



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

25/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:

avv. Daniela MICHIELI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Maurizio DI MARTINO

CF:DMRMZ60R28E098T

con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4

telefono: 0481536742

email: geometra.dimartino@libero.it

PEC: maurizio.dimartino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONFALCONE Via Giovanni Randaccio 23, della superficie commerciale di **101,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento (**sub 9**) è situato in **via Giovanni Randaccio n. 23** al piano secondo dello stabile eretto sulla p.c. 325/1 del Fm. 26 del Comune Censuario di Monfalcone.

L'immobile si sviluppa su una **superficie lorda di 99,71 mq** oltre ad un **poggiolo di 6,39 mq**.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .325/1 foglio A/26 sub. 9 partita tavolare web 8080, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 101,31 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 67.251,94 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 60.526,74 |
| Data della valutazione: | 06/08/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 10/10/2018, con scadenza il 06/08/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 500 €/mese.

Il giorno 10 giugno ad ore 18.45 il sottoscritto ha avuto accesso all'appartamento oggetto di esecuzione accompagnato dal custode dott.ssa *** DATO OSCURATO *** , era presente il signor *** DATO OSCURATO *** in qualità di conduttore dell'appartamento a seguito del **contratto di locazione**

dd. 10.10.2018 della durata di anno tre prorogato per altri due anni al prezzo di €/mese 500,00. Detto contratto è stato prorogato fino al 10/10/2023 in data 07/10/2022 con n. prot. 0056736 all'Ufficio territoriale Monfalcone-DP Gorizia; e in data 02/11/2023 con prot.23110211404866536 è stato ulteriormente prorogato fino alla data del 10/10/2025.

Il tutto riferito al contratto di locazione registrato presso l'Ufficio DPGO UT di Monfalcone, anno 2018, serie 3T, n. 1513

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano dall'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di e 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.

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:

P.T. WEB 8080 DI MONFALCONE c.t. 1°.

Pres. 03/12/2020 GN 5167/2020

Si trasporta dalla PT 5250 di questo comune censuario:

pres. 17/12/2007 GN 6066/2007 Posta 1

Si intavola il diritto di ipoteca a favore di per l'importo complessivo di Euro 195.000,00 di cui Euro 130.000,00 per capitale, interessi come da art. 3 del titolo, fissati al momento della stipula nella misura del 6,15%, interessi di mora, spese ed accessori come da contratto medesimo, a peso del c.t. 1° e relative p.i. *** DATO OSCURATO *** .

In base a: titoli in atti

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

P.T. WEB 8080 DI MONFALCONE c.t. 1°.

Pres. 12/04/2024 GN 1917/2024 Posta 2

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla *** DATO OSCURATO *** per l'esazione del credito di Euro 167.525,99 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1°. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 01/03/2023 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia Cr. 290/2024.

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: | €. 580,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 47/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 p.i., in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/12/2007, intavolato il 17/12/2007 a Monfalcone G.N. 6065

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 p.i., in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/12/2007, intavolato il 17/12/2007 a Monfalcone G.N. 6065

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e conformemente alla licenza edilizia.

Successivamente sono state eseguite opere giusta P.E. 03/A276 di data 29 marzo 2005 per sostituzione caldaia;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel ripostiglio è stato ricavato un wc per cui l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- riduzione a conformità per realizzazione wc (importo comprensivo di spese, oneri e sanzioni):
€2.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE VIA GIOVANNI RANDACCIO 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE Via Giovanni Randaccio 23, della superficie commerciale di **101,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento (**sub 9**) è situato in **via Giovanni Randaccio n. 23** al piano secondo dello stabile eretto sulla p.c. 325/1 del Fm. 26 del Comune Censuario di Monfalcone.

L'immobile si sviluppa su una **superficie lorda di 99,71 mq** oltre ad un **poggiolo di 6,39 mq**.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .325/1 foglio A/26 sub. 9 partita tavolare web 8080, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

SOGGIORNO (22.27 mq)

Pareti: intonacate al civile e dipinte in colore bianco

Pavimento: piastrelle di colore marrone e battiscopa in legno

Impianto di riscaldamento: ad aria

Serramenti: porta-finestra verso terrazzo in legno color bianco , serramento interno in legno e vetro tamburato a doppia anta

POGGIOLO (6.39 mq)

Pareti intonacate al civile e dipinte in colore celeste, tubazioni esterne a vista e contatore del gas posto sul muretto divisorio, pavimento in piastrelle color marrone

CORRIDOIO (13.97 mq)

Pareti intonacate al civile e rivestite in carta da parati color marrone chiaro in pessime condizioni, soffitto dipinto in colore bianco, pavimento in piastrelle color marrone uguali a quelle del soggiorno e della cucina, porta d'ingresso di tipo blindato

CUCINA (7.89 mq)

Pavimentata con piastrelle color marrone, alle pareti piastrelline di piccole dimensioni color beige su una parete e bianche sull'altra, presente una cappa in acciaio inox con tubazione a vista

Ripostiglio (3.04 mq)

Presente una caldaia a gas con tubazioni a vista fuoriuscenti verso la cucina e poi sul terrazzo di pessimo gusto estetico. Il locale risulta adibito a WC (essendo presenti anche una water ed un lavandino) non indicato ne in planimetria catastale che nel piano di condominio. Lo stesso risulta sanabile con pratica edilizia.

CAMERA (14.42 mq)

Camera da letto con finestra, pavimento rivestito in parchetti di piccole dimensioni danneggiati e murature da ridipingere

BAGNO (5.08 mq)

Con vasca, wc, bidet e lavabo, dotato di finestra in legno a vasistas, rivestito alle pareti con piastrelle di piccole dimensioni color verde chiaro anni '70, il pavimento è rivestito da ceramiche a motivi floreali bianco e blu, la pareti sono da ridipingere.

CAMERA (7.60 mq)

Camera da letto con finestra, pavimento rivestito in parchetti di piccole dimensioni danneggiati e murature da ridipingere

CAMERA (10.43 mq)

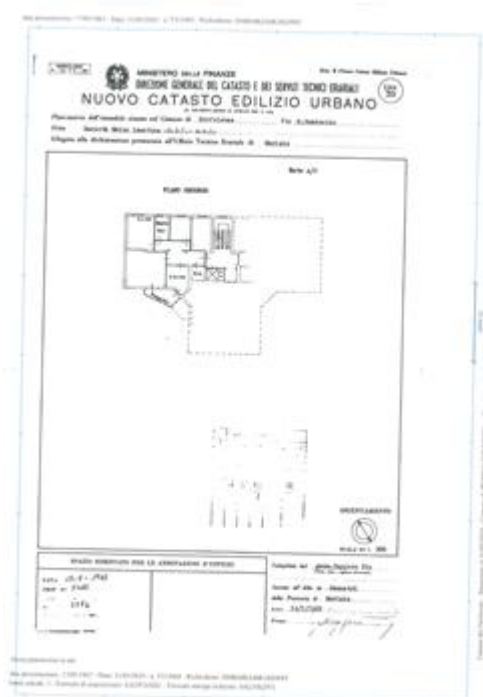
Camera da letto con finestra, pavimento rivestito in parchetti di piccole dimensioni danneggiati e murature da ridipingere

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 |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento | 99,71 | x | 100 % | = | 99,71 |
| poggiolo | 6,39 | x | 25 % | = | 1,60 |
| Totale: | 106,10 | | | | 101,31 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore unitario, lo scrivente ha preso in considerazione i valori indicati in banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per immobili residenziali ubicati nella zona in cui è stato costruito l'immobile oggi oggetto di esecuzione immobiliare, in stato di conservazione normale, i seguenti valori:

Rilevazioni secondo semestre - anno 2023 - codice zona B1, centrale

min. €/mq 900,00

max. €/mq 1.100,00

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'appartamento, lo scrivente ritiene congruo prendere come base di riferimento il valore minimo indicato, al quale applicare una **riduzione del 10% per il cattivo stato manutentivo.**

Arriviamo quindi al seguente valore unitario medio: €/mq 900,00 x 0,90 = **€/mq 810,00**

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - appartamento

25% - poggiolo

Ora moltiplicando le superfici lorde di pavimento desunte dalle planimetrie catastali otteniamo la superficie lorda ragguagliata che, moltiplicata per il valore unitario scelto (V. = sup. ragg. x V.u.) ci dà il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,31 x 810,00 = **82.061,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 82.061,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.061,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di Monfalcone, ed inoltre: Ufficio Tavolare di Monfalcone

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 | 101,31 | 0,00 | 82.061,10 | 82.061,10 |
| | | | | 82.061,10 € | 82.061,10 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 12.309,17**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.251,94**

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: | €. 6.725,19 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 60.526,74 |

data 06/08/2024

il tecnico incaricato
geom. Maurizio DI MARTINO