



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ROSSANNA GREGOLET

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA MARTINA PONZIN

CUSTODE:
AVV. DAVIDE MARIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Corrado Vellani

CF:VLLCRD68E24L424I
con studio in CORMONS (GO) VIA BANCARIA 17
telefono: 040370016
fax: 040370061
email: studiovellani@studiovellani.it
PEC: corrado.vellani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONFALCONE VIA 1° MAGGIO 140, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E.I. 7 su p.c.e. 4045/1 (da PT 17639 ct 1)

alloggio con cantina - piano interrato e piano primo - colorato in rosso con 67/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2324 di questo comune censuario

Piano sub GN 3070/2006

E.I. 28 su p.c.e. 4045/1 (da PT 17639 ct 2)

rimessa - piano interrato - colorato in fuxia con 5/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2324 di questo comune censuario

Piano sub GN 3070/2006

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,68. Identificazione catastale:

- C.C. monfalcone particella edificiale .4045/1 foglio 17 sub. 7 partita tavolare PTW 2329, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: VIA I MAGGIO 142, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
NUMERO CIVICO ERRATO - CIVICO 140 CORRETTO
- C.C. monfalcone particella edificiale .4045/1 foglio 17 sub. 28 partita tavolare 2350, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA I MAGGIO 142, intestato a *** DATO OSCURATO ***
NUMERO CIVICO ERRATO - CIVICO 140 CORRETTO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero sub 28.

Identificazione catastale:

- C.C. monfalcone particella edificiale .4045/1 foglio 17 sub. 28 partita tavolare PTW 2350, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA I MAGGIO 142, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
CIVICO ERRATO

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 138.330,00

trova:

Data della valutazione:

15/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo USO FORESTERIA, con scadenza il 31/07/2024, registrato il 31/01/2023 a MONFALCONE ai nn. 135 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.000,00

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:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 08/06/2004 G.N. 2235, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 264.000,00.

Importo capitale: 132.000,00.

Pres. 08/06/2004 G.N 2235 PARTITA PRINCIPALE Si intavola il diritto di ipoteca simultanea ridotta e frazionata sub GN 3070/2006 a favore della BANCA DI CIVIDALE - S.P.A con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) per l'importo complessivo di Euro 264.000,00 di cui Euro 132.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° e relative p.i. ACCESSORIE: PTweb 2350 di questo comune censuario

ipoteca **volontaria**, intavolata il 16/11/2016 G.N. 4750, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 150.500,00.

Importo capitale: 86.000,00.

Pres. 16/11/2016 G.N 4750 PARTITA PRINCIPALE Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BANCA DI CIVIDALE - SOCIETA COOPERATIVA PER AZIONI con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) per l'importo complessivo di Euro 150.500,00 di cui Euro 86.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° e relative p.i. ACCESSORIE: PTweb 2350 di questo comune censuario

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 08/06/2020 G.N. 2308, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 6.416,73.

Pres. 08/06/2020 G.N. 2308 PARTITA PRINCIPALE Si prenota il diritto di ipoteca simultanea a favore di GREGOLET ROSSANA. nata a MONFALCONE (GO) il 06/03/1963 per l'importo complessivo di Euro 10.000,00 di cui Euro 6.416,73 per capitale, interessi, spese ed accessori come da decreto a peso del c.t. 1° e rel. p.i. ACCESSORIE: PTweb 2350 di questo comune censuario

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 09/06/2022 G.N. 3039, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 114.346,51.

Pres. 09/06/2022 G.N. 3039 ACCESSORIA Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL FRIULI VENEZIA GIULIA (ABBREVIATO CASSA RURALE FVG) SOCIETA' COOPERATIVA con sede a GORIZIA (GO) per l'importo complessivo di Euro 150.000,00 di cui Euro 114.346,51 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. PRINCIPALE: PTweb 14356 di questo comune censuario

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 30/01/2023 G.N. 498, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 350.000,00.

Importo capitale: 174.087,86.

Pres. 30/01/2023 G.N. 498 ACCESSORIA Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea in via di estensione del diritto di ipoteca giudiziale prenotata sub GN 1956/2022 , con rango di cui al presente GN, a favore della BANCA MEDIOCREDITO DEL FRIULI - VENEZIA GIULIA S.P.A. con sede a UDINE (UD) per l'importo complessivo di Euro 350.000,00 di cui Euro 174.087,86 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. PRINCIPALE: PTweb 14356 di questo comune censuario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 19/10/2023 G.N. 5277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pres. 19/10/2023 G.N. 5277 Si annota il pignoramento immobiliare promosso da GREGOLET Rossanna nata a MONFALCONE (GO) il 06/03/1963 a peso del c.t. 1° e sue p.i..

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

GIUSTIFICAZIONE DIRITTO IPOTECA SUB G.N. 3039/2022, intavolato il 14/10/2022 G.N. 5115.

Pres. 14/10/2022 G.N. 5112 Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca prenotato sub GN 3039/2022 .

giustificazione del diritto di ipoteca prenotato sub GN 2308/2020 , intavolato il 15/12/2022 G.N. 6075.

Pres. 15/12/2022 G.N. 6075 Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca prenotato sub GN 2308/2020.

giustificazione della prenotazione sub GN 498/2023 , intavolato il 31/03/2023 G.N. 1905.

Pres. 31/03/2023 G.N. 1905 Si annota la giustificazione della prenotazione sub GN 498/2023 ,

operata in via di estensione del diritto di ipoteca prenotato sub GN 1956/2022 .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.593,43
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.593,43
Millesimi condominiali:	67 (alloggio con cantina+5 (garage))
Ulteriori avvertenze:	
Il bebito è maturato da giugno 2023 ad aprile 2024	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di PROPRIETARIO, in forza di CONTRATTO COMPRAVENDITA SUB G.N. 4749/2016 (dal 09/11/2016), intavolato il 09/11/2016 G.N. 4749. Si intavola il diritto di proprietà a nome di: *** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i. In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 09/11/2016 NOTAIO GERMANO rep. 73397/33778

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **03/0442** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO, presentata il 04/05/2004 con il n. 12515.10.11.2 di protocollo, agibilità del 18/07/2006 con il n. 22410/03 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: 8.4. Zona B4 8.4.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri: - indice fabbricabilità fondiario: mc/mq. 1,5; - altezza massima: ml. 9,50; - distanza dai confini: ml. 5, fatta eccezione per i confini laterali dove è consentito edificare anche a confine; - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10; - distanza dalle strade: ml. 5. 8.4.2. Le aree scoperte per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a prato o giardino. 8.4.3. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse" pag. 29 8.4.3.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B4", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio 8.4.3.2. 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. 8.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione. 8.4.4. 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. 8.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni. 8.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.4.3.1. 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. 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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE VIA 1° MAGGIO 140

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE VIA 1° MAGGIO 140, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

E.I. 7 su p.c.e. 4045/1 (da PT 17639 ct 1)

alloggio con cantina - piano interrato e piano primo - colorato in rosso con 67/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2324 di questo comune censuario

Piano sub GN 3070/2006

E.I. 28 su p.c.e. 4045/1 (da PT 17639 ct 2)

rimessa - piano interrato - colorato in fuxia con 5/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2324 di questo comune censuario

Piano sub GN 3070/2006

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,68. Identificazione catastale:

- C.C. monfalcone particella edificiale .4045/1 foglio 17 sub. 7 partita tavolare PTW 2329, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: VIA I MAGGIO 142, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
NUMERO CIVICO ERRATO - CIVICO 140 CORRETTO
- C.C. monfalcone particella edificiale .4045/1 foglio 17 sub. 28 partita tavolare 2350, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA I MAGGIO 142, intestato a *** DATO OSCURATO ***
NUMERO CIVICO ERRATO - CIVICO 140 CORRETTO

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.












DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



-  B1 - RESIDENZIALE DI CENTO CITTA'
-  B2 - RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE
-  B3 - RESIDENZIALE DI INTERESSE AMBIENTALE
-  B4 - RESIDENZIALE ESTENSIVA
-  B5 - RESIDENZIALE A DENSITA' RIDOTTA
-  EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE
-  C - RESIDENZIALE ESTENSIVA

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 KM
ferrovia distante 2,5 KM

buono 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova ricompreso nel perimetro del Comune di Monfalcone, in Via 1° Maggio 140, in uno stabile condominiale edificato nel 2006 con tecniche moderne, dotato di ascensore, di cappotto termico che ne migliora le qualità contro le dispersioni termiche.

L'alloggio risulta ubicato al primo piano e dispone di una cantina ed un garage, questi ultimi posti nel piano interrato ed è composto da due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un

piccolo ripostiglio, un bagno w.c. e tre poggiali.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari con presenza di vasca da bagno.

L'ingresso all'alloggio avviene direttamente nel soggiorno dalla quale si accede a tutti gli altri vani, tale vano risulta luminoso al mattino in quanto esposto ad est. Buona luminosità anche negli altri vani. Dai poggiali la vista risulta aperta sul verde condominiale.

Le finiture sono moderne con pavimentazioni in piastrelle, in soggiorno, cucina e bagno, laminato nelle camere mentre le pareti e soffitti sono normalmente tinteggiati

L'alloggio risulta essere termoautonomo dotato di una caldaia murale a gas metano con produzione d'acqua calda e normali termosifoni quali diffusori del calore.

La serramentistica risulta recente ed efficiente.

Il quadro elettrico risulta ben sezionato. Porta blindata all'ingresso.

Le parti comuni risultano ben curate.

Il garage posto al piano interrato presenta alcune infiltrazioni, evidenziate dallo scrostamento della pittura. Tale vano presenta un accesso chiuso da un basculante.





CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio con cantina	99,00	x	100 %	=	99,00
Totale:	99,00				99,00



ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano, identificato con il numero sub 28.

Identificazione catastale:

- C.C. monfalcone particella edificiale .4045/1 foglio 17 sub. 28 partita tavolare PTW 2350, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA I MAGGIO 142, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

CIVICO ERRATO

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'individuazione del valore unitario a metro quadrato da applicare al bene oggetto di stima, si sono reperiti due contratti, entrambi per la compravendita di un alloggio posto nello stesso stabile, entrambi di dimensioni metriche inferiori rispetto alla metratura dell'alloggio da stimare.

Il primo contratto è reperibile al G.N. 2609/2021 dalla quale si evince che venivano compravenduti 62 metri quadrati per un valore di € 81.000,00 equivalente a 1.306,00 €/mq.

Il secondo contratto veniva reperito al G.N. 4430/2021 e veniva dichiarato un valore di 70.000,00 €, per un alloggio di metratura inferiore, 53 metri quadrati, equivalente 1.320,00 €/mq.

I valori reperibili presso l'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) indicano dei valori oscillanti tra 1.150,00 €/mq. e 1.550,00 €/mq. per immobili in ottime condizioni manutentive.

L'analisi dei dati reperiti, considerati verosimili e rientranti nella fascia dei valori dell' Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle condizioni intrinseche del bene oggetto di stima, tenuto conto che l'immobile condominiale risulta già tecnologicamente avanzato rispetto ai beni simili della zona, la maggior superficie dell'alloggio in trattazione, lo scrivente applicherà un valore unitario pari ad €

1.400,00 €/mq. per la formazione del valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,00	x	1.450,00	=	143.550,00
Valore superficie accessori:	7,00	x	1.450,00	=	10.150,00
					153.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 153.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 153.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	99,00	7,00	153.700,00	153.700,00
				153.700,00 €	153.700,00 €

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: **€. 153.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 15.370,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 138.330,00

data 15/03/2024

il tecnico incaricato
Corrado Vellani