



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 31/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CIVIDALE S.p.A. - SOCIETA' BENEFIT

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:  
Avv. Daniela Michieli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Antonio Lippi**

CF: LPPNTN54E15E098F  
con studio in GORIZIA (GO) VIA DUCA D'AOSTA, 146  
telefono: 0481520464  
fax: 0481520464  
email: geomlipp@geomlipp.it  
PEC: antonio.lippi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Alloggio con cantina e pertinenza esclusiva di Orto con Deposito Attrezzi** a MONFALCONE (GO) in Via Terenziana 32/B, della superficie commerciale di **89,37.- mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il beni pignorati consistono in una unità Appartamento in condominio, con pertinenza di Cantina nonchè di una separata ed autonoma particella catastale di terreno destinata ad Orto, sulla quale è stato realizzato un Deposito attrezzi; i beni così associati si ritengono, nell' interesse della procedura, quale *unico Lotto* di stima. Gli immobili si trovano in un contesto di tre distinti edifici condominiali (ex I.A.C.P. - I.N.A. CASA), costruiti nel 1954 ( abitabilità 1955 ), accessibili da vasta corte comune recintata. L' edificio, di cui fa parte l'abitazione in Esecuzione, si sviluppa su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato. Le sue strutture, tradizionali, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo ( effettuato alla presenza del nominato Custode e del Conduttore, in forza del contratto di affitto 10.07.2024 registrato a Monfalcone il 17.07.2024 al n. 953 - mod. 3T, risultante non opponibile alla procedura ) è possibile genericamente indicare quali: murature in laterizio e solai, di piano e del tetto in latero-cemento. L'edificio condominiale in interesse ha accesso, al piano terra, da un ingresso/atricio e vano scale ( privo di ascensore ) comuni. Quest' ultimo, con comuni pianerottoli di piano, garantisce l' ingresso ai vari alloggi ( n. 2 per piano ) di cui si compone l'edificio. Lo stesso vano scale consente anche l' accesso al piano seminterrato, ove si posizionano le cantine integranti i vari alloggi. L'Attrio/vano scale è rifinito con pavimento in piastrelle di gres ceramicato; finitura presente anche sui pianerottoli intermedi e di arrivo ai vari piani. Le parti comuni al piano seminterrato sono pavimentate in caldana di calcestruzzo. Lo stato generale delle strutture, per quanto è stato possibile visivamente appurare, è genericamente discreto; le finiture comuni interne si presentano in discreto stato di manutenzione, salvo che al piano interrato dove si riscontrano segni dovuti ad umidità di risalita. Esternamente le facciate, intonacate e rivestite in "graffiato plastico", si trovano in generale stato di trascuratezza con porzioni in evidente precarietà (distacco di rivestimento ed intonaco). Su comunicazione dell' Amministrazione Condominiale si indica che l'edificio ha la fognatura collegata al collettore di scarico cittadino e che l'impianto elettrico, delle porzioni comuni, è a norma di legge. In relazione all' annesso ( separata particella ) si rileva lo stato incolto della superficie scoperta ( orto ) e la costruzione del deposito attrezzi ( di probabile struttura in acciaio/ferro e rivestimento in tavole di legno ) in cattivo stato di manutenzione.

#### Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione

*Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio*

*Ufficio del Catasto Terreni*

Comune Catastale di Monfalcone

- foglio 20 - particella .3537 - qualità Ente Urbano - superficie 190 mq (particella condominiale tavolarmente intestata per la quota di 112/1000 i.p. alla proprietà dell'unità alloggio pignorata);

- foglio 20 - particella .3534/1 - qualità Ente Urbano - superficie 854 mq (particella corte di accesso al condominio per la quota di 1/24 i.p. alla proprietà dell'unità alloggio pignorata);



- foglio 20 - particella .3534/24 - qualità Ente Urbano - superficie 65 mq (particella orto con deposito attrezzi, intestata per la quota di 1/1 i.p. alla proprietà dell'unità pignorata);

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Monfalcone

sezione urbana A - foglio 20 - particella .3534/24 e particella .3537 subalterno 4 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - superficie catastale totale 86 mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 81 mq - rendita 411,87 Euro - indirizzo catastale Via Terenziana n. 32 - piano S1 - T e 1

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/1 i.p.

Ufficio Tavolare di Monfalcone

- Partita Tavolare WEB 14546 di Monfalcone - corpo tavolare 1 - ente indipendente D - Alloggio al primo piano e cantina - con 112/1000 i.p. del corpo tavolare 1, p.c.e. 3537 (da P.T. 10627 - c.t. 1 ) in Partita Tavolare WEB 14542 ("madre") di Monfalcone e con 1/24 i.p. del c.t. 1 in PT WEB 14551 (p.c.e. 3534/1 corte di accesso) di Monfalcone; di iscritta proprietà: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/1 i.p.

- Partita Tavolare WEB 14487 di Monfalcone - corpo tavolare 1 - p.c.e. 3534/24 - ente urbano (da P.T. 10631 c.t. 2); di iscritta proprietà: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/1 i.p.

**Nota:** La diversa iscrizione di subalterno fra l' Ufficio Tavolare ("D ") ed il Catasto Fabbricati ("4") non pregiudica né è di ostacolo alla procedura.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>89,37 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>€. 76.470,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con contratto di affitto stipulato, per 2 anni, il 10.07.2024 ( con scadenza il 10.07.2026 ), registrato il 17.07.2024 a Monfalcone ai nn. 953-3T-2024, con l' importo dichiarato di € 9.600,00.- annui ( 800,00.- €/mese ).

Il contratto, registrato successivamente alla trascrizione del Pignoramento (tavolarmente pres. 05.04.2024 - sub GN 1759/2024), non risulta opponibile alla procedura.



#### Congruità del canone

Con il contratto agli atti, così come concordato e trascritto, l' alloggio viene locato arredato, comprensivo di cantina. Non si fa cenno dell' orto con ricovero attrezzi, identificabili quale p.c. .3534/24 ( beni catastalmente trascritti assieme all'appartamento e planimetricamente rappresentati con lo stesso; tavolarmente allibrati in autonoma partita ). Tali beni quindi, ragionevolmente, non sarebbero da includere nel canone d' affitto.

Ciò premesso, un corrente canone per i beni indicati nel contratto (appartamento arredato con cantina), in rapporto alla superficie commerciale lorda degli stessi e ad un prezzo medio di locazione (valutato per la loro posizione nel contesto cittadino, stato di manutenzione in essere, nonché posizione nel fabbricato condominiale che li comprende e sue condizioni) è commercialmente mediamente stimabile, comprendendo il "povero" e strettamente necessario arredo visionato, in 4,70.- €/mq mensili. Volendo tuttavia, seppure non menzionati nel contratto di affitto, includere anche l' orto e il ricovero attrezzi, il prezzo medio di locazione è stimabile in € 5,50.- €/mq, per un valore di canone pari ad arrotondati **490,00 €/mese** (mq 89,37 x 5,50.- €/mq ).

Il canone contrattuale, confrontato con il corrente prezzo stimato, è quindi da considerarsi ampiamente superiore alla normale congruità.

#### Procedimento negli accertamenti

In relazione al procedimento seguito per i richiesti accertamenti finalizzati alle necessarie ispezioni, lo scrivente Esperto relaziona di avere preliminarmente ottemperato alle necessarie verifiche Catastali, Tavolari ed all' Agenzia delle Entrate; presso quest'ultima per accertare l'eventuale esistenza di atti di Locazione/Comodato di possibile opposizione alla procedura esecutiva. In risposta l'Agenzia, con comunicazione del preposto ufficio del registro, inviava il Contratto di Locazione in essere, di cui sopra relazionato. Contemporaneamente veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento, nonché all' Amministrazione Condominiale per la verifica delle spese di competenza ai beni pignorati e l'accertamento di eventuali spese insolute. Successivamente, in accordo con il nominato Custode, che si faceva carico della comunicazione all' Esecutato, veniva programmata la necessaria ispezione per il giorno 02.09.2024 ad ore 9.30. Nonostante la verifica del mancato ritiro dell'invita raccomandata, in sintonia con il Custode, ci si recava in loco ove, alla presenza del Locatario che consentiva l' accesso, veniva effettuato sopralluogo all' Alloggio al primo piano ed alla separata particella orto/ripostiglio, rilevando tutte le caratteristiche dei beni oggetto di Pignoramento, verificando la loro corrispondenza a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto ed al Tavolare, nonché la loro conformità agli elaborati allegati alle reperite pratiche edilizie ed alle planimetrie catastali. Si rilevavano inoltre, visivamente, le condizioni generali di manutenzione dell'edificio comprendente l'immobile oggetto di Esecuzione ( strutture, finiture, ecc, ), nonché le finiture e stato degli specifici beni pignorati; Alloggio in particolare, di cui, per quanto possibile, la situazione e condizione degli impianti in essere; annotando eventuali dichiarazioni del Conduttore e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente. Si effettuava anche il rilievo fotografico, integrante la presente consulenza, relativamente sia all'interno dei beni esclusivi pignorati (riprendendo ogni ambiente ed eventuali particolari ritenuti in interesse) che all'esterno dell' edificio condominiale comprende l' Alloggio, relative parti comuni comprese. Non vi fu possibilità di esperire sopralluogo alla cantina, posta nel seminterrato, in quanto il Conduttore non era in possesso della chiave della porta di accesso al disimpegno comune del piano. Per tale verifica si è dovuto attendere fino al giorno 17.09.2024 quando, concordando la visita con il Conduttore che nel frattempo reperiva le necessarie chiavi, lo scrivente, recatosi in loco per le ore 14.30, riusciva ad espletare sopralluogo al bene mancante, rilevando lo stesso anche fotograficamente.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli accertamenti, con consultazione telematica delle trascrizioni tavolari, allibrate, per competenza territoriale, presso l' Ufficio Tavolare di Monfalcone, alla Partita Tavolare WEB 14546, Partita Tavolare WEB 14542 ("Madre" ), Partita Tavolare WEB 14551 (corte comune per accedere ai beni pignorati) e Partita Tavolare WEB 14487 del Comune Censuario di Monfalcone, evidenziano:

**1.- P.T. WEB 14542** ( partita condominiale "**Madre**" ), **c.t. 1**, del Comune Censuario di Monfalcone, **p.c.e. 3537** condominio

- Foglio A2 - Consistenza

posta 3 - pres. 11.01.1933 GN 24/1933, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell' Agro Monfalconese.

**2.- P.T. WEB 14487** , **c.t. 1**, del Comune Censuario di Monfalcone, **p.c.e. 3534/24** ente urbano (**orto con ricovero attrezzi pignorati**)

- Foglio A2 - Consistenza

posta 1 - pres. 11.01.1933 GN 24/1933, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell' Agro Monfalconese.

- Foglio C - Aggravi

posta 1 - pres. 06.06.1980 GN 1484/1980, intavolazione di servitù di passaggio a piedi a peso della p.c.e. 3534/24 ed a favore della p.c.e. 3534/5, p.c.e. 3534/4, 3534/3, p.c.e. 3534/2 per una larghezza di m 1,40 tra le lettere "b1-c1-f1-g1 del piano.

**3.- P.T. WEB 14551**, **c.t. 1**, del Comune Censuario di Monfalcone, **p.c.e. 3534/1** fabbricato e corte (corte comune per accedere alle p.c.e. 3537 e p.c.e. 3534/24)

- Foglio A2 - Consistenza

posta 1 - pres. 11.01.1933 GN 24/1933, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell' Agro Monfalconese.

**4.- Partita Tavolare WEB 14546**, **c.t. 1°**, del Comune Censuario di Monfalcone (**alla quale risulta iscritto l' immobile Appartamento pignorato**) e **Partita Tavolare WEB 14487**, **c.t. 1°**, del C.C. di Monfalcone (**p.c.e. 3534/24 - pignorato orto con ricovero attrezzi** )

- Foglio C - Aggravi

Si evidenziano le iscrizioni pregiudizievoli ed i gravami di seguito indicati.

#### 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 05/07/2019 a Monfalcone G.N. 3255/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo fondiario dd. 25.06.2019, not. Corrado Marrocco rep. 44176/16428.

Importo ipoteca: € 148.750,00.-.

Importo capitale: € 85.000,00.-.

Ipoteca simultanea, di cui Partita Principale WEB 14546 e Partita Accessoria WEB 14487 di Monfalcone.

L'ipoteca sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo della cancellazione € 743,75.- ( € 148.750,00 x 0,50% - tasso ipotecaria )

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

**Pignoramento**, intavolato il 05/04/2024 a Monfalcone G.N. 1759/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento dell' Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Gorizia , n. 282/C.

Gravame per l' esenzione del Credito di € 81.785,71.- oltre interessi e successive occorrende, come da atto debitamente notificato.

Regolarizzato e cancellato a seguito della Procedura. Costo della cancellazione € 200,00.- (tassa fissa)

#### 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>€. 580,00</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>€. 2.264,05</b>
Millesimi condominiali:	<b>112/100 i.p. della</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>p.c.e. 3537</b>
	<b>(condominio) e</b>
	<b>1/24 i.p. della p.c.e.</b>
	<b>3534/1 (corte di</b>
	<b>accesso)</b>

Gli importi esposti sono stati rilevati dalle comunicazioni avute, a seguito di precisa richiesta, dall'Amministrazione condominiale, la quale, in merito agli impianti condominiali comuni, ha anche indicato:

- che l' impianto di fognatura è del tipo dinamico;
- che l' impianto elettrico condominiale è a norma.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Ufficio Tavolare di Monfalcone

#### P.T. WEB 14546 del Comune Censuario di Monfalcone

Corpo tavolare 1° - Unità condominiale sub " D " su p.c.e. 3537 (da P.T. 10631 - c.t. 1), alloggio al primo piano e cantina .

All' unità sono di pertinenza 112/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c.e. 3537 in PT. WEB "Madre" 14542, c. t. 1°, di Monfalcone; nonchè 1/24 i.p. di proprietà del c.t. 1 in PT WEB 14551 di



Monfalcone ( p.c.e. 3534/1 - corte comune a garanzia dell' accesso all' edificio condominiale che comprende l' alloggio pignorato ).

P.T. WEB 14487 del Comune Censuario di Monfalcone

Corpo tavolare 1° - p.c.e. 3534/24 (da P.T. 10631 - c.t. 2), ente urbano

**nota** : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegare visure delle Partite Tavolari WEB 14546, 14542 ("Madre"), 14551 e 14487 del Comune Censuario di Monfalcone.

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 i.p., in forza di Contratto di Compravendita d.d. 25.06.2019, rep. 44175/16427, in atti sub GN 3255/2019, not. Corrado Marrocco , intavolato il 26/05/2022 a Monfalcone G.N. 2741/2022

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Nessuna informazione in quanto in Regime Tavolare ( sistema del Libro Fondiario ), in cui ricadono i beni oggetto di Pignoramento, i dati non risultano necessari.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell' Istanza, per l' Accesso Agli Atti, inoltrata al Comune di Monfalcone, per quanto concerne le pratiche edilizie depositate presso il proprio archivio, il competente Ufficio Tecnico, in relazione ai beni oggetto della presente procedura, ha fornito la documentazione edilizia di seguito indicata.

Inoltre, riscontrando che la costruzione dell' edificio, comprendente l' Alloggio Pignorato, fu eseguita dall' allora Istituto Autonomo Case Popolari - Gestione Ina-Casa, nell' interesse della procedura, lo scrivente Esperto inoltrava all' ATER - Azienda Territoriale Edilizia Residenziale di Gorizia (Azienda che oggi sostituisce lo I.A.C.P.) specifica istanza per venire a conoscenza se l' immobile, oggetto di pignoramento, fosse stato realizzato con finanziamento, in tutto o in parte, con risorse pubbliche. Il responsabile dell' Azienda rispondeva indicando che la costruzione fu realizzata per nome e per conto di INA-CASA, all' epoca titolare del finanziamento e successivamente proprietario dell' immobile stesso. Nella ricostruzione storica, il documento di risposta indica anche che con la Lg 43/1949 venne istituito il Piano Casa, gestito da INA-CASA con il concorso di risorse dello Stato. Viene poi fatto un excursus sul trasferimento del patrimonio fino all' intestazione allo I.A.C.P., oggi ATER. A miglior chiarezza e completezza si allega il documento inviato allo scrivente.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **3392 di Prot. - Rip. V/285** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di 3 edifici I.N.A.-CASA con complessivi 24 Alloggi , presentata il 19/02/1953 con il n. 3392 di protocollo, rilasciata il 23/03/1953 con il n. 3392 di protocollo

Abitabilità N. **11243/54 di Prot. - Rip. V/1354**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di tre case per complessivi 24 alloggi., presentata il 02/07/1954 con il n. 11243/54 di protocollo, rilasciata il 01/06/1955 con il n. 11243/54 di protocollo.

Edifici resi abitabili in data 30.11.1954 ( fine lavori 30.06.1954 )

Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) in Sanatoria N. **04/0076 - Prot. 6844/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un Box in lamiera realizzato in assenza di



D.I.A., presentata il 12/03/2004 con il n. 6844/2004 di protocollo

Autorizzazione di Agibilità N. **04/0076 - Prot. 39121/P**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione box ricovero attrezzi (D.I.A. in sanatoria d.d. 12.03.2004, presentata il 19/11/2008 con il n. 39121/P di protocollo, rilasciata il 04/12/2008 con il n. 39121/P di protocollo

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus (C.I.L.A.S.) N. **59435 di Prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Efficendamento Energetico, presentata il 23/11/2022 con il n. 59435 di protocollo.

I relativi lavori, seppure a pratica dichiarata ( dal responsabile del preposto ufficio tecnico ) conclusa nell' istruttoria, non sono iniziati e quindi, allo stato odierno, non più eseguibili.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale Vigente. Il complesso immobiliare ( tre edifici condominiali e loro pertinenze comuni ed esclusive ) ricade parte in zona omogenea B2 - Residenziale di Trasformazione ( due edifici, fra cui quello comprendente l' Alloggio Pignorato, nonchè p.c.e. 3534/24 - orto e deposito attrezzi - anch'essa oggetto di Esecuzione ) e parte in zona omogenea B4 - Residenziale Estensiva ( edificio rimanente ). La p.c.e. 3534/1 - corte di accesso - ricade, in quota di superficie, in ambedue le zone omogenee.

Si rileva inoltre che il complesso, di cui fanno parte i beni pignorati, è soggetto a Vincolo Aeroportuale ( Vincolo Aeronautico che limita l' altezza massima di costruzione a m 55,5 s.l.m. )

Per le Norme tecniche di attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega Stralcio.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso dell' effettuato sopralluogo, ai beni oggetto di Esecuzione, sulla base delle documentazioni reperite a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e le consultazioni catastali, si è potuto effettuare la verifica della corrispondenza dello stato in essere con la situazione edilizia autorizzata, nonchè la concordanza dello stato di fatto con la depositata planimetria catastale. Lo scrivente Esperto esprime quindi, nei seguenti giudizi di conformità, le ottenute risultanze.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

**a.-** Non sono state riscontrate difformità per quanto concerne **il ricovero attrezzi** eretto sulla p.c.e. 3534/24. L' immobile **risulta** quindi **conforme**.

**b.-** Sono invece state riscontrate difformità per quanto concerne l' Alloggio, catastalmente sub " 4 " della p.c.e. 3537 ( al tavolare Ente Immobiliare " D " ).

**Sono state rilevate le seguenti difformità:** differente distribuzione degli spazi interni all' Alloggio, con la creazione, secondo gli schemi catastali (planimetria depositata) e tavolari (piano di frazionamento condominiale sub GN 1484/1979) di un vano cucina indipendente dal soggiorno, a fronte dell' autorizzato soggiorno con zona cottura, e la contestuale fusione dell' autorizzato balcone, con il nuovo vano creato, mediante la rimozione della porzione di muro perimetrale su cui si aprivano una finestra e la portafinestra di accesso al balcone e posizionamento di un serramento di finestra all' originario parapetto. Una ulteriore modifica riguardava l' odierna trasformazione dell'intavolato ed accatastato vano cucina in stanza e la dislocazione del piano cottura in un angolo del soggiorno. Sono inoltre stati installati i controinfissi esterni ai serramenti di porte e finestre.

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

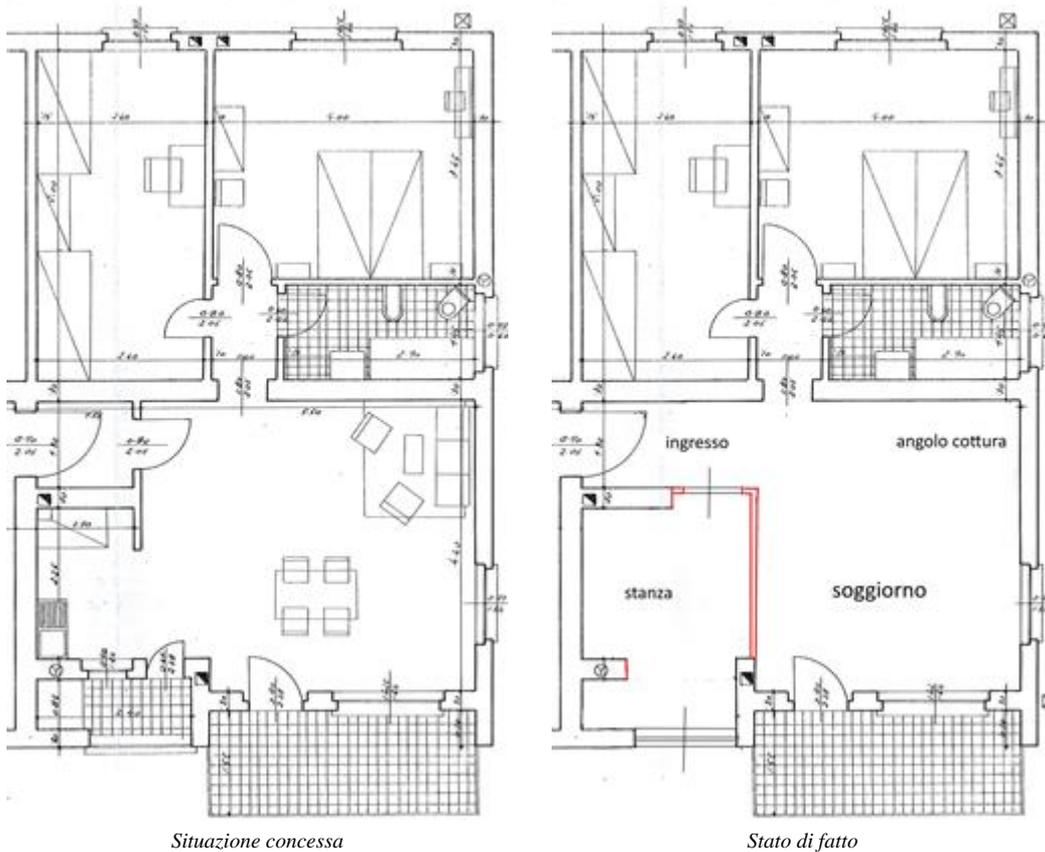
**Le difformità sono regolarizzabili**, in conformità alla L.R. 11.11.2009 n. 19 e s.m. ed i., con il



deposito in sanatoria di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ( S.C.I.A. ) per aumento di superficie utile dell' Abitazione ( fusione del poggiolo con l' originale cucina ) ed odierna variazione della destinazione dei vani, integrata con le dichiarazioni di conformità degli impianti modificati e l'indicazione degli installati controinfissi. Contestualmente vi sarà il deposito, sempre dovuto per l'indicato aumento di superficie utile, della Segnalazione Certificata di Agibilità ( S.C.A. ). La spesa, comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria per il deposito delle pratiche, assistenza tecnica da parte di professionisti abilitati ( presentazione pratica edilizia e dichiarazioni conformità impianti ), oneri fiscali I.V.A., è presumibile in € 5.200,00.-

Tempi necessari per la regolarizzazione: *Medi*.

Si evidenzia che la sanatoria, relativa all' aumento di superficie utile, pur nella corrispondenza del piano di condominio (20.06.1979 - tavolarmente depositato sub GN 1484/79 ) con lo stato in essere, è resa necessaria in quanto il Certificato di Abitabilità (01.06.1955), risultando antecedente all'elaborato tavolare, dimostra una realizzata opera non assentita, come dimostra anche un approfondimento con l'Ufficio Tecnico Comunale che segnala l' analoga situazione, presente in altre unità alloggio del condominio, debitamente sanata. Nel caso di specie è inoltre doveroso regolarizzare anche la trasformazione, dell' accatasto vano cucina, in stanza e conseguente indicazione dell' "angolo cottura" nel soggiorno.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità riguardanti il solo Alloggio: mutamento della dichiarata cucina in stanza, con conseguente realizzazione di angolo cottura nel soggiorno.

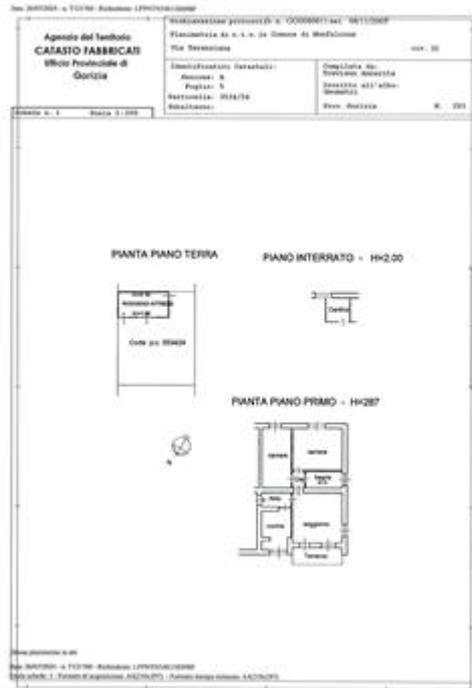
Catastalmente l' immobile risulta quindi **non conforme, ma regolarizzabile**.

**Le difformità sono regolarizzabili** mediante: revisione della planimetria catastale con intervento di



tecnico abilitato, per un presunto costo, comprensivo di competenze e spese, oneri fiscali I.V.A. e diritti per deposito dell'elaborato, valutato presuntivamente in € 550,00.-

Tempi necessari per la regolarizzazione: **Medi**



Planimetria catastale depositata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONFALCONE VIA TEREZIANA 32 B

**ALLOGGIO CON CANTINA E PERTINENZA DI ORTO/DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO A

**Alloggio con cantina e pertinenza esclusiva di Orto con Deposito Attrezzi** a MONFALCONE (GO) in Via Terenziana 32/B, della superficie commerciale di **89,37.- mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il beni pignorati consistono in una unità Appartamento in condominio, con pertinenza di Cantina nonchè di una separata ed autonoma particella catastale di terreno destinata ad Orto, sulla quale è stato realizzato un Deposito attrezzi; i beni così associati si ritengono, nell'interesse della procedura, quale *unico Lotto* di stima. Gli immobili si trovano in un contesto di tre distinti edifici condominiali (ex I.A.C.P. - I.N.A. CASA), costruiti nel 1954 (abitabilità 1955), accessibili da vasta corte comune recintata. L'edificio, di cui fa parte l'Abitazione in Esecuzione, si sviluppa su quattro piani fuori terra più un piano seminterrato. Le sue strutture, tradizionali, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato alla presenza del nominato Custode e del Conduttore, in forza del



contratto di affitto 10.07.2024 registrato a Monfalcone il 17.07.2024 al n. 953 - mod. 3T, risultante non opponibile alla procedura ) è possibile genericamente indicare quali: murature in laterizio e solai, di piano e del tetto in latero-cemento. L'edificio condominiale in interesse ha accesso, al piano terra, da un ingresso/atricio e vano scale ( privo di ascensore ) comuni. Quest' ultimo, con comuni pianerottoli di piano, garantisce l' ingresso ai vari alloggi ( n. 2 per piano ) di cui si compone l'edificio. Lo stesso vano scale consente anche l' accesso al piano seminterrato, ove si posizionano le cantine integranti i vari alloggi. L'Atrio/vano scale è rifinito con pavimento in piastrelle di gres ceramicato; finitura presente anche sui pianerottoli intermedi e di arrivo ai vari piani. Le parti comuni al piano seminterrato sono pavimentate in caldana di calcestruzzo. Lo stato generale delle strutture, per quanto è stato possibile visivamente appurare, è genericamente discreto; le finiture comuni interne si presentano in discreto stato di manutenzione, salvo che al piano interrato dove si riscontrano segni dovuti ad umidità di risalita. Esternamente le facciate, intonacate e rivestite in "graffiato plastico", si trovano in generale stato di trascuratezza con porzioni in evidente precarietà (distacco di rivestimento ed intonaco). Su comunicazione dell' Amministrazione Condominiale si indica che l'edificio ha la fognatura collegata al collettore di scarico cittadino e che l'impianto elettrico, delle porzioni comuni, è a norma di legge. In relazione all' annesso ( separata particella ) si rileva lo stato incolto della superficie scoperta ( orto ) e la costruzione del deposito attrezzi ( di probabile struttura in acciaio/ferro e rivestimento in tavole di legno ) in cattivo stato di manutenzione.

**Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione**

<b><i>Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio</i></b>
<b><u>Ufficio del Catasto Terreni</u></b> Comune Catastale di Monfalcone
- foglio 20 - particella .3537 - qualità Ente Urbano - superficie 190 mq (particella condominiale tavolarmente intestata per la quota di 112/1000 i.p. alla proprietà dell'unità alloggio pignorata);
- foglio 20 - particella .3534/1 - qualità Ente Urbano - superficie 854 mq (particella corte di accesso al condominio per la quota di 1/24 i.p. alla proprietà dell'unità alloggio pignorata);
- foglio 20 - particella .3534/24 - qualità Ente Urbano - superficie 65 mq (particella orto con deposito attrezzi, intestata per la quota di 1/1 i.p. alla proprietà dell'unità pignorata);
<b><u>Ufficio del Catasto dei Fabbricati</u></b> Comune di Monfalcone sezione urbana A - foglio 20 - particella .3534/24 e particella .3537 subalterno 4 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza 5,5 vani - superficie catastale totale 86 mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 81 mq - rendita 411,87 Euro - indirizzo catastale Via Terenziana n. 32 - piano S1 - T e 1 intestato a *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.
<b><i>Ufficio Tavolare di Monfalcone</i></b> - Partita Tavolare WEB 14546 di Monfalcone - corpo tavolare 1 - ente indipendente D - Alloggio al primo piano e cantina - con 112/1000 i.p. del corpo tavolare 1, p.c.e. 3537 (da P.T. 10627 - c.t. 1 ) in Partita Tavolare WEB 14542 ("madre") di Monfalcone e con 1/24 i.p. del c.t. 1 in PT WEB 14551 (p.c.e. 3534/1 corte di accesso) di Monfalcone; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p. - Partita Tavolare WEB 14487 di Monfalcone - corpo tavolare 1 - p.c.e. 3534/24 - ente urbano (da P.T. 10631 c.t. 2); di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.



**Nota:** La diversa iscrizione di subalterno fra l' Ufficio Tavolare ("D ") ed il Catasto Fabbricati ("4") non pregiudica né è di ostacolo alla procedura.



Edificio condominiale - posizione alloggio pignorato



Orto e Deposito attrezzi

#### 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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione cartografica



Zona di inserimento edificio condominiale

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,00 Km  
autostrada distante 5,50 Km  
aeroporto distante 4,50 Km  
autobus distante 50,00 m



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'Unità Appartamento, oggetto di Esecuzione Forzata, ubicata al primo piano, raggiungibile dal descritto vano scale, suddivisa con tramezze laterizie, ha la seguente consistenza/distribuzione: ingresso (circa mq 2,90.- netti calpestabili), soggiorno/cottura (circa mq 18,00.- netti calpestabili), stanza (circa mq 7,20.- netti calpestabili; catastalmente cucina) disimpegno (circa mq 1,30.- netti calpestabili), due camere (rispettivamente circa mq 12,50.- e circa mq 14,70.- netti calpestabili) e bagno (circa mq 4,05.- netti calpestabili); per circa complessivi mq 60,65.- netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati mq 80,00.-); l'altezza utile di piano è di ml 2,75.-. Completa l'abitazione una terrazza, con superficie calpestabile di circa mq 6,00.- (accessibile dal soggiorno) ed una cantina al piano seminterrato di circa mq 3,60.- utili calpestabili (superficie lorda circa mq 4,80.-; altezza di piano di ml 2,00.-), limitata da stucco. La p.c.e. 3434/24 (orto e deposito attrezzi, da abbinare all'alloggio), delimitata da rete metallica, è raggiungibile dalla corte p.c.e. 3534/1 (proprietà per 1/24 i.p. all'Esecutato) ha, nella porzione scoperta, una superficie di circa mq 56,00.- (non rilevata, desunta dalla visura catastale) ed una superficie di circa mq 9,00.- coperti, destinati a deposito attrezzi.

**Nota:** le superfici avanti indicate sono state desunte dalle planimetrie catastali/tavolari e/o dagli elaborati grafici allegati alle concessioni/autorizzazioni edilizie (estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale), nonché, nel caso dell'orto, dall'iscrizione catastale; integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Le finiture presenti nell'Alloggio possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato (in sostituzione dei vecchi pavimenti originali) per tutti i vani; terrazza pavimentata in clinker;
- finiture murarie: genericamente tinteggiate su intonaco al civile; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate per l'angolo cottura ed il bagno;
- soffitti: tinteggiatura con idropittura su intonaco al civile.

I serramenti esterni (finestre/portefinestre), vetusti, risalenti all'epoca di costruzione, con singolo telaio in legno ed unico vetro; oscuramenti in persiane avvolgibili in p.v.c.. Sono presenti i citati controinfissi in alluminio anodizzato.

Le porte interne, di più recente fattura, sono in legno tamburato. La porta di ingresso del tipo "blindato".

L'Abitazione si presenta in condizioni di discreta manutenzione; sono da evidenziare carenze alle porte e finestre in legno.

Per quanto concerne gli impianti, si indica:

- La mancanza di impianto di riscaldamento; è presente un'unica stufa a legna nel vano soggiorno;
- L'impianto elettrico privo del quadretto interno all'abitazione;
- L'impianto idrico-sanitario con boiler elettrico posto, a parete, in terrazza;
- La presenza di impianto di raffrescamento, dichiarato non funzionante dal Conduttore, con gruppo motore in terrazza ed uno "split" (con evidenza di inefficienza) in soggiorno.

In rapporto agli stessi, si ritiene opportuno segnalare la necessità di intervento di persona qualificata che ne ispezioni e certifichi la sicurezza, l'eventuale conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge, nonché la regolarità generale di funzionamento; integrandoli, ove necessario. Si evidenzia anche la necessità di verifica della canna fumaria della stufa.

In relazione alla Cantina si indica: la pavimentazione in vetusta caldana di calcestruzzo e la perimetrazione in stucco.

Il Deposito Attrezzi, pavimentato in calcestruzzo, come già in accenno perimetrato da tavole di legno, si trova in condizioni di degrado; in particolare nella verniciatura di protezione;

L'Orto è incolto, con la crescita di vegetazione spontanea.

Si segnala inoltre che l'Alloggio è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE), depositato, al catasto energetico, in data 01.05.2019; da cui i dati di seguito riportati

CLASSE ENERGETICA:



[120,53 KWh/m²/anno]



Certificazione APE N. 44387-2019-GO-APE-DEF // prot.  
TS1-REGAPE-2019-0010504 registrata in data 01/05/2019

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	80,00	x	100 %	=	80,00
Terrazza	6,00	x	25 %	=	1,50
Cantina	4,80	x	40 %	=	1,92
Deposito attrezzi ( su p.c. . 3534/24 )	9,00	x	35 %	=	3,15
Orto ( sup. scoperta p.c. .3534/24 )	56,00	x	5 %	=	2,80
<b>Totale:</b>	<b>155,80</b>				<b>89,37</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando **il più probabile valore commerciale** dei beni in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello **sintetico-comparativo** che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale "borsino" immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto condominiale; delle condizioni generali e finiture descritte; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità ( nel caso specifico: verifiche degli impianti e canna fumaria della stufa );
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alla Concessione/Autorizzazione Edilizia e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari;

### **Il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione**

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la loro superficie commerciale lorda ( S.E.L. ) precedentemente espressa e calcolata, con gli indicati indici di ragguaglio, secondo gli usi e consuetudini locali. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici esclusive o comuni (percorsi condominiali, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenti al condominio), l'eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato



nell' espressione di stima dei beni stessi.

**Si precisa che:** il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell'espressione di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo "a corpo"; cosicché, eventuali variazioni "in tolleranza" nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni pari a **mq 89,37.-**; assumendo il prezzo unitario medio di **€ 920,00.- / mq**, valutato in considerazione: delle finiture, condizioni generali e di manutenzione descritte, delle condizioni degli impianti ed oneri per la loro verifica di funzionalità e sicurezza; nonché della indicata situazione delle parti comuni, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Alloggio al primo piano con Cantina al piano seminterrato e relative pertinenze condominiali, nonché pertinenza esclusiva di Orto con Deposito Attrezzi.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,37 x 920,00 = **82.220,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.220,40**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.220,40**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato, come già significato, è quello **sintetico-comparativo**, per una espressione del **più probabile valore commerciale** dei beni di che trattasi. Tale valutazione, essendo i beni oggetto di Pignoramento, con riferimento al particolare mercato delle vendite con procedura giudiziaria, viene, con richiamo e nel rispetto di quanto richiesto dall' art. 568 - c. 2 - c.p.c., come novellato da D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, opportunamente adeguata, con le correzioni dovute alla specificità del bene, sua situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di ripristini.

**Si evidenzia** che nella percentuale, di seguito espressa quale riduzione di valore per assenza di garanzia per vizi ed immediatezza per la vendita giudiziaria, viene prudenzialmente compresa una decurtazione dovuta, visto il periodo di costruzione dell' edificio condominiale, alla possibile presenza di cemento-amianto nelle porzioni comuni (tubazioni di scarico, canne fumarie, sfiati ).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate ( O.M.I. ), ed inoltre: esperienza diretta nello specifico campo; Esperti locali del settore; locale "Borsino" Immobiliare.

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	Alloggio con cantina e pertinenza di orto/deposito	89,37	0,00	82.220,40	82.220,40
				<b>82.220,40 €</b>	<b>82.220,40 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Regolarizzazione difformità Edilizia	-5.200,00
Regolarizzazione Catastale	-550,00
	<b>5.750,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni, oggetto della presente Procedura Esecutiva, pignorati per l'intero, non si ritengono divisibili.

Seppure i beni, oggetto di Pignoramento, sono distinti con propria particella e tavolarmente allibrati in due distinte Partite Tavolari, vista anche l'iscrizione al catasto dei fabbricati che unisce all'Alloggio il terreno (orto) con deposito attrezzi ( p.c. .3534/24 ), nell'interesse della Procedura, lo scrivente Esperto Estimatore ritiene di formare, con gli stessi, un unico Lotto di possibile vendita.

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: **€. 76.470,40**

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

Riduzione del valore del **7%** 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: **€. 5.352,93**

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: **€. 2.264,05**

Riduzione per arrotondamento: **€. 53,42**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 68.800,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 29/09/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Antonio Lippi

