

TRIBUNALE ORDINARIO DI GORIZIA
Procedura di Liquidazione di Patrimonio iscritta al n. L.P. 1/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Patrimonio immobiliare

Lotto 1 – Appartamento a Grado (GO) in Viale Andromeda n. 26



Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 3
3. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 3
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	pag. 5
5. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE	pag. 6
6. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA	pag. 6
7. CONFORMITA'	pag. 7
8. VINCOLI	pag. 7
9. DESCRIZIONE	pag. 7
10. SUPERFICI UTILI DEI LOCALI	pag. 10
11. SPESE CONDOMINIALI	pag. 11
12. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA	pag. 11
13. CONCLUSIONE	pag. 15

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Planimetria catastale appartamento
- 3) Visura catastale appartamento
- 4) Copia di Mappa

1. PREMESSA

Io sottoscritto geom. Roberto SIMCIC, iscritto con posizione n. 183 all'Albo dei Geometri della Provincia di Gorizia (GO) e n. 12 all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Gorizia (GO), con studio a Gorizia (GO) in Via Angiolina n. 12, sono stato nominato dal liquidatore avv. Monica BASSANESE, perito estimatore nella Procedura di Liquidazione di Patrimonio L.P. 1/2021.

Il patrimonio immobiliare di questa procedura comprende delle Unità Immobiliari che formano due lotti, più precisamente:

- **Lotto 1:** appartamento a Grado (GO) in Viale Andromeda n. 26, oggetto di questo rapporto di valutazione.
- **Lotto 2:** appartamento con rimessa a Gorizia (GO) in Via Lungo Isonzo Argentina n. 65.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Ho eseguito un sopralluogo nel compendio de quo, alla presenza continua dell'avv. Monica BASSANESE, nonché dei successivi sopralluoghi all'esterno, nel corso dei quali ho proceduto con un rilievo fotografico (Allegato 1).

Inoltre, ho proceduto con degli accessi presso alcuni pubblici uffici competenti per territorio, quali l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Agenzia delle Entrate-Territorio e l'Ufficio Tavolare.

3. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), Comune Catastale Grado.

P.T. 5907 – corpo tavolare 1°

3.1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Nulla da segnalare.

3.2. Vincoli che verranno cancellati dalla procedura

➤ Foglio "C" Posta 5 - Pres. 18/12/2009 – G.T. 6423/2009

In base al contratto di finanziamento dd. 16/12/2009 Reg. 10178 notaio Furlani è intavolato il diritto di ipoteca a favore della Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per azioni con sede a Vicenza a garanzia della complessiva somma di € 139.500,00 di cui per capitale € 93.000,00 interessi come indicato all'art. 3 del contratto, spese ed accessori come da contratto medesimo.

➤ Foglio "C" Posta 7 - Pres. 08/01/2016 – G.T. 32/2016

In base al decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia dd. 07/01/2016, n. ing. 5/16, R.G. 1569/15, rep. 6/16, provvisoriamente esecutivo, è prenotato il diritto di ipoteca giudiziale a favore del Credito Cooperativo Cassa Rurale ed Artigiana di Lucinico Farra e Capriva Società Cooperativa, per la complessiva somma di € 140.000,00, interessi e spese come da decreto.

➤ Foglio "C" Posta 8 - Pres. 25/01/2016 – G.T. 220/2016

In base al decreto tavolare dd. 26/01/2016, è annotata la simultaneità del diritto di ipoteca iscritto alla posta 7 con la P.T. "Accessoria" 4579 di Contado e istituita la P.T. 5907 a Partita PRINCIPALE.

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

➤ Foglio "9" Posta - Pres. 31/05/2019 – G.T. 2693/2019

In base al decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia dd. 07/01/2019 n. 5/2016 R.G. 1569/2015, dichiarato definitivamente esecutivo il 22/03/2019 Cron. 1327/16, è annotata la giustificazione del diritto di ipoteca prenotato sub G.T. 32/2016.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare è identificato all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Gorizia – Territorio, Comune di Grado (GO).

Catasto urbano - Appartamento

Sezione A, F.M. 35, p.c. 226/112, Sub 11, Zona Censuaria -, Via del Capricorno, piano 1, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza vani 3,5, Superficie totale mq. 51, Rendita € 506,13.

Catasto fondiario - Condominio

p.c. 226/112 F.M. 35, Ente Urbano, mq. 700.

Ditta catastale

Il diritto di proprietà, dell’Unità Immobiliare appartamento, è a nome di

per l’intero.

5. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Il compendio è identificato nel Libro Fondiario, Ufficio Tavolare di Grado (GO), Comune Catastale Grado.

Consistenza

P.T. 5907, corpo tavolare 1°,

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

Ente indipendente "11" – alloggio, situato al primo piano del corpo di fabbrica, orientato a Sud, colorato in rosso nel piano sub G.T. 1931/1971, con 22/1.000 p.i. della p.c. 226/112 in P.T. 5305 (Madre).

Proprietà

In base alla procura speciale dd. 13/03/1990 rep. 5411 not. GRECO, della compravendita dd. Gorizia 23/03/1990 rep. 78849 not. Sardelli, il diritto di proprietà è intavolato a nome di

6. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

6.1. Destinazione urbanistica

Il fabbricato che comprende l'appartamento de quo, con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, è così classificato:

- Zona G1 – Sottozona B della Pineta della Rotta;
- Ricade in area a pericolosità moderata P1 del Piano Paesaggistico Regionale.

6.2. Pratiche edilizie

Il fabbricato è stato costruito ed ha ottenuto l'abitabilità in base ai provvedimenti rilasciati dal Comune di Grado (GO), più precisamente:

- a) Licenza Edilizia rilasciata in data 29/08/1968 con Prot. n. 10127/T - 112/68;
- b) Certificato di abitabilità rilasciato in data in data 15/07/1973 n. 6803.

Ho preso atto che, per i beni immobili de quo, non sono state rilevate domande di condono edilizio e non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori previsti dalla L. 47/85, L. 724/94 e L.R. 26/04.

7. CONFORMITA'

Ho proceduto con il confronto tra lo stato accertato durante i sopralluoghi e gli altri stati: edilizio assentito, catastale e tavolare, rappresentati nelle rispettive planimetrie.

Relativamente allo stato catastale e tavolare, non è rappresentata la spalletta, di circa cm. 55, sita nell'ingresso.

Relativamente allo stato edilizio assentito, manca la corrispondenza con lo stato di fatto. In ogni caso, ritengo che l'abitabilità conserva l'efficacia, in quanto le variazioni accertate non sono essenziali ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 19/09.

8. VINCOLI

L'area in oggetto non risulta vincolata ai sensi:

- dell'art. 1 della Legge 1089/1939 (interesse storico e artistico).
- dell'art. 10 Legge 353/2000 (legge quadro sugli incendi boschivi)

L'area in oggetto risulta vincolata ai sensi:

- dell'art. 2 del D.Lgs. 42/2004 (beni culturali e del paesaggio).

9. DESCRIZIONE

9.1. Caratteristiche esterne

Il compendio immobiliare de quo è ubicato a Grado (GO), in zona turistica denominata Grado Pineta, più precisamente in Viale Andromeda 26, nel Condominio *Ritz Palace*.

Il condominio è situato a circa m. 120 dal punto panoramico *Punta Barbacanale* e dalla pista ciclabile denominata *F.V.G.-2*.

Il condominio comprende un fabbricato principale, con un corpo a tre piani fuori terra ed un corpo a sei piani fuori terra, nonché un'area scoperta.

Il condominio ha un unico accesso carraio da Viale Andromeda, del tipo con barriera automatica.

Il fabbricato, di forma oblunga e del tipo d'angolo, prospetta in minima parte su Viale Andromeda e per la maggior parte su Viale del Capricorno, entrambe a senso unico di circolazione.

La struttura portante verticale è del tipo in c.a., i solai orizzontali sono del tipo in latero-cemento.

Il piano terra comprende principalmente dei locali commerciali e delle rimesse, i piani superiori comprendo degli appartamenti.

La porta d'ingresso al vano scale, compresa in una vetrata, è del tipo in legno. Le pareti del vano scale sono tinteggiate, le scale hanno gradini rivestiti in marmo.

I contatori dell'energia elettrica sono accessibili dall'atrio condominiale, quelli del gas dalla corte. I contatori divisionali dell'acqua sono ubicati nei vani tecnici, ai rispettivi piani.

Il fabbricato è stato oggetto, l'anno scorso, di lavori di straordinaria manutenzione relativi alle facciate, che hanno comportato una spesa complessiva di € 187.611,99.

L'area scoperta comprende prevalentemente una corte, con posti auto privati e, per la minima parte, una zona a verde con qualche albero.

9.2. Caratteristiche interne

L'appartamento, del tipo arredato, è situato al piano primo. L'altezza è di circa m. 2.70 e comprende un ingresso, una cucina, un soggiorno, un w.c.-doccia, una camera ed un poggiolo.

L'appartamento a Nord-Est confina con il corridoio condominiale, a Sud-Est e Nord-Ovest confina con gli appartamenti di terzi ed a Sud-Ovest prospetta sulla corte comune.

I soffitti e le pareti sono del tipo intonacati al civile e tinteggiati, ad esclusione delle pareti del w.c.-doccia e della cucina, che sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

La porta d'ingresso (individuata dal n. 3) e le porte interne, dove presenti, sono del tipo in legno tamburato. I serramenti delle finestre e delle porte-finestra sono del tipo in legno, con vetro singolo. L'oscuramento è ottenuto con avvolgibili in PVC.

Le pavimentazioni sono del tipo in piastrelle di ceramica, quella del w.c.-doccia è rialzata di cm. 10. Il poggiolo ha il parapetto in cemento.

Il w.c.-bagno comprende: un w.c., un bidet, un lavabo ed un piatto

doccia.

L'impianto elettrico, telefonico, sanitario e quello predisposto di riscaldamento, sono del tipo prevalentemente sottotraccia.

Il predisposto impianto di riscaldamento comprende dei ventilconvettori ed un termostato posizionato in prossimità della porta d'ingresso. La produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di un boiler elettrico.

Non avendo a disposizione la documentazione completa relativa agli impianti tecnologici, non ho proceduto con l'esecuzione di verifiche specifiche agli impianti, ho accertato la presenza degli stessi, per cui l'acquirente dovrà far eseguire le relative verifiche da tecnici e/o da installatori abilitati.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è del tipo superiore alla media.

10. SUPERFICI UTILI DEI LOCALI

Le superfici calpestabili, arrotondate al metro quadrato, sono state calcolate desumendo le misure dalla planimetria catastale presentata il 09/10/1971, previa verifica in loco di alcune misure.

Destinazione	Sup. Utile mq.
Ingresso	6
Cucina	4
Soggiorno	16
W.c.-doccia	4
Camera	12
Poggiolo	12

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

Riepilogando, la superficie utile dell'abitazione è pari a mq. 42, quella del poggiolo è di mq. 12.

11. SPESE CONDOMINALI

L'Unità Immobiliare fa parte del condominio "RITZ PALACE", la cui gestione amministrativa ordinaria inizia il 1° agosto e termina il 31 luglio di ogni anno. Lo stato contabile, in base ai dati forniti dall'amministrazione CONSUL di Aloisio A. & C. S.a.s., è la seguente:

- Saldo gestione ordinaria al 31/07/2023: credito - € 257,91
- Consuntivo gestione ordinaria anno 2023/2024: debito € 4.337,01 comprensivo della spesa straordinaria *pitturazione del condominio* (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 0,00 e dell'accredito *locazione antenne* pari ad € 493,98)
- Preventivo gestione ordinaria anno 2024/2025: debito € 540,00

L'importo complessivo da versare al 24/07/2024, relativo alla gestione ordinaria e straordinaria, è pari ad € 4.206,77 (già al netto dell'accredito *locazione antenne* pari ad € 412,32).

Il bilancio preventivo della gestione anno 2024/2025 comprende anche una posta di entrata denominata *Accredito locazioni antenne*, il cui importo a favore del condominio è di € 18.742,00 ed a favore del Lotto de quo è di € 412,32.

12. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

Per la valutazione degli immobili procedo mediante il cosiddetto *metodo del confronto di mercato*, che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni simili, integrato da eventuali peculiarità, secondo la seguente formula:

$$Pv = (Pu \times Sc) - Ag - Rc - Ae$$

dove: Pv = Prezzo di vendita del bene immobile

Pu = Prezzo unitario rilevato dal mercato

Sc = Superficie convenzionale del bene immobile

Ag = Assenza garanzia per vizi occulti

Rc = Ripristino conformità

Ae = Attestazione energetica

Il metodo in esame si basa su una considerazione semplicissima: se di recente sul mercato un immobile, rientrante nello stesso segmento di mercato, viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche l'immobile in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo, eventualmente integrato da alcune peculiarità. Il prezzo di vendita che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima non è altro che una previsione di formazione di prezzo.

12.1. Determinazione del Prezzo unitario (Pu)

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per fabbricati simili,

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico del Comune, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia, emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita. Ho verificato le informazioni acquisite ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla dotazione delle infrastrutture urbanistiche, alla destinazione, alla superficie, allo stato manutentivo, al filtering, alla qualità ed alla tipologia di vendita, applicando casomai dei coefficienti correttivi. Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto della realtà in oggetto, è risultato di €/mq. 2.145,00. La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie catastale e quindi le variazioni di calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

12.2. Determinazione della Superficie convenzionale (Sc)

La superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- la superficie lorda dell'appartamento, pari alla somma delle superfici dei locali principali, dei locali accessori diretti e delle superfici dei muri interni e perimetrali e metà dei muri perimetrali con le parti comuni;
- la superficie del poggolo è stata computata in misura del 30 %;

La superficie convenzionale, calcolata sempre facendo riferimento alla planimetria catastale, risulta:

- *Appartamento* mq. 47,00 x 1 = mq. 47,00 ca.

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

- *Poggiolo* mq. 12,00 x 0,30 = mq. 3,60 ca.

Riepilogando, la superficie convenzionale (Sc), arrotondata, è pari a mq. 51 ca..

12.3. Assenza garanzia per vizi occulti (Ag)

Ho considerato l'assenza di garanzia per vizi occulti, ad esempio per quelli riconducibili agli impianti tecnologici in generale. Pertanto, ritengo di applicare una riduzione forfetaria, corrispondente a circa il 10% del prezzo di vendita lordo.

Ottingo:

$$10\% \times (\text{€}/\text{mq. } 2.145,00 \times \text{mq. } 51,00) = \text{€ } 10.939,50$$

Pertanto, la riduzione per assenza di garanzia per vizi occulti è di € 10.939,50.

12.4. Ripristino conformità (Rc)

L'ottenimento del ripristino della conformità prevede il rilievo dettagliato in loco, trasformazione dei dati e restituzione dello stato di fatto.

Tale stato di fatto, previa rispettive elaborazioni, verrà utilizzato relativamente:

- a) alla spalletta, per la presentazione della planimetria al Catasto Urbano con procedura DO.C.FA. e per l'aggiornamento parziale del Piano Tavolare di condominio;
- b) allo stato assentito, per la presentazione della variante di aggiornamento progettuale.

L'onorario professionale è valutato in € 3.000,00 (C.P., I.V.A. e diritti compresi).

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

12.5. Attestazione Energetica (Ae)

Non ho reperito l'attestazione energetica. L'onorario professionale, relativo alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è valutato in € 500,00 (C.P. ed I.V.A. compresi).

12.6. Prezzo di vendita dei beni immobili (Pv)

Applicando i valori ottenuti alla formula:

$$Pv = (Pu \times Sc) - Ag - Rc - Ae$$

ottengo:

$$Pv = (\text{€/mq. } 2.145,00 \times \text{mq. } 51) - \text{€ } 10.939,50 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 94.955,50.$$

Pertanto, il prezzo di vendita del lotto, arrotondato, è di € 95.000,00 (diconsi € novantacinquemila/00).

13. CONCLUSIONE

Io sottoscritto geom. Roberto SIMCIC, ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi, riepilogo il contenuto del rapporto di valutazione, più precisamente, ritengo che il prezzo di vendita, del pieno e intero diritto di proprietà dell'appartamento sito Grado (GO) in Viale Andromeda n. 26, è pari ad € 95.000,00.

Gorizia, 3 ottobre 2024

L'ESPERTO

Firmato
digitalmente da

geom. Roberto SIMCIC

ROBERTO SIMCIC

O = Collegio dei
Geometri di Gorizia
C = IT
Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Liquidatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC