



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio "AL BATTELLO"

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Martina PONZIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE GIOVINAZZO

CF:GVNGPP65P27E098Z
con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3
telefono: 0481532340
email: gi.tre@tiscali.it
PEC: giuseppe.giovinazzo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia, della superficie commerciale di **35,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un locale commerciale al piano terra, del fabbricato sito in Monfalcone, via delle Giarrette n° 77.

L'edificio in condominio di due piani fuori terra, eretto sulla p.c. .4455, del quale fa parte il negozio, è composto da alloggi e locali commerciali.

Il bene è ubicato nella frazione di Marina Julia del comune di Monfalcone, in una zona turistica caratterizzata da edifici residenziali prevalentemente condominiali.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tradizionali dell'epoca in cui è stato edificato: intelaiatura di calcestruzzo armato, murature di tamponamento in blocchi di laterizio, solai di interpiano e del tetto in laterocemento; esternamente il fabbricato, é intonacato e tinteggiato.

Gli impianti tecnologici in dotazione per gli usi comuni sono quello citofonico, di illuminazione delle scale comuni, idrico e di fognatura dinamica.

L'accesso al fabbricato, avviene dalla via delle Giarrette, al piano terra si trovano i locali commerciali, mentre ai piani superiori si trovano gli alloggi.

Il fabbricato è del tipo isolato tra due strade di traffico sostenuto nella stagione estiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,85 ml..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 675,63 Euro, indirizzo catastale: via delle Giarrette n. 81, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MONFALCONE particella edificiale 4455 foglio 13 P.M. PTWEB 14184 partita tavolare PT WEB 14185, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 3 su p.c.e. 4455 (da PT 5696 ct 1) negozio al piano terra - in carminio Piano sub GN 1500/1967 con 40/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.500,00

Data della valutazione:

08/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da cose e persone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 19/12/2018 a Monfalcone G.N. 5327/2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO Cron. 1615/2018 Tribunale di GORIZIA.

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da GERMANO Armenio nato a Pontecagnano Faiano (SA) il 11/11/1948 per l'esazione del credito di Euro 1.000,00 oltre successive occorrende a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

pignoramento, intavolata il 18/01/2023 a Monfalcone G.N. 253/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO Cron. 1534/2022 Tribunale di GORIZIA.

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da CONDOMINIO AL BATTELLO con sede a Monfalcone (GO) per l'esazione del credito di Euro 4.101,62 oltre successive occorrende a peso del c.t. 1°.

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: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 3.677,28

Millesimi condominiali: 40/1000

Ulteriori avvertenze:

Alla data del 23/03/2023 la **posizione debitoria, complessiva per il Lotto 1 e per il Lotto 2** verso il

condominio "Al Battello" della signora Cecconato Lia, era la seguente:

Saldo Precedente esercizio 2020 - 2021	€	1.283,28.-
Acconto Preventivo esercizio 2021 - 2022	€	1.368,00.-
Acconto Preventivo esercizio 2022 - 2023	€	1.026,00.-

Per un totale di € 3.677,28 interamente da versare

Si specifica che gli importi indicati come acconto preventivo sono calcolati sulla base dell'ultimo preventivo approvato che risale al 30 settembre 2021, dovrà infatti essere convocata una nuova assemblea per l'approvazione del Consuntivo 2021 - 2022 e del preventivo 2022 - 2023.

Per maggiori raggugli, riguardanti le spese ordinarie annue di gestione del Lotto 1 e degli eventuali aggiornamenti dei bilanci preventivi in seguito all'approvazione da parte dell'assemblea, si invita a rivolgersi all'Amministrazione Stabili Tomizza.

Si fa presente inoltre che verranno eseguiti i lavori previsti dal decreto super ecobonus 110% consistenti in cappotto esterno, fornitura/sostituzione nuova pompa di calore, sostituzione serramenti, tali lavori non riguarderanno il Lotto 1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto di Compravendita, con atto stipulato il 01/09/1967 a firma di not. Ferruccio SANSA G.N. 252/1968 di repertorio, registrato il 16/09/1967 a Monfalcone, intavolato il 03/01/1968 a Monfalcone G.N. 252/1968.

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: CECCONATO Lia nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/07/1936 con 1/1 p.i.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **105/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione prefabbricata denominata "Il Battello", presentata il 16/07/1966, rilasciata il 29/08/1966 con il n. 15774 di protocollo, agibilità del 14/07/1967 con il n. 14069 di protocollo

Autorizzazione in Sanatoria N. **5031/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche ai prospetti, chiusura di una porta della Centrale Termica, presentata il 29/12/1986, rilasciata il 22/01/2015 con il n. 3377 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona G1b - Ambito Residenziale Turistico di Marina Julia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende l'ambito turistico di Marina Julia destinato alla realizzazione di complessi turistico-ricettivi, quali villaggi turistici, residenze turistico alberghiere, appartamenti in proprietà temporanea, case ed appartamenti per vacanze, nonché strutture ed attrezzature per il benessere, esercizi commerciali fino a 250 mq. di superficie di vendita, esercizi pubblici. Tale ambito comprende i seguenti comparti: G1b1, G1b2: nei quali è vigente il PRPC di iniziativa pubblica approvato con deliberazione consiliare n.17/82 del

14/07/2005 le cui norme tecniche di attuazione vengono integralmente richiamate, per quanto non in contrasto con il presente articolo. G1b3: nel quale si interviene con strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri: - indice fabbricabilità territoriale: mc/ha 5.000; - altezza massima: ml. 14; - distanza tra edifici: ml 10; - distanza dai confini: ml 5 o a confine; - distanza strade: ml 5; - rapporto di copertura 30% superficie ambito; - parcheggi di relazione per i pubblici esercizi: 80% della superficie utile e parcheggi privati nella quantità di un posto macchina ogni due addetti - parcheggi per esercizi commerciali: secondo quanto previsto dal precedente art. 5 e dal vigente Piano di Settore del Commercio; Entro il perimetro degli ambiti denominati G1b1 - G1b2 - G1b3 sono comprese, ai fini del calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di fabbricabilità territoriale di seguito precisato per piani attuativi, anche le zone S, le zone F5. Gli spazi di parcheggio dovranno essere realizzati con pavimentazione filtrante. Tutti gli spazi scoperti, compresi quelli adibiti a parcheggio dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto di essenze locali, nella misura di 1 essenza ogni 100 mq. di superficie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parete divisoria interna in cartongesso
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione Edilizia Libera in Sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di una parete divisoria interna in cartongesso
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONFALCONE VIA DELLE GIARRETTE 77, QUARTIERE MARINA JULIA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia, della superficie commerciale di **35,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un locale commerciale al piano terra, del fabbricato sito in Monfalcone, via delle Giarrette n° 77.

L'edificio in condominio di due piani fuori terra, eretto sulla p.c. .4455, del quale fa parte il negozio, è composto da alloggi e locali commerciali.

Il bene è ubicato nella frazione di Marina Julia del comune di Monfalcone, in una zona turistica caratterizzata da edifici residenziali prevalentemente condominiali.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tradizionali dell'epoca in cui è stato edificato: intelaiatura di calcestruzzo armato, murature di tamponamento in blocchi di laterizio, solai di interpiano e del tetto in laterocemento; esternamente il fabbricato, é intonacato e tinteggiato.

Gli impianti tecnologici in dotazione per gli usi comuni sono quello citofonico, di illuminazione delle scale comuni, idrico e di fognatura dinamica.

L'accesso al fabbricato, avviene dalla via delle Giarrette, al piano terra si trovano i locali commerciali, mentre ai piani superiori si trovano gli alloggi.

Il fabbricato è del tipo isolato tra due strade di traffico sostenuto nella stagione estiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,85 ml..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 675,63 Euro, indirizzo catastale: via delle Giarrette n. 81, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MONFALCONE particella edificiale 4455 foglio 13 P.M. PTWEB 14184 partita tavolare PT WEB 14185, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 3 su p.c.e. 4455 (da PT 5696 ct 1) negozio al piano terra - in carminio Piano sub GN 1500/1967 con 40/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.



via delle Giarrette 77



via delle Giarrette 77

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 Km.

autostrada distante 2 Km.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 5 Km.
porto distante 800 mt.

buono 
buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: al di sopra della media 
esposizione: nella media 
luminosità: mediocre 
panoramicità: al di sotto della media 
impianti tecnici: mediocre 
stato di manutenzione generale: scarso 
servizi: mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio al piano terra, al quale si accede direttamente dalla via delle Giarrette, occupa una superficie netta di 31 mq., ha un'altezza utile di mt. 3,00, ed è composto da: un negozio di mq. 18, un retronegozio di mq. 10, ed un anti w.c. dal quale si accede al w.c. (tutte le superfici arrotondate, desunte dalla planimetria si intendono come utili calpestabili).

Le rifiniture interne del locale sono le seguenti: suddivisioni interne con pareti in cartongesso tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica nel wc.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica nel w.c.ed in marmorino nel negozio.

I serramenti esterni sono in alluminio dotati di avvolgibili in buona parte arrugginiti. Le porte interne sono in legno tamburato.

Il locale è dotato di impianto elettrico e di quello igienico-sanitario.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	35,20	x	100 %	=	35,20
Totale:	35,20				35,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare un valore unitario si farà riferimento ai valori ufficiali dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla tipologia in oggetto, ed alle recenti compravendite di beni di analoghe caratteristiche avvenute recentemente nella zona, applicando successivamente un coefficiente correttivo in funzione dell'età, qualità e stato conservativo.

Riferimento valori unitari: O.M.I. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Stato conservativo Normale (min. €560,00 max. €680,00)

Riferimento compravendite di beni simili

Stato conservativo Normale (min. €822,00 max. €902,00)

Valore al mq. assunto dall'Esperto Stimatore: €740,00 x 0,90 (in base alle condizioni di manutenzione dell'alloggio) = €650,00 (arrotondati)

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se è stata utilizzata la superficie desunta dalla planimetria catastale, pertanto eventuali variazioni di calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,20 x 650,00 = **22.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di Monfalcone, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

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	negozio	35,20	0,00	22.880,00	22.880,00
				22.880,00 €	22.880,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.880,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 4.376,00**

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: **€ 4,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 17.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia, della superficie commerciale di **40,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un appartamento posto al primo piano, del fabbricato sito in Monfalcone, via delle Giarrette n° 77, attualmente libero.

L'edificio in condominio di due piani fuori terra, eretto sulla p.c. .4455, del quale fa parte il negozio, è composto da alloggi e locali commerciali.

Il bene è ubicato nella frazione di Marina Julia del comune di Monfalcone, in una zona turistica caratterizzata da edifici residenziali prevalentemente condominiali.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tradizionali dell'epoca in cui è stato edificato: intelaiatura di calcestruzzo armato, murature di tamponamento in blocchi di laterizio, solai di interpiano e del tetto in laterocemento; esternamente il fabbricato, é intonacato e tinteggiato.

Gli impianti tecnologici in dotazione per gli usi comuni sono quello citofonico, di illuminazione delle scale comuni, idrico e di fognatura dinamica.

L'accesso al fabbricato, avviene dalla via delle Giarrette, al piano terra si trovano i locali commerciali, mentre ai piani superiori si trovano gli alloggi.

Il fabbricato è del tipo isolato tra due strade di traffico sostenuto nella stagione estiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,73 ml..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: via delle Giarrette n. 73, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MONFALCONE particella edificiale 4455 foglio 13 P.M. PTWEB 14184 partita tavolare PT WEB 14194, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 16 su p.c.e. 4455 (da PT 5709 ct 1) appartamento al primo piano - in arancio Piano sub GN 1500/1967 con 27/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

B **ingresso e vano scale** a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia per la quota di 2/70 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi dell'ingresso e del vano scale dal piano terra al secondo piano comune co gli altri enti condominiali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: via delle Giarrette, piano: Terra - Primo - Secondo
Bene Comune non Censibile
- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4455 foglio 13 P.M. P.T.WEB 14184 partita tavolare P.T.WEB 14208, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 34 su p.c.e. 4455 (da PT 16011 ct 1) ingresso e vano scale - in giallo con 15/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

C **Lastrico solare** a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi della copertura dell'edificio che è stata suffivisa in enti condominiali di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/5, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: via delle Giarrette n. 73, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4455 foglio 13 P.M. P.T. WEB 14184 partita tavolare P.T. WEB 14222, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 47 su p.c.e. 4455 (da PT 5709 ct 2) lastrico solare al secondo piano - in rosa tratteggiato nel Piano sub GN 4840/2008 con 115/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.) con 1/14 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14225 di questo comune censuario (E.I. 50 su p.c.e. 4455 (da PT 18155 ct 1) bene comune non censibile - disimpegno al secondo piano comune agli EE.II. 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 - in viola nel Piano sub GN 4840/2008 con 150/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.))

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

D **Lastrico solare** a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi della copertura dell'edificio che è stata suffivisa in enti condominiali di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/5, consistenza 51 mq, indirizzo catastale: via delle Giarrette n. 73, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4455 foglio 13 P.M. P.T. WEB 14184 partita tavolare P.T. WEB 14223, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 48 su p.c.e. 4455 (da PT 5709 ct 3) lastrico solare al secondo piano - in marrone tratteggiato nel Piano sub GN 4840/2008 con 115/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.) con 1/14 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14225 di questo comune censuario (E.I. 50 su p.c.e. 4455 (da PT 18155 ct 1) bene comune non censibile - disimpegno al secondo piano comune agli EE.II. 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 - in viola nel Piano sub GN 4840/2008 con 150/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.))

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.425,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.300,00
Data della valutazione:	08/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, intavolata il 01/08/2008 a Monfalcone G.N. 4840/2008, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Piano Condominiale del 13/06/2008 prot. mod. 97 n. 67525/08.

La formalità è riferita solamente a PP.TT. WEB 14222 - 14223 di Monfalcone.

Si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, ma non di sosta lungo la fascia di m. 1,10 delimitata dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-A reciprocamente a peso e a favore degli E.I. 36 su p.c.e. 4455 , E.I. 37 su p.c.e. 4455 , E.I. 38 su p.c.e. 4455 , E.I. 39 su p.c.e. 4455 , E.I. 40 su p.c.e. 4455 , E.I. 41 su p.c.e. 4455 , E.I. 42 su p.c.e. 4455 , E.I. 43 su p.c.e. 4455 , E.I. 44 su p.c.e. 4455 , E.I. 45 su p.c.e. 4455 , E.I. 46 su p.c.e. 4455 , E.I. 47 su p.c.e. 4455 , E.I. 48 su p.c.e. 4455 , E.I. 49 su p.c.e. 4455

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 19/12/2018 a Monfalcone G.N. 5327/2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO Cron. 1615/2018 Tribunale di GORIZIA.

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da GERMANO Armenio nato a Pontecagnano Faiano (SA) il 11/11/1948 per l'esazione del credito di Euro 1.000,00 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

pignoramento, intavolata il 18/01/2023 a Monfalcone G.N. 253/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO Cron. 1534/2022 Tribunale di GORIZIA.

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da CONDOMINIO AL BATTELLO con sede a Monfalcone (GO) per l'esazione del credito di Euro 4.101,62 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1°.

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: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.677,28
Millesimi condominiali:	27/1000 + 15/1000
Ulteriori avvertenze:	+ 1,15/1000 + 1,15/1000

Alla data del 23/03/2023 la posizione debitoria, **complessiva per il Lotto 1 e per il Lotto 2** verso il condominio "Al Battello" della signora Cecconato Lia, era la seguente:

Saldo Precedente esercizio 2020 - 2021	€ 1.283,28.-
Acconto Preventivo esercizio 2021 - 2022	€ 1.368,00.-
Acconto Preventivo esercizio 2022 - 2023	€ 1.026,00.-

Per un totale di € 3.677,28 interamente da versare

Si specifica che gli importi indicati come acconto preventivo sono calcolati sulla base dell'ultimo preventivo approvato che risale al 30 settembre 2021, dovrà infatti essere convocata una nuova assemblea per l'approvazione del Consuntivo 2021 - 2022 e del preventivo 2022 - 2023.

Per maggiori ragguagli, riguardanti le spese ordinarie annue di gestione del Lotto 2 e degli eventuali aggiornamenti dei bilanci preventivi in seguito all'approvazione da parte dell'assemblea, si invita a rivolgersi all'Amministrazione Stabili Tomizza.

Si fa presente inoltre che verranno eseguiti i lavori previsti dal decreto super ecobonus 110% consistenti in cappotto esterno, fornitura/sostituzione nuova pompa di calore, sostituzione serramenti, tali lavori non riguarderanno il Lotto 1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto di Compravendita, con atto stipulato il 01/09/1967 a firma di not. Ferruccio SANSA G.N. 252/1968 di repertorio, registrato il 16/09/1967 a Monfalcone, intavolato il 03/01/1968 a Monfalcone G.N. 252/1968.

Il titolo è riferito solamente a P.T. WEB 14194 di Monfalcone.

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: CECCONATO Lia nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/07/1936 con 1/1 p.i.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/70, in forza di Contratto di Compravendita (dal 28/04/2014), con atto stipulato il 28/04/2014 a firma di not. Armenio GERMANO G.N. 1710/2014 di repertorio, intavolato il 22/05/2014 a Monfalcone G.N. 1710/2014.

Il titolo è riferito solamente a P.T. WEB 14208 di Monfalcone.

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: CECCONATO Lia nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/07/1936 con 2/70 p.i.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto di Compravendita (dal 28/04/2014), con atto stipulato il 28/04/2014 a firma di not. Armenio GERMANO G.N. 1710/2014 di repertorio, intavolato il 22/05/2014 a Monfalcone G.N. 1710/2014.

Il titolo è riferito solamente a PP.TT. WEB 14222 - 14223 di Monfalcone.

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: CECCONATO Lia nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/07/1936 con 1/1 p.i.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **105/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione prefabbricata denominata "Il Battello", presentata il 16/07/1966, rilasciata il 29/08/1966 con il n. 15774 di protocollo, agibilità del 14/07/1967 con il n. 14069 di protocollo

Autorizzazione in Sanatoria N. **5031/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche ai prospetti, chiusura di una porta della Centrale Termica, presentata il 29/12/1986, rilasciata il 22/01/2015 con il n. 3377 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **345/88**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di canna fumaria, presentata il 16/08/1988, rilasciata il 19/09/1988 con il n. 14219/88 10.11.2 di protocollo.

Fine Lavori del 03/10/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona G1b - Ambito Residenziale Turistico di Marina Julia. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende l'ambito turistico di Marina Julia destinato alla realizzazione di complessi turistico-ricettivi, quali villaggi turistici, residenze turistico alberghiere, appartamenti in proprietà temporanea, case ed appartamenti per vacanze, nonché strutture ed attrezzature per il benessere, esercizi commerciali fino a 250 mq. di superficie di vendita, esercizi pubblici. Tale ambito comprende i seguenti comparti: G1b1, G1b2: nei quali è vigente il PRPC di iniziativa pubblica approvato con deliberazione consiliare n.17/82 del 14/07/2005 le cui norme tecniche di attuazione vengono integralmente richiamate, per quanto non in contrasto con il presente articolo. G1b3: nel quale si interviene con strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata. La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri: - indice fabbricabilità territoriale: mc/ha 5.000; - altezza massima: ml. 14; - distanza tra edifici: ml 10; - distanza dai confini: ml 5 o a confine; - distanza strade: ml 5; - rapporto di copertura 30% superficie ambito; - parcheggi di relazione per i pubblici esercizi: 80% della superficie utile e parcheggi privati nella quantità di un posto macchina ogni due addetti - parcheggi per esercizi commerciali: secondo quanto previsto dal precedente art. 5 e dal vigente Piano di Settore del Commercio; Entro il perimetro degli ambiti denominati G1b1 - G1b2 - G1b3 sono comprese, ai fini del calcolo della volumetria realizzabile in base all'indice di fabbricabilità territoriale di seguito precisato per piani attuativi, anche le zone S, le zone F5. Gli spazi di parcheggio dovranno essere realizzati con pavimentazione filtrante. Tutti gli spazi scoperti, compresi quelli adibiti a parcheggio dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto di essenze locali, nella misura di 1 essenza ogni 100 mq. di superficie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONFALCONE VIA DELLE GIARRETTE 77, QUARTIERE MARINA JULIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia, della superficie commerciale di **40,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al primo piano, del fabbricato sito in Monfalcone, via delle Giarrette n° 77, attualmente libero.

L'edificio in condominio di due piani fuori terra, eretto sulla p.c. .4455, del quale fa parte il negozio, è composto da alloggi e locali commerciali.

Il bene è ubicato nella frazione di Marina Julia del comune di Monfalcone, in una zona turistica caratterizzata da edifici residenziali prevalentemente condominiali.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tradizionali dell'epoca in cui è stato edificato: intelaiatura di calcestruzzo armato, murature di tamponamento in blocchi di laterizio, solai di interpiano e del tetto in laterocemento; esternamente il fabbricato, é intonacato e tinteggiato.

Gli impianti tecnologici in dotazione per gli usi comuni sono quello citofonico, di illuminazione delle scale comuni, idrico e di fognatura dinamica.

L'accesso al fabbricato, avviene dalla via delle Giarrette, al piano terra si trovano i locali commerciali, mentre ai piani superiori si trovano gli alloggi.

Il fabbricato è del tipo isolato tra due strade di traffico sostenuto nella stagione estiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,73 ml..Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: via delle Giarrette n. 73, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MONFALCONE particella edificiale 4455 foglio 13 P.M. PTWEB 14184 partita tavolare PT WEB 14194, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 16 su p.c.e. 4455 (da PT 5709 ct 1) appartamento al primo piano - in arancio Piano sub GN 1500/1967 con 27/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.



via delle Giarrette



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 Km.	buono	
autostrada distante 2 Km.	buono	
ferrovia distante 8 Km.	buono	
porto distante 800 mt.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al primo piano, al quale si accede dal vano scala comune privo di ascensore, occupa una superficie abitabile netta di 36 mq., ha un'altezza utile di mt. 2,70, ed è composto da: un ingresso-soggiorno di mq. 14, una cucina di mq. 2, un disimpegno di mq. 3, un w.c.senza finestra di mq. 3, una camera da letto di mq. 14 ed una terrazza di mq. 2 (tutte le superfici arrotondate, desunte dalla planimetria catastale si intendono come utili calpestabili).

Le rifiniture interne dell'abitazione sono le seguenti: suddivisioni interne con pareti in laterizio forato intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nel wc. e nell'angolo cottura, tinteggiate a calce in tutti gli altri vani.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali.

I serramenti esterni sono in legno con avvolgibili. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è in legno massello.

L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento autonomo con stufa elettrica

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	39,80	x	100 %	=	39,80
terrazza	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	41,80				40,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare un valore unitario si farà riferimento ai valori ufficiali dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla tipologia in oggetto, ed alle recenti compravendite di beni di analoghe caratteristiche avvenute recentemente nella zona, applicando successivamente un coefficiente correttivo in funzione dell'età, qualità e stato conservativo.

Riferimento valori unitari: O.M.I. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Stato conservativo Normale (min. €730,00 max. €970,00)

Riferimento compravendite di beni simili

Stato conservativo Normale (min. €950,00 max. €1.100,00)

Valore al mq. assunto dall'Esperto Stimatore: €950,00 x 0,90 (in base alle condizioni di manutenzione dell'alloggio) = €850,00 (arrotondati)

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se è stata utilizzata la superficie desunta dalla planimetria catastale, pertanto eventuali variazioni di calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,40 x 850,00 = **34.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.340,00**

BENI IN MONFALCONE VIA DELLE GIARRETTE 77, QUARTIERE MARINA JULIA

INGRESSO E VANO SCALE

DI CUI AL PUNTO B

ingresso e vano scale a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia per la quota di 2/70 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi dell'ingresso e del vano scale dal piano terra al secondo piano comune con gli altri enti condominiali

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: via delle Giarrette, piano: Terra - Primo - Secondo
Bene Comune non Censibile
- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4455 foglio 13 P.M. P.T.WEB 14184 partita tavolare P.T.WEB 14208, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 34 su p.c.e. 4455 (da PT 16011 ct 1) ingresso e vano scale - in giallo con 15/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 Km.

buono 

autostrada distante 2 Km.

buono 

ferrovia distante 8 Km.

buono 

porto distante 800 mt.

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso e vano scale	35,00	x	%	=	0,00
Totale:	35,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85,71**

BENI IN MONFALCONE VIA DELLE GIARRETTE 77, QUARTIERE MARINA JULIA

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO C

Lastrico solare a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi della copertura dell'edificio che è stata suffivisa in enti condominiali di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/5, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: via delle Giarrette n. 73, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4455 foglio 13 P.M. P.T. WEB 14184 partita tavolare P.T. WEB 14222, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 47 su p.c.e. 4455 (da PT 5709 ct 2) lastrico solare al secondo piano - in rosa tratteggiato nel Piano sub GN 4840/2008 con 115/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.) con 1/14 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14225 di questo comune censuario (E.I. 50 su p.c.e. 4455 (da PT 18155 ct 1) bene comune non censibile - disimpegno al secondo piano comune agli EE.II. 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 - in viola nel Piano sub GN 4840/2008 con 150/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.))

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 Km.

buono 

autostrada distante 2 Km.

buono 

ferrovia distante 8 Km.

buono 

porto distante 800 mt.

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lastrico solare	50,00	x	%	=	0,00
Totale:	50,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

BENI IN MONFALCONE VIA DELLE GIARRETTE 77, QUARTIERE MARINA JULIA

LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO D

Lastrico solare a MONFALCONE via delle Giarrette 77, quartiere Marina Julia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi della copertura dell'edificio che è stata suffivisa in enti condominiali di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella .4455 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria F/5, consistenza 51 mq, indirizzo catastale: via delle Giarrette n. 73, piano: Secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4455 foglio 13 P.M. P.T. WEB 14184 partita tavolare P.T. WEB 14223, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° E.I. 48 su p.c.e. 4455 (da PT 5709 ct 3) lastrico solare al secondo piano - in marrone tratteggiato nel Piano sub GN 4840/2008 con 115/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.) con 1/14 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14225 di questo comune censuario (E.I. 50 su p.c.e. 4455 (da PT 18155 ct 1) bene comune non censibile - disimpegno al secondo piano comune agli EE.II. 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 - in viola nel Piano sub GN 4840/2008 con 150/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 14184 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.))

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 Km.	buono	
autostrada distante 2 Km.	buono	
ferrovia distante 8 Km.	buono	
porto distante 800 mt.	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lastrico solare	51,00	x	%	=	0,00
Totale:	51,00				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di Monfalcone, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

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	40,40	0,00	34.340,00	34.340,00
B	ingresso e vano scale	0,00	0,00	3.000,00	85,71
C	Lastrico solare	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
D	Lastrico solare	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				53.340,00 €	50.425,71 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.425,71**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 10.085,14**

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:	€ 40,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.300,00

data 08/05/2023

il tecnico incaricato
GIUSEPPE GIOVINAZZO