



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

37/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI CIVIDALE - Società Benefit

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Martina Ponzin

CUSTODE:
Dott. Avv. Marco Mizzon

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Renzo Luisa

CF:LSURNZ55L16E098P
con studio in FARRA D'ISONZO (GO) VIA GRADISCA 60
telefono: 0481888062
fax: 0481888062
email: renzo.luisa@tin.it
PEC: renzo.luisa@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONFALCONE VIA AQUILEIA 5/B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella .1226 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 50 vani, rendita 45.190,00 Euro, indirizzo catastale: VIA AQUILEIA 5/B, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'alloggio è tavolarmente allibrato nel corpo tavolare n.1 della Partita Tavolare n.2494 del comune censuario di S.polo. Allo stesso sono congiunte le 23,60/1000 p.i. di proprietà condominiale del corpo tavolare 1° (particella 1226) della Partita Tavolare 2462 (partita madre) del comune censuario di S.Polo.-

Con decreto tavolare del 25/09/2024 - GT 4778/2024, il corpo tavolare n.1 della Partita Tavolare n. 2494 è stato trasposto nel corpo tavolare n.1 della PartitaTavolare WEB 4188 del comune censuario di San Polo.

L'appartamento oggetto del provvedimento esecutivo è compreso in un complesso condominiale composto da due distinti edifici ubicati ai civici 5/B e 5/B di Via Aquileia a Monfalcone. Sono costituiti da complessive 34 unità immobiliari ad uso residenziale e relative rimesse. Si articolano su tre piani fuori terra e piano seminterrato.

L'alloggio è ubicato al civico 5/B ed è si sviluppa pra il primo ed il secondo piano. Al primo piano, che si raggiunge da una scala interna comune, è composto da ingresso di mq.3.30, wc sottoscala di mq.2.10, soggiorno di mq. 22.04, cucina di mq. 9.26 e terrazza antistante soggiorno e cucina di mq. 10.57. da una scala interna rivestita in legno e dotata di servoscala, s accede al secondo piano che si compone di un disimpegno di mq. 4.71, un bagno di mq. 5.17, una camera da letto di mq. 10.72, una camera da letto di mq. 16.36. Dalla camera si accede ad un poggiolo di mq. 6.41. La superficie utile dell'alloggio è di mq. 78.78 oltre a terrazza e poggiolo di complessivi mq. 16.98. L'alloggio dispone di una cantina pertinenziale di mq. 4.17 posta nel piano seminterrato.

I vani del primo piano hanno le pavimentazioni costituite in piastrelle di ceramica mentre quelli del secondo piano sono in parchetti di favvio posti a correre. Lo zoccolino battiscopa completa le pavimentazioni. Tutte le pareti sono intonacate con finitura "al civile" e risultano tinteggiate in colore bianco. Il bagno ha le superfici verticali rivestite in piastrelle ed è dotato dei normali apparecchi sanitari: il wc del primo piano dispone di wc e lavabo.

I serramenti esterni sono realizzati in lega di alluminio cerniciati di colore bianco e sono dotati di avvolgibili in materiale plastico. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato mentre le porteinterne sono in legno tamburato.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio installati nei vari vani, attestati a gruppo termico di tipo standard alimentato a gas metano, utilizzato anche per la produzione di acqua calda per uso sanitario. Dispone di impianto di climatizzazione estiva con unità esterna posta sul terrazzo del primo piano ed unità interna al secondo piano. L'impianto elettrico a servizio dell'alloggio risulta realizzato conformemente alle norme. Nel complesso l'alloggio è mantenuto in buone condizioni.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 103.968,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.236,82
Data della valutazione:	16/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 29/07/2020 a firma di notaio Marrocco G.N. 3289/2020 di repertorio, intavolata il 10/08/2020 a Monfalcone G.N. 3289/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 183.750,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 19/04/2024 a Monfalcone G.N. 2029/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento promosso da BANCA DI CIVIDALE SPA - SOCIETA' BENEFIT con sede a Cividale

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:	€. 44.160,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 255,20
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.731,80
Millesimi condominiali:	23,60

Ulteriori avvertenze:

L'importo di € 44.160,00 è relativo al preventivo ordinario di gestione dell'intero condominio per il periodo 01/01/2024 - 31/12/2024.

La situazione debitoria nei confronti del CONDOMINIO AQUILEIA a carico dell'odierno esecutato è stata indicata dallo STUDIO LA SQUADRA di Monfalcone che amministra il condominio.-

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 09/07/2020 a firma di NOTAIO MARROCCO G.N. 3289/2020 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18330/1989 - pratica 394/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE IMMOBILE DI COMPLESSIVI TRENTAQUATTRO ALLOGGI, presentata il 10/11/1989 con il n. prot.18330/89 di protocollo, rilasciata il 20/11/1989 con il n. prot.18330/89 di protocollo, agibilità del 18/06/1993 con il n. prot.18330/89 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'alloggio è tavolarmente allobrato nel corpo tavolare n.1 della Partita Tavolare n.2494 del comune censuario di S.polo. Allo stesso sono congiunte le 23,60/1000 p.i. di proprietà condominiale del corpo tavolare 1° (particella 1226) della Partita Tavolare 2462 (partita madre) del comune censuario di



S.Polo.-

Con decreto tavolare del 25/09/2024 - GT 4778/2024, il corpo tavolare n.1 della Partita Tavolare n. 2494 è stato trasposto nel corpo tavolare n.1 della PartitaTavolare WEB 4188 del comune censuario di San Polo.

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE VIA AQULEIA 5/B, QUARTIERE ARIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE VIA AQULEIA 5/B per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella .1226 sub. 32 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 50 vani, rendita 45.190,00 Euro, indirizzo catastale: VIA AQULEIA 5/B, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'alloggio è tavolarmente allibrato nel corpo tavolare n.1 della Partita Tavolare n.2494 del comune censuario di S.polo. Allo stesso sono congiunte le 23,60/1000 p.i. di proprietà condominiale del corpo tavolare 1° (particella 1226) della Partita Tavolare 2462 (partita madre) del comune censuario di S.Polo.-

Con decreto tavolare del 25/09/2024 - GT 4778/2024, il corpo tavolare n.1 della Partita Tavolare n. 2494 è stato trasposto nel corpo tavolare n.1 della PartitaTavolare WEB 4188 del comune censuario di San Polo.



L'appartamento oggetto del provvedimento esecutivo è compreso in un complesso condominiale composto da due distinti edifici ubicati ai civici 5/B e 5/B di Via Aquileia a Monfalcone. Sono costituiti da complessive 34 unità immobiliari ad uso residenziale e relative rimesse. Si articolano su tre piani fuori terra e piano seminterrato.

L'alloggio è ubicato al civico 5/B ed è sviluppato tra il primo ed il secondo piano. Al primo piano, che si raggiunge da una scala interna comune, è composto da ingresso di mq.3.30, wc sottoscala di mq.2.10, soggiorno di mq. 22.04, cucina di mq. 9.26 e terrazza antistante soggiorno e cucina di mq. 10.57. da una scala interna rivestita in legno e dotata di servoscala, si accede al secondo piano che si compone di un disimpegno di mq. 4.71, un bagno di mq. 5.17, una camera da letto di mq. 10.72, una camera da letto di mq. 16.36. Dalla camera si accede ad un poggiolo di mq. 6.41. La superficie utile dell'alloggio è di mq. 78.78 oltre a terrazza e poggiolo di complessivi mq. 16.98. L'alloggio dispone di una cantina pertinenziale di mq. 4.17 posta nel piano seminterrato.

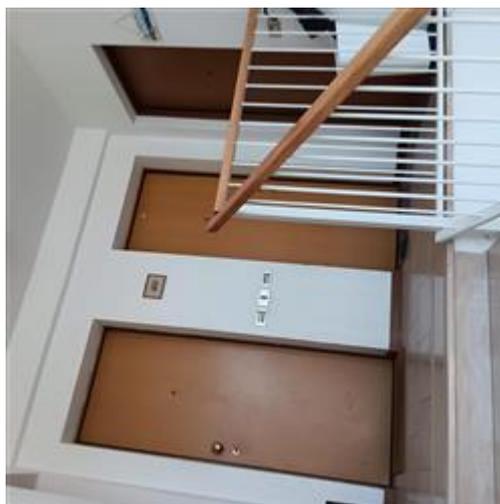
I vani del primo piano hanno le pavimentazioni costituite in piastrelle di ceramica mentre quelli del secondo piano sono in parquet di faggio posti a correre. Lo zoccolino battiscopa completa le pavimentazioni. Tutte le pareti sono intonacate con finitura "al civile" e risultano tinteggiate in colore bianco. Il bagno ha le superfici verticali rivestite in piastrelle ed è dotato dei normali apparecchi sanitari: il wc del primo piano dispone di wc e lavabo.

I serramenti esterni sono realizzati in lega di alluminio cerniciati di colore bianco e sono dotati di avvolgibili in materiale plastico. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio installati nei vari vani, attestati a gruppo termico di tipo standard alimentato a gas metano, utilizzato anche per la produzione di acqua calda per uso sanitario. Dispone di impianto di climatizzazione estiva con unità esterna posta sul terrazzo del primo piano ed unità interna al secondo piano. L'impianto elettrico a servizio dell'alloggio risulta realizzato conformemente alle norme. Nel complesso l'alloggio è mantenuto in buone condizioni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:



luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



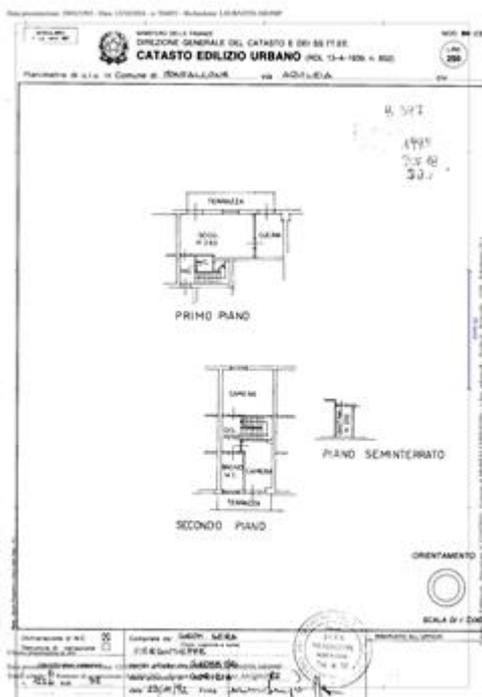
[131.5 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. 34366-2017-GO-APE-DEF registrata in data 17/11/2017

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata con il sistema comparativo tenendo in considerazione i valori attribuiti a e realtà simili compravendute recentemente nella zona, ivi compresi alloggi simili facenti parte del condominio

All'alloggio è stato attribuito un valore di mercato di €/mq. 1.100,00 (millecento/00) e pertanto la valutazione è di mq. 97,00 x €/mq. 1.100,00 = € 106.700,00 (centoseimalasettecento/00).-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **106.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
SPESE CONDOMINIALI	-2.731,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 103.968,62

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 103.968,62

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di GORIZIA, ufficio del registro di MONFALCONE, conservatoria dei registri immobiliari di MONFALCONE, ufficio tecnico di MONFALCONE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	103.968,62	103.968,62
				103.968,62 €	103.968,62 €



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: €. 103.968,62

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

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: €. 2.731,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 101.236,82



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
box singolo a MONFALCONE VIA AQUILEIA 5/B, quartiere Aris per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La rimessa - posto auto oggetto del procedimento esecutivo è ubicata nel piano seminterrato del complesso condominiale descritto per il lotto 1 n cui è compreso l'alloggio oggetto del presente procedimento. Vi si accede agevolmente da un ampia rampa e da un area di manovra comune. Sviluppa una superficie utile di mq. 13.72. La pavimentazione del vano è costituita da battuto in cemento lisciaio mentre le pareti/murature che lo compongono sono cemento armato e blocchi in cemento lasciati a vista. Dispone di un accesso interno da zona comune. L'accesso carraio, costituito da un portone basculante in metallo, è dotato di sistema di apertura automatizzato. All'atto del sopralluogo il sistema risultava non funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 49, ha un'altezza interna di 249 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella .1226 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 6.363,00 Euro, indirizzo catastale: VIA AQUILEIA 5/B - MONFALCONE, piano: S1

La rimessa è tavolarmente allibrata nel corpo tavolare n.2 della Partita Tavolare n.2494 del comune censuario di S.polo. Allo stesso sono congiunte le 3,35/1000 p.i. di proprietà condominiale del corpo tavolare 1° (particella 1226) della Partita Tavolare 2462 (partita madre) del comune censuario di S.Polo.-

Con decreto tavolare del 25/09/2024 - GT 4778/2024 il corpo tavolare n.2 della Partita Tavolare 2494 è stato trasposto nel corpo tavolare n.2 della Partita Tavolare WEB 4205 del comune censuario di San Polo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.100,00
Data della valutazione:	16/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 29/07/2020 a firma di Notaio MArocco G.N. 3288/2020 di repertorio, intavolata il 10/08/2020 a Monfalcone G.N. 3288/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 183.750,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 19/04/2024 a Monfalcone G.N. 2029/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda di iscrizione pignoramento immobiliare

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: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 09/07/2020 a firma di NOTAIO MARROCCO G.N. 3289/2020 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **18330/89** - **pratica n.394/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di **COSTRUZIONE IMMOBILE DI COMPLESSIVI TRENTAQUATTRO ALLOGGI**, presentata il 10/11/1989 con il n. prot. 18330/89 di protocollo, rilasciata il 20/11/1989 con il n. prot. 18330/89 di protocollo, agibilità del 18/06/1993 con il n. prot. 18330/89 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La rimessa è tavolarmente allibrata nel corpo tavolare n.2 della Partita Tavolare n.2494 del comune censuario di S.polo. Allo stesso sono congiunte le 3,35/1000 p.i. di proprietà condominiale del corpo tavolare 1° (particella 1226) della Partita Tavolare 2462 (partita madre) del comune censuario di S.Polo.-

Con decreto tavolare del 25/09/2024 - GT 4778/2024 il corpo tavolare n.2 della Partita Tavolare 2494 è stato trasposto nel corpo tavolare n.2 della Partita Tavolare WEB 4205 del comune censuario di San Polo.

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE VIA AQUILEIA 5/B, QUARTIERE ARIS

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a MONFALCONE VIA AQUILEIA 5/B, quartiere Aris per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La rimessa - posto auto oggetto del procedimento esecutivo è ubicata nel piano seminterrato del complesso condominiale descritto per il lotto 1 n cui è compreso l'alloggio oggetto del presente procedimento. Vi si accede agevolmente da un'ampia rampa e da un'area di manovra comune. Sviluppa una superficie utile di mq. 13.72. La pavimentazione del vano è costituita da battuto in cemento lisciaio mentre le pareti/murature che lo compongono sono cemento armato e blocchi in cemento lasciati a vista. Dispone di un accesso interno da zona comune. L'accesso carraio, costituito da un portone basculante in metallo, è dotato di sistema di apertura automatizzato. All'atto del sopralluogo il sistema risultava non funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 49, ha un'altezza interna di 249 cm. Identificazione catastale:

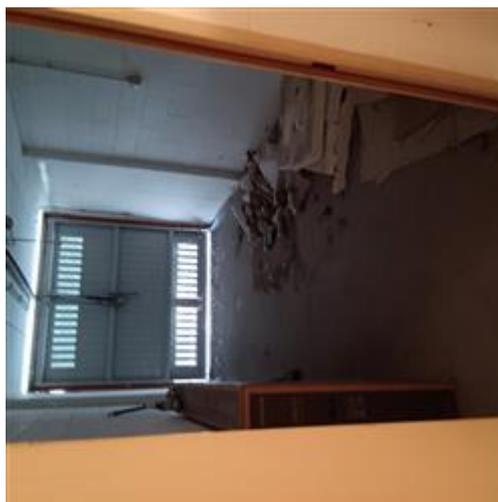
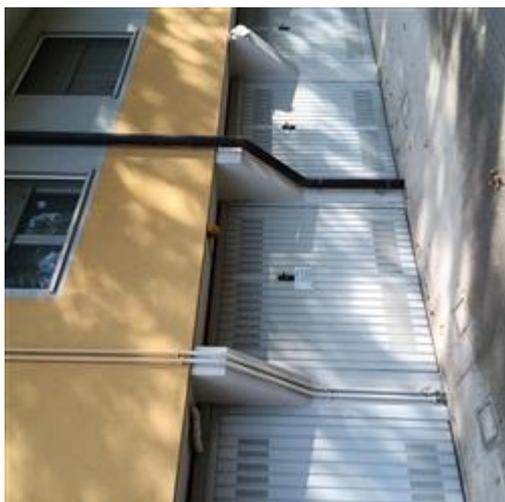
- foglio 6 particella .1226 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana B, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 6.363,00 Euro, indirizzo catastale: VIA AQUILEIA 5/B - MONFALCONE, piano: S1

La rimessa è tavolarmente allibrata nel corpo tavolare n.2 della Partita Tavolare n.2494 del comune censuario di S.polo. Allo stesso sono congiunte le 3,35/1000 p.i. di proprietà condominiale del corpo tavolare 1° (particella 1226) della Partita Tavolare 2462 (partita madre) del comune censuario di S.Polo.-

Con decreto tavolare del 25/09/2024 - GT 4778/2024 il corpo tavolare n.2 della Partita Tavolare 2494 è stato trasposto nel corpo tavolare n.2 della Partita Tavolare WEB 4205 del comune censuario di San Polo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

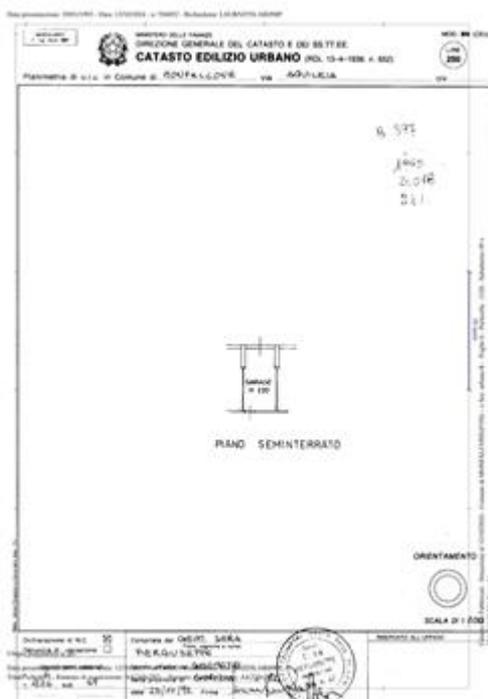
CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata con il sistema comparativo tenendo in considerazione i valori attribuiti a e realtà similari compravendute recentemente nelal zona, ivi comprese rimesse similari facenti parte del condominio

Alla rimessa è stato attribuito un valore di mercato di €/mq. 650,00 (cinquecentocinquanta/00) e pertanto la valutazione è di mq. 14,00 x €/mq. 650,00 = € 9.100,00 (novemilacento/00).-

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	0,00	0,00	9.100,00	9.100,00
				9.100,00 €	9.100,00 €

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: **€. 9.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.100,00**

data 16/10/2024

il tecnico incaricato
Renzo Luisa

