



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 26/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CIVIDALE SPA SOCIETA' BENEFIT

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:  
avv. Andrea PELLEGRINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**geom. Roberto SIMCIC – Valutatore Certificato n. VIMCA/0146-2016 Norma UNI 11558:2014**

CF:SMCRRT61M16E098A  
con studio in GORIZIA (GO) VIA ANGIOLINA, 12  
telefono: 0481536666  
email: angiolina@tin.it  
PEC: simcic@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MONFALCONE Via Giovanni Randaccio 19, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Monfalcone, P.T. WEB 8278, c.t. 1°, appartamento al secondo piano, legnaia nello scantinato e box (soffitta) nel sottotetto, Ente "F", contornato in viola nel Piano Tavolare di Condominio G.N. 242/1957 con 168/1.000 p.i. di proprietà della p.c.e. 322/3, in P.T. WEB 8273 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella .322/3 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 741,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 19, piano: S1-2-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**B** **locali accessori comuni: cantina,lisciaia,rimessa** a MONFALCONE Via Giovanni Randaccio 19, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 168/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Monfalcone, P.T. WEB 8273, c.t. 1°, p.c.e. 322/3, Ente Urbano.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella .322/3 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 259,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 19, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 26 particella .322/3 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>158,00 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>€. 76.137,12</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 68.500,00</b>

trova:

Data della valutazione:

09/08/2024

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

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

Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto, con l'assistenza della segretaria, il 26/06/2024 alla presenza del custode nominato avv. Andrea PELLEGRINI, del fratello e della cognata del debitore.

Con riferimento alle verifiche dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Gorizia (GO), a seguito della richiesta dd. 04/06/2024, risultano:

- un contratto di *Comodato uso gratuito* stipulato il 16/03/2023, a nome di ALI MONSUR nato il 03/01/1984 in BANGLADESH, contratto con validità di 12 mesi dalla data della stipula;
- un contratto di *Comodato uso gratuito* stipulato il 20/06/2023, a nome di MIAH ZAHIR nato il 25/06/1974 in BANGLADESH, contratto con validità di 12 mesi dalla data della stipula.

### **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:*

G.N. 242/1957, G.N. 1462/2015 e G.N. 2471/2017, derivante da Piani in atti

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, intavolata il 18/12/2020 a Monfalcone (GO) G.N. 5401/2020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo dd. 15/12/2020 Notaio GELLETTI rep. 3130/2342.

Importo ipoteca: € 166.250,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

La formalità è riferita solamente a Punto A (appartamento)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 15/03/2024 a Monfalcone (GO) G.N. 1379/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento dd. 27/02/2024 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia (GO) cr. 281/2024, per l'esazione del credito di €

95.970,78, oltre successive occorrende.  
La formalità è riferita solamente a Punto A (appartamento)

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:	<b>€. 1.087,05</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.160,23</b>
Millesimi condominiali:	<b>168</b>

Ulteriori avvertenze:

In base ai dati forniti in data 25/06/2024 dall'Amministrazione Stabili VB, la gestione ordinaria inizia il 01/10 e termina il 30/09 di ogni anno. Lo stato contabile è il seguente:

- Saldo 2020/2021: debito € 245,82
- Rendiconto 2021/2022: debito € 2.070,95 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 312,82)
- Rendiconto 2022/2023: credito € -1.100,06 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 2.279,90)
- Preventivo 2023/2024: credito € -56,47 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 1.143,52)

All'unità immobiliare de quo è stata attribuita la quota millesimale (168) di proprietà delle parti comuni, indivisibili dell'edificio, in armonia all'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, di cui Piano Tavolare dd. 20/12/1956 redatto dal geom. Diego Steffè e dal geom. Ernesto Brussi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Contratto di compravendita dd. 15/12/2020 Notaio GELLETTI rep. 3129/2341 (dal 18/12/2020), intavolato il 18/12/2020 a Monfalcone (GO) G.N. 5401/2020

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 21/02/1957 fino al 18/12/2020), intavolato il 21/02/1957 a Monfalcone (GO) G.N. 242/1957

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione in Sanatoria N. **3223/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di uno scantinato, presentata il 30/04/1986, rilasciata il 28/08/1998 con il n. 10482/86

10.11.10 di protocollo, agibilità del 09/05/1917 con il n. 22658/86-P.E. 86/3223 di protocollo

Autorizzazione in Sanatoria **N. 6358/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne ed ai fori esterni eseguite in corso d'opera, presentata il 24/03/1986, rilasciata il 06/02/1991 con il n. 819/86 di protocollo, agibilità del 24/09/2020 con il n. P.E. 86/0819 di protocollo

Autorizzazione **N. 20015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato in Condominio, presentata il 03/12/1956, rilasciata il 22/12/1956 con il n. RIP. V/2228 di protocollo, agibilità del 28/06/1959 con il n. 4539/59 RIP. V/490 di protocollo.

L'agibilità è stata rilasciata a nome RISMUNDO Nidia per l'ente "F"

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale di centro città

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare, verificando lo Stato di Fatto con gli elaborati grafici acquisiti direttamente presso l'Ufficio Tavolare, catastale ed, a seguito di richiesta di accesso agli atti dd. 05/06/2024, all'Ufficio tecnico-edilizia privata. La verifica non ha compreso un rilievo longimetrico, sono solo state verificate alcune misure per una verifica generale e di ciò ne ho tenuto conto nella determinazione della percentuale del valore di vendita giudiziaria (FJV).

Vista la planimetria catastale dd. 21/07/2020 con Prot. GO0013872, si ritiene che la stessa sia in sostanziale conformità con lo Stato Autorizzato e sia difforme rispetto allo Stato dei Luoghi.

Eventuali modifiche che potrebbero emergere a seguito di rilievo longimetrico, non variando il numero di vani e la loro funzionalità, non comporterebbero la variazione della rendita catastale.

Trattasi di pareri che per la loro natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici preposti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella legnaia al piano primo sottostrada è stata realizzata una parete divisoria con porta, per l'ottenimento di due locali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Acquisizione della data di esecuzione dell'opera, in quanto, se realizzata dopo il 2009 rientrerebbero in edilizia libera, se realizzate in data precedente è necessario redigere e presentare una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), completa dei relativi documenti, per la riduzione a conformità e procedere con il pagamento di € 258,00 per la sanzione amministrativa e di € 50,00 per diritti tecnici comunali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nell'ipotesi che l'acquirente optasse di non regolarizzare la difformità, è necessario procedere con il ripristino dello stato autorizzato, mediante la demolizione, l'asporto dei materiali di risulta, il pagamento degli oneri discarica etc...: €1.200,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Viste le rappresentazioni grafiche nel Piano Tavolare dd. 20/12/1956 redatto dal geom. STEFFE' Diego e dal geom. BRUSSI Ernesto , si ritiene che le stesse

non siano corrispondenti allo Stato autorizzato ed allo Stato dei Luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, redazione dello Stato Attuale e dello Stato Proposto, approvazione dal Catasto Terreni, presentazione all'Ufficio Tavolare del Piano Tavolare - parziale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto di Cassa Geometri, I.V.A. e diritti catastali : €1.800,00

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il ripostiglio aderente al fabbricato principale, lato facciata a Sud-Est, di cui al Tipo Mappale dd. 27/04/2017 del geom. SCOCCO Tommaso, non risulta rappresentato al Catasto Urbano.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, restituzione e presentazione della planimetria al Catasto Urbano con procedura DO.C.FA., nonché redazione dello stato attuale e dello stato proposto, approvazione dal Catasto Terreni e presentazione all'Ufficio Tavolare del Piano Tavolare - riordino.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale ed i relativi diritti catastali andranno ripartiti tra tutti i condomini in base alla tabella dei millesimi generali.



Ripostiglio comune



Ripostiglio comune

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONFALCONE VIA GIOVANNI RANDACCIO 19

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONFALCONE Via Giovanni Randaccio 19, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Monfalcone, P.T. WEB 8278, c.t. 1°, appartamento al secondo piano, legnaia nello scantinato e box (soffitta) nel sottotetto, Ente "F", contornato in viola nel Piano Tavolare di Condominio G.N. 242/1957 con 168/1.000 p.i. di proprietà della p.c.e. 322/3, in

P.T. WEB 8273 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella .322/3 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 741,12 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 19, piano: S1-2-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



*Condominio - Vista da Via Giovanni Randaccio*



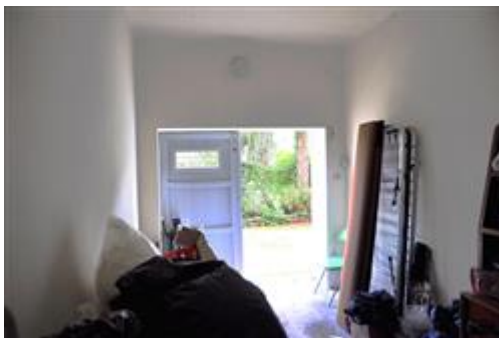
*Condominio - Vista da Via Marzio Moro*



*Condominio - Ingresso condominiale*



*Condominio - Vano scale comune*



*Ente F - Legnaia al Piano Primo sottostrada*



*Ente F - Soffitta al Piano Quarto*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca di Monfalcone, Parco tematico della Grande Guerra di Monfalcone ed il MU.CA. - Museo della Cantieristica a Monfalcone (GO).



Ortofoto



Copia di mappa

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 4,80

autobus distante km. 0,02

ferrovia distante km. 0,35



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

luminosità:

stato di manutenzione generale:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**CARATTERISTICHE ESTERNE**

Il compendio pignorato, costituito da un appartamento al piano secondo, una legnaia al piano seminterrato ed una soffitta al piano quarto, è ubicato nel Condominio sito nel Comune di Monfalcone (GO), in Via Giovanni Randaccio n. 19.

Il Condominio è costituito da un fabbricato principale e da due fabbricati accessori, nonché dalla relativa area scoperta.

Il fabbricato principale, del tipo oblungo, comprende:

- un piano sottostrada con legnaie private ed una cantina comune;
- i piani: rialzato, primo, secondo e terzo con abitazioni private;
- il piano quarto con soffitte private ed una lisciaia (soffitta)

comune.

I due fabbricati accessori sono ad un piano fuori terra, uno è di proprietà privata, mentre l'altro comprende una porzione privata ed una comune.

La struttura portante verticale è del tipo in muratura, i solai orizzontali sono del tipo in latero-cemento, la copertura è in parte del tipo piana ed in parte a falda.

L'area scoperta è recintata e comprende una porzione del tipo in battuto di cemento ed una a verde. L'accesso all'area avviene dal vano scale e da un cancello carraio, del tipo con due ante con apertura automatizzata.

Il portone condominiale ad un'anta è del tipo in legno, con specchiature in



vetro. In corrispondenza di tale portone, all'esterno, è ubicata la tastiera citofonica e, all'interno, sono posizionate le cassette postali private.

Il vano scale comprende dei gradini prefabbricati in cemento e dei pianerottoli in granulato di marmo, le pareti sono tinteggiate con abbassamento in pittura tipo ad olio.

Le facciate sono del tipo intonacate e rivestite in graffiato plastico.

Il Condominio ha un normale stato di conservazione e manutenzione.

## **CARATTERISTICHE INTERNE**

### **Appartamento**

L'appartamento comprende:

- al piano secondo, avente un'altezza di circa m. 2,94, un disimpegno, un salotto, una cucina con spazzacucina e con poggiolo, un w.c.-doccia, due camere da letto, delle quali una con poggiolo ed un soggiorno con poggiolo;

- al piano primo sottostrada: una legnaia;

- al piano quarto: una soffitta.

L'appartamento a Nord-Est prospetta sulla pubblica Via, a Nord-Ovest e Sud-Ovest prospetta sull'area scoperta condominiale, a Sud-Ovest confina con il vano scale e con un appartamento di terzi, identificato quale Ente E.

Le pareti ed i soffitti, sono del tipo intonacati e tinteggiati al civile, ad esclusione di:

- parte delle pareti del w.c.-doccia che sono rivestite, per un'altezza di circa m. 2,20, con piastrelle di ceramica (cm. 20,00 x cm. 20,00) ed in parte con listelli di ceramica (cm. 20,00 x cm. 2,50);
- parte di alcune pareti della cucina che sono rivestite, per un'altezza di circa m. 1,44, con piastrelle tipo biocottura (cm. 15,00 x cm. 7,50).

Le porte sono del tipo in legno tamburato, alcune con specchiatura diafana, quella d'ingresso ha anche una serratura del tipo barra anti intrusione.

Le finestre e le porte-finestra sono del tipo in p.v.c. con vetrocamera, l'oscuramento è ottenuto con avvolgibili in p.v.c..

Le pavimentazioni sono di diversi tipi:

- piastrelle di ceramica, nel w.c.-doccia;

- mattonelle di graniglia, in cucina e con spazzacucina;

- parchetti disposti a spina di pesce, nelle due camere e nel soggiorno;

- palladiana, nel salotto e nel disimpegno.

Il w.c.-doccia comprende: un lavabo, un w.c. un bidet ed una doccia.

I poggioli sulla facciata principale hanno le ringhiere in ferro a disegno semplice, quello sulla facciata posteriore ha i parapetti in muratura.

L'impianto elettrico, T.V., sanitario e di riscaldamento sono del tipo prevalentemente sottotraccia. Il riscaldamento, nonchè la produzione di acqua calda sanitaria, avviene per mezzo di una caldaia murale, marcata Hermann, posta nello spazzacucina e di corpi radianti a piastra.

Non avendo a disposizione la documentazione completa relativa agli

impianti tecnologici (libretto d'impianto, dichiarazioni di conformità etc...), non ho proceduto con l'esecuzione di verifiche specifiche agli impianti, ho accertato la presenza degli stessi, per cui l'acquirente dovrà far eseguire le relative verifiche da tecnici e/o installatori abilitati.

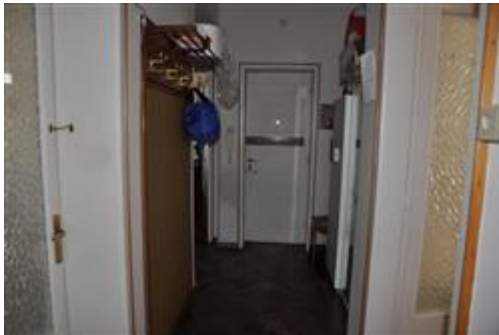
Il contatore del gas è accessibile dal poggiatesta posteriore. I contatori dell'energia elettrica e dell'acqua sono posizionati in nicchie accessibili dai pianerottoli intermedi del vano scale.

### **Legnaia**

La legnaia situata al piano primo sottostrada, avente un'altezza di circa m. 3,00, è accessibile per mezzo di un portone in legno a due ante. Comprende due locali collegati da una porta metallica. Le pareti ed il soffitto sono del tipo intonacati e tinteggiati, il pavimento è del tipo in battuto di cemento.

### **Soffitta**

La soffitta situata al quarto piano, avente un'altezza massima di circa m. 2,61 in corrispondenza dell'ingresso, è accessibile per mezzo di una porta in legno. Le pareti ed il soffitto sono del tipo intonacati e tinteggiati, il pavimento, ribassato di circa cm. 20,00 rispetto a quello esterno, è del tipo in mattonelle di graniglia.



*Disimpegno*



*Salotto*



*Cucina*



*W.c.-doccia*



Camera



Soggiorno

## CLASSE ENERGETICA:

[178,25 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 78510-2020-GO-APE-DEF registrata in data 22/07/2022

## 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
Abitazione	122,00	x	100 %	=	122,00
Terrazze	10,00	x	30 %	=	3,00
Legnaia	16,00	x	25 %	=	4,00
Soffitta	11,00	x	25 %	=	2,75
Arrotondamento	0,25	x	100 %	=	0,25
<b>Totale:</b>	<b>159,25</b>				<b>132,00</b>



Planimetria Sub 6

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per immobili simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico del Comune, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia, emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita.

Ho verificato le informazioni acquisite ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla dotazione delle infrastrutture urbanistiche, alla destinazione, alla superficie, al volume, allo stato manutentivo, al filtering, allo stato assentito, applicando casomai dei coefficienti correttivi.

Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto della realtà in oggetto, è risultato di €/mq. 580,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se è stata utilizzata la superficie desunta dalle planimetrie catastali.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,00 x 580,00 = **76.560,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.560,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.560,00**

BENI IN MONFALCONE VIA GIOVANNI RANDACCIO 19

**LOCALI ACCESSORI COMUNI:  
CANTINA,LISCIAIA,RIMESSA**

DI CUI AL PUNTO B

**locali accessori comuni: cantina,lisciaia,rimessa** a MONFALCONE Via Giovanni Randaccio 19, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 168/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Monfalcone, P.T. WEB 8273, c.t. 1°, p.c.e. 322/3, Ente Urbano.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella .322/3 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 259,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 19, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 26 particella .322/3 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 2, consistenza 4 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 19, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca di Monfalcone, Parco tematico della Grande Guerra di Monfalcone ed il MU.CA. - Museo della Cantieristica a Monfalcone (GO).



Ortofoto



Copia di mappa

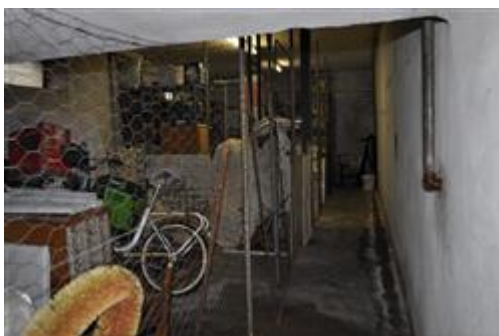
COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 4,80  
 autobus distante km. 0,02  
 ferrovia distante km. 0,35

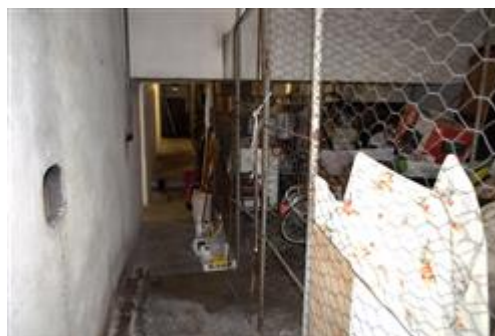
ottimo ★★★★★★★★★★  
 eccellente ★★★★★★★★★★  
 eccellente ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali accessori comuni comprendono: una cantina al piano seminterrato (piano primo sottostrada) nella quale, per consuetudine, una porzione è abbinata ai vari appartamenti; un locale lisciaia (soffitta) al piano quarto; una rimessa al piano seminterrato (piano primo sottostrada) che è parte di una rimessa privata.



Cantina comune



Cantina comune



Accesso alla lisciaia comune



Accesso alla lisciaia comune



Rimessa comune



Rimessa comune

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
Locale accessorio - Cantina	89,00	x	25 %	=	22,25
Locale accessorio - Lisciaia	10,00	x	25 %	=	2,50
Locale accessorio - Rimessa	5,00	x	25 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>104,00</b>				<b>26,00</b>



Planimetria Sub 0



Planimetria Sub 0

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Veggasi sviluppo valutazione - Punto A

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 590,00 = **15.340,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.340,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.577,12**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia (GO), ufficio tecnico di Monfalcone (GO), ed inoltre: Consulente Immobiliare, Report ed esperti colleghi qualificati

## 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	132,00	0,00	76.560,00	76.560,00
	locali accessori				
B	comuni: cantina,lisciaia,rimessa	26,00	0,00	15.340,00	2.577,12
				<b>91.900,00 €</b>	<b>79.137,12 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.137,12**

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

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€. 7.613,71</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 23,41</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.500,00</b>

data 09/08/2024

il tecnico incaricato

geom. Roberto SIMCIC – Valutatore Certificato n. VIMCA/0146-2016 Norma UNI 11558:2014