/2007 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 12/04/2007 GN 770/2007 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 20/07/2009 GN 1278/2009 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 20/07/2009 GN 1283/2009 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 13/10/2009 GN 1854/2009 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 21/06/2010 GN 1298/2010 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 08/07/2010 GN 1423/2010 - sotto riportato; diritto di servitù che rimarrà a carico dell'immobile;

pres. 08/07/2010 GN 1424/2010 - sotto riportato;

pres. 10/06/2014 GN 794/2014 - sotto riportato;

pres. 22/06/2017 GN 998/2017 - sotto riportato;

pres. 04/12/2017 GN 1873/2017 - sotto riportato;

pres. 03/04/2019 GN 692/2019 - sotto riportato;

pres. 11/05/2023 GN 806/2023 - sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 3.089,58 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravi, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

pres. 08/07/2010 GN 1424/2010 - diritto di ipoteca € 220.000,00 x 0,50% = € 1.100,00

pres. 10/06/2014 GN 794/2014 - diritto di ipoteca € 15.000,00 x 0,50% = € 200,00

pres. 22/06/2017 GN 998/2017 - diritto di ipoteca € 1.622,12 x 0,50% = € 200,00

pres. 04/12/2017 GN 1873/2017 - pignoramento € 99.068,78 x 0,50% = € 495,34

pres. 03/04/2019 GN 692/2019 - pignoramento € 99.068,78 x 0,50% = € 495,34

pres. 11/05/2023 GN 806/2023 - pignoramento € 105.580,13 x 0,50% = € 527,90

voltura catastale fabbricati € 71,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario.

Pres. 04/04/2007 GN 721/2007 - Si rendono evidenti i seguenti diritti di servitù a favore della p.c.e. 727 e p.c.e. 728 : a) di passaggio a piedi, con animali, con mezzi meccanici di ogni genere, reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, a peso delle p.c.t. 64/31, p.c.e. 722, p.c.t. 64/32 p.c.e. 734; b) di passaggio con reti fognarie, a peso della p.c.e. 735 nel tratto compreso tra le lettere "q-r-s-t-q". In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 21/03/2007 NOT MARROCCO rep. 35184. Si intavola il diritto di servitù di passaggio sotterraneo con reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, a peso della p.c.e. 727 e p.c.e. 728 ed a favore della p.c.e. 722, p.c.e. 734, p.c.e. 735. In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 21/03/2007 NOT MARROCCO rep. 35184 PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA.

servitù: passaggio volontario.

Pres. 08/07/2010 GN 1423/2010 - Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio sotterraneo, con reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, a favore / a peso della p.c.e. 727 e p.c.e. 728 ed a peso / a favore delle p.c.e. 724, p.c.e. 725, p.c.e. 726, p.c.e. 740, p.c.e. 741 e p.c.e. 742. In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 17/06/2010 NOT MARROCCO rep. 38823 /11696

servitù: passaggio volontario.

Pres. 12/04/2007 GN 770/2007 - Si intavola il diritto di servitù di passaggio sotterraneo con reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, a peso della p.c.e. 727 e p.c.e. 728 ed a favore della p.c.e. 739 . In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 28/03/2007 NOT MARROCCO rep. 35224.

servitù: passaggio volontario.

Pres. 20/07/2009 GN 1278/2009 - Si intavola il diritto di servitù di passaggio sotterraneo con reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, a peso della p.c.e. 727 e p.c.e. 728 ed a favore della p.c.e. 723. In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 25/06/2009 NOT MARROCCO rep. 37964 /10921.

servitù: passaggio volontario.

Pres. 20/07/2009 GN 1283/2009 - Si intavola il diritto di servitù di passaggio sotterraneo con reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere come indicato nel piano in atti, a peso della p.c.e. 727 e p.c.e. 728 ed a favore delle p.c.e. 736 , p.c.e. 737. In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 29/06/2009 NOT MARROCCO rep. 37988 /10944

servitù: passaggio volontario.

Pres. 13/10/2009 GN 1854/2009 - Si intavola il diritto di servitù di passaggio sotterraneo con reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, come nel piano in atti, a peso della intera p.c.e. 727 e p.c.e. 728 ed a favore della p.c.e. 738. In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 01/10/2009



NOT MARROCCO rep. 38181 /11122

servitù: passaggio volontario.

Pres. 21/06/2010 GN 1298/2010 - Si intavola il diritto di servitù di passaggio sotterraneo con reti fognarie e reti di impianti tecnologici di ogni genere, manufatti già esistenti in loco, come nel piano in atti, a peso della p.c.e. 727 e p.c.e. 728 ed a favore delle p.c.t. 64/33, p.c.t. 64/34, p.c.t. 64/35, p.c.t. 64/36, p.c.t. 64/37, p.c.t. 64/38, p.c.t. 64/39 (originaria p.c. 64/12 vedi GN 51/2019) e p.c.t. 64/40, p.c.t. 64/41, p.c.t. 64/42, p.c.t. 64/43, p.c.t. 64/44, p.c.t. 64/45, p.c.t. 64/46 (originaria p.c. 64/1 vedi GN 51/2019). In base a: PIANO TIPO 98292/2006 dd 18/12/2006 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, PIANO DI SERVITU' INTEGRATIVO dd 31/01/2007 GEOM LUISA in atti sub GN 721/2007, CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 01/06/2010 NOT MARROCCO rep. 38791 /11669.

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 , a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Pres. 08/07/2010 GN 1424/2010: Si intavola il diritto di ipoteca simultanea per l'importo complessivo di Euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, Euro 110.000,00 per interessi anche di mora al tasso contrattuale, spese ed accessori come da artt. 2 e 7 del titolo, incluso art. 39 terzo comma del TUB, a peso del c.t. 1° e p.i. PT PRINCIPALE: PT web 397, PT ACCESSORIA: PTweb 418 , 419 di questo comune censuario. In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 17/06/2010 Notaio MARROCCO rep. 38824 /11697.

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Pres. 10/06/2014 GN 794/2014: Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea per la complessiva somma di Euro 15.000,00 comprensiva di capitale per Euro 4.117,90 ed interessi e spese come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i. PT PRINCIPALE PT web 397 PT ACCESSORIA PTweb 418 , 419 di questo comune censuario. In base a: DECRETO INGIUNTIVO DD. 25-28/02/2014 GIUDICE DI PACE DI GORIZIA Cron 769/2014, RG 94/2014, definitivamente esecutivo in data 19/05/2014.

ipoteca , a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Pres. 22/06/2017 GN 998/2017: Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultanea per la complessiva somma di Euro 1622,12 a garanzia del credito di Euro 322,15 per capitale, interessi e spese come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i. PT PRINCIPALE PT web 397 PT ACCESSORIA PTweb 418 , 419 di questo comune censuario. In base a: SENTENZA SENT 70/2017 dd 22/02/2017 GIUDICE DI PACE DI GORIZIA dep. 01/03/2017, RG 977/2016, passata in giudicato come da attestazione dd. 05/06/2017.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Pres. 04/12/2017 GN 1873/2017: Si annota il pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di Euro 99.068,78 oltre interessi, spese e successive occorrenze come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO DD. 09-10/11/2018 Tribunale di GORIZIA Cron 1685,



notificato.

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Pres. 03/04/2019 GN 692/2019: Si annota il pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di Euro 99.068,78 oltre interessi, spese e successive occorrenze, a peso del c.t. 1° e p.i. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO CRON 247 dd 18/02/2019 Tribunale di GORIZIA notificato

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Pres. 11/05/2023 GN 806/2023: Si annota il pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di € 105.580,13 oltre agli interessi, spese e successive occorrenze come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO DEL TRIBUNALE DI GORIZIA MCron. 390 NOTIFICATO IN DATA 06/04/2023

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: € 30,00

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: per il subalterno 5:

Ulteriori avvertenze: 95/1000 p.i. PTweb

395 + 1/31 p.i.

PTweb 423 + 1/2

p.i. PTweb 412;

per la p.c.e. 727:

1/31 p.i. PTweb

423; per la p.c.e.

728: 1/31 p.i.

PTweb 423

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un contesto condominiale composto da 21 enti, per il quale però non è stato nominato alcun Amministratore. Il Debitore in sede di sopralluogo ha comunicato di versare una quota annua di € 30,00 ad uno dei proprietari dello stabile, di cui non è stato possibile conoscere le generalità. Tale importo viene impiegato per la manutenzione degli spazi ad uso comune e per la pulizia esterna. Non si è riscontrata la presenza di un regolamento condominiale, nè un riparto delle spese, non si è a conoscenza di eventuali spese straordinarie, nè se esistano o meno situazioni debitorie nei confronti del Condominio. Le parti comuni dell'edificio vengono individuate dai piani condominiali intavolati e normate dal Codice Civile.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per quel che riguarda l'IMU non risulta alcun versamento dall'anno 2013 così come per la TARI. Il debito complessivo ammonta ad € 367,71 per l'IMU e € 2.197,00 per la TARI,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure e dalle verifiche effettuate, emerge quanto segue.



L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobili in seguito al contratto di compravendita.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 17/06/2010), con atto stipulato il 17/06/2010 a firma di Notaio Marrocco ai nn. 38823/11696 di repertorio.

In base ai titoli in atti sub G.T. 1423/2010.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 17/06/2010).

In base al piano tavolare tipo 98292/2006 Geom. Luisa e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine. In base ai titoli in atti sub G.T. 721/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Gorizia è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. numero di registro 2004/7/C, pratica n. 157/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale con 17 alloggi, presentata il 02/02/2004 con il n. 10.09.14/11034 di protocollo, rilasciata il 05/04/2004, agibilità del 06/10/2009.

Variante presentata in data 09/02/2007 Prot. 6372/07.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiliare n. 67/1999, approvato con Delibera Consiliare n. 20/2001, entrato in vigore il 18/10/2001, a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n. 42 dd. 17/10/2001 del D.P.R. n. 0368/Pres. del 04/10/2001, l'immobile ricade in zona p.c. .734 e .722: parte Zona B10 – Residenziale dei borghi e parte Zona VP- verde privato; pc. .728, .727, 64/31, 64/32: Zona B10 – Residenziale dei borghi; p.c. .723: Zona B10 – Residenziale dei borghi con Edifici del Gruppo 6. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17 delle NTA del PRGC, Art. 17bis delle NTA del PRGC, Artt. 11 e 13 delle NTA del PRGC. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14/12/2023 via pec dal Comune di Gorizia Fascicolo n. 10.09.22/1871-23 CDU-143-23

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito alla visita effettuata presso l'immobile oggetto di perizia, si è riscontrata conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

Si è potuto inoltre confrontare lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti eseguiti presso i vari uffici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto visibile in loco, i vari ambienti presentano un'indicazione diversa da quello che è il reale utilizzo; la rampa scale non è riportata correttamente nell'elaborato grafico della planimetria catastale e del piano condominiale; alcuni passaggi interni risultano leggermente spostati rispetto alla planimetria così come nel piano condominiale; Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della nuova planimetria catastale ed aggiornamento del piano condominiale, ferma restando la quota millesimale attribuita. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (escluse spese e diritti di presentazione): €.1.500,00



Stralcio planimetria sub 5 p.c. .723 con indicazione difformità rilevate.

Stralcio piano condominiale sub 5 p.c. .723 con indicazione difformità rilevate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

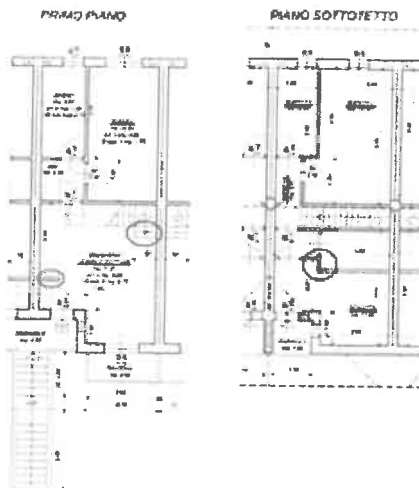
Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto a quanto visibile in loco, i vari ambienti presentano un'indicazione diversa da quello che è il reale utilizzo; la cucina è stata ricavata nella stanza al primo piano e pertanto, probabilmente sono stati realizzati degli impianti diversi rispetto a quanto autorizzato; la rampa scale non è riportata correttamente nell'elaborato grafico del progetto di realizzazione; alcuni tramezzi interni non portanti, indicati sul progetto di realizzazione, sono stati rimossi o mai realizzati; è stato ricavato un bagno al secondo piano; Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione al Comune di Gorizia della pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (escluse spese e diritti di presentazione): €.1.500,00
- sanzione pecuniaria minima: €.258,00





Stralcio progetto di realizzazione subalterno 5 p.c. .723 con difformità rilevate.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta nominata la figura dell'Amministratore condominiale, nonostante siano presenti più di otto proprietari.

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

BENI IN GORIZIA VIA CAMILLO TRIVIGIANO 19 - 19/A, QUARTIERE
SANT'ANDREA DI GORIZIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORIZIA Via Camillo Trivigiano 19 - 19/A, quartiere Sant'Andrea di Gorizia, della superficie commerciale di **87,23** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Camillo Trivigiano al civico numero 19/A, nel quartiere denominato Sant'Andrea di Gorizia.

L'edificio condominiale si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è dotato di aree di accesso ad uso comune, nonché di spazi esclusivi destinati a posto auto scoperto. La costruzione dello stabile risale all'anno Duemilaquattro.

Identificazione catastale:

- C.C. Sant'Andrea di Gorizia particella edificiale .723 foglio 4 Sez. Urb. L sub. 5 partita tavolare web 397 c.t. 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Trivigiano n. 19/A, piano: primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
con 95/1000 p.i. di proprietà P.T. web 395 c.t. 1 (p.c. .723) con 1/31 p.i. di proprietà P.T. web 423 c.t. 1 (p.c. 64/31, p.c. .722, p.c. 64/32 e p.c. .734) con 1/2 p.i. di proprietà P.T. web 412



c.t. 1 (p.c. .723 subalterno 3)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Camillo Trivigiano al civico numero 19/A, nel quartiere denominato Sant'Andrea di Gorizia.

Il fabbricato condominiale eretto sulla p.c. .723 che ospita l'unità immobiliare oggetto di perizia, è così suddiviso:

- 12 alloggi, gli alloggi al pian terreno sono dotati di corte esclusiva, mentre quelli al primo piano risultano tutti collegati ad un secondo livello dove si trovano le soffitte;
- 6 posti auto scoperti esclusivi;
- 3 beni comuni non censibili.

Nei pressi dello stabile condominiale, sono poi presenti degli appezzamenti di terreno, identificati con numero di particella proprio e destinati a posto auto scoperto.

Le parti ad uso comune sono individuate dai vari piano di condominio intavolati e reperibili presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia e comunque sono normate dal Codice Civile. Sono presenti poi delle servitù di passaggio e di impianti, il tutto come meglio riportato nei capitoli precedenti e come rilevabile dalle varie iscrizioni tavolari.

La proprietà risulta delimitata da recinzione in muretto e rete metallica plasticata, dotata di passaggio sul fronte strada.

L'alloggio subalterno 5 p.c. .723 sorge al primo e secondo piano dello stabile condominiale, ed è raggiungibile attraverso una rampa scale esterna con poggiatesta di arrivo (bcnc subalterno 3) posizionata sul fronte dell'edificio. L'alloggio si compone quindi:

primo piano:

- una zona soggiorno - angolo cottura (adibita a soggiorno - salotto) di mq. 21,91 dotata di scala di collegamento con il piano superiore
- un balcone di mq. 2,92
- un disimpegno di mq. 2,64
- una stanza (adibita a cucina) di mq. 14,04
- un bagno di mq. 5,97



secondo piano:

- un disimpegno di mq. 2,67
- una soffitta (adibita a camera) di mq. 17,60
- un poggiolo di mq. 1,90
- una soffitta (adibita a camera) di mq. 15,70
- una soffitta (adibita a bagno) di mq. 5,25

Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di realizzazione e dalla planimetrie catastali depositate.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale, con calcestruzzo armato per fondazioni, pilastri, travi e muratura perimetrale in latero cemento, tramezzi interni in laterizio, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura a vista in legno. Il manto di copertura è in tegole curve di laterizio, dall'elaborato della L. 10/1991 fornita dall'ufficio tecnico comunale, è inoltre evidente la presenza di una guaina impermeabilizzante nonché materiale isolante nella copertura in legno. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e dotati di oscuranti a battente in legno, parapetto in legno per la porta finestra nella stanza- cucina al primo piano, vetrocemento in una finestra della soffitta al secondo piano. Le terrazze presentano parapetti in mattoncini a vista. Le scale esterne sono in cemento con rivestimento in maiolicato per esterni e ringhiera metallica a protezione. Le scale interne sono in legno con struttura portante a vista e parapetto in legno. All'interno dell'abitazione troviamo: pavimentazione in maiolicato per la zona giorno ed i bagni, legno nelle soffitte del secondo piano; rivestimento verticale della cucina e dei bagni in maiolicato; maiolicato per esterni per il balcone ed il poggiolo; pitturazioni interne in tempera di varie tonalità; porte interne in legno tamburate, cieche; il bagno al primo piano è dotato di sanitari in ceramica, nello specifico sono presenti lavabo, water, bidet, vasca da bagno, mentre quello del secondo piano presenta lavabo, water, bidet e piatto doccia.

Per quel che riguarda gli impianti sono presenti: impianto elettrico del tipo tradizionale sottomalta presumibilmente dotato di interruttore salva vita; impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria dotato di caldaia a gas metano posizionata nel poggiolo di ingresso e collegata ai radiatori posti a muro all'interno dell'abitazione; l'impianto idrico è presente e si presume sia allacciato alla rete idrica comunale così come l'impianto fognario.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica ed i costi per l'ottenimento di quest'ultimo possono essere quantificati indicativamente in € 700,00 oltre oneri di legge.

L'abitazione si conserva in un buono stato di manutenzione, attualmente però, vista la presenza di numerosi animali domestici, si trova in un cattivo stato di conduzione, sarebbe quindi necessario provvedere ad una pulizia profonda con un'eventuale disinfestazione dei locali. I materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale – buono.

CONSISTENZA:

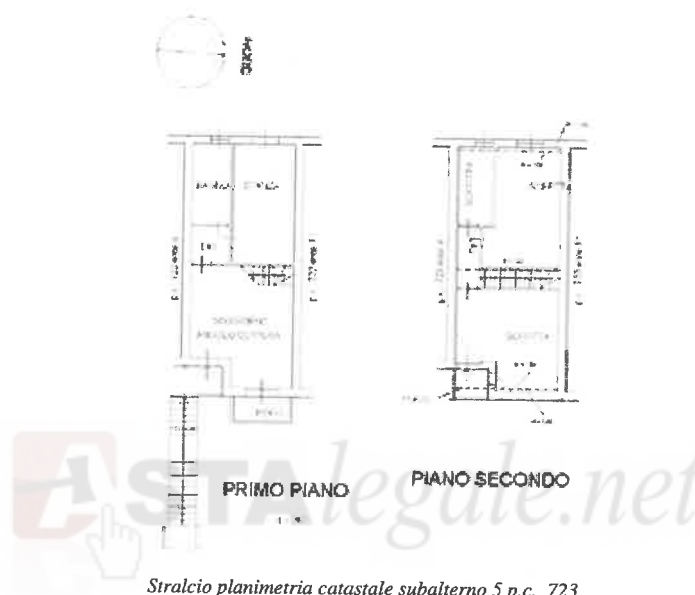
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



piano primo alloggio subalterno 5 p.c. .723	44,56	x	100 %	=	44,56
piano secondo alloggio subalterno 5 p.c. .723	41,22	x	100 %	=	41,22
poggiolo, balcone alloggio subalterno 5 p.c. .723	4,82	x	30 %	=	1,45
Totale:	90,60				87,23



Siralcio planimetria catastale subalterno 5 p.c. .723.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 950,00 per superficie calpestabile della abitazione al primo e secondo piano (poichè di fatto anche se il secondo piano viene indicato come soffitta, si ritiene che sia parte ingranante dell'alloggio), € 285,00 per la superficie calpestabile del balcone e del poggiolo, pertanto:

appartamento mq. 85,78 x €/mq. 950 ,00 = € 81.491,00

balcone e poggiolo mq. 4,82 x €/mq. 285,00 = € 1.373,70

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Geom. Mariagiovanna Cutrupi
Pagina 15 di 22



Valore a corpo:

82.864,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 82.864,70

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 82.864,70

BENI IN GORIZIA VIA CAMILLO TRIVIGIANO 19 - 19/A, QUARTIERE
SANT'ANDREA DI GORIZIA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a GORIZIA Via Camillo Trivigiano 19 - 19/A, quartiere Sant'Andrea di Gorizia, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Camillo Trivigiano al civico numero 19, nel quartiere denominato Sant'Andrea di Gorizia.

L'edificio condominiale si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è dotato di aree di accesso ad uso comune, nonché di spazi esclusivi destinati a posto auto scoperto. La costruzione dello stabile risale all'anno Duemilaquattro.

Identificazione catastale:

- C.C. Sant'Andrea di Gorizia particella edificiale .727 foglio 4 Sez. Urb. L partita tavolare web 418, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Trivigiano, 19, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
con 1/31 p.i. di proprietà P.T. web 423 c.t. 1 (p.c. 64/31, p.c. .722, p.c. 64/32 e p.c. .734)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Camillo Trivigiano al civico numero 19, nel quartiere denominato Sant'Andrea di Gorizia.

Il posto auto scoperto eretto sulla p.c. .727 sorge nei pressi del vicino stabile condominiale eretto sulla p.c. .723 sopra descritto.

Le parti ad uso comune sono individuate dai vari piano di condominio intavolati e reperibili presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia e comunque sono normate dal Codice Civile. Sono presenti poi delle servitù di passaggio e di impianti, il tutto come meglio riportato nei capitoli precedenti e come rilevabile dalle varie iscrizioni tavolari.

La proprietà risulta delimitata da recinzione in muretto e rete metallica plasticata, dotata di passaggio sul fronte strada.

Il posto auto scoperto occupa una superficie di mq. 12,00 e risulta delimitato da segnaletica orizzontale. Come pavimentazione è presente asfalto, mentre non presenta alcun tipo di impianto tecnologico.

Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di realizzazione e dalla planimetrie catastali depositate.

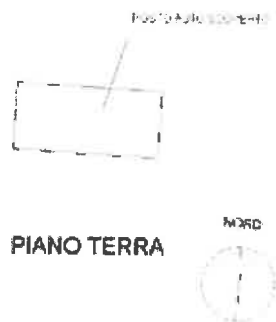
Il posto auto si conserva in un buono stato di manutenzione e conduzione. I materiali impiegati e le finiture sono del tipo normale – buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto p.c. .727	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	12,00				6,00



Stralcio planimetria catastale p.c. .727.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 300,00 per superficie calpestabile del posto auto scoperto, pertanto:

posto auto scoperto p.c. .727 mq. $12,00 \times \text{€/mq. } 300,00 = \text{€ } 3.600,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.600,00**



posto auto a GORIZIA Via Camillo Trivigiano 19 - 19/A, quartiere Sant'Andrea di Gorizia, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Camillo Trivigiano al civico numero 19, nel quartiere denominato Sant'Andrea di Gorizia.

L'edificio condominiale si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è dotato di aree di accesso ad uso comune, nonché di spazi esclusivi destinati a posto auto scoperto. La costruzione dello stabile risale all'anno Duemilaquattro.

Identificazione catastale:

- C.C. Sant'Andrea di Gorizia particella edificiale .728 foglio 4 Sez. Urb. L partita tavolare web 419, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: Via Camillo Trivigiano, 19, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
con 1/31 p.i. di proprietà P.T. web 423 c.t. 1 (p.c. 64/31, p.c. .722, p.c. 64/32 e p.c. .734)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona periferica edificata del Comune di Gorizia, più precisamente il tutto sorge in via Camillo Trivigiano al civico numero 19, nel quartiere denominato Sant'Andrea di Gorizia.

Il posto auto scoperto eretto sulla p.c. .728 sorge nei pressi del vicino stabile condominiale eretto sulla p.c. .723 sopra descritto.

Le parti ad uso comune sono individuate dai vari piano di condominio intavolati e reperibili presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gorizia e comunque sono normate dal Codice Civile. Sono presenti poi delle servitù di passaggio e di impianti, il tutto come meglio riportato nei capitoli precedenti e come rilevabile dalle varie iscrizioni tavolari.

La proprietà risulta delimitata da recinzione in muretto e rete metallica plasticata, dotata di passaggio sul fronte strada.

Il posto auto scoperto occupa una superficie di mq. 12,00 e risulta delimitato da segnaletica orizzontale. Come pavimentazione è presente asfalto, mentre non presenta alcun tipo di impianto tecnologico.

Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di realizzazione e dalla planimetrie catastali depositate.

Il posto auto si conserva in un buono stato di manutenzione e conduzione. I materiali impiegati e le finiture sono del tipo normale – buono.

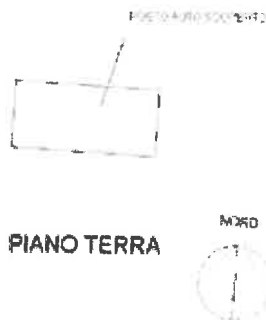
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto p.c. .728	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	12,00				6,00





Stralcio planimetria catastale p.c. .728.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 300,00 per superficie calpestabile del posto auto scoperto, pertanto:

posto auto scoperto p.c. .728 mq. 12,00 x €/mq. 300,00 = € 3.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	3.600,00
-----------------	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.600,00
---	------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.600,00
--	------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Si è rilevata la presenza di numerosi animali domestici all'interno dell'alloggio e quindi la scarsa pulizia dei locali fa sì che gli ambienti non siano del tutto salubri. Nonostante ciò, si ritiene di dover applicare un valore di mercato congruo per la tipologia costruttiva, in quanto una profonda igienizzazione ed un'eventuale disinfestazione dei locali, porterebbe l'alloggio in condizioni "normali



- buone".

Per quel che riguarda le soffitte dell'alloggio, invece, nonostante vengano classificate come locali accessori, si ritiene di doverle considerare come parte integrante dell'appartamento, vista la distribuzione e l'attuale utilizzo dei locali, nonché le altezze interne utili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi.

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	87,23	0,00	82.864,70	82.864,70
B	posto auto	6,00	0,00	3.600,00	3.600,00
C	posto auto	6,00	0,00	3.600,00	3.600,00
				90.064,70 €	90.064,70 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili soggetti a pignoramento e alla dimensioni degli stessi, la sottoscritta ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.258,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.806,70**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.340,34**

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:

€. 66,36

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

€. 82.400,00

data 26/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. Mariagiovanna Cutrupi

