



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Dott. Alessandro Culot

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice**

CF:TNNLNU65P50E098E

con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C

telefono: 0481787031

email: luanatunini@alice.it

PEC: luana.tunini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**APPARTAMENTO** con pertinenze ubicato in MONFALCONE (GO), VIA DELLA SORGENTE 1, della superficie commerciale di **79,93** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Trattasi di "appartamento" al piano primo di un fabbricato condominiale situato in zona semicentrale della città di Monfalcone, in prossimità della stazione ferroviaria.

Il fabbricato condominiale si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra ed è privo di impianto ascensore.

L'appartamento oggetto di valutazione è posto al piano primo ed ha un'altezza interna di 3,05 metri. Il pertinente ripostiglio è ubicato al piano terra con accesso dalla corte condominiale, fa parte di un corpo di fabbrica accessorio ed ha un'altezza interna di 2,00 metri.

#### Identificazione catastale

##### Catasto dei Terreni

- foglio 27 particella .2381/1, qualità: ente urbano, superficie 590 metri quadrati
- foglio 27 particella .2381/6, qualità: ente urbano, superficie 8 metri quadrati

##### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 27, particelle .2381/6 sub / - .2381/1 sub 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 80 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 78 m<sup>2</sup>, rendita Euro 568,10, indirizzo catastale: via della Sorgente n. 2, piano: T-1,

intestati a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/4;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/4;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/2.

-----  
Nota:



Si evidenzia che l'intestazione catastale non corrisponde a quella tavolare. Per maggiori dettagli si rinvia alla lettura del "Capitolo 8.2".

### Identificazione tavolare

#### Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare WEB 16756 del C.C. di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente 3 su p.c.e. 2381/1 (da P.T. 8183 c.t.1°) alloggio al primo piano – in marrone nel Piano sub G.N. 1520/1972 con 168/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 16753 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i.

#### Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare WEB 16665 del C.C. di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- p.c.e. 2381/6 legnaia – Piano sub GN 1520/1972.

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,93 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>€. 56.947,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/09/2024</b>

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

In sede di sopralluogo, esperito in data 16/09/2024, é emerso che il compendio immobiliare costituente il presente lotto risulta occupato dalla debitrice. Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 09/07/2024, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati



con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 23/07/2024, comunicando che dai controlli effettuati presso il sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria, non risultavano contratti in essere.

Dopo un primo tentativo privo di successo, il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si è svolto con esito positivo in data 16/09/2024 in modo forzoso con l'ausilio di un fabbro ed alla presenza delle forze dell'ordine e del custode giudiziario, nel corso del quale la scrivente ha svolto i propri accertamenti, visionando tutti i locali ed effettuando le riprese fotografiche necessarie per corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche del compendio immobiliare pignorato. E' stata verificata la sua corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la sua conformità alla planimetria catastale.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - PP.TT. web 16756 e 16665 - C.C. di Monfalcone  
Foglio C**

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Diritto di abitazione** intavolato il 02/06/1998 a Monfalcone sub G.N. 1858/1998, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

La formalità è riferita al c.t.1° della P.T. web 16756 e al c.t.1° della P.T. web 16665 di Monfalcone.

Tale diritto risulta di fatto estinto a seguito del decesso della beneficiaria avvenuto in data 22/09/2009, come si evince dal certificato di morte già presente nel fascicolo del procedimento.

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:*



**Divieto di alienare** per 10 anni gli immobili ai sensi della L.14.02.1963 n.60, intavolato il 26/06/1972 a Monfalcone sub G.N. 1520/1972, derivante da norma di legge.  
La formalità è riferita al c.t.1° e rel. p.i. della P.T. web 16756 di Monfalcone.  
Essendo già trascorsi 10 anni dall'annotazione, tale divieto é da ritenersi prescritto.

**Annotazione** che le realtà formanti il c.t.1° della P.T. web (madre) 16753 di Monfalcone e del c.t.1° della P.T. web 1665 di Monfalcone sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio di bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese, intavolato il 11/01/1933 a Monfalcone G.N. 24/1933.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca giudiziale** intavolata il 13/04/2017 a Monfalcone sub G.N. 1470/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza dd. 31/03/2017 rep. 520/2017 Tribunale di Trieste.  
Importo ipoteca: € 13.778,22  
Importo capitale: € 10.015,00.  
La formalità è riferita a 1/2 p.i. del c.t. 1° della P.T. web 16756 (Partita Principale) e a 1/2 p.i. del c.t. 1° della P.T. web 16665 di Monfalcone (Partita Accessoria).

**Ipoteca giudiziale** intavolata il 20/12/2019 a Monfalcone sub G.N. 6104/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo N°425/19 dd. 10/07/2019 dichiarato definitivamente esecutivo.  
Importo ipoteca: € 4.000,00.  
La formalità è riferita a 1/2 p.i. del c.t. 1° della P.T. web 16756 (Partita Principale) e a 1/2 p.i. del c.t. 1° della P.T. web 16665 di Monfalcone (Partita Accessoria).

**Ipoteca legale** intavolata il 10/08/2023 a Monfalcone sub G.N. 4292/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza N. 225/2020 dd. 17/07/2020 Tribunale di Gorizia.  
Importo ipoteca: € 16.000,00 oltre ad interessi e spese.  
La formalità è a peso del c.t.1° e rel. p.i. della P.T. web 16756 (Partita Principale) e del c.t. 1° e rel. p.i. della P.T. web 16665 di Monfalcone (Partita Accessoria).

**Ipoteca legale** intavolata il 10/08/2023 a Monfalcone sub G.N. 4292/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza N. 225/2020 dd. 17/07/2020 Tribunale di Gorizia.  
Importo ipoteca: € 16.000,00 oltre ad interessi e spese.  
La formalità è a peso del c.t.1° e rel. p.i. della P.T. web 16756 (Partita Principale) e del c.t. 1° e rel. p.i. della P.T. web 16665 di Monfalcone (Partita Accessoria).



**Ipoteca giudiziale** intavolata il 10/08/2023 a Monfalcone sub G.N. 4292/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza N. 225/2020 dd. 17/07/2020 Tribunale di Gorizia.

Importo ipoteca: € 5.360,00 oltre ad interessi e spese.

La formalità è a peso del c.t.1° e rel. p.i. della P.T. web 16756 (Partita Principale) e del c.t. 1° e rel. p.i. della P.T. web 16665 di Monfalcone (Partita Accessoria).

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

**Pignoramento immobiliare** intavolato il 12/02/2024 a Monfalcone sub G.N. 758/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento Cron. 1326/2023 Tribunale di Gorizia.

La formalità è a peso del c.t.1° e rel. p.i. della P.T. web 16756 e del c.t. 1° e rel. p.i. della P.T. web 16665 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:	<b>€. 982,64</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 7.383,97</b>
Millesimi condominiali:	<b>168</b>

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni assunte presso l'Amministrazione Stabili \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Monfalcone, che amministra il Condominio denominato "Sorgente 1" si riporta quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie - riferite all'esercizio che va dal 01/11/2022 al 31/10/2023 - ammontano ad € 982,64 circa.
- le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 7.383,97.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.



Ufficio Tavolare di Monfalcone - PP.TT. web 16756 e 16665 - C.C. di Monfalcone  
Foglio B

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i. in base ai titoli in atti tavolari sub G.N.1858/1998, GN 4303/2012, G.N. 3801/2015 e G.N. 4292/2023.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monfalcone con riferimento al compendio oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della presentazione della richiesta di accesso agli atti trasmessa al competente ufficio del Comune di Monfalcone effettuata in data 12/07/2024 intesa ad ottenere copia delle pratiche edilizie attinenti il compendio immobiliare pignorato, lo stesso Ufficio riscontrava la stessa mediante PEC inviata in data 16/08/2024 comunicando che:

*“per quanto concerne il titolo edilizio originario relativo all’edificio contraddistinto catastalmente f.m. 27 pp.cc. .2381/1 e 2381/6 del C.C. di Monfalcone e ubicato in via delle Sorgente 1, lo stesso non è rintracciabile agli atti dell’archivio.*

*Si evidenzia che l’obbligo del certificato di agibilità discende dall’entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 e che per il fabbricato in oggetto non sono in corso procedimenti per abuso edilizio, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 19/2009, e che, agli atti del Servizio, non risultano emessi provvedimenti di inagibilità.”*

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monfalcone, l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea B1 – Residenziale centro città.

Per informazioni dettagliate in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

**“ART. 13 - Zone territoriali omogenee A – B – C: Residenziali.**

*1. Le destinazioni d’uso ammesse nelle zone residenziali (A, B, C) sono quelle previste dal precedente articolo 7 comma 2, lettere a) – b) – c) – d) – e1) – e2) – e3) – e4) – f) – h) – i) – o), con le limitazioni previste dal medesimo articolo.*



1.1 Sono vietate tutte le attività inquinanti.

1.2. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni dovranno privilegiare tecniche che consentano il massimo risparmio delle risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici nonché il contenimento della produzione dei rifiuti.

1.3. Le tecniche costruttive di cui al precedente punto 1.2 nonché l'utilizzo, sia negli edifici esistenti che nei nuovi di fonti energetiche rinnovabili quali ad es. i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e simili, sono da applicarsi anche in zone soggette a vincolo paesaggistico, purché i manufatti siano inseriti in modo adeguato e senza gravare l'impatto visivo e paesaggistico.

1.4. Nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o ferrovie dovranno essere corredati dalla valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2007.

- o m i s s i s -

### **7. Zona territoriale omogenea "B"**

7.1. Nella zona territoriale omogenea B sono comprese le aree totalmente o quasi totalmente edificate a fini prevalentemente residenziali.

7.2. In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PURG.

#### **7.3. Costruzioni accessorie:**

7.3.1. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie connesse con la funzione residenziale.

7.3.2. Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrato o seminterrato o a contatto con l'edificio principale.

7.3.3. Per gli edifici residenziali esistenti al 21.07.1997 è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti per le singole zone omogenee, fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc di volumetria e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml.

7.3.4. In ogni caso andranno detratti dalle possibilità edificatorie di cui sopra eventuali interventi realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

7.3.5. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni.

7.3.6. In ogni caso sono vietati i box metallici.

8. Le zone omogenee B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

#### **8.1. Zona B1**

8.1.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- per interventi su lotti di superficie minima di mq. 3.000:



- *indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4*
- *indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 3*
- *per interventi su lotti di superficie inferiore a mq. 3.000:*
- *indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 3*
- *indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 2*

*per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati nella tavola P6a "Zonizzazione Nord":*

- *indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4*
- *altezza massima: ml. 13 e comunque non superiore a 1,2 volte la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante;*
- *distanza dai confini: ml. 5 o a confine;*
- *distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;*
- *distanza dalle strade: ml. 5, con eccezione di quei fronti stradali i cui edifici sono già allineati a distanza inferiore almeno per l'80% della lunghezza del fronte, riferita ad ogni singolo isolato.*

*8.1.2. Gli spazi per parcheggi privati a servizio degli edifici dovranno essere ricavati preferibilmente nei piani seminterrati o scantinati, o anche nei piani interrati, in corrispondenza delle facciate posteriori degli edifici.*

*8.1.3. Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a giardino, con il collocamento di alberi d'alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.*

*8.1.4. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"*

*8.1.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B1", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio*

*8.1.4.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.*

*8.1.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.*

*8.1.4.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.*

*8.1.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.*

*8.1.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.1.4.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la*



*necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.*

**8.1.5. Prescrizioni particolari per l'Edificio "Ex Inam" di via Manzoni:**

*8.1.5.1. L'edificio denominato "Ex Inam" in via Manzoni, inserito tra quelli di cui al precedente articolo 9, è caratterizzato da un'elevata qualità progettuale. I progetti di opere di qualsiasi genere da eseguire dovranno acquisire la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza competente.*

*8.1.5.2. In ogni caso dovrà essere mantenuta integralmente la parte esterna dello stesso, comprese le tinteggiature originali ed i particolari costruttivi, mentre la parte interna dovrà essere suscettibile di trasformabilità, per consentirne l'utilizzo in vista delle esigenze attuali.*

*8.1.5.3. Dovrà essere conservato comunque lo scalone e la disposizione per "fasce" degli interni.*

*8.1.5.4. Per l'insediamento di attività economiche in edifici inseriti in ZO B1 all'interno o prospicienti l'area del centro storico di cui alla Tavola P7a, valgono i divieti o le limitazioni di cui al precedente articolo."*

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e la banca dati catastale, la scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sul punto si richiama quanto già esposto al capitolo 7.1, ovvero che, a seguito della presentazione della richiesta di accesso agli atti trasmessa al competente ufficio del Comune di Monfalcone effettuata in data 12/07/2024 intesa ad ottenere copia delle pratiche edilizie attinenti il compendio immobiliare pignorato, lo stesso Ufficio riscontrava la stessa mediante PEC inviata in data 16/08/2024 comunicando che:

*"per quanto concerne il titolo edilizio originario relativo all'edificio contraddistinto catastalmente f.m. 27 pp.cc. .2381/1 e 2381/6 del C.C. di Monfalcone e ubicato in via delle Sorgente 1, lo stesso non è rintracciabile agli atti dell'archivio. Si evidenzia che l'obbligo del certificato di agibilità discende dall'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 e che per il fabbricato in oggetto non sono in corso procedimenti per abuso edilizio, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 19/2009, e che, agli atti del Servizio, non risultano emessi provvedimenti di inagibilità."*



Ciò premesso, pur evidenziando che il compendio immobiliare risulta essere stato realizzato antecedentemente all'anno 1967, la scrivente, non disponendo della documentazione indispensabile per la verifica edilizia ed urbanistica dell'immobile, si trova nell'impossibilità di esprimere specifico parere nel merito.

(Normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.)

Per ovviare all'assenza dei titoli edilizi comunicata dal competente ufficio tecnico comunale, si ritiene necessaria la presentazione di una pratica edilizia di riduzione a conformità per la rappresentazione dello stato di fatto e di conclusiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione, spese tecniche e relativi oneri di legge: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.



*Panoramica edificio condominiale*



*Panoramica corpo di fabbrica accessorio*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

E' stata rilevata la seguente difformità:

- l'intestazione al Catasto dei Fabbricati non risulta aggiornata a seguito della Sentenza N°225/2020 dd. 17/07/2020 Tribunale di Gorizia, intavolata sub G.N.4292/2023.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di Domanda di Voltura.

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

Costi di regolarizzazione a carico della procedura:

- Tributi catastali: €55,00.



Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.



*Servizio igienico*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

L'immobile risulta **conforme**.



*Soggiorno*



*Cucina*

BENI IN MONFALCONE VIA DELLA SORGENTE 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO** con pertinenze ubicato in MONFALCONE (GO), VIA DELLA SORGENTE 1, della superficie commerciale di **79,93** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )



Trattasi di "appartamento" al piano primo di un fabbricato condominiale situato in zona semicentrale della città di Monfalcone, in prossimità della stazione ferroviaria.

Il fabbricato condominiale si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra ed è privo di impianto ascensore.

L'appartamento oggetto di valutazione è posto al piano primo ed ha un'altezza interna di 3,05 metri. Il pertinente ripostiglio è ubicato al piano terra con accesso dalla corte condominiale, fa parte di un corpo di fabbrica accessorio ed ha un'altezza interna di 2,00 metri.

## **Identificazione catastale**

### Catasto dei Terreni

- foglio 27 particella .2381/1, qualità: ente urbano, superficie 590 metri quadrati
- foglio 27 particella .2381/6, qualità: ente urbano, superficie 8 metri quadrati

### Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 27, particelle .2381/6 sub / - .2381/1 sub 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale: totale 80 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 78 m<sup>2</sup>, rendita Euro 568,10, indirizzo catastale: via della Sorgente n. 2, piano: T-1,

intestati a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/4;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/4;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* – proprietà per 1/2.

-----  
**Nota:**

*Si evidenzia che l'intestazione catastale non corrisponde a quella tavolare. Per maggiori dettagli si rinvia alla lettura del "Capitolo 8.2".*

## **Identificazione tavolare**

### Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare WEB 16756 del C.C. di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente 3 su p.c.e. 2381/1 (da P.T. 8183 c.t.1°) alloggio al primo piano – in marrone nel Piano sub G.N. 1520/1972 con 168/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. web 16753 di questo comune censuario (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i.

### Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare WEB 16665 del C.C. di Monfalcone

Corpo tavolare 1°



- p.c.e. 2381/6 legnaia – Piano sub GN 1520/1972.

allibrata a nome di:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i.



*Camera matrimoniale*



*Camera singola*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare é ubicato in zona semicentrale, in un contesto a destinazione residenziale; le zone limitrofe hanno destinazioni miste residenziali, direzionali e commerciali.

Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Nelle immediate adiacenze c'è un ampio parcheggio pubblico (denominato "ex fabbrica del ghiaccio").

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'intera zona è ben servita, sia per quanto riguarda le attività commerciali che per i servizi pubblici in generale.



*Localizzazione*



*Panoramica da via Sorgente*

#### SERVIZI



centro sportivo

al di sopra della media   
negozi al dettaglio

polizia

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

al di sopra della media 

aeroporto distante 7 chilometri

buono 

autobus distante 170 metri

buono 

autostrada distante 4 chilometri

buono 

ferrovia distante 170 metri

buono 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – l'edificio si presume costituito da struttura portante in calcestruzzo armato per travi e pilastri ed in laterizio per le murature, con solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

Le facciate sono genericamente intonacate al civile ed in parte rivestite in pietra naturale.

In generale, le parti comuni dell'edificio presentano caratteristiche dimensionali e di finitura da ritenersi normali per questa tipologia di edifici (tipo "economico") e si presentano in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti.

Sempre per ciò che attiene alle parti comuni dell'edificio, da quanto si è potuto rilevare visivamente in sede di sopralluogo, non sono stati riscontrati "a vista" segni di cedimenti di tipo strutturale.

Per quanto attiene alle finiture rilevate all'interno dell'appartamento che è situato al primo piano, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, eccezion fatta per le due camere da letto che presentano rispettivamente una pavimentazione in marmette nella camera matrimoniale ed in materiale plastico nella camera singola;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina e nel servizio igienico; carta da parati nella camera singola; tinteggiatura sulla generalità delle pareti e dei soffitti dei vari ambienti;
- portoncino d'ingresso: in legno tamburato;
- serramenti esterni: infissi in parte in alluminio anodizzato e vetro ed in parte in legno verniciato e vetro, avvolgibili in plastica; la camera singola è munita all'esterno di contro-infisso in alluminio anodizzato e vetro, il quale presenta uno dei vetri rotto;
- porte interne: in legno, tamburate, cieche o con vetri ornamentali;
- terrazze: pavimento in battuto di cemento; parapetti in ringhiera metallica verniciata; frangisole metallico a tutt'altezza nella terrazza comunicante con la cucina;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta; idrico-sanitario; citofonico; di riscaldamento



e produzione di acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaia murale a gas metano collocata nella terrazza confinante con la cucina, termostato ambiente posizionato nel soggiorno e corpi scaldanti alcuni in ghisa ed altri in alluminio anodizzato elettro-colorati muniti di valvole manuali;

- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico è dotato di vasca di dimensioni ridotte, water e lavabo e di rubinetteria tipo miscelatore monocomando.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo si evidenzia che l'impianto elettrico necessita di intervento manutentivo da parte di personale qualificato per l'adeguamento alle prescrizioni della normativa di settore vigente.

Analogamente si consiglia la verifica e l'adeguamento alle prescrizioni della normativa di settore vigente anche per l'impianto di riscaldamento e più specificatamente della caldaia con conseguente rilascio del "Libretto di Impianto" nei termini di legge.

In generale, l'appartamento appena descritto si presenta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale, ma si segnala la presenza di ampie macchie di umidità sulle due pareti esterne orientate a nord e nord-ovest della camera matrimoniale.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni dell'appartamento oggetto di valutazione, che misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 72,40 circa, essa è così ripartita:

• ingresso	mq	3,10 circa netti calpestabili
• soggiorno	mq	17,22 circa netti calpestabili
• cucina	mq	9,20 circa netti calpestabili
• disimpegno	mq	2,47 circa netti calpestabili
• camera	mq	14,62 circa netti calpestabili
• camera	mq	11,50 circa netti calpestabili
• bagno w.c.	mq	3,45 circa netti calpestabili
• terrazzo	mq	4,10 circa netti calpestabili
• terrazzo	mq	2,18 circa netti calpestabili
• terrazzo	mq	0,60 circa netti calpestabili
• ripostiglio	mq	3,96 circa netti calpestabili

Il ripostiglio al piano terra con accesso dalla corte condominiale ha una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 7,70 circa.

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state calcolate sulla base di misure desunte dalla planimetria catastale.

La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale calcolata con i criteri appena esposti misura



metri quadrati 79,93 circa.

Dagli accertamenti eseguiti, si segnala che l'appartamento risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

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
Vani principali e accessori diretti	73,54	x	100 %	=	73,54
Vani accessori indiretti non comunicanti	13,90	x	25 %	=	3,48
Terrazze	9,73	x	30 %	=	2,92
<b>Totale:</b>	<b>97,17</b>				<b>79,93</b>



Estratto planimetria catastale



Panoramica corte condominiale

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce prudenzialmente in € 750,00 (diconsi euro settecentocinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale degli immobili.



Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore come sopra determinato:

- una riduzione pari al 10% (diconsi dieci percento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziaria che é da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,93 x 750,00 = **59.947,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.947,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.947,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto partendo dal più probabile valore dell'immobile, costituente l'unico lotto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, tenendo conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di rifinitura, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, delle condizioni estrinseche, usufruendo dei dati metrici sopra determinati.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di un valore medio unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono le banche dati dell'Ufficio del Catasto e dell'Ufficio Tavolare di Gorizia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri 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	79,93	0,00	59.947,50	59.947,50
				<b>59.947,50 €</b>	<b>59.947,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

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: **€. 56.947,50**

**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: **€. 5.694,75**

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: **€. 7.383,97**

Riduzione per arrotondamento: **€. 68,78**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.800,00**

data 24/09/2024

il tecnico incaricato  
 Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

