



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 32/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CIVIDALE S.p.A. Società Benefit

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Giovanni Aloisio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. LUANA TUNINI - Esperto del Giudice**

CF:TNNLNU65P50E098E

con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C

telefono: 0481787031

email: luanatunini@alice.it

PEC: luana.tunini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**APPARTAMENTO** ubicato in MONFALCONE (GO), VIA DUCA D'AOSTA 11 A, della superficie commerciale di **90,43** mq per la quota di:

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

Trattasi di "appartamento" al piano quarto di un fabbricato condominiale situato in zona centrale della città di Monfalcone.

L'edificio, che si sviluppa su complessivi nove piani - compreso il piano sottostrada - è stato edificato nella seconda metà degli anni 1960 ed è dotato di impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto ed ha un'altezza interna di 2,80 ml. E' di pertinenza dell'unità immobiliare 1/85 p.i. della cantina catastalmente e tavolarmente identificata con il subalterno 108 posta al primo piano sottostrada, avente accesso dalla corte condominiale interna.

#### Identificazione catastale

##### Catasto dei Terreni

- foglio 21 particella .4638, qualità: ente urbano, superficie 1870 metri quadrati.

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 21, particella .4638, sub 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale 91 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 88 m<sup>2</sup>, rendita Euro 619,75, indirizzo catastale: via Duca d'Aosta n. 11A, piano: 4,

intestato a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/1.

- sezione urbana A, foglio 21, particella .4638, sub 108, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, superficie catastale: totale 23 m<sup>2</sup>, rendita Euro 79,17, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 4A, piano: S1,

intestato a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/85.



**Identificazione tavolare**Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare Web 591 di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- E.I. 19 su p.c.e. 4638 alloggio al piano quarto – evidenziato con retino puntinato - Piano sub G.N. 1046/2019 con 922/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 578 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.) e con 1/85 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 664 di questo comune censuario.

allibrata a nome di:

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

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare Web 664 di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- E.I. 108 su p.c.e. 4638 cantina al piano primo sottostrada – evidenziato con retino puntinato - Piano sub G.N. 1046/2019 con 17/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 578 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome del:

proprietario pro tempore della P.T. web 591 di questo comune censuario con 1/85 p.i..

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,43 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 99.473,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 87.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/09/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

In sede di sopralluogo - esperito in data 24/06/2024 - é emerso che il compendio immobiliare costituente il presente lotto risultava occupato dall'esecutato.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 30/05/2024, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta



l'ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 31/05/2024, comunicando che, dai controlli effettuati presso il sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria, risultava registrato un contratto di comodato registrato al n°353-3-2023 di cui veniva contestualmente trasmessa la copia che si allega alla presente consulenza. Dalla lettura del documento si evince che l'abitazione oggetto della procedura risultava consegnata in comodato d'uso gratuito da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in qualità di comodante, al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in qualità di comodatario, per la durata di 1 anno a partire dalla data del 13/10/2023.

Dopo un primo tentativo privo di successo, il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si é svolto con esito positivo in data 24/06/2024, alla presenza del custode giudiziario e dell'esecutato, il quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore nel corso degli accertamenti, al fine di prendere visione di ogni locale ed effettuare le riprese fotografiche con le quali corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche del compendio pignorato; è stata verificata la sua corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la sua conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione comunale ed alle planimetrie catastali.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone P.T. web 591 di Monfalcone  
Foglio C**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

Pres. 12/05/2021 G.N.2285/2021



**Diritto di ipoteca** intavolata il 12/05/2021 a Monfalcone sub G.N. 2285/2021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo dd. 21/04/2021 Notaio Gottardo rep. 10520/7286.

Importo ipoteca: € 175.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

a peso del c.t.1° della P.T. web 591 e sue p.i..

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pres. 05/04/2024 G.N. 1760/2024

**Pignoramento immobiliare** intavolato il 05/04/2024 a Monfalcone sub G.N. 1760/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'esazione del credito di Euro 100.364,77 oltre successive occorrenze a peso del c.t.1° della P.T. web 591 e sue p.i., derivante da atto di pignoramento dd. 01/03/2024 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia Cron. 298/2024.

#### 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: €. 3.542,80

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 9.552,69

Millesimi condominiali: 922/100000 p.i.

Ulteriori avvertenze: P.T.web 578 di Monfalcone + 1/85

Dalle informazioni assunte presso la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che amministra il condominio denominato "Nice Building" si riporta quanto segue: p.i. P.T.web 664 di Monfalcone.

- le spese condominiali ordinarie ammontano ad € 3.542,80.
- le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 9.552,69.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone P.T. web 591 di Monfalcone**

**Foglio B**



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Pres. 12/05/2021 G.N. 2285/2021

Sulla base dell'atto di vendita dd. 21/04/2021 Not. Gottardo rep. 10519/7285, si intavola il diritto di proprietà a nome di:

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

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monfalcone con riferimento al compendio oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Autorizzazione di Fabbrica Pratica N. 129/65**, e successiva Variante, intestata a LLOYD ADRIATICO S.p.A. – Trieste, presentata l'11/07/1967, rilasciata il 12/09/1967 con il N. di Prot. 15259 – Rip. V/1390.

**Autorizzazione di Abitabilità Pratica N. 129/65** presentata l'8/03/1967, rilasciata il 17/10/1969 con il N. di Prot. 23394 – Rip. V/2471.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monfalcone, l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea B1 – Residenziale centro città.

Per informazioni dettagliate in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

“ART. 13 - Zone territoriali omogenee A – B – C: Residenziali.

1. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali (A, B, C) sono quelle previste dal precedente articolo 7 comma 2, lettere a) – b) – c) – d) – e1) – e2) – e3) – e4) – f) – h) – i) – o), con le limitazioni previste dal medesimo articolo.

1.1 Sono vietate tutte le attività inquinanti.

1.2. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni dovranno privilegiare tecniche che consentano il massimo risparmio delle risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici nonché il contenimento della produzione dei rifiuti.



1.3. Le tecniche costruttive di cui al precedente punto 1.2 nonché l'utilizzo, sia negli edifici esistenti che nei nuovi di fonti energetiche rinnovabili quali ad es. i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e simili, sono da applicarsi anche in zone soggette a vincolo paesaggistico, purché i manufatti siano inseriti in modo adeguato e senza gravare l'impatto visivo e paesaggistico.

1.4. Nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o ferrovie dovranno essere corredati dalla valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2007.

- o m i s s i s -

### **7. Zona territoriale omogenea "B"**

7.1. Nella zona territoriale omogenea B sono comprese le aree totalmente o quasi totalmente edificate a fini prevalentemente residenziali.

7.2. In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PURG.

#### **7.3. Costruzioni accessorie:**

7.3.1. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie connesse con la funzione residenziale.

7.3.2. Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrato o seminterrato o a contatto con l'edificio principale.

7.3.3. Per gli edifici residenziali esistenti al 21.07.1997 è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti per le singole zone omogenee, fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc di volumetria e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml.

7.3.4. In ogni caso andranno detratti dalle possibilità edificatorie di cui sopra eventuali interventi realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

7.3.5. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni.

7.3.6. In ogni caso sono vietati i box metallici.

8. Le zone omogenee B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

#### **8.1. Zona B1**

8.1.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- per interventi su lotti di superficie minima di mq. 3.000:

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4

- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 3

- per interventi su lotti di superficie inferiore a mq. 3.000:

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 3

- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 2

per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati nella tavola P6a "Zonizzazione Nord":

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4

- altezza massima: ml. 13 e comunque non superiore a 1,2 volte la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante;

- distanza dai confini: ml. 5 o a confine;

- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;



- distanza dalle strade: ml. 5, con eccezione di quei fronti stradali i cui edifici sono già allineati a distanza inferiore almeno per l'80% della lunghezza del fronte, riferita ad ogni singolo isolato.

8.1.2. Gli spazi per parcheggi privati a servizio degli edifici dovranno essere ricavati preferibilmente nei piani seminterrati o scantinati, o anche nei piani interrati, in corrispondenza delle facciate posteriori degli edifici.

8.1.3. Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a giardino, con il collocamento di alberi d'alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.

8.1.4. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

8.1.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B1", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio.

8.1.4.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

8.1.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

8.1.4.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

8.1.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.1.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.1.4.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

8.1.5. Prescrizioni particolari per l'Edificio "Ex Inam" di via Manzoni:

8.1.5.1. L'edificio denominato "Ex Inam" in via Manzoni, inserito tra quelli di cui al precedente articolo 9, è caratterizzato da un'elevata qualità progettuale. I progetti di opere di qualsiasi genere da eseguire dovranno acquisire la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza competente.

8.1.5.2. In ogni caso dovrà essere mantenuta integralmente la parte esterna dello stesso, comprese le tinteggiature originali ed i particolari costruttivi, mentre la parte interna dovrà essere suscettibile di trasformabilità, per consentirne l'utilizzo in vista delle esigenze attuali.

8.1.5.3. Dovrà essere conservato comunque lo scalone e la disposizione per "fasce" degli interni.

8.1.5.4. Per l'insediamento di attività economiche in edifici inseriti in ZO B1 all'interno o prospicienti l'area del centro storico di cui alla Tavola P7a, valgono i divieti o le limitazioni di cui al precedente articolo 7."





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e la banca dati catastale, la scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE VIA DUCA D'AOSTA 11 A, QUARTIERE ANCONETTA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** ubicato in MONFALCONE (GO), VIA DUCA D'AOSTA 11 A, della superficie commerciale di **90,43** mq per la quota di:

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

Trattasi di "appartamento" al piano quarto di un fabbricato condominiale situato in zona centrale della città di Monfalcone.

L'edificio, che si sviluppa su complessivi nove piani - compreso il piano sottotrada - è stato edificato nella seconda metà degli anni 1960 ed è dotato di impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto ed ha un'altezza interna di 2,80 ml. E' di pertinenza dell'unità immobiliare 1/85 p.i. della cantina catastalmente e tavolarmente identificata con il subalterno 108 posta al primo piano sottotrada, avente



accesso dalla corte condominiale interna.

### **Identificazione catastale**

#### Catasto dei Terreni

- foglio 21 particella .4638, qualità: ente urbano, superficie 1870 metri quadrati.

#### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 21, particella .4638, sub 19, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale: totale 91 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 88 m<sup>2</sup>, rendita Euro 619,75, indirizzo catastale: via Duca d'Aosta n. 11A, piano: 4,

intestato a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/1.

- sezione urbana A, foglio 21, particella .4638, sub 108, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 m<sup>2</sup>, superficie catastale: totale 23 m<sup>2</sup>, rendita Euro 79,17, indirizzo catastale: via Giuseppe Garibaldi n. 4A, piano: S1,

intestato a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/85.

### **Identificazione tavolare**

#### Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare Web 591 di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- E.I. 19 su p.c.e. 4638 alloggio al piano quarto – evidenziato con retino puntinato - Piano sub G.N. 1046/2019 con 922/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 578 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.) e con 1/85 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 664 di questo comune censuario.

allibrata a nome di:

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

#### Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare Web 664 di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- E.I. 108 su p.c.e. 4638 cantina al piano primo sottostrada – evidenziato con retino puntinato - Piano sub G.N. 1046/2019 con 17/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 578 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.).

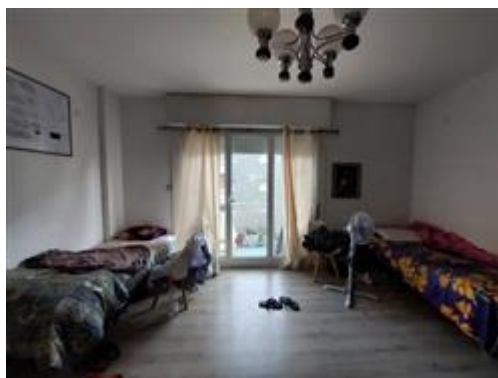
allibrata a nome del:

proprietario pro tempore della P.T. web 591 di questo comune censuario con 1/85 p.i..





Cucina



Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare é ubicato in zona centrale, in un contesto a destinazione mista residenziale/commerciale, così come lo sono le zone limitrofe.  
 Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.  
 Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.  
 L'intera zona è ben servita, sia per quanto riguarda le attività commerciali che per i servizi pubblici in generale.



Localizzazione



Panoramica edificio condominiale

SERVIZI

- centro commerciale
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- polizia



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 4 chilometri
- autobus distante 120 metri
- autostrada distante 5 chilometri
- ferrovia distante 2 chilometri



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – l'edificio si presume costituito da struttura portante in calcestruzzo armato per travi e pilastri ed in laterizio per le murature, con solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

Le facciate sono intonacate al civile ed in parte tinteggiate ed in parte rivestite in piastrelle di klinker; al piano terra, dove sono ubicati vari locali commerciali, le facciate sono rivestite in lastre di pietra naturale.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scale condominiale dove è ubicato anche l'impianto ascensore. Dal medesimo vano scale si accede al cortile interno che conduce alla cantina comune pertinenziale identificata catastalmente con il subalterno "108".

In generale, le parti comuni dell'edificio si presentano in condizioni di conservazione e manutenzione normali.

Sempre per ciò che attiene alle parti comuni dell'edificio, da quanto si è potuto rilevare visivamente in sede di sopralluogo, non sono stati riscontrati "a vista" segni di cedimenti di tipo strutturale.

Per quanto attiene alle finiture rilevate all'interno dell'appartamento che è situato al quarto piano, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica nell'ingresso, nella cucina, nel disimpegno, nel ripostiglio e nel servizio igienico; in lamparquet nel soggiorno; in parchetti di rovere nelle due camere da letto;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina e nel servizio igienico; tinteggiatura sulla generalità delle pareti e dei soffitti dei vari ambienti;
- portoncino d'ingresso: in legno tamburato;
- serramenti esterni: infissi in PVC con avvolgibili;
- porte interne: in legno, tamburate e verniciate, cieche o con vetri ornamentali;
- poggiali: pavimento in piastrelle di ceramica; parapetti in ringhiera metallica e pannelli ciechi sul lato fronte strada;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta; idrico-sanitario; citofonico; di riscaldamento centralizzato con corpi scaldanti in alluminio elettro-colorato dotati di valvole termostatiche e dispositivi contacalorie; bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria posizionato nel servizio igienico;
- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico è dotato di doccia, water, bidet e lavabo dotato di rubinetteria tipo miscelatore monocomando.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che l'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziale e magnetotermici, ma a titolo



prudenziale se ne consiglia comunque la verifica da parte di personale qualificato che ne accerti la rispondenza alle prescrizioni della normativa di settore vigente.

In generale, l'appartamento appena descritto si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni dell'appartamento oggetto di valutazione, che misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 82,75 circa, essi sono così ripartiti:

• ingresso	mq	3,55 circa netti calpestabili
• cucina	mq	7,18 circa netti calpestabili
• soggiorno	mq	22,40 circa netti calpestabili
• disimpegno	mq	4,35 circa netti calpestabili
• doccia w.c.	mq	4,71 circa netti calpestabili
• camera	mq	13,07 circa netti calpestabili
• camera	mq	16,10 circa netti calpestabili
• ripostiglio	mq	2,54 circa netti calpestabili
• poggiolo	mq	4,92 circa netti calpestabili
• poggiolo	mq	3,63 circa netti calpestabili

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state calcolate sulla base di misure ricavate dalla planimetria catastale.

La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 90,43 circa.

Dagli accertamenti eseguiti, si segnala che l'appartamento risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

CLASSE ENERGETICA:



[152,05 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 82297-2020-GO-APE-DEF registrata in data 14/09/2020

CONSISTENZA:

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



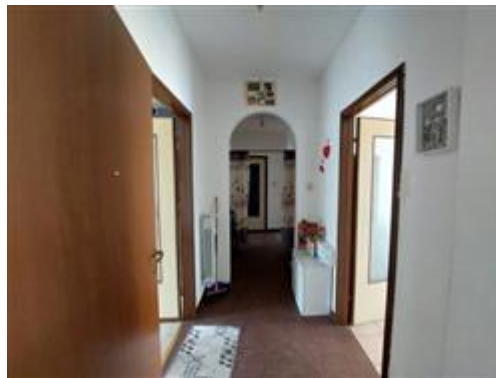
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	87,79	x	100 %	=	87,79
Poggioli	8,79	x	30 %	=	2,64
<b>Totale:</b>	<b>96,58</b>				<b>90,43</b>

PIANTA PIANO QUARTO  
H=2,80



Estratto planimetria catastale



Ingresso appartamento

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce prudenzialmente in € 1.100,00 (diconsi euro millecento/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'appartamento.

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

- una riduzione pari al 2% (diconsi due percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziarie che é da ritenersi a corpo e non a misura.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,43 x 1.100,00 = **99.473,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.473,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.473,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

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

Le fonti di informazione consultate sono le banche dati dell'Ufficio del Catasto e dell'Ufficio Tavolare di Monfalcone, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,43	0,00	99.473,00	99.473,00
				<b>99.473,00 €</b>	<b>99.473,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*



L'appartamento é pignorato per intero.

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: €. 99.473,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **2%** 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: €. 1.989,46  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00  
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 9.552,69  
Riduzione per arrotondamento: €. 30,85  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.900,00

data 09/08/2024

il tecnico incaricato  
Geom. LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

