



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Martina Ponzin

CUSTODE:

avv. Tiziana Moretti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geometra Roberto Roiz

CF:RZORRT62S05E098H

con studio in GORIZIA (GO) via Nazario Sauro, 18

telefono: 0481537137

email: roberto.roiz@virgilio.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONFALCONE Via Alessandro Volta 20, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento con pertinenze in condominio sito a Monfalcone (GO) in via Alessandro Volta n. 20, composto da: disimpegno, soggiorno/pranzo/angolo cottura con veranda, una camera e due bagni; nonché quota indivisa del cortile identificato con p.c. .1601/3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di ml 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella .1601/9 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 20, piano: 3, intestato a
- C.C. Monfalcone particella edificiale 1601/9 P.M. c.t. 1° partita tavolare P.T.W. 21120 di Monfalcone, c.t. 1°, E.I. "10", con 94/1000 p.i. della p.c.e. 1601/9 in P.T.W. 21110 di Monfalcone, nonché con 94/3000 p.i. in P.T.W. 21136 di Monfalcone, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.000,00
Data della valutazione:	22/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 3 anni, stipulato il 12/03/2024, con scadenza il 01/04/2027, registrato il 13/03/2024 a Monfalcone ai nn. 322-3T-2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 6.000,00 annui.



Alla data del sopralluogo, esperito in data 5/9/2024 alla presenza del custode nominato, l'immobile risulta occupato da soggetto estraneo al contratto di locazione e nello specifico trattasi di cugino dell'affittuario (un tanto viene dichiarato dallo stesso soggetto che esibisce documento d'identità).

Si segnala che è stata inoltrata richiesta alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 5/8/2024, formale richiesta volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione; in esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro a mezzo PEC, comunicando l'esito positivo della ricerca, con la precisazione di non essere in possesso del contratto, avendo la parte richiedente la registrazione, conservato il testo e non trasmesso, come previsto dalla legge.

Effettuata analisi del mercato delle locazione, si ritiene il canone applicato congruo.

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, a favore di _____ on sede a _____
(UD), contro _____

Importo ipoteca: 119000.

Importo capitale: 68000.

La formalità è riferita solamente a P.T.W. 21120 di Monfalcone, c.t. 1°, E.I. "10", con 94/1000 p.i. della p.c.e. 1601/9 in P.T.W. 21110 di Monfalcone, nonché con 94/3000 p.i. in P.T.W. 21136 di Monfalcone.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di l _____ , con sede in _____
contro _____

La formalità è riferita solamente a P.T.W. 21120 di Monfalcone, c.t. 1°, E.I. "10", con 94/1000 p.i. della p.c.e. 1601/9 in P.T.W. 21110 di Monfalcone, nonché con 94/3000 p.i. in P.T.W. 21136 di Monfalcone.

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:	€. 184,85
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 900,24

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali scadute ed insolute indicate sono da riferirsi alla data del 26/08/2024 (data di comunicazione da parte dell'ATER di Gorizia amministratore del condominio).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di Contratto di Compravendita (dal 16/03/2018), con atto stipulato il 16/03/2018 a firma di Notaio Bordon, intavolato il 04/04/2018 a Monfalcone G.N. 1240/2018.

Il titolo è riferito solamente a P.T.W. 21120 di Monfalcone, c.t. 1°, E.I. "10", con 94/1000 p.i. della p.c.e. 1601/9 in P.T.W. 21110 di Monfalcone, nonché con 94/3000 p.i. in P.T.W. 21136 di Monfalcone.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **11903**, intestata a Istituto Autonomo per le Case Popolari delle Provincia di Trieste, per lavori di Costruzione 7 case, rilasciata il 11/12/1946, agibilità del 29/04/1949 con il n. 16313 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero edificio

Autorizzazione a sanatoria N. **242/86**, intestata a _____, per lavori di Realizzazione veranda, rilasciata il 16/03/1992 con il n. 3695/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alloggio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: 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.. Il titolo è riferito solamente al INTERO EDIFICIO



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONFALCONE VIA ALESSANDRO VOLTA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE Via Alessandro Volta 20, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Appartamento con pertinenze in condominio sito a Monfalcone (GO) in via Alessandro Volta n. 20, composto da: disimpegno, soggiorno/pranzo/angolo cottura con veranda, una camera e due bagni; nonché quota indivisa del cortile identificato con p.c. .1601/3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di ml 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella .1601/9 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO VOLTA n. 20, piano: 3, intestato a /
- C.C. Monfalcone particella edificiale 1601/9 P.M. c.t. 1° partita tavolare P.T.W. 21120 di Monfalcone, c.t. 1°, E.I. "10", con 94/1000 p.i. della p.c.e. 1601/9 in P.T.W. 21110 di Monfalcone, nonché con 94/3000 p.i. in P.T.W. 21136 di Monfalcone, intestato a .

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.





COPIA DI MAPPA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aquileia, Gorizia, Trieste). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito archeologico di Aquileia.



localizzazione



facciata principale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km
 autostrada distante 2,5 km

eccellente ★★★★★
 eccellente ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:

nella media ★★★★★
 nella media ★★★★★
 buono ★★★★★
 buono ★★★★★
 buono ★★★★★
 buono ★★★★★
 buono ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui l'ente oggetto di valutazione è parte, presenta murature portanti in laterizio intonacato tintegee con zoccolatura in pietra, solai in latero cemento, tetto a falde in latero cemento, vano scale comune in ca con gradini in marmo e pianerottoli in quadrotte in pasta di marmo; l'immobile è dotato di accesso pedonale ed è sprovvisto di impianto ascensore. Lo stato di



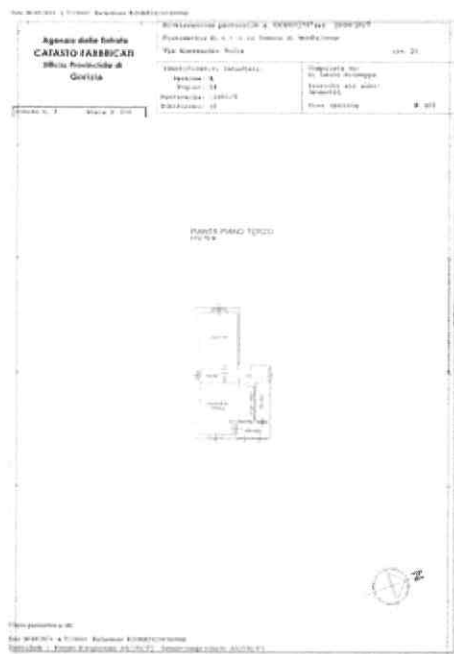
manutenzione e conservazione delle parti comuni è appena sufficiente. L'appartamento presenta porta d'ingresso di tipo blindato, porte interne in tamburato; pareti intonacate al civile parte tinteggiate a tempera e lavabile; rivestimenti pareti cucina e bagni in ceramica e resina; pavimentazioni in ceramica; finestre e porte finestre in PVC con vetrocamera, dotate di scuretti in alluminio; serramento veranda in PVC; impianto idrosanitario dei bagni è completo in ceramica con piatti doccia, sanitari in ceramica e rubinetteria inox monocomando; impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico; impianto di riscaldamento di tipo autonomo con gruppo termico nella veranda e corpi scaldanti in alluminio; lo stato di manutenzione è buono. Relativamente agli impianti non viene fornita alcuna dichiarazione di conformità; non è dato a sapere se successivamente all'acquisto siano state effettuate modifiche all'impianto di riscaldamento e all'involucro che avrebbero comportato un aggiornamento della certificazione energetica (APE) in quanto non viene fornita; pertanto prudenzialmente e a titolo meramente indicativo, si indica che la spesa per la sua redazione può ammontare a € 400,00 (IVA esclusa).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



PLANIMETRIA CATASTALE ALLOGGIO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato dei luoghi, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite analizzato, viste l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, nonché tutti gli altri elementi che concorrono alla formulazione della stima, nel rispetto dell'attendibilità ordinaria dei valori espressi dal locale mercato immobiliare, con riferimento alla superficie lorda commerciale, si può ritenere reale il più probabile valore di mercato del bene in oggetto come di seguito indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 1.100,00 = 68.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 68.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Monfalcone, agenzie: Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Colleghi ed 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	62,00	0,00	68.200,00	68.200,00
				68.200,00 €	68.200,00 €

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: € 13.640,00

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: € 54.560,00



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:	€. 5.456,00
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:	€. 104,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.000,00

data 22/10/2024

il tecnico incaricato
geometra Roberto Roiz

