

STUDIO TECNICO

Codice fiscale: BTT DVD 74A22 L424F

Partita iva: 00533430310

e-mail: david.buiatti@libero.it

pec: david.buiatti@geopec.it

Geom. **DAVID BUIATTI**

34077 RONCHI DEI LEGIONARI (GORIZIA)

VIA DANTE n. 8/c TEL. 0481-475130/01

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2024

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Martina Ponzin**

OSSERVAZIONI

PERIZIA di data 09 maggio 2025

UDIENZA il 12 giugno 2025 ore 10:15

Si evidenzia al Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Martina Ponzin, che sono pervenute note di osservazione alla perizia redatta da parte del Custode Giudiziario nominato.

Il sottoscritto si riserva di rispettare le disposizioni del Giudice dell'Esecuzione che quindi stabilisca se ritiene opportuno che venga aperta la perizia per poter integrare e modificare quanto rilevato dal Custode.



Fermo restando le precisazioni sullo stato occupazionale e sulla titolarità degli immobili, il sottoscritto esplicita quanto segnalato nei seguenti punti:

Pag. 3 – Paragrafo 3 – Ultimo periodo

Perizia: “Si ritiene che, in base alla superficie dell'immobile, il canone di locazione applicato non può essere ritenuto congruo, poichè, in base a quanto riportato nelle quotazioni immobiliari disposte dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2024 , anche applicando il valore locazione minimo per la relativa categoria, il canone annuo versato è da ritenersi basso.”

Proposta Custode e motivi in sintesi: Al fine di evitare contestazioni od opposizioni da parte dei soggetti legittimati potrebbe essere maggiormente prudente specificare il parametro numerico posto alla base della valutazione effettuata nonché il calcolo stesso, con indicazione del risultato numerico ottenuto.

Si ritiene che il canone di locazione applicato per il Lotto 1 è da ritenersi non congruo in quanto:

Periodo di riferimento: ANNO 2024 – Semestre 1

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GORIZIA

Comune: GORIZIA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA DELLA VITTORIA - PIAZZA MUNICIPIO - CORSO VERDI - VIA ROMA - VIA VENTQUATTRO MAGGIO - VIA RASTELLO - CASTELLO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	5,3	7,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	630	890	L	4,6	6,7	L
Autorimesse	NORMALE	670	780	L	3,8	4,7	L
Box	NORMALE	770	890	L	4,6	5,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	640	750	L	3,6	4,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	300	370	L	1,8	2,3	L

Superficie interna lorda dell'appartamento = mq. 208,40

Valori locazione (€/mq. x mese) min = 4,6

Valori locazione (€/mq. x mese) max = 6,7

Pertanto:

Valore locazione min al mese = mq. 208,40 x €/mq. 4,60 = € 958,64

Valore locazione max al mese = mq. 208,40 x €/mq. 6,70 = € 1.396,28

* * *

Periodo di riferimento: ANNO 2024 – Semestre 2

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: GORIZIA

Comune: GORIZIA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA DELLA VITTORIA - PIAZZA MUNICIPIO - CORSO VERDI - VIA ROMA - VIA VENTQUATTRO MAGGIO - VIA RASTELLO - CASTELLO

Codice di zona: 82

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	5	7,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	840	L	4,4	6,4	L
Autorimesse	NORMALE	630	730	L	3,6	4,5	L
Box	NORMALE	720	840	L	4,4	5,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	600	710	L	3,5	4,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	280	350	L	1,7	2,2	L

Superficie interna lorda dell'appartamento = mq. 208,40

Valori locazione (€/mq. x mese) min = 4,4

Valori locazione (€/mq. x mese) max = 6,4

Pertanto:

Valore locazione min al mese = mq. 208,40 x €/mq. 4,40 = € 916,96**Valore locazione max al mese = mq. 208,40 x €/mq. 6,40 = € 1.333,76**

* * *

Pag. 6 – Paragrafo 5 – Secondo periodo

Perizia: "Esistono degli insoluti ma si rimanda alla lettura della documentazione allegata e di quanto fornito dall'Amministrazione Stabili."

Proposta Custode e motivi in sintesi: Si ritiene opportuno indicare espressamente l'ammontare dell'insoluto relativo alle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia anche ex art. 173 bis, co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c., in modo da evitare eventuali doglianze da parte dell'aggiudicatario.

L'Amministrazione Condominiale ha fornito al sottoscritto:

Bilancio preventivo da approvare Anno 2025

Bilancio consuntivo da approvare Anno 2024

Bilancio consuntivo approvato Anno 2023

inerente tutte le proprietà ubicate nello stabile condominiale ed appartenenti agli Esecutati, specificando quindi l'insoluto complessivo e non per la singola unità condominiale.

Da quanto si può dedurre visionando la documentazione, per il Lotto 1 le spese annuali di gestione dell'immobile risultano così quantificate:

Bilancio preventivo da approvare Anno 2025	€ 466,99
Bilancio consuntivo da approvare Anno 2024	€ 461,56
Bilancio consuntivo approvato Anno 2023	€ 422,25

Da quanto si può dedurre visionando la documentazione, per il Lotto 2 le spese annuali di gestione dell'immobile risultano così quantificate:

Bilancio preventivo da approvare Anno 2025	€ 949,63
Bilancio consuntivo da approvare Anno 2024	€ 921,38
Bilancio consuntivo approvato Anno 2023	€ 856,98

Il debito totale degli Esecutati verso il Condominio, alla data del 21/03/2025 ammontava a € 2.573,63.

L'Amministrazione Condominiale, seppur richiesto, non ha specificato nulla riguardo eventuali spese straordinarie deliberate.

Restando a disposizione per fornire ogni chiarimento si rendesse necessario, il sottoscritto, con quanto esposto, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

Ronchi dei Legionari, 09 giugno 2025

Il C.T.U.

