



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Giulio ZUCCA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Roberto Antonio Brigante

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Antonio Lippi

CF: LPPNTN54E15E098F

con studio in GORIZIA (GO) VIA DUCA D'AOSTA, 146

telefono: 0481520464

fax: 0481520464

email: geomlipp@geomlipp.it

PEC: antonio.lippi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozio (in uso quale Magazzino) a MONFALCONE Via Delle Giarrette 80, frazione Marina Julia, della superficie commerciale di **34,00.- mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene pignorato consiste in un Negozio (destinazione edilizia concessa ed accatastata/intavolata) tenuto in uso, dal proprietario esecutato, quale magazzino, compreso in un edificio in condominio che, costruito nell' anno 1967 (autorizzazione edilizia dicembre 1966, certificato di abitabilità febbraio 1968), si sviluppa parte su sette piani (fra cui un attico) e parte con il solo piano terra, presentando strutture tradizionali che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato, congiuntamente al nominato Custode, alla presenza dell' Esecutato), è possibile genericamente indicare quali: murature in laterizio, solai di piano in laterocemento e tetto, nella porzione alta a falde inclinate, anch'esso in laterocemento. La porzione ad unico livello ha copertura piana, destinata a terrazza di un alloggio del primo piano. Le facciate, genericamente intonacate e tinteggiate, presentano parziale rivestimento in piastrelle di clinker. Il fabbricato, disposto ad angolo fra la Via Delle Giarrette e la Via Punta Barene, comprendente al piano terra, oltre all' unità oggetto della presente procedura, ulteriori simili beni di medesime caratteristiche, sia a destinazione negozio che magazzino; ai piani superiori è suddiviso in alloggi, serviti da vano scale fronte Via Delle Giarrette. Particolarità del piano terra è la realizzazione di una galleria, centrale all' edificio, su cui si affacciano le unità negozi/magazzini. Le porzioni comuni, per quanto è stato possibile visivamente appurare, si presentano in uno stato di generale trascuratezza, in particolare per quanto riguarda la pavimentazione (piastrelle di clinker), diffusamente sconnessa, sia del marciapiede che della galleria in accenno; quest' ultima diffusamente degradata al soffitto a causa di evidenti infiltrazioni meteoriche dalla copertura piana. Questa, stante la non rilevata medesima situazione al soffitto dell' unità in esame, anch'essa al di sotto della medesima terrazza, potrebbero, pur non avendo alcuna certezza, essere state risolte, almeno in parte.

Identificazione Catastale e Tavolare del bene oggetto di Esecuzione.

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Monfalcone

foglio 13 - particella .4398/3 - qualità Ente Urbano - superficie 1.280 mq (particella condominiale tavolarmente intestata per la quota di 14/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Monfalcone

sezione urbana A - foglio 13 - particella .4398/3 - subalterno 7- categoria C/1 - classe 5 - consistenza 29 mq - superficie catastale totale 41 mq - rendita 632,04 Euro - indirizzo catastale Via Delle Giarrette n. 80 - piano T - intestato a *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.



Ufficio Tavolare di Monfalcone

Partita Tavolare WEB 13482 di Monfalcone - corpo tavolare 1 - unità condominiale G - locale d'affari al piano terra - con 14/1000 i.p. del corpo tavolare 1, p.c.e. 4398/3 (da P.T. 5627 - c.t. 1) in Partita Tavolare WEB 13475 ("madre") di Monfalcone; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.

Nota: La diversa iscrizione di subalterno fra l' ufficio Tavolare ("G ") ed il catasto fabbricati ("7") non pregiudica né è di ostacolo alla procedura.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.200,00
Data della valutazione:	26/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore (Signore *** DATO OSCURATO ***) che utilizza lo stesso come magazzino.

In relazione al procedimento seguito per i richiesti accertamenti finalizzati alle necessarie ispezioni, lo scrivente Esperto relaziona di avere preliminarmente ottemperato alle necessarie verifiche Catastali, Tavolari ed all' Agenzia delle Entrate; presso quest'ultima per accertare l'eventuale esistenza di atti di Locazione/Comodato di possibile opposizione alla procedura esecutiva. In risposta l'Agenzia, con comunicazione del preposto ufficio del registro, dichiarava l'inesistenza di atti in corso. Contemporaneamente veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento, nonchè all'Amministrazione Condominiale per la verifica delle spese di competenza ai beni pignorati e l'accertamento di eventuali spese insolute.

La richiesta ispezione dei luoghi, previo invio all'Esecutato di avviso con raccomandata 1 A.R. (non ritirata) e posta ordinaria, veniva effettuata, in accordo con il nominato Custode, il giorno 18.07.2024 ad ore 9.00. Nel corso del sopralluogo, effettuato alla presenza del nominato Custode e dell'Esecutato, sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di Pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto ed al Tavolare, nonché la loro conformità agli elaborati allegati alle reperite pratiche edilizie ed alle planimetrie catastali. Si rilevavano inoltre, visivamente, le condizioni generali di manutenzione dell'edificio comprendente l'immobile oggetto di Esecuzione (strutture, finiture, ecc.), nonchè le finiture e stato dello specifico bene pignorato e, per quanto possibile, la situazione e condizione degli impianti in essere; annotando eventuali dichiarazioni dell'Esecutato e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente. Si effettuava anche il rilievo fotografico, integrante la presente consulenza, relativamente sia all'interno dei beni esclusivi pignorati (riprendendo ogni ambiente ed eventuali particolari ritenuti in interesse)



che all'esterno dell' edificio che lo comprende, relative parti comuni comprese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli accertamenti, effettuati con consultazione telematica, delle trascrizioni tavolari, allibrate, per competenza territoriale, presso l'Ufficio Tavolare di Monfalcone, evidenziano:

1.- P.T. WEB 13475 ("Madre"), c.t. 1, del Comune Censuario di Monfalcone

- Foglio A 2 - Consistenza

posta 3 - pres. 16.08.1934 - G.N. 767/1934, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Brancolo di San Canzian d'Isonzo;

posta 4 - pres 24.11.1964 G.N. 1946/1964 - pres. 24.11.1964 G.N. 1947/1964 - pres. 24.11.1964 G.N. 1948/1964, annotazione del diritto di servitù di non edificare se non in conformità alle prescrizioni stabilite agli art. 6 dei rispettivi atti di vendita a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso delle pp.cc. 650/6, 650/7 e 650/8;

posta 5 - pres 30.11.1964 G.N. 2010/1964, annotazione del diritto di servitù di non edificare se non in conformità alle prescrizioni stabilite agli art. 6 dei rispettivi atti di vendita a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso della p.c. 650/10;

posta 6 - pres 30.06.1965 G.N. 977/1965, annotazione del diritto di servitù di non edificare se non in conformità alle prescrizioni stabilite agli art. 6 dei rispettivi atti di vendita a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso della p.c.e. 4368;

posta 7 - pres 30.06.1965 G.N. 983/1965, annotazione del diritto di servitù di non edificare se non in conformità alle prescrizioni stabilite agli art. 6 dei rispettivi atti di vendita a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso della p.c.e. 4387 e p.c.e. 4388;

posta 8 - pres 02.07.1965 G.N. 987/1965, annotazione del diritto di servitù di non edificare se non in conformità alle prescrizioni stabilite agli art. 6 dei rispettivi atti di vendita a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso delle p.c.e. 4358, p.c.e. 4359, p.c.e. 4360, p.c.e. 4361;

posta 9 - pres 24.09.1965 G.N. 1370/1965, annotazione del diritto di servitù di non edificare se non in conformità alle prescrizioni stabilite agli art. 6 dei rispettivi atti di vendita a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso della p.c.e. 4375/1;

posta 10 - pres 23.12.1965 G.N. 1912/1965, annotazione del diritto di servitù di non edificare se non in conformità alle prescrizioni stabilite agli art. 6 dei rispettivi atti di vendita a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso della p.c.e. 650/14;

posta 11 - pres 18.03.1968 G.N. 455/1968, annotazione del diritto di servitù di passaggio a piedi, con animali, biciclette, motoveicoli ed autoveicoli con le limitazioni stabilite all' art. 5 dell' atto di vendita a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso delle p.c.t. 650/2, p.c.t. 650/47, p.c.t. 650/49, p.c.t. 650/50, p.c.t. 650/51, p.c.t. 650/52, p.c.t. 650/53, p.c.t. 650/54, p.c.t. 650/55, p.c.t. 650/57, p.c.t. 652/9, p.c.t. 652/11, p.c.t. 652/14, p.c.t. 652/15, p.c.t. 650/46, p.c.t. 650/48, p.c.t. 650/56, p.c.t. 652/10, p.c.t. 652/12, p.c.t. 652/13, p.c.t. 652/16;

posta 12 - pres 09.08.1968 G.N. 1426/1968, annotazione del diritto di servitù: **a.-** di passaggio a piedi, con animali e veicoli di ogni specie, di luce, aria, veduta, stillicidio e fognatura a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso della p.c.e. 4398/2 entro l'area colorata in giallo marcata p-e-f-g-h-i-l-m-n-o-p nonchè 1-2-3-4-1 nel piano sub GN 455/1968; **b.-** di posa di impalcatura ed attrezzi nonchè di passaggio a piedi sulla terrazza lungo la fascia colorata in giallo e contrassegnata con le lettere a-b-c-d-a nel piano in atti sub GN 455/1968 per una larghezza di metri lineari 2,50 con accesso esterno a favore della p.c.e. 4398/3 ed a peso dell' E.I. P su p.c.e. 4398/3;

- Foglio C - Aggravi



posta 1 - pres 24.01.1967 G.N. 140/1967, annotazione del diritto di servitù di non edificare se non in conformità alle prescrizioni stabilite all' art. 8 del contratto in atti a peso della p.c.e. 4398/3 ed a favore della p.c. 650/4, in base ai titoli in atti;

posta 2 - pres 09.08.1968 G.N. 1426/1968, annotazione del diritto di servitù: **a.-** di passaggio a piedi, con animali e veicoli di ogni specie, di luce, aria, veduta, stillicidio e fognatura a peso della p.c.e. 4398/3 entro l'area a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n-o-p-a colorata in giallo nel piano in atti sub GN 455/1968 ed a favore della p.c.t. 6672; entro l' area c-d-e-f-c, nonchè segnata ai numeri 4-7-6-5-4- entrambe colorate in giallo nel piano in atti sub GN 455/1968 ed a favore della p.c.e. 4398/2; **b.-** di uso della centrale termica marcata nel piano in atti sub GN 455/1968 con la lettera "a" per l' alimentazione dell'impianto di riscaldamento del futuro erigendo fabbricato, compresi i relativi macchinari ed a favore della p.c.e. 4398/2; in base ai titoli in atti.

2.- Partita Tavolare WEB 13482, c.t.1, del Comune Censuario di Monfalcone (alla quale risulta iscritto l'immobile pignorato)

- Foglio C - Aggravi,

si evidenziano le iscrizioni pregiudizievoli ed i gravami di seguito indicati.

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 giudiziale attiva, intavolata il 22/12/2023 a Monfalcone G.N. 6316/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza d.d. 27.03.2013 Tribunale di Trieste n. 98/2013.

Importo ipoteca: € 35.000,00.-.

L'ipoteca sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo della cancellazione € 200,00.- (tassa fissa minima, rapportando € 35.000,00 x 0,50% -tassa ipotecaria).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, intavolato il 06/05/2024 a Monfalcone G.N. 2267/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento n. 91/C - Tribunale di Gorizia.

Regolarizzato e cancellato a seguito della procedura. Costo della cancellazione € 200,00.- (tassa fissa)

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:	€. 283,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 316,47
Millesimi condominiali:	14/1000 i.p.
Ulteriori avvertenze:	

Gli importi esposti sono stati rilevati dalle comunicazioni avute, a seguito di precisa richiesta, dall'Amministrazione condominiale, la quale ha anche indicato che l' impianto elettrico condominiale è a norma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ufficio Tavolare di Monfalcone

P.T. WEB 13482 del Comune Censuario di Monfalcone

Corpo tavolare 1° - Unità condominiale sub " G " su p.c.e. 4398/3 (da P.T. 5627 - c.t. 1), locale d'affari al piano terra.

All' unità sono di pertinenza 14/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c.e. 4398/3 in PT. WEB "Madre" 13475, c. t. 1°, di Monfalcone

nota : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegate visure delle Partite Tavolari WEB 13482 e 13475 ("Madre") del Comune Censuario di Monfalcone.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 i.p., in forza del Contratto di Compravendita d.d. 08.06.2021, rep. 5009, in atti sub GN 2864/2021, not. Pelosi, intavolato il 19/04/2022 a Monfalcone G.N. 2009/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell' Istanza, per l' Accesso Agli Atti, inoltrata al Comune di Monfalcone, per quanto concerne le pratiche edilizie depositate presso il proprio archivio, il competente Ufficio Tecnico, in relazione al bene oggetto della presente procedura, ha fornito la documentazione edilizia di seguito indicata.

Si rileva che non è stata reperita la pratica edilizia relativa ad una Variante interessante l' edificio in cui è compreso il bene oggetto della presente procedura; nonchè il Certificato di Agibilità/Abitabilità riferito al piano terra del medesimo edificio, ove è ubicata l'unità pignorata. Non vi sarà quindi possibilità di un puntuale giudizio di conformità edilizia del bene oggetto della presente procedura con quanto amministrativamente concesso/autorizzato; di un tanto lo scrivente Esperto esporrà preciso chiarimento al successivo *punto 8.1 - Conformità Edilizia*, ove puntualmente relazionerà anche il proprio parere in merito alla documentazione mancante ed alla regolarizzazione della situazione in essere.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **145/66 - prot. n. 20676 - Rip. V/2100**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso edilizio a 5 piani, presentata il 22/09/1966 con il n. 20676 di protocollo, rilasciata il 06/12/1966 con il n. 20676 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. **145/66 - prot. n. 28094 - Rip. V/2585**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio condominiale, rilasciata il 29/02/1968 con il n. 28094 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente ai piani 1°, 2°, 3°, 4°, 5° e piano attico.

Edificio reso abitabile in data 24.02.1968

Autorizzazione Edilizia N. **114/67 - prot. n. 13639 - Rip. V/1233**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un corpo di fabbrica di 7 piani fuori terra, presentata il 21/06/1967 con il n. 13639 di protocollo, rilasciata il 02/08/1967 con il n. 13639 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. **114/67 - prot. n. 26199 - Rip. V/2561**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 16/01/1969 con il n. 26199 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente ai piani 1°, 2°, 3°, 4°, 5° e 6°.

Edificio reso abitabile in data 10.01.1969

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. **14/0052 - prot. n. 0010671/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione interna con demolizione di alcuni servizi igienici, presentata il 20/03/2014 con il n. 0010671/A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente ai subalterni 3, 4, 5, 6 della p.c. .4398/3, f.m. 13, del C.C. di Monfalcone

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di Variante N. **14/0052 V1 - prot. 0018379/A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione interna con demolizione di alcuni servizi igienici, presentata il 14/05/2014 con il n. 0018379/A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente ai subalterni 3, 4, 5, 6 della p.c. .4398/3, f.m. 13, del C.C. di Monfalcone.

Comunicazione di Fine Lavori d.d. 01.08.2014 - prot. 0029698/A

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) N. **16/0020 - prot. 5102**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di un impianto rete mobile VODAFONE, presentata il 05/02/2016 con il n. 5102 di protocollo

Comunicazione N. **5164 di Protocollo** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di stazione microcellulare, presentata il 05/02/2016 con il n. 5164 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente. L'immobile ricade in zona omogenea G1b - Ambito Residenziale Turistico di Marina Julia - Comparto 3. Per le norme tecniche di attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega stralcio.

Si rileva inoltre che l'edificio è sottoposto a Vincolo Paesaggistico Territori Costieri, nonché a Vincolo per Ambiti di Sicurezza Idraulica Contro le Alte Maree Eccezionali (altezza minima 1,50).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Nel corso dell'effettuato sopralluogo, ai beni oggetto di Esecuzione, sulla base delle documentazioni reperite a seguito degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale e le consultazioni catastali, si è potuto effettuare la verifica della corrispondenza dello stato in essere con la situazione edilizia autorizzata, nonché la concordanza dello stato di fatto con la depositata planimetria catastale. Lo scrivente Esperto esprime quindi, nei seguenti giudizi di conformità, le ottenute risultanze.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

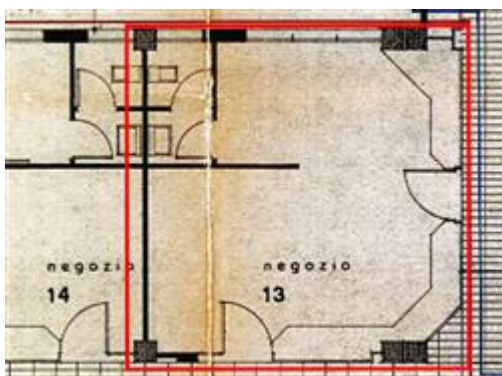
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa configurazione planimetrica dell'Unità in Esecuzione rispetto alla reperita documentazione di regolarità in atti comunali.

E' inoltre stata accertata, come già in accenno, la mancanza del Certificato di Abitabilità/Agibilità che riguarda, non solo l'immobile di cui la presente procedura (così come evincibile anche nel Contratto di Compravendita, dell'Unità oggetto di Pignoramento, da parte dell' Esecutato - atto d.d. 08.06.2021, rep. 5009 not. Pelosi - sub G.N. 2864/2021), ma l'intero piano terra dell'edificio condominiale.

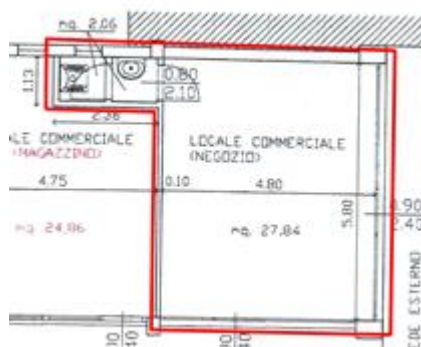
Le difformità, seppure presumibilmente già in essere al momento del rilascio del Certificato di Abitabilità d.d. 29.02.1968 (prat. ed. 145/66 - prot. 28094) riguardante i piani 1°, 2°, 3°, 4°, 5° ed attico dell' edificio, così come evincibile sia dal piano di condominio (sub GT 455/68) datato 20.01.1968 che dalla depositata planimetria catastale d.d. 06.03.1968 (corrispondente esattamente a quanto graficamente indicato nel piano di condominio), **sono regolarizzabili**, in conformità alla L.R. 11.11.2009 n. 19 e s.m. ed i., con il deposito di pratica edilizia per " *Riduzione a Conformità* " (Comunicazione Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata - C.I.L.A.) e contestuale richiesta del mancante Certificato di Abitabilità/Agibilità. La spesa, comprensiva di sanzione, diritti di segreteria per il deposito della pratica, assistenza tecnica da parte di professionista abilitato, oneri fiscali I.V.A., è presumibile in € **2.500,00.-**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **Medi**

Nota: Seppure sia possibile adeguare parzialmente la situazione di difformità del piano terra dell'edificio, è parere dello scrivente Esperto che sarebbe opportuno, da parte del condominio, estendere la "sanatoria", così come sopra riferito, all'intero livello, con la richiesta del rilascio del mancante Certificato di Abitabilità/Agibilità riferito allo stesso.



situazione concessa depositata agli atti



stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale riporta indicata, impropriamente, la centrale termica comune al condominio.



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONFALCONE VIA DELLE GIARRETTE 80, FRAZIONE MARINA JULIA

NEGOZIO (IN USO QUALE MAGAZZINO)

DI CUI AL PUNTO A

Negozi (in uso quale Magazzino) a MONFALCONE Via Delle Giarrette 80, frazione Marina Julia, della superficie commerciale di **34,00.- mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene pignorato consiste in un Negozi (destinazione edilizia concessa ed accatastata/intavolata) tenuto in uso, dal proprietario esecutato, quale magazzino, compreso in un edificio in condominio che, costruito nell' anno 1967 (autorizzazione edilizia dicembre 1966, certificato di abitabilità febbraio 1968), si sviluppa parte su sette piani (fra cui un attico) e parte con il solo piano terra, presentando strutture tradizionali che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato, congiuntamente al nominato Custode, alla presenza dell' Esecutato), è possibile genericamente indicare quali: murature in laterizio, solai di piano in laterocemento e tetto, nella porzione alta a falde inclinate, anch'esso in laterocemento. La porzione ad unico livello ha copertura piana, destinata a terrazza di un alloggio del primo piano. Le facciate, genericamente intonacate e tinteggiate, presentano parziale rivestimento in piastrelle di clinker. Il fabbricato, disposto ad angolo fra la Via Delle Giarrette e la Via Punta Barene, comprendente al piano terra, oltre all' unità oggetto della presente procedura, ulteriori similari beni di medesime caratteristiche, sia a destinazione negozio che magazzino; ai piani superiori è suddiviso in alloggi, serviti da vano scale fronte Via Delle Giarrette. Particolarità del piano terra è la realizzazione di una galleria, centrale all' edificio, su cui si affacciano le unità negozi/magazzini. Le porzioni comuni, per quanto è stato possibile visivamente appurare, si presentano in uno stato di generale trascuratezza, in particolare per quanto riguarda la pavimentazione (piastrelle di clinker), diffusamente sconnessa, sia del marciapiede che della galleria in accenno; quest' ultima diffusamente degradata al soffitto a causa di evidenti infiltrazioni meteoriche dalla copertura piana. Questa, stante la non rilevata medesima situazione al soffitto dell' unità in esame, anch'essa al di sotto della medesima terrazza, potrebbero, pur non avendo alcuna certezza, essere state risolte, almeno in parte.



Identificazione Catastale e Tavolare del bene oggetto di Esecuzione.***Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio******Ufficio del Catasto Terreni***

Comune Catastale di Monfalcone
 foglio 13 - particella .4398/3 - qualità Ente Urbano - superficie 1.280 mq (particella condominiale tavolarmente intestata per la quota di 14/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Monfalcone
 sezione urbana A - foglio 13 - particella .4398/3 - subalterno 7- categoria C/1 - classe 5 - consistenza 29 mq - superficie catastale totale 41 mq - rendita 632,04 Euro - indirizzo catastale Via Delle Giarrette n. 80 - piano T - intestato a *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.

Ufficio Tavolare di Monfalcone

Partita Tavolare WEB 13482 di Monfalcone - corpo tavolare 1 - unità condominiale G - locale d'affari al piano terra - con 14/1000 i.p. del corpo tavolare 1, p.c.e. 4398/3 (da P.T. 5627 - c.t. 1) in Partita Tavolare WEB 13475 ("madre") di Monfalcone; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.

Nota: La diversa iscrizione di subalterno fra l' ufficio Tavolare ("G ") ed il catasto fabbricati ("7") non pregiudica né è di ostacolo alla procedura.



Edificio condominiale



Posizione unità pignorata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica a destinazione turistico-balneare, in un'area mista residenziale/commerciale. Le zone limitrofe hanno simile destinazione. Il traffico nella zona è definibile locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Individuazione cartografica



Zona di inserimento edificio condominiale

SERVIZI

negozi al dettaglio
supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9,5 Km
ferrovia distante 5,5 Km
autostrada distante 8,00 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' Unità in esame (Negozio in uso quale Magazzino) ubicata al piano terra, accessibile dalla galleria condominiale di cui alla descrizione generale dell' edificio, si compone di: negozio (circa mq 27,85.- netti calpestabili), anti servizio (circa mq 1,00.- netti calpestabili) e servizio igienico (circa mq 1,05.- netti calpestabili), per circa complessivi arrotondati mq 30,00.- netti calpestabili e superficie complessiva lorda commerciale di circa mq 34,00; l' altezza utile del negozio è di m 3,65.-, quella del servizio ed antiservizio di m 2,95.-.

Nota: le superfici avanti indicate sono state desunte dalla planimetria catastale/tavolare e/o dagli elaborati grafici allegati alle concessioni/autorizzazioni edilizie (estratti dall' Ufficio Tecnico Comunale); integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

L' unità si presenta priva dei sanitari e delle porte interne di servizio ed antiservizio che risultano pavimentati in piastrelle di gres ceramicato con medesima finitura di rivestimento alle pareti. Il locale negozio è privo di rivestimento di pavimentazione, presente il solo getto di c.l.s. quale sottofondo alla stessa. Le pareti interne del negozio sono intonacate e tinteggiate. Gli ampi serramenti perimetrali all'unità (vetrine), risalenti all' epoca di costruzione, sono realizzati in alluminio anodizzato con unico vetro, esternamente protetti da serranda metallica.



L'unità presenta l'impianto elettrico, apparentemente di recente revisione/rifacimento, realizzato con tubazioni, frutti e quadretto di impianto (comprensivo di interruttore differenziale) esterni. L'impianto idrico del servizio igienico, evincibile sottotraccia, appare mai utilizzato. Ambedue gli impianti mancano di contratto di fornitura. Non è presente impianto di riscaldamento.

Le condizioni del bene, fermorestando la situazione descritta, sono discrete.

Si evidenzia la presenza:

- di alcune tubazioni, " a vista ", che appaiono provenienti dalla adiacente centrale termica condominiale di cui non usufruisce l'unità in esame non essendo previsto alcun allaccio alla stessa;
- di un interruttore di " sgancio " impianto, di cui non si è potuto individuarne l'utilità, in quanto nell'unità pignorata non vi è alcun allestimento che possa usufruire di tale sicurezza. L'esecutato, il contattato precedente proprietario e l' amministratore di condominio hanno dichiarato di non sapere a cosa fa riferimento detto interruttore.

In rapporto alla situazione degli impianti, si ritiene indispensabile l' intervento di persona qualificata che ne ispezioni (e certifichi) la sicurezza, la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge, nonchè la regolarità generale di funzionamento, redigendo i prescritti documenti di legge. La stessa proterà anche verificare a cosa fa riferimento l'individuato interruttore " di sgancio ".

Si segnala inoltre che l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE - allegato all'atto di compravendita depositato al tavolare sub G.N. 2864/2021), da cui i dati di seguito riportati.

CLASSE ENERGETICA:



[403,38 KWh/m²/anno]

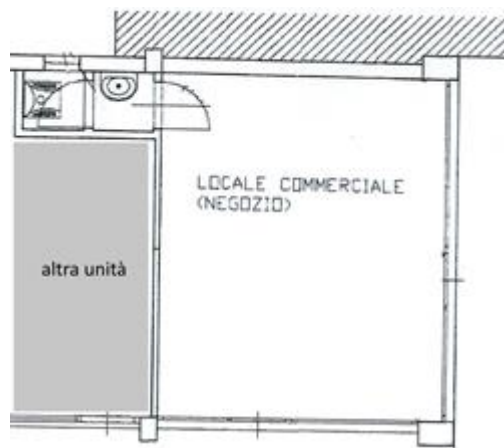
Certificazione APE N. 102566-2021-GO-APE-DEF registrata in data 23/04/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negozi con servizi	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00



Planimetria unità pignorata

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 condominiale; delle condizioni generali e finiture descritte; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti);
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dalle planimetrie/visure catastali/tavolari e/o dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie,

Il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la loro superficie commerciale lorda (S.E.L.) precedentemente espressa e calcolata, con gli indicati indici di ragguaglio, secondo gli usi e consuetudini locali. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici esclusive o comuni (percorsi condominiali, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenti al condominio), 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 "in tolleranza" 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 pari a **mq 34,00,-** ; assumendo il prezzo unitario medio di **€ 680,00,- / mq**, valutato in considerazione: delle finiture, condizioni generali e di manutenzione descritte, delle condizioni degli impianti ed oneri per la loro verifica di funzionalità e sicurezza; nonché della indicata situazione di evidente precarietà delle parti comuni, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Negoziò (in uso quale Magazzino) al piano terra con relative pertinenze condominiali.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 680,00 = **23.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.120,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.120,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato, come già significato, è quello **sintetico-comparativo**, per una espressione del **più probabile valore commerciale** dei beni di che trattasi. Tale valutazione, essendo i beni oggetto di Pignoramento, con riferimento al particolare mercato delle vendite con procedura giudiziaria, viene, con richiamo e nel rispetto di quanto richiesto dall' art. 568 - c. 2 - c.p.c., come novellato da D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, opportunamente adeguata, con le correzioni dovute alla specificità del bene, sua situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di ripristini.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone , ufficio tecnico di Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (O.M.I.), ed inoltre: Conoscenza per esperienza diretta nello specifico campo; Esperti locali del settore; locale "Borsino" Immobiliare.

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	Negoziò (in uso quale Magazzino)	34,00	0,00	23.120,00	23.120,00
				23.120,00 €	23.120,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Regolarizzazione difformità edilizie	-2.500,00
	2.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni, oggetto della presente Procedura Esecutiva, pignorati per l' intero, non si ritengono divisibili.

I beni, così come intavolati, sono consistenti in una unica unità immobiliare,



Negozi (usato quale Magazzino dall' Esecutato), cedibile quale **unico Lotto** di vendita

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: **€. 20.620,00**

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: **€. 1.031,00**

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: **€. 316,47**

Riduzione per arrotondamento: **€. 72,53**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.200,00**

data 26/08/2024

il tecnico incaricato
Geom. Antonio Lippi

