



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 18/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA MARTINA PONZIN

CUSTODE:

AVV. GIOVANNA MAJO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Michele Cappelli**

CF:CPPMHL71M02E098H

con studio in GRADISCA D'ISONZO (GO) VIA S. MICHELE, 17

telefono: 048199349

email: [studio@michelecappelli.it](mailto:studio@michelecappelli.it)

PEC: [michele.cappelli@geopec.it](mailto:michele.cappelli@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a RONCHI DEI LEGIONARI via Redipuglia 29, della superficie commerciale di **72,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato, all'interno di edificio in condominio, servito da ascensore, con ventiquattro unità abitative originarie.

Identificazione tavolare:

#### Ufficio Tavolare di Monfalcone

- P.T. 3483 ct. 1°, C.C. di Ronchi dei Legionari, ente condominiale 4, con 41/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 2025, (G.N. 676/1971 e G.N. 1491/1971).
- P.T. 3483 ct. 2°, C.C. di Ronchi dei Legionari, ente condominiale A20 (catastale sub 44) con 3/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 2025, (G.N. 676/1971 e G.N. 1491/1971).

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .1545 foglio 10 sub. 4 P.M. 2025 partita tavolare 3483, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: via Redipuglia n. 29, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .1545 foglio 10 sub. 44 P.M. 3843 partita tavolare 2025, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: via Redipuglia n. 29, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,25 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>€. 60.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate, in data 31.07.2024, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile ed altre registrazioni relative ad atti privati e/o contratti in corso.

In data 22/10/2024, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che non risultano registrati contratti di locazione o atti privati in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

In data 27.09.2024, alla presenza del Custode Avv. Giovanna Majo effettuava sopralluogo degli immobili in esecuzione.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (visura tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 22.10.2024, è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

Sulla base della documentazione in atti si ritiene rilevare che l'immobile è compreso nel perimetro e fa parte del comprensorio del Consorzio Acque dell'Agro Monfalconese.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 22/09/2006 a Monfalcone G.N. 4426/2006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 180.000,00 €.

Importo capitale: 90.000,00 €

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 15/06/2015 a Monfalcone G.N. 2035/2015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 6.000,00 €.

Importo capitale: 3.104,94 €

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 07/02/2024 a Monfalcone G.N. 688/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 229.626,92 €.

Importo capitale: 114.813,46 €

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, intavolato il 24/03/2014 a Monfalcone G.N. 996/2014, a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\*

**pignoramento**, intavolato il 24/07/2015 a Monfalcone G.N. 2680/2015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**pignoramento**, intavolato il 14/03/2024 a Monfalcone G.N. 1371/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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>€. 637,19</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>41+3/1000</b>

Ulteriori avvertenze:

La gestione del “ \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ” è stata affidata all'Amministrazione stabili \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Staranzano.

Le informazioni fornite dall'Amministratore sull'immobile in esecuzione indicano che:

- spese condominiali in corso: € 637,19 spese a preventivo per esercizio 2024;
- spese condominiali scadute ma non pagate (ultimo biennio) € 1.054,81;
- non risultano spese straordinarie previste o programmate;
- conformità dell'impianto elettrico condominiale: non risulta in possesso della conformità dell'impianto elettrico;
- certificato di prevenzione incendi: non presenti attività soggette;
- il tipo d'impianto fognario (collegato alla rete comunale o autonomo); collegato alla rete comunale;
- tipologia d'impianto di riscaldamento e conformità dello stesso, se centralizzato: unità immobiliari con impianto riscaldamento autonomo;
- attestazione di presenza eventuali oneri di natura condominiale, liti in corso e pendenze legali: non risultano pendenze legali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/09/2006), intavolato il 22/09/2006 a Monfalcone G.N. 4425/2006

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/1987 fino al 22/09/2006), intavolato il 10/02/1987 a Monfalcone G.N. 405/1987

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 10/02/1987

fino al 22/09/2006), intavolato il 10/02/1987 a Monfalcone G.N. 405/1987

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **160/1968**.

Dalla verifica effettuata con accesso atti del 21.08.2024 presso il Comune dei Legionari per il complesso condominiale risulta rilasciata Licenza di costruzione n. 160/1968 del 31.08.1968 prot. n. 565 ed Autorizzazione di abitabilità in data 24.03.1971 prot. n. 2821. Successivamente sono stati rilasciate autorizzazioni per la trasformazione dell'impianto riscaldamento centralizzato con singoli impianti autonomi per i ventiquattro enti condominiali. (Autorizzazione n. 95/0486 del 07.12.1995). Risulta altresì rilasciata concessione, dd. 16.06.1986 prot. 996, per la costruzione di una veranda resa agibile con Autorizzazione del 06.09.1985 prot. 1903.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1.

Estratto Norme Tecniche di Attuazione PRGC Piano regolatore generale Comunale approvato con D.C. 2 del 07.03.2012 resa esecutiva con decreto del Presidente della regione n. 0241/Pres del 23.11.2012 e adeguato alla L.R. 5/2007 e L.R. 19/2009, aggiornato alla variante n. 8

**ART. 14 - ZONA OMOGENEA B1 Residenziale di tipo intensivo 1.**

#### 1. CARATTERISTICHE GENERALI

La zona comprende i fabbricati di recente formazione ad alta densità fondiaria con tipologia a torre o in linea e con elevato rapporto di copertura, privi di interesse architettonico, talvolta in antitesi con la morfologia del tessuto edilizio contermini.

#### 2. OBIETTIVI DI PROGETTO

Dato l'alto grado di frazionamento della proprietà che non rende praticabile la loro sostituzione con altre tipologie più compatibili, il Piano li riconosce indirizzando gli interventi ammessi verso una riqualificazione estetica, mirata in particolare al miglioramento dei prospetti e delle relazioni del piano terra con gli spazi di pertinenza e con le aree pubbliche contermini.

#### 3. DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso sono:

- residenziale;
- direzionale con esclusione di immobili destinati a dancing e discoteche;
- commerciale al dettaglio fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita;
- servizi;
- servizi ed attrezzature collettive.

#### 4. PROCEDURE DI ATTUAZIONE ED INTERVENTI AMMESSI

Tale zona si attua per intervento diretto.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione; restauro e risanamento conservativo;
- demolizione;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione.

## 5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

IFmax: non superiore a quello esistente.

- H max: non superiore a quella esistente.
- DE min: non minore di quella esistente, in caso di ampliamento, min. ml.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- DC min: non minore di quella esistente o secondo Codice Civile.
- DS min: ml. 5,00 o non minore di quella esistente.

Solo nel caso di intervento di riqualificazione complessiva dell'intero fabbricato secondo gli obiettivi indicati al paragrafo 2, è ammesso un ampliamento "una tantum" massimo del 10% del volume esistente, in deroga ai precedenti parametri, ma nel rispetto del Codice Civile e della distanza di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente per quest'ultima alla parte di altezza di prospetto dell'edificio interessato dalla contrapposizione diretta con gli edifici contermini.

Tale ampliamento dovrà essere utilizzato esclusivamente per estendere planimetricamente i piani terra e primo e per realizzare un involucro architettonico ai piani restanti ai fini della riqualificazione estetica. In caso di demolizione e nuova costruzione dei fabbricati a torre esistenti, gli indici urbanistici ed edilizi saranno e seguenti:

- IF max: mc/mq 4,00. - in caso di indice superiore, il volume esistente può essere incrementato del 15% max.
- H max: ml. 18,00 e comunque non superiore alle prescrizioni del Piano di Rischio.
- DE min: ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte di altezza di prospetto dell'edificio interessata dalla contrapposizione diretta con gli edifici contermini.
- DC: secondo Codice Civile.

## 6. NORME PARTICOLARI

Nell'ambito della zona B1 è ammessa unicamente la realizzazione in nuovi edifici di esercizi commerciali al dettaglio. Solo nel caso di esercizi di nuova realizzazione, gli stessi devono essere dotati di adeguate aree da riservare a parcheggi, secondo i rapporti quantitativi e funzionali seguenti: Parcheggi per le attività commerciali direzionali, alberghiera e di servizio, le superfici da destinare a parcheggi stanziali e di relazione dovranno essere dimensionate nel rispetto delle disposizioni di cui all' art. 21 del D.P.R. 069/Pres. del 23 marzo 2007 e del D.P.G.R. 0126/Pres. del 20 aprile 1995 collocati entro un raggio non superiore a ml. 500 di percorso. In alternativa può essere prevista la monetizzazione degli stessi o la cessione di aree idonee per zone a parcheggio pubblico previsto dal presente P.R.G.C.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Durante l'ispezione dei luoghi sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso gli uffici catastali/tavolari; si rilevavano inoltre le condizioni di manutenzione dell'immobile (strutture, finiture, ecc.), nonché la situazione e condizione degli impianti in essere e quant'altro ritenuto di interesse ai fini della presente.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite il 27/09/2024.

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, non sono state svolte misurazioni dirette per la verifica dei confini e la determinazione della superficie, non sono stati condotti collaudi specifici sugli impianti tecnologici, attenendosi solamente alla

conferma della presenza o meno dei medesimi e loro condizione.

In relazione alle verifiche effettuate nel merito delle difformità dettagliate a seguire, lo scrivente, non potendosi sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, ha formulato in termini orientativi e previsionali l'indicazione dei relativi adempimenti ed eventuali oneri conseguenti, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- La "demolizione" di una parete divisoria interna che divide l'ingresso dalla zona giorno. Tale difformità non garantisce il rispetto dei parametri aero illuminanti previsti dalla L.R. 44/1985, atteso che non è stato possibile risalire all'epoca della realizzazione dell'intervento, si ritiene quantificare cautelativamente nell'interesse della procedura una decurtazione/svalutazione percentuale, che tenga conto degli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi, stimata in **2.000 €**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

In relazione alle verifiche effettuate si ritiene che:

- la demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno non rilevi catastalmente ai fini della rendita catastale.
- la realizzazione di parziale chiusura della terrazza sul retro con serramenti in profilo di alluminio vetrati e copertura in profilo di ferro e sovrastruttura in pannelli verosimilmente in lamiera verniciata, possa rilevare catastalmente ai fini della rendita catastale.

Nell'interesse della procedura, attesa l'esigenza di aggiornare l'esatta rappresentazione grafica con l'effettivo stato dei luoghi - Stato Legittimo urbanistico - e della necessaria dichiarazione di conformità catastale negli eventuali atti di trasferimento successivi, si ritiene quantificare cautelativamente in **800 €** l'onere per l'aggiornamento catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA REDIPUGLIA 29

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RONCHI DEI LEGIONARI via Redipuglia 29, della superficie commerciale di **72,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano rialzato con annessa cantina al piano seminterrato, all'interno di edificio in condominio, servito da ascensore, con ventiquattro unità abitative originarie.

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Monfalcone

- P.T. 3483 ct. 1°, C.C. di Ronchi dei Legionari, ente condominiale 4, con 41/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 2025, (G.N. 676/1971 e G.N. 1491/1971).
- P.T. 3483 ct. 2°, C.C. di Ronchi dei Legionari, ente condominiale A20 (catastale sub 44) con 3/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 2025, (G.N. 676/1971 e G.N. 1491/1971).

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .1545 foglio 10 sub. 4 P.M. 2025 partita tavolare 3483, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: via Redipuglia n. 29, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .1545 foglio 10 sub. 44 P.M. 3843 partita tavolare 2025, categoria C/2, classe 1, consistenza 5 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: via Redipuglia n. 29, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto n. 1 - panoramica edificio in condominio



Foto n. 2 - Unità immobiliare oggetto di procedura

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km, raggiungibile in auto in 10'  
 ferrovia distante 8 km, raggiungibile in auto in 10'  
 autobus distante 100 mt, raggiungibile a piedi in 2'



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

al di sotto della media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### Descrizione generale immobile

L'edificio, in condominio, costituisce organismo edilizio pluripiano, sette piani fuori terra ed uno seminterrato, realizzato tra il 1968 ed il 1971, e si caratterizza per le semplici linee architettoniche, l'ordinata composizione dei partiti architettonici di facciata, tipiche dell'epoca di realizzazione.

L'edificio, in generale, appare in modeste condizioni di conservazione, prevalentemente con finiture risalenti ancora alla sua realizzazione.

Non sono stati rilevati evidenti segni che denotino cedimenti di carattere strutturale.

L'impianto di fognatura è del tipo "dinamico" collegato alla rete cittadina.

L'accesso ai piani avviene attraverso il corpo scala, servito da ascensore, quest'ultimo collega le unità abitative dal piano rialzato al settimo piano.

Nel piano seminterrato trovano spazio le cantine e autorimesse ("spazio macchina") pertinenti alle abitazioni, seppure enti tavolarmente indipendenti.

### Caratteristiche locazionali

Il compendio immobiliare si inserisce in zona prevalentemente residenziale, a carattere continuativo con scarsa disponibilità di parcheggio sulle strade e aree immediatamente circostanti.

### Caratteristiche posizionali edificio

L'edificio, di forma regolare, si trova in un punto di buona visibilità per l'area in cui è ubicato; la facciata principale che prospetta sulla via pubblica, le altre su distacco, in aderenza con altri fabbricati a confine con altre proprietà.

L'accesso all'edificio avviene dalla strada, tramite area pertinenziale scoperta, che consente di raggiungere il corpo scale, che collega le diverse unità ai piani, ed il locale seminterrato tramite due rampe carrabili.

### Caratteristiche tipologiche

L'edificio per quanto rilevato visivamente in fase di sopralluogo e dalla documentazione in atti, strutturalmente presenta la tradizionale tipologia costruttiva dell'epoca di realizzazione (struttura portante mista in cemento armato e laterizio tradizionali).

In facciata si caratterizza per il paramento murario intonacato e trattato con rivestimento pittorico.

Le superfici delle facciate, in particolare con esposizione a nord, risultano interessate da vistoso fenomeno di "colonizzazione biologica" ("muffa") e di "alterazione cromatica" del rivestimento pittorico, probabile conseguenza delle basse prestazioni energetiche dell'involucro edilizio ed anche alla mancanza di manutenzione dell'immobile.

I frontalini delle terrazze risultano interessate da "sfogliamento" del rivestimento pittorico probabile conseguenza della prolungata esposizione agli agenti atmosferici senza interventi manutentivi.

### Caratteristiche posizionali unità

L'unità oggetto dell'esecuzione, al piano rialzato, consente visuali modeste e non significative del contesto circostante che per altro non presenta spazi a valenza paesaggistica, storico e ambientale.

### Descrizione beni in esecuzione

*Appartamento*

L'accesso all'alloggio in Esecuzione ha permesso di rilevarne la distribuzione interna che, realizzata presuntivamente con tramezze laterizie, comprende soggiorno (16,39 mq), "cucinino" (5,40 mq), disimpegno (3,34 mq), due camere (15,43 mq, 11,21 mq), e bagno (5,04 mq), per complessivi 56,81 mq. utili calpestabili, nonché un poggiolo (6,32 mq) ed una terrazza-veranda (10,19) accessibili dalle camere.

*Superfici calcolate usufruendo dei dati metrici dedotti dalle planimetrie catastali.*

Le finiture rilevate nell'alloggio possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle ceramicate in tutti gli ambienti ad eccezione delle camere da letto, che sono in doghe di legno.
- finiture murarie: tinteggiatura alle pareti in tutti gli ambienti interni; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate in cucina e nel bagno; in profilo di ferro verniciato e vetro per i parapetti della terrazza;
- soffitti: tinteggiatura in tutti gli ambienti interni.
- serramenti: esterni di porte e finestre con doppio infisso legno e alluminio con vetro semplice; avvolgibili in pvc; porta d'ingresso e porte interne in legno tamburato cieche e vetrate ad anta e scorrevoli.

A livello di impianti si rileva:

- L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano, collocata nel poggiolo fronte strada, sottosistema di distribuzione a pavimento e sistema di emissione con elementi radianti in acciaio, eterogenei per tipologia, in tutti gli ambienti abitabili (non è stato possibile visionare il generatore di calore).
- L'impianto produzione di acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, "verosimilmente" con boiler elettrico posizionato nel locale bagno.
- L'impianto citofonico.

Per l'impianto elettrico del tipo sottotraccia apparentemente non a norma.

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

- che per l'impianto elettrico è consigliabile una verifica da persona qualificata per accertare la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge;
- che per la caldaia autonoma a gas, dell'impianto di riscaldamento e per l'impianto dell'acqua sanitaria, si suggerisce l'intervento di persona qualificata per verificare (e certificare) l'esatta configurazione, il funzionamento e la rispondenza ai requisiti di legge;
- la presenza di "colonizzazione biologica" e di "alterazione cromatica" del trattamento pittorico di pareti-soffitti negli ambienti, probabile conseguenza di condensazioni superficiali, che hanno favorito anche la proliferazione di microrganismi, funghi (muffe), delle basse prestazioni energetiche dell'involucro edilizio e/o della mancanza prolungata di areazione o scarsa ventilazione, che produce forti carichi di umidità all'interno dei locali.
- la veranda a parziale chiusura della terrazza risulta costituita da elementi di cui si ritiene opportuna verifica dello stato di conservazione e della funzionalità.

L'alloggio nel complesso si presenta visivamente in sufficienti condizioni di manutenzione nelle porzioni interne, considerato che verosimilmente le finiture sono prevalentemente dell'epoca di costruzione.

*Cantina*

Di pertinenza all'alloggio risulta assegnata una cantina (5 mq), ente tavolarmente indipendente, al

piano seminterrato, accessibile dall'esterno tramite rampa carrabile.

Gli ambienti, pur considerata la destinazione, risultano in scarse condizioni di manutenzione e presentano le caratteristiche originarie dell'epoca di costruzione, con pavimento in battuto di cemento.

#### Descrizione pertinenze condominiali

L'area esterna condominiale, parte comune, risulta sistemata con aree di manovra e parcheggio (a terra risulta evidenza di stalli per posti macchina) con pavimentazione in manto bituminoso (asfalto).

[Allegato n. 1 Mappa, Allegato n. 2 Visura catastale, Allegato n. 3 Planimetria catastale, Allegato n. 4, Piano condominio]

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	71,00	x	100 %	=	71,00
Cantina	5,00	x	25 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>72,25</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si allega prospetto dati rapporto valutativo svolto adottando come procedimento il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA [Allegato n. 6])

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### Metodo di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra

le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

#### **Determinazione valore dal quale avviare procedura competitiva (Valore di Vendita Forzato)**

Il valore dal quale avviare la procedura competitiva viene definito apportando una detrazione al valore, avuto riguardo alla situazione giuridica dei cespiti ricadenti nella procedura esecutiva in atto, che necessariamente deve prevedere valutazioni prudenziali e più basse rispetto al libero mercato, in considerazione dell’eventuale presenza di vizi occulti e vendita senza garanzia, tenuto conto della vetustà degli immobili, dei materiali impiegati per la costruzione, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, nonché dell’analisi dei dati e informazioni di mercato riferiti ai beni immobili oggetto di espropriazione forzata nel Tribunale territorialmente competente.

#### 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	72,25	0,00	63.000,00	63.000,00
				<b>63.000,00 €</b>	<b>63.000,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per quanto sopra nulla da segnalare in quanto la procedura interessa l’intera quota di proprietà di un bene che per tipologia e caratteristiche si ritiene proporlo in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

**Valore di Mercato** dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.200,00**

#### **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: **€. 3.010,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 190,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.000,00</b>

data 28/10/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Michele Cappelli