



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CIVIDALE SPA SOCIETA' BENEFIT

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:
avv. Samantha FRAUSIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2024

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 47/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONFALCONE Via Giosuè Carducci 2, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), P.T. WEB 6185 di Monfalcone, c.t. 1°, alloggio al piano quarto e soffitta al piano sottotetto, Ente Indipendente 11, orlato in verde nel Piano G.N. 3781/1997 con 41/1.000 p.i. di proprietà della p.c.e. 1810/1 in P.T. WEB 6174 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella .1810/1 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 2, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 26 particella .1810/1 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 2, piano: 8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.500,00
Data della valutazione:	23/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo è stato eseguito il 13/08/2024, con l'assistenza della collaboratrice, alla presenza del debitore esecutato e del custode nominato avv. Samantha FRAUSIN.

Con riferimento alle verifiche dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Gorizia (GO), a seguito della richiesta dd. 06/08/2024, non risultano registrati atti privati e/o comodati.

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 19/03/2021 a Monfalcone (GO) G.N. 1362/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario dd. 16/03/2021, Not. Antonio GRIMALDI, rep. 79.102/25.096.

Importo ipoteca: € 164.500,00.

Importo capitale: € 94.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 03/05/2024 a Monfalcone (GO) G.N. 2248/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento dell'ufficiale giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Gorizia (GO), n. 531/C

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:	€. 2.064,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.635,08
Millesimi condominiali:	41/1.000

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare de quo è stata attribuita la quota millesimale (41) di proprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio, denominate Ente 0, così come riportato nel piano tavolare con Tipo 429/97 del geom. Silvio PUPPIS, nonchè tutte quelle parti non descritte nel succitato piano, ma che secondo l'art. 1117 e seguenti del Codice Civile fanno parte del Condominio.

In base ai dati forniti in data 12/09/2024 dall'Amministrazione Stabili Studio AM, la gestione ordinaria inizia il 01/01 e termina il 31/12 di ogni anno. Lo stato contabile è il seguente:

- Rendiconto gestione anno 2022: debito € 1.393,93
- Rendiconto gestione anno 2023: debito € 904,03 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 1.160,00)
- Preventivo gestione anno 2024: debito € 337,12 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 1.000,00)

Il totale complessivo da versare alla data odierna risulta pari ad € 2.635,08.

Il Regolamento del Condominio, approvato in assemblea dd. 19/04/1999 prevede, tra l'altro, che ciascun appartamento può essere destinato solamente ad uso abitazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto di compravendita dd. 16/03/2021, Not. Antonio GRIMALDI, rep. 79.101/25.095 (dal 19/03/2021), intavolato il 19/03/2021 a Monfalcone (GO) G.N. 1362/2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 27/02/1998 fino al 19/03/2021), intavolato il 27/02/1998 a Monfalcone (GO) G.N. 694/1998

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **176/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso di 4 edifici, presentata il 27/08/1968, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 19820 - Rip. V 1925 di protocollo, agibilità del 26/03/1971 con il n. 31422 - Rip. V 2267 di protocollo

D.I.A. Denuncia di Inizio Attività Edilizia art. 80 L.R. 52/91 N. **04/0091**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 22/03/2004 con il n. 04/0091 di protocollo.

Il Certificato di collaudo finale è stato emesso il 08/10/2004 dal geom. Denis PORCARI.

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 le mappe e gli elaborati grafici acquisiti presso l'ufficio tavolare, catastale e, a seguito di richiesta di accesso agli atti dd. 09/08/2024 all'ufficio tecnico-edilizia privata. La verifica non ha compreso un rilievo longimetrico, sono solo state rilevate alcune misure per una verifica generale e di ciò ne ho

tenuto conto nella determinazione della percentuale del valore di vendita giudiziaria (FJV).

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Viste le rappresentazioni grafiche nel Piano Tavolare dd. 21/0/1997 redatto dal geom. Silvio PUPPIS, 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 di Monfalcone (GO) 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/tavolari: €1.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONFALCONE VIA GIOSUÈ CARDUCCI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE Via Giosuè Carducci 2, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), P.T. WEB 6185 di Monfalcone, c.t. 1°, alloggio al piano quarto e soffitta al piano sottotetto, Ente Indipendente 11, orlato in verde nel Piano G.N. 3781/1997 con 41/1.000 p.i. di proprietà della p.c.e. 1810/1 in P.T. WEB 6174 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella .1810/1 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 2, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 26 particella .1810/1 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOSUE' CARDUCCI N. 2, piano: 8, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Vista del Condominio da Viale San Marco



Vista dell'ingresso da Via G. Carducci



Atrio condominiale



Vano scale condominiale



Corridoio condominiale con soffitte



Soffitta di proprietà vista dall'interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. 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).



Copia di mappa



Ortofoto

SERVIZI

municipio
 scuola media superiore
 supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante km. 0,85
 autobus distante km. 0,07
 autostrada distante km. 4,8



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il compendio pignorato, costituito da un appartamento al piano quarto con soffitta al piano ottavo, è ubicato nel Condominio “Cristina”, sito nel Comune di Monfalcone (GO) in Via G. Carducci n. 2.

Il Condominio, del tipo d’angolo, è posto tra il Viale San Marco e la Via G. Carducci.

Il Condominio è costituito da un edificio a nove piani fuori terra ed uno interrato. Il piano interrato comprende delle rimesse, il piano terra comprende un locale d’affari ed i piani sovrastanti comprendono gli appartamenti. Inoltre, comprende delle parti comuni, ad esempio: l’atrio, la centrale termica, il sottotetto impraticabile etc....

La struttura portante verticale è del tipo in c.a., i solai orizzontali sono del tipo in latero-cemento.

Il portone condominiale, a due ante, è del tipo in alluminio con specchiature in vetro. In corrispondenza di tale portone, all’esterno è ubicata la tastiera citofonica ed all’interno sono posizionate le cassette postali.

Il vano scale comprende dei gradini e dei pianerottoli rivestiti in marmo, le pareti sono prevalentemente intonacate con abbassamento in marmo, in corrispondenza dei pianerottoli ai piani.

Le facciate sono del tipo prevalentemente rivestite con listelli di klincher.

Il Condominio è in buono stato di conservazione e di manutenzione.

CARATTERISTICHE INTERNE

Appartamento

L’appartamento al piano quarto, avente un’altezza di circa m. 2,80, comprende: un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, due camere, un w.c.-doccia e due terrazze.

L’appartamento a Nord-Ovest prospetta su Viale San Marco, a Nord-Est confina con le parti comuni

e con l'appartamento identificato quale E.I. 12, a Sud-Est confina con il Condominio di cui al civico 4 ed a Sud-Ovest prospetta su Via G. Carducci.

Le pareti ed i soffitti sono del tipo intonacati e tinteggiati al civile, ad esclusione di parte di alcune pareti e della cucina e del w.c.-doccia che sono rivestite con piastrelle.

La porta d'ingresso è del tipo blindata con serratura a n. 5 chiavistelli, le porte interne sono del tipo in legno tamburato, alcune con specchiatura diafana. Le finestre e le portafinestre sono del tipo in alluminio, con doppio vetro ed avvolgibili in p.v.c.. Le parte inferiore delle finestre è del tipo in vetro retinato.

Le pavimentazioni sono del tipo in lastre di marmo, piastrelle di ceramica e quadrotte in legno lamellare.

Il w.c.-doccia, del tipo cieco con aspiratore, comprende un lavabo, un piatto doccia, un w.c. e un bidet, sanitari del tipo sospesi.

Le terrazze hanno i parapetti in ferro, un parapetto comprende dei pannelli del tipo in cemento.

L'impianto elettrico, T.V., sanitario e di riscaldamento sono del tipo prevalentemente sottotraccia. Il piano di cottura è alimentato con una bombola di gas. Il riscaldamento, nonchè la produzione di acqua calda sanitaria, avviene per mezzo di una caldaia condominiale. I corpi radianti sono del tipo in ghisa e comprendono uno scaldasalviette in acciaio, tutti con ripartitori.

I contatori dell'energia elettrica e dell'acqua fredda sono ubicati nel vano tecnico accessibile dall'atrio condominiale. Quello dell'acqua calda condominiale è ubicato nel w.c.-bagno, mentre quello del gas è accessibile dalla terra della cucina.

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.

Soffitta

La soffitta all'ottavo piano ha due altezze: massima di circa m. 2,25 e minima di circa m. 0,60. E' delimitata da uno steccato e da tre pareti ed un soffitto del tipo intonacati e tinteggiati.

Il pavimento è del tipo in battuto di cemento. Il soffitto comprende un lucernaio.



Ingresso-disimpegno



Cucina



Soggiorno



Camera



Camera



W.c.-doccia

CLASSE ENERGETICA:



[88,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 23545-2018-GO-APE-DEF registrata in data 13/09/2018

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	92,00	x	100 %	=	92,00
Terrazze	6,00	x	30 %	=	1,80
Soffitta	7,00	x	25 %	=	1,75
Arrotondamento	0,45	x	100 %	=	0,45
Totale:	105,45				96,00



Planimetria appartamento



Planimetria soffitta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE - FABBRICATI

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per fabbricati simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico comunale, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia (GO), 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. 735,00.

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:	96,00	x	735,00	=	70.560,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 70.560,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 70.560,00
---	---------------------

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	96,00	0,00	70.560,00	70.560,00
				70.560,00 €	70.560,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 3.448,00**

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: **€. 12,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.500,00**

data 23/09/2024

il tecnico incaricato

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