



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:

Avv. Federica MARAZ

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Mariagiovanna CUTRUPI

CF:CTRMGV89T68F356X

con studio in MONFALCONE (GO) Via IV Novembre, 11

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONFALCONE viale San Marco 46, della superficie commerciale di **66,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona centrale edificata del Comune di Monfalcone, più precisamente il tutto sorge in viale San Marco al civico numero 46.

Il condominio sorge in linea con altri fabbricati e si compone in due edifici: l'edificio principale a carattere residenziale - commerciale, sviluppato su cinque livelli fuori terra, mentre il fabbricato accessorio posto sul retro e raggiungibile dagli spazi coperti - scoperti ad uso comune, risulta destinato a locali di deposito - cantina e si sviluppa al solo piano terra.

Il fabbricato è stato edificato in vecchia data, dalle ricerche effettuate non è stato possibile risalire alla pratica di origine.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .925 foglio 26 sez. urb. A sub. 12 P.M. web 11775 partita tavolare web 11780 c.t. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: viale San Marco n. 46, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

B cantina a MONFALCONE viale San Marco 46, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona centrale edificata del Comune di Monfalcone, più precisamente il tutto sorge in viale San Marco al civico numero 46.

Il condominio sorge in linea con altri fabbricati e si compone in due edifici: l'edificio principale a carattere residenziale - commerciale, sviluppato su cinque livelli fuori terra, mentre il fabbricato accessorio posto sul retro e raggiungibile dagli spazi coperti - scoperti ad uso comune, risulta destinato a locali di deposito - cantina e si sviluppa al solo piano terra.

Il fabbricato è stato edificato in vecchia data, dalle ricerche effettuate non è stato possibile risalire alla pratica di origine.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .925 foglio 26 sez. urb. A sub. 13 P.M. web 11775 partita tavolare web 11780 c.t. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 18,85 Euro, indirizzo catastale: viale San Marco n. 46, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,69 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.981,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.630,00
Data della valutazione:	23/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/05/2023, con scadenza il 09/05/2027, registrato il 25/05/2023 a Monfalcone ai nn. 000688 - serie 3T - anno 2023 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000 + 600 annui spese condominiali.

Il sopralluogo si è svolto in data 13/08/2024 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia e del Conduttore dell'immobile assieme al figlio.

Si sono eseguite delle prime indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, ed in seguito alla visita, si è potuto constatare che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta occupato come da contratto di affitto di cui si riportano gli estremi. La parte conduttrice, assieme alla famiglia, detiene la residenza all'interno dell'immobile come riportato nel "Certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza" rilasciato via mail dal Comune di Monfalcone in data 04/09/2024; anche il Debitore risiede all'interno nell'alloggio ma in un foglio di famiglia separato, come dal "Certificato cumulativo di stato di famiglia e di residenza" rilasciato via mail dal Comune di Monfalcone in data 30/08/2024.

Durante il sopralluogo, così come riportato nel verbale di accesso stilato dal Custode, il Conduttore ha esibito la sua copia del contratto di locazione, dove si è potuto riscontrare un documento integrativo con il quale è stato modificato il numero civico dell'immobile, erroneamente indicato nel contratto originario. Tale registrazione è stata effettuata in data 27/12/2023 al numero 454 serie 3 atti privati. E' stato richiesto, pertanto, all'Agenzia dell'Entrate di poter eseguire una nuova verifica, ma ad oggi non si è avuto riscontro.

Il canone di locazione applicato può essere ritenuto congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone nella giornata del 08/08/2024 e del 23/09/2024, emerge quanto segue:

COMUNE CATASTALE DI MONFALCONE

P.T. WEB 11780



FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE I

E.I. E su p.c.e. 925 (da PT 4553 ct 1) - appartamento al primo piano e ripostiglio nella corte contrassegnato "1" - il tutto colorato in giallo.

Piano sub GN 1758/1964

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

pres. 25/01/2022 GN 234/2022 - con 103/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 11775 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 06/05/2022 GN 2325/2022 - Si intavola il diritto di proprietà con 1/1 p.i.

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 06/05/2022 GN 2325/2022 - sotto riportato;

pres. 04/03/2024 GN 1136/2024 - sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 1.096,63 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

pres. 06/05/2022 GN 2325/2022 - diritto di ipoteca € 160.125,00 x 0,50% = € 800,63

pres. 04/03/2024 GN 1136/2024 - pignoramento € 2.094,06 x 0,50% = € 200,00

diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

voltura catasto fabbricati € 71,00

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Pres. 06/05/2022 GN 2325/2022 - Si intavola il diritto di ipoteca per l'importo complessivo di Euro 160.125,00.- di cui Euro 91.500,00.- per capitale, interessi, spese ed accessori come da artt. 1), 4) e 5) del titolo a peso del c.t. 1° e sue p.i. In base a: CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO STIPULATO IN ATTO UNICO dd 05/05/2022 NOTAIO MARROCCO rep. 45479 /17552

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Pres. 04/03/2024 GN 1136/2024 - Si annota il pignoramento immobiliare a peso del c.t. 1° e rel. p.i. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 16/01/2024, ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 16/01/2024 Tribunale di GORIZIA debitamente notificato.

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: €. 2.602,50

Millesimi condominiali: 103/1000 p.i.

Ulteriori avvertenze:

Le spese di gestione e manutenzione dell'unità immobiliare, sulla base di quanto fornito dall' [REDACTED] da [REDACTED], ammontano dal rendiconto esercizio ordinario dal 01/01/2022 al 31/12/2022 ad € 413,16, in base al rendiconto esercizio ordinario dal 01/01/2023 al 31/12/2023 € 1.481,52 ed in base al preventivo esercizio ordinario dal 01/01/2024 al 31/12/2024 ad € 707,82. Spese che alla data della perizia risultano a debito per un importo di € 2.602,50.

Si segnala che negli ultimi esercizi sono state deliberate delle spese straordinarie per l'allaccio fognario, già computate nelle voci precedenti ma ancora da versare, nello specifico l'importo ammonta ad € 623,15.

Le parti comuni dell'edificio vengono individuate dal piano condominiale intavolato e normate dal Codice Civile.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Si è richiesta inoltre la documentazione all'Ufficio Tributi del Comune ma ad oggi non si è avuto alcun riscontro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure e dalle verifiche effettuate, emerge quanto segue.

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobili in seguito al contratto di compravendita.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 05/05/2022).

Pres. 06/05/2022 GN 2325/2022 - Si intavola il diritto di proprietà con 1/1 p.i. In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 05/05/2022 NOTAIO MARROCCO rep. 45478/17551.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/06/2014 fino al 05/05/2022).
Pres. 04/07/2014 GN 2309/2014.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Monfalcone è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie.

Si segnala che non è stato possibile recuperare la pratica di origine, come da riscontro da parte del Comune di Monfalcone.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 - autorizzazione in sanatoria N. **3215/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di una terrazza con annessa veranda e l'apertura di una porta esterna in sostituzione di una finestra., presentata il 30/04/1986, rilasciata il 16/08/1993 con il n. 10474/86 10.11.10 P.E. 3215/86 dd. 30/04/1986 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 (di cui all'art. 13 delle N. T. A. del P.R.G.C.); Aree con problemi di carattere geotecnico, idrogeologico e idraulico tali da condizionare il loro utilizzo urbanistico - Classe M3A (di cui all'art. 7 della Relazione geologica per la var gen.PRGC)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito alla visita effettuata presso l'immobile oggetto di perizia, si è riscontrata conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non rilevando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

Si è potuto inoltre confrontare lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti eseguiti presso i vari uffici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata conformità tra il piano condominiale intavolato con G.T. 1758/1964 e le planimetrie catastali agli atti. Nello specifico, sono state realizzate delle modifiche interne all'alloggio ed in seguito all'aggiornamento planimetrico la numerazione dei subalterni è variata ma non è stato modificato il tutto sul piano condominiale.

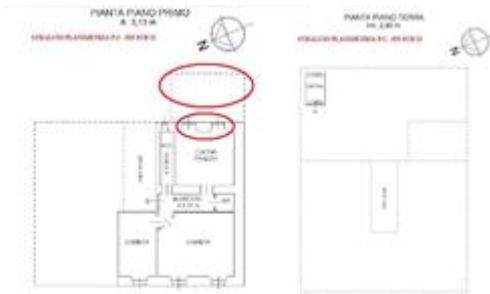
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione della nuova variazione catastale e del successivo aggiornamento del piano condominiale.

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

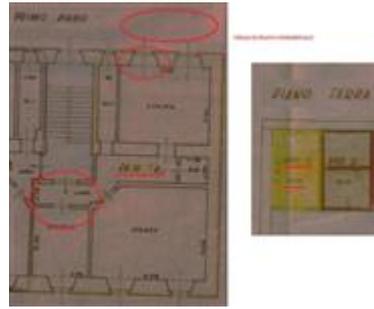
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione):. €2.000,00





Stralcio planimetrie catastali con indicazione delle difformità rilevate.



Stralcio elaborato del piano condominiale con indicazione delle difformità rilevate.

CRITICITÀ: BASSA

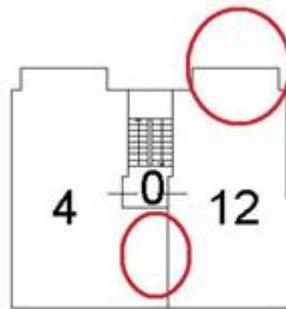
Sono state rilevate le seguenti difformità: l'elaborato planimetrico presente agli atti non riporta la sagoma corretta dell'ente pignorato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione del nuovo aggiornamento catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo già computato nelle voci precedenti.



PRIMO PIANO

Stralcio elaborato planimetrico con indicazione delle difformità rilevate.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la chiusura della P.E. n. 3215/1986, rilasciata ma priva del certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione del certificato di agibilità mediante l'utilizzo dell'apposita modulistica disposta dal Comune.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni): €.300,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

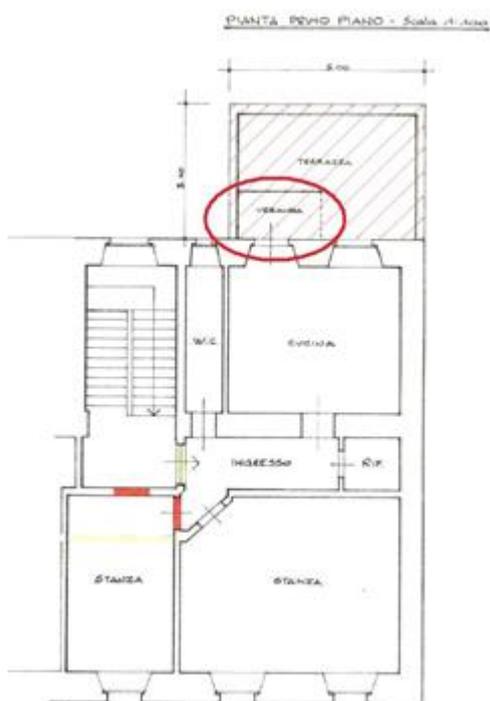
Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento dispone dell'accesso diretto ad una terrazza (oggetto di pratica in sanatoria P.E. n. 3215/1986) ma la stessa non risulta essere di proprietà esclusiva dell'ente in quanto non individuata nel piano condominiale G.T. 1758/1964 nè nelle planimetrie catastali agli atti. Tra l'altro, sulla terrazza è stata posizionata una tettoia in legno, senza la presentazione di alcuna richiesta. Infine, la P.E. n. 3215/1986 aveva come oggetto la parziale chiusura della terrazza mediante la realizzazione di una veranda ma non presente in loco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: qualora si volesse regolarizzare il tutto, si dovrà procedere con la presentazione di nuovo elaborato per riordino piano condominiale, con successiva modifica dei millesimi di proprietà e dell'aggiornamento catastale. Alternativamente, si potrà procedere con la rimozione del manufatto, previa comunicazione al Comune di Monfalcone e ripristino dello stato dei luoghi (chiusura porta verso terrazza). Si segnala che l'Alternativa 1 comporterebbe una spesa sostenuta in quanto sarà necessario accedere e rilevare ogni unità condominiale, redigere gli aggiornamenti per poi rivolgersi ad un Notaio che intavoli la modifica delle nuove quote millesimali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Alternativa 1 - Riordino condominiale per regolarizzazione difformità, previa verifica ed accesso a tutti gli enti condominiali (esclusi diritti di presentazione). Importo da verificare sulla base di quanto presente in loco.
- Alternativa 2 - Rimozione del manufatto e ripristino stato dei luoghi (escluso trasporto e smaltimento del materiale di risulta): €2.500,00



Stralcio P.E. 3215/1986 con indicazione delle difformità rilevate.



Foto esterna terrazza - tettoia con indicazione delle difformità rilevate.



BENI IN MONFALCONE VIALE SAN MARCO 46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE viale San Marco 46, della superficie commerciale di **66,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona centrale edificata del Comune di Monfalcone, più precisamente il tutto sorge in viale San Marco al civico numero 46.

Il condominio sorge in linea con altri fabbricati e si compone in due edifici: l'edificio principale a carattere residenziale - commerciale, sviluppato su cinque livelli fuori terra, mentre il fabbricato accessorio posto sul retro e raggiungibile dagli spazi coperti - scoperti ad uso comune, risulta destinato a locali di deposito - cantina e si sviluppa al solo piano terra.

Il fabbricato è stato edificato in vecchia data, dalle ricerche effettuate non è stato possibile risalire alla pratica di origine.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .925 foglio 26 sez. urb. A sub. 12 P.M. web 11775 partita tavolare web 11780 c.t. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: viale San Marco n. 46, piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona centrale edificata del Comune di Monfalcone, più precisamente il tutto sorge in viale San Marco al civico numero 46.

La p.c. .925 si compone da un edificio principale composto al piano terra da 3 locali commerciali e dal primo al quarto piano, invece, composto da 2 alloggi per piano, ciascuno con relativo locale di deposito - cantina realizzati nel fabbricato accessorio esterno posto sul retro.

L'edificio principale sorge in linea con altre costruzioni sul fronte del viale San Marco, sul retro è presente un piccolo cortile condominiale destinato a camminamenti, all'accesso e alla manovra di piccoli mezzi. L'edificio secondario risulta posto a confine con altri edifici ed è raggiungibile dalle aree interne ed esterne ad uso collettivo.

Le parti ad uso comune sono individuate dal piano di condominio intavolato e reperibile presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone e comunque sono normate dal Codice Civile, sono presenti inoltre delle servitù ma per una migliore comprensione si rimanda alla lettura del piano stesso.

L'alloggio subalterno 12 p.c. .925 sorge al piano primo dello stabile condominiale ed è raggiungibile attraverso l'atrio comune e la rampa scale del condominio. L'alloggio si compone quindi da:

- un ingresso di mq. 6,13
- una cucina di mq. 16,91
- un ripostiglio di mq. 1,78
- una camera di mq. 24,95
- una camera di mq. 12,79
- un w.c. di mq. 3,63

Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di realizzazione e dalla planimetrie catastali depositate.



Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale, con calcestruzzo per fondazioni, pilastri, travi e muratura perimetrale presumibilmente in pietra, tramezzi interni in laterizio, solai di piano presumibilmente in legno, solaio di copertura in legno; rivestimento in lamiera per la copertura dell'edificio accessorio, non è stato possibile verificare, invece, il materiale presente sulla copertura della costruzione principale. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano intonacate. Le scale interne sono in pietra e dotate di ringhiera metallica posta a protezione. All'interno dell'abitazione troviamo: serramenti esterni recenti e realizzati in lega di alluminio con doppio vetro, in parte dotati di scuretti; porta di ingresso in legno; porta di ingresso delle cantine in lega di alluminio; pavimentazione in maiolicato per la zona giorno ed il bagno, legno nelle camere; rivestimento verticale della cucina e del bagno in maiolicato; pitturazioni interne in tempera di varie tonalità (in alcuni locali, l'intonaco risulta da ripristinare); porte interne in legno, parte cieche e parte vetrate; il bagno è dotato di sanitari in ceramica, nello specifico sono presenti lavabo, water e doccia.

Per quel che riguarda gli impianti sono presenti: impianto elettrico del tipo tradizionale sottomalta presumibilmente dotato di interruttore salva vita; impianto di produzione acqua calda sanitaria dotato di scaldacqua elettrico posizionato nel bagno; l'impianto idrico è presente e si presume sia allacciato alla rete idrica comunale; per l'impianto fognario si segnala che l'intervento di allacciamento alla rete fognaria è in corso di esecuzione, da quel che si evince dalla documentazione rilasciata dall'Amministrazione condominiale. Non risulta presente alcun impianto di riscaldamento.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti.

L'abitazione si conserva in un normale stato di manutenzione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale – economico.

CLASSE ENERGETICA:



[320,45 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 3101200004322 registrata in data 03/02/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	66,19	x	100 %	=	66,19
Totale:	66,19				66,19





Stralcio planimetria catastale appartamento sub 12.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 1.100,00 per superficie calpestabile dell'appartamento, pertanto:

appartamento mq. 66,19 x €/mq. 1.100,00 = € 72.809,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **72.809,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.809,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.809,00**



BENI IN MONFALCONE VIALE SAN MARCO 46

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a MONFALCONE viale San Marco 46, della superficie commerciale di **2,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona centrale edificata del Comune di Monfalcone, più precisamente il tutto sorge in viale San Marco al civico numero 46.

Il condominio sorge in linea con altri fabbricati e si compone in due edifici: l'edificio principale a carattere residenziale - commerciale, sviluppato su cinque livelli fuori terra, mentre il fabbricato accessorio posto sul retro e raggiungibile dagli spazi coperti - scoperti ad uso comune, risulta destinato a locali di deposito - cantina e si sviluppa al solo piano terra.

Il fabbricato è stato edificato in vecchia data, dalle ricerche effettuate non è stato possibile risalire alla pratica di origine.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .925 foglio 26 sez. urb. A sub. 13 P.M. web 11775 partita tavolare web 11780 c.t. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 18,85 Euro, indirizzo catastale: viale San Marco n. 46, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono situati in un contesto condominiale ubicato in una zona centrale edificata del Comune di Monfalcone, più precisamente il tutto sorge in viale San Marco al civico numero 46.

La p.c. .925 si compone da un edificio principale composto al piano terra da 3 locali commerciali e dal primo al quarto piano, invece, composto da 2 alloggi per piano, ciascuno con relativo locale di deposito - cantina realizzati nel fabbricato accessorio esterno posto sul retro.

L'edificio principale sorge in linea con altre costruzioni sul fronte del viale San Marco, sul retro è presente un piccolo cortile condominiale destinato a camminamenti, all'accesso e alla manovra di piccoli mezzi. L'edificio secondario risulta posto a confine con altri edifici ed è raggiungibile dalle aree interne ed esterne ad uso collettivo.

Le parti ad uso comune sono individuate dal piano di condominio intavolato e reperibile presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone e comunque sono normate dal Codice Civile, sono presenti inoltre delle servitù ma per una migliore comprensione si rimanda alla lettura del piano stesso.

La cantina subalterno 13 p.c. .925 sorge al piano terra dello stabile condominiale secondario ed è raggiungibile attraverso gli spazi interni ed esterni ad uso comune. La cantina si compone di un unico locale di mq. 5,00 circa.

Si segnala che le superfici sono state desunte dal progetto di realizzazione e dalla planimetrie catastali depositate.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale, con calcestruzzo per fondazioni, pilastri, travi e muratura perimetrale presumibilmente in pietra, tramezzi interni in laterizio, solai di pianopresumibilmente in legno, solaio di copertura in legno. Rivestimento



in lamiera per la copertura dell'edificio accessorio, non è stato possibile verificare, invece, il materiale presente sulla copertura della costruzione principale. Le grondaie sono in lamiera preverniciata. Le facciate dell'edificio si presentano intonacate. Le scale interne sono in pietra e dotate di ringhiera metallica posta a protezione. All'interno della cantina troviamo: porta di ingresso in lega di alluminio; pavimentazione in maiolicato; pitturazioni interne in tempera con presenza di alcune insorgenze dovute probabilmente all'umidità di risalita.

La cantina si conserva in un normale stato di manutenzione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale – economico.

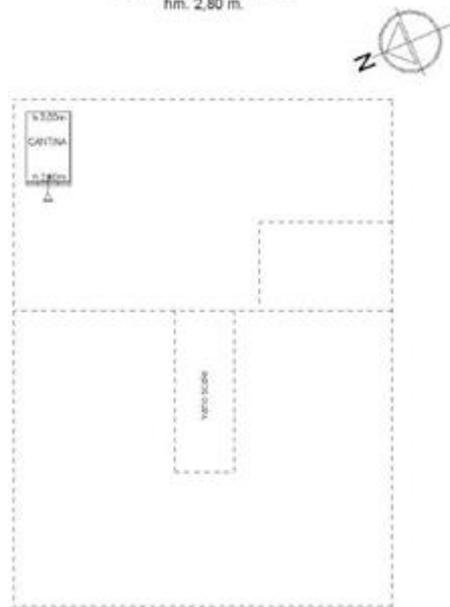
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	5,00				2,50

PIANTA PIANO TERRA
hm. 2,80 m.



Stralcio planimetria catastale cantina sub 13.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie



immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 550,00 per superficie calpestabile della cantina, pertanto:

cantina mq. 5,00 x €/mq. 550,00 = € 2.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Al valore sopra determinato, si ritiene di dover applicare un decurtamento pari al 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché un decurtamento pari al 5% per l'attuale stato occupazionale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Monfalcone, ufficio tecnico di Monfalcone, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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	66,19	0,00	72.809,00	72.809,00
B	cantina	2,50	0,00	2.750,00	2.750,00
				75.559,00 €	75.559,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetti di pignoramento e alla dimensioni degli stessi, la sottoscritta ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 3.777,95
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.981,05

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:	€. 3.349,05
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:	€. 2,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.630,00

data 23/09/2024

il tecnico incaricato
Geom. Mariagiovanna CUTRUPÌ

