



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CIVIDALE S.p.A. Società Benefit

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:
avv. Michaela TROMBETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Giovinazzo

CF:GVNGPP65P27E098Z
con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3
telefono: 0481532340
email: gi.tre@tiscali.it
PEC: giuseppe.giovinazzo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONFALCONE via Fratelli Rosselli 20, della superficie commerciale di **85,05** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .4783 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Rosselli n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale 4783 sub. 3 P.M. WEB 9179 partita tavolare WEB 9192, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 3 su p.c.e. 4783 (da PT 16680 ct 1), appartamento al primo piano - orlato in rosso Piano sub GN 743/1973

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.060,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.900,00
Data della valutazione:	01/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di atti privati e/o contratti di locazione in corso.

Il sopralluogo è stato eseguito il 22 luglio 2024 tramite accesso forzoso e l'immobile risultava libero

da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/01/2019 a firma di Not. Matteo BORDON G.N. 345/2019 di repertorio, intavolata il 23/01/2019 a Monfalcone G.N. 345/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Mutuo dd 11/01/2019.

Importo ipoteca: Euro 168.000,00 .

Importo capitale: Euro 96.000,00.

Si intavola il diritto di ipoteca per l'importo complessivo di Euro 168.000,00 di cui Euro 96.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° e relative p.i.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 15/02/2024 a Monfalcone G.N. 854/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO , Tribunale di Gorizia, debitamente notificato, Cron. 1297/2023.

Si annota il pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di Euro 93.495,57 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1° e relative p.i.

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: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 5.600,41**

Millesimi condominiali: **64/1000**

Ulteriori avvertenze:

Alla data del 09/07/2024 la posizione debitoria, complessiva della ditta esecutata nei confronti del

Condominio, era la seguente:

Importo spese condominiali insolute come da bilancio preventivo anno 2024	€.	5.600,41.-
Importo spese condominiali per l'anno 2024	€.	1.265,76.-
Importo spese condominiali maturate per l'anno 2023	€.	1.193,16.-

Per maggiori raggugli, riguardanti le spese ordinarie annue di gestione e degli eventuali aggiornamenti dei bilanci, si invita a rivolgersi all' [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Contratto di Compravendita (dal 11/01/2019), con atto stipulato il 11/01/2019 a firma di not. BORDON Matteo, registrato il 17/01/2019 a Udine, intavolato il 23/01/2019 a Monfalcone G.N. 345/2019

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Contratto di Compravendita (dal 11/01/2019), con atto stipulato il 11/01/2019 a firma di not. BORDON Matteo, registrato il 17/01/2019 a Udine, intavolato il 23/01/2019 a Monfalcone G.N. 345/2019

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **43/68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 29/09/1967, rilasciata il 23/11/1968 con il n. 21526/67 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 6181 di protocollo. Autorizzazione di Variante Prot. n. 4525 del 03.03.1969

Autorizzazione Edilizia N. **97/A311**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria: Installazione di impianti di riscaldamento autonomi, presentata il 17/10/1997, rilasciata il 05/12/1997 con il n. 12119/97 10.11.3 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **143/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche Interne, presentata il 23/05/2003 con il n. 9328 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A3 - Centro storico e Case Operaie di Panzano. Norme tecniche di attuazione ed indici: È l'area rappresentativa del "centro storico" cittadino, a partire dal nucleo centrale risalente al Medioevo e comprendente le zone immediatamente adiacenti che si possono far risalire agli inizi dell'800 anche se nel tempo modificate nell'impianto urbanistico originario dai Conflitti Mondiali e da interventi edilizi successivi. Gli edifici, oggetto di interventi diretti, sono classificati alle seguenti tipologie: a) edifici esistenti in buono stato di conservazione; b) edifici da ristrutturare; c) ambiti puntuali Per gli edifici esistenti in buono stato di conservazione: per tali edifici, sono consentiti tutti gli interventi edilizi di

manutenzione e di ristrutturazione con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONFALCONE VIA FRATELLI ROSSELLI 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE via Fratelli Rosselli 20, della superficie commerciale di **85,05** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .4783 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Rosselli n. 20, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale 4783 sub. 3 P.M. WEB 9179 partita tavolare WEB 9192, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 3 su p.c.e. 4783 (da PT 16680 ct 1), appartamento al primo piano - orlato in rosso Piano sub GN 743/1973

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



fronte strada



fronte strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 Km.
autostrada distante 2 Km.
ferrovia distante 1 Km.
porto distante 1 Km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne :

L'immobile pignorato consiste in un appartamento al primo piano compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. 4783 del C.C. di Monfalcone con ingresso da via F.lli Rosselli 20.

L'edificio condominiale è stato costruito nel 1968, comprende 11 appartamenti, 2 uffici e 2 locali commerciali distribuiti su 7 piani fuori terra ed un piano interrato nel quale si trovano 9 autorimesse.

L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da un unico vano scale fornito di ascensore.

La struttura è in muratura portante in laterizio e cemento armato su fondazioni continue perimetrali e/o plinti, solai di piano e di copertura del tipo misto in laterizio e cemento armato, scala in calcestruzzo e murature in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate su tutti i piani all'infuori del primo e secondo piano dove sono rivestite in piastrelle termoisolanti, l'atrio di ingresso, i pianerottoli del vano scale ed i gradini sono in pietra artificiale. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico collegato alla rete di fognatura pubblica.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in discrete condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

L'appartamento ubicato al primo piano con accesso dal pianerottolo comune è composto dai seguenti vani:

ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, due camere e terrazza.

L'accesso all'immobile ha permesso di rilevare le sue caratteristiche e la sua distribuzione interna costituita da tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di caramica in tutti i vani;
- i rivestimenti del servizio igienico e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura, una parete del soggiorno è rivestita in carta da parati;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo e vasca;
- le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno tamburato verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in PVC con vetro-camera e avvolgibili in PVC;

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, con radiatori.

La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, è del tipo murale ed è installata nella terrazza;

- impianto a gas per uso domestico di tipo autonomo;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia;
- impianto citofonico.

Da quanto rilevato e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

– che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che l'alloggio si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione, pur conservando gli originari materiali e finiture dell'epoca di costruzione.

Dalla planimetria catastale e dalle verifiche nel corso del sopralluogo si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: ml 2.70
- ingresso-soggiorno-cucina circa mq 24,00
- disimpegno circa mq 3.50
- bagno circa mq 5,00
- camera circa mq 12,00
- camera circa mq 20.00
- terrazza circa mq 5.00

La superficie utile calpestabile è così riassunta: appartamento circa mq 64.50;

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'appartamento è di mq 83,40, terrazza mq. 5.00.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

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	83,40	x	100 %	=	83,40
terrazza	5,00	x	33 %	=	1,65

Totale:

88,40

85,05



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, si fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale del bene 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 del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie 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 superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari (accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali all'edificio), 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 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 di mq 85,05; assumendo il prezzo unitario medio di 1.200,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,05 x 1.200,00 = **102.060,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102.060,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102.060,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di Monfalcone, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

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	85,05	0,00	102.060,00	102.060,00
				102.060,00 €	102.060,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 102.060,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 5.103,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 57,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 96.900,00

data 01/10/2024

il tecnico incaricato
Giuseppe Giovinazzo