



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Samantha Frausin

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Manfredi Jacumin

CF:JCMMFR58M16F3560

con studio in MONFALCONE (GO) P.LE SALVO D'ACQUISTO 11

telefono: 048145633

email: m.jacumin@libero.it

PEC: manfredi.jacumin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A
 negozio a MONFALCONE Via Fratelli Rosselli 26 per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████
 ██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .890/1 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 7, consistenza 47 mq, rendita 1.386,02 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Rosselli 26, piano: T, intestato a ██████████

Identificazione tavolare:

- C.C. Monfalcone particella edificiale 890/1 partita tavolare Web 19873, intestato a ██████████
 ██████████ - E.I. 3 su p.c. 890/1 negozio, retro negozio, veranda, anti w.c., al pianoterra - rosso. Piano sub GN 2474/2011 con 390/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PT Web 19872 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.) ██████████

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,30 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:	€ 81.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.500,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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 25 ottobre 2023 alla presenza del custode Avv. Samantha Frausin, che ha permesso l'accesso all'immobile e di verificare visivamente gli spazi interni ed esterni del Bene oggetto di Esecuzione.

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:

Pres. 30/05/2012 GN 2313/2012

Si intavola il diritto di ipoteca a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] per l'importo complessivo di Euro 147.200,00 di cui Euro 92.000,00 per capitale, interessi come da art. 5 del contratto, interessi di mora, spese ed accessori come indicati nel medesimo titolo, a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

In base a: titoli in atti

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Alla data di redazione della presente perizia il pignoramento non risultava iscritto agli atti tavolari.

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:

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con 1/1 p.i.

titoli in atti sub GN 3900/2011

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. P.E. 167/79 e successive varianti, per lavori di straordinaria manutenzione, presentata il 18/12/1980, rilasciata il 11/05/1981 con il n. 20106/V/2217 di protocollo, agibilità del 20/11/1982 con il n. 20893/82 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta non conforme per la presenza di una veranda realizzata a chiusura totale di un balcone.

La regolarizzazione è attuabile con pratica di riduzione a conformità.

Costi di regolarizzazione:

- competenze professionali e oneri: € 1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

BENI IN MONFALCONE VIA FRATELLI ROSSELLI 26

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONFALCONE Via Fratelli Rosselli 26 per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .890/1 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 7, consistenza 47 mq, rendita 1.386,02 Euro, indirizzo catastale: via Fratelli Rosselli 26, piano: T, intestato a

Identificazione tavolare:

- C.C. Monfalcone particella edificiale 890/1 partita tavolare Web 19873, intestato a ██████████
██████████ - E.I. 3 su p.c. 890/1 negozio, retro negozio, veranda, anti w.c., al pianoterra - rosso.
Piano sub GN 2474/2011 con 390/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PT Web 19872 di questo
comune censuario (art. 1117 c.c.)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne :

L'immobile pignorato consiste in un negozio al piano terra in un edificio condominiale costituito da due enti indipendenti edificato sulla p.c. 890/1 con ingresso autonomo da via Fratelli Rosselli. L'edificio è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 1980, Abitabilità nel 1982.

L'edificio è composto da due piani fuori terra e uno interrato.

La struttura portante è in muratura, solai di piano e di copertura del tipo misto in laterizio e cemento armato e muratura in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono rivestite con materiale resino-plastico, al piano terra su via Fratelli Rosselli la facciata è rivestita con pannelli prefabbricati in metriale composito.

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:

Il negozio ubicato al piano terra con accesso autonomo direttamente dalla pubblica via ed è composto dai seguenti vani:

negozio, retro negozio, anti-w.c., w.c. e veranda.

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

Le finiture possono essere così riassunte:

- le pavimentazioni e i rivestimenti di w.c. e anti-w.c. sono in piastrelle di ceramico;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura; il locale principale risulta controsoffittato, le pareti sono parzialmente rivestite, per un'altezza di circa ml 1 dalla quota del pavimento, con pannelli in materiale composito e/o legno;
- il locale anti w.c. è dotato di lavabo in porcellana, mentre il locale w.c. è dotato di vaso in porcellana;
- le porte interne sono in legno tamburato cieche e/o vetrate;
- i serramenti esterni sulla facciata principale e quelli della veranda sono costituiti da telaio in alluminio con vetro-camera isolante; gli altri sono costituiti da telaio in legno con vetro-camera isolante;

A livello di impianti si rilevano:

- impianto termico: all'interno dell'unità immobiliare sono stati rilevati corpi riscaldanti costituiti da radiatori e termoconvettori idronici. Non è stata rilevata la presenza della caldaia presumibilmente ubicata al piano interrato in locale di diversa proprietà ed ipoteticamente di tipo centralizzato e/o non collegato;
- impianto di climatizzazione con pompa di calore aria-aria elettrica, sono presenti n. 2 split;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di quadro elettrico con interruttore differenziale posto nel retro-negozio.

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

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- 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 il negozio si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale, dagli elaborati progettuali e dalle verifiche in loco si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: ml 3.05
- negozio mq 32.00
- retro - negozio mq 11.20
- anti - w.c. mq 2.40
- w.c. mq 1.50
- veranda mq 9.90

La superficie utile calpestabile è così riassunta: negozio mq 57,00.

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), del negozio è di mq 69,30.

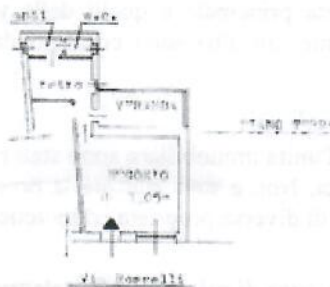
Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale mq 69,30.

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
negozio	69,30	x	100 %	=	69,30
Totale:	69,30				69,30



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale dei beni 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 69,30; assumendo il prezzo unitario medio di 1.200,00 €/mq, valutato in considerazione della posizione e 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:	69,30	x	1.200,00	=	83.160,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 83.160,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 83.160,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Monfalcone

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	69,30	0,00	83.160,00	83.160,00
				83.160,00 €	83.160,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 81.660,00

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: €. 4.083,00

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: €. 77,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 77.500,00

data 20/12/2023

il tecnico incaricato
geom. Manfredi Jacumin