



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARTINA PONZIN

CUSTODE:

AVV. DEBORA TUFO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Michele Cappelli - rev01

CF:CPPMHL71M02E098H

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

telefono: 048199349

email: studio@michelecappelli.it

PEC: michele.cappelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Negozi a per la quota di 1/1 di piena proprietà

Negozi al piano terra ricompreso all'interno di compendio immobiliare in condominio a destinazione mista commerciale e residenziale, con trentaquattro unità abitative originarie, quattordici negozi e annesse autorimesse.

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Monfalcone

P.T. 6270 di Grado c.t. 1°

- **E.I. 29** su p.c. **202/14**, negozio al piano terra – piano condominio G.N. 1927/1972, con 10,88/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in P.T. 6268 del C.C. di Grado.

Identificazione catastale:

- C.C. Grado particella edificiale 202/14 foglio 42 **sub. 29** P.M. 6268 partita tavolare 6270, categoria C/1, classe 12, consistenza 28 mq

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:	€. 89.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Data della valutazione:	09/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con sede legale a *** DATO OSCURATO *** , con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/04/2015, con scadenza il 19/04/2021, registrato il 27/04/2015 a DPGO UT MONFALCONE ai nn. 674 serie 37 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14.400 €.

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate, in data 01.10.2024, per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile ed altre registrazioni relative ad atti privati e/o contratti in corso.

In data 28/10/2024, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che non risultano registrati contratti di locazione (attivi) o atti privati in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

Pertanto non risulta effettuata la la registrazione del rinnovo del contratto.

In data 09.10.2024, alla presenza del Custode Avv. Debora Tufo effettuava sopralluogo degli immobili in esecuzione.

Dalle verifiche effettuate presso il Servizio del Libro Fondiario di Monfalcone sull'immobile oggetto di esecuzione risulta ancora iscritto il diritto di usufrutto a favore di *** DATO OSCURATO *** nato *** DATO OSCURATO *** il 18.03.1931 e deceduto in data 03.04.1998.

Nel merito si ritiene rilevare che sia necessario definire, nel corso della procedura, la cancellazione dell'usufrutto per consentire il trasferimento della piena proprietà .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (visura tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 02.10.2024, è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

Sulla base della documentazione in atti si ritiene rilevare:

- che sulla base dell'atto di regolamento di confine e delle distanze tra edifici dd. 09.09.1970 con G.N. 2148/1970 dd. 19.10.1970, presso il Servizio del libro fondiario di Monfalcone, risulta annotato:
 - a) **a favore delle pp.cc. 202/14, 202/21 e 202/22** (ora pc. 202/14) ed a peso delle pp.cc. 202/20 e 202/12, la facoltà:
 - di erigere uno o più fabbricati in aderenza con relative chiusure di finestra, vedute ed aperture in genere e demolizione di sporti;
 - di demolizione del muro di confine, salva la ricostruzione, per un'altezza non inferiore a metri tre, di quello esistente tra via Dante e cucina, ivi compreso l'intonaco relativo e la posa in opera di sette canne di ventilazione (di cm. 12x12) per i locali interessati alla chiusura delle cinque luci e delle due finestre;
 - b) la facoltà reciproca di mantenere e costruire tubazioni, condotte di acque bianche e nere e fosse settiche, all'interno e all'esterno, anche a distanza inferiore a quella legale.
- l'annotazione iscritta con G.N. 414/1972, dd. 03.03.1972, presso il Servizio del libro fondiario di Monfalcone, della concessione a titolo precario di una recintazione al primo piano sulla terrazza praticabile soprastante i fabbricati eretti sulla pp.cc. 202/14 e 202/22 (ora pc. 202/14), costituita da una fioriera in cemento con sovrastante ringhiera metallica alla distanza di mt. 1,00 (uno) dal confine tra le suddette pp.cc. e la pc. 202/18.
- che sulla base dell'atto di regolamento di confine e delle distanze tra edifici dd. 08.09.1970 con G.N. 2149/1970 dd. 19.10.1970, presso il Servizio del libro fondiario di Monfalcone, risulta iscritto **a peso della pc. 202/14** ed a favore della pc. 202/18 il **diritto di servitù**:

- a) di non sopraelevare ad un'altezza superiore a 4,60 mt. (metri lineari quattro e sessanta) misurata dal marciapiede di viale Dante Alighieri allo spigolo superiore della copertura piana della nuova costruzione sul confine ovest della loro proprietà che corre parallelo ad una distanza di 2,53 mt. (metri lineari due e quarantatré) dalla casa di abitazione sulla pc. 202/18 della P.T. 478 di Grado;
- b) di non apertura di luci o vedute nel muro perimetrale della nuova costruzione;
- c) di reciprocamente mantenere e costruire tubazioni, condotte di acque bianche e nere, comprese eventuali fosse settiche sia all'interno degli edifici che all'esterno degli stessi anche a distanza inferiore a quella legale.
- che sulla base dell'atto di regolamento di rapporti tra proprietà confinanti con G.N. 897/1971 dd. 21.04.1971, presso il Servizio del libro fondiario di Monfalcone, risulta iscritto **a peso della pc. 202/14, 202/21 e 202/22 (ora pc. 202/14)** ed a favore della pc. 202/23 il **diritto di servitù** di reciprocamente mantenere e costruire tubazioni, condotte di acque bianche e nere, fosse settiche sia all'interno degli edifici che all'esterno degli stessi anche a distanza inferiore a quella legale.
- che sulla base del contratto di convenzione per la cessione in uso di un vano per l'impianto e l'esercizio di una cabina elettrica, dd. 18.02.1977 rep. n. 34358 e dd. 10.03.1977 rep. n. 34442 not. Udina, s'intavola **a peso della pc. 202/14 ed a favore di E.N.E.L.** con G.N. 1186/1977:
 - il **diritto d'uso della cabina elettrica** sita sulla pc. 202/14 e tinta in colore rosso nella planimetria;
 - il **diritto di servitù di passaggio** per persone con materiali e mezzi d'opera, lungo il tracciato indicato nel piano, nonché la servitù di passaggio delle condutture elettriche, si aa media che bassa tensione
- che risulta ancora iscritto, con G.N. 3942/1990, dd. 04.07.1990, **diritto di usufrutto** a favore di *** DATO OSCURATO *** , nato *** DATO OSCURATO *** il 18.03.1931; dalle verifiche effettuate presso il Servizio del Libro Fondiario di Monfalcone, il titolare del diritto risulta deceduto in data 03.04.1998.
- che risulta ancora iscritta, con G.N. 1643/1988, **ipoteca volontaria** a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** , ma da ritenersi prescritta per decorrenza ventennale.

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**, intavolata il 03/03/2017 a Monfalcone con G.N. 844/2017, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 8.000,00 €.

Importo capitale: 2.483,01 €

ipoteca **legale**, intavolata il 22/03/2018 a Monfalcone con G.N. 1106/2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 61.514,10 €.

Importo capitale: 30.750,05 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolato il 04/05/2018 a Monfalcone con G.N. 1722/2018, a favore di *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, intavolato il 05/06/2024 a Monfalcone con G.N. 2926/2024, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 615,48
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	10,88

Ulteriori avvertenze:

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

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

- spese condominiali in corso: € 615,48 spese a preventivo per esercizio 2024/2025, periodo dal 01/05 al 30/04;
- spese condominiali scadute ma non pagate (ultimo biennio) € 9.817,03;
- conformità dell'impianto elettrico condominiale: ultima verifica impianto messa a terra 24.05.2023;
- certificato di prevenzione incendi: autorimesse al piano interrato scadenza certificato 10/2026;
- il tipo d'impianto fognario (collegato alla rete comunale o autonomo): collegato alla rete comunale;
- impianto riscaldamento: le unità immobiliari sono dotate di impianto autonomo;
- servizio portierato: gestito da personale dipendente del Condominio (n. 1 persona);
- risultano in corso definizione preventivi per la manutenzione delle facciate, delle terrazze, il risanamento/recupero superfici degradate di strutture in conglomerato cementizio e la realizzazione di un servizio igienico ad uso di personale dipendente del Condominio (Portiere);
- è in corso di valutazione da parte del Condominio la necessità di accertamenti per la definizione di eventuali ulteriori interventi manutentivi sulla copertura a seguito d'infiltrazioni verificatesi negli appartamenti sottostanti la copertura dell'edificio.
- attestazione di presenza eventuali oneri di natura condominiale, liti in corso e pendenze legali: l'Amministratore rileva la presenza di un debito nei confronti del Condominio di 20.000 €, da parte di condomini inadempienti, che potrebbero causare nel breve periodo, nelle more delle azioni giudiziali per il recupero del credito, illiquidità con possibilità di non riuscire a sostenere le incombenze

ordinarie del Condominio.

- da regolamento di condominio “*i proprietari degli enti a piano terra e dei negozi, sono esclusi dalla proprietà comune degli atrii con relativi ripiani delle scale, ascensori e relativi macchinari, centrali termiche, torre evaporativa, autoclave, e non concorreranno alle spese relative alle scale, luce scale, riscaldamento, e raffrescamento, e ascensori. Essi parteciperanno soltanto per una quota minima da fissarsi dall’assemblea all’eventuale servizio di portierato in relazione ai servizi prestati per gli enti stessi dal portinaio*”.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/1990), intavolato il 04/07/1990 a Monfalcone G.N. 3942/1990

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1988 fino al 04/07/1990), intavolato il 23/06/1988 a Monfalcone G.N. 1642/1988

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla verifica effettuata con accesso atti del 21.10.2024 presso il Comune di Grado per il complesso condominiale risulta rilasciata Licenza Edilizia n. 28/1968 del 17.07.1968 prot. n. 7347/T e successive varianti, nonché Autorizzazione di abitabilità in data 20.10.1972 prot. n. 9100/T.

Non risultano altri provvedimenti autorizzativi rilasciati sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Estratto Norme Tecniche di Attuazione PRGC

Piano Regolatore Generale Comunale adeguato ai contenuti della L.R. 52/1991, efficace giusta pubblicazione sul B.U.R. n. 18 di data 4.5.2005 della deliberazione della Giunta Regionale 24 marzo 2005, n. 627, aggiornato alla variante n. 39

Art.18 bis Zona territoriale omogenea di tipo B0 Capoluogo – Isolati di particolare valore storico ambientale

La zona il cui perimetro è individuabile nella tavola di zonizzazione SDF 2.01, si riferisce a quelle aree che pur non avendo caratteristiche assoggettabili alla Zto A, mantengono caratteristiche di particolare valore storico ambientale e urbano.

All'interno di tali aree bisognerà conservare e migliorare le caratteristiche tipologiche, morfologiche e storiche significative ancora presenti, soprattutto attraverso l'introduzione della dimensione qualitativa dei progetti edilizi.

Bisognerà inoltre valutare attentamente tutte le relazioni che intercorrono tra gli interventi di trasformazione, le preesistenze storiche e l'elemento naturale dell'acqua, sia sul Porto Canale e sul Mandracchio, che verso il mare.

Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere una o più destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate:

1. Residenziale
2. Servizi
3. Alberghiera
4. Direzionale
5. Commerciale al dettaglio
6. Trasporto di persone e merci
7. Servizi e attrezzature collettive
8. Residenza turistica

Per quanto concerne la possibilità di intervento all'interno della zona omogenea di tipo B0 sono consentiti in genere i tipi di intervento di cui all'art.12, fatto salvo quanto diversamente indicato nella normativa specifica dell'isolato.

Laddove non diversamente previsto dalle specifiche norme di isolato, viene attribuito un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 mc/mq per interventi di nuova costruzione unicamente ai lotti ineditati esistenti nella Z.T.O. B0.

Per le finalità di cui al comma 4, per lotti ineditati si intendono unicamente quelli la cui capacità edificatoria viene utilizzata per la prima volta, non derivanti da frazionamento medio tempore intervenuto dell'originale mappale, e comunque privi di costruzioni autonomamente utilizzabili.

Per gli interventi di cui al comma 4, l'altezza massima, le distanze dai confini ed ogni altro parametro edilizio urbanistico, con esclusione dell'indice di fabbricabilità fondiario, sono determinati dalla norma specifica di isolato, eventualmente con riferimento ai parametri assentibili negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Fatta salva la casistica riportata ai successivi commi, nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, per le sole parti fuori sagoma, il distacco tra pareti finestrate di due edifici deve essere di almeno 10.00 mt. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In applicazione delle previsioni di cui al comma 2quater dell'art.3 della L.R. 19/2009, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti è consentito derogare alla distanza minima di 10,00 mt. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nel caso in cui risultino rispettate tutte le seguenti condizioni:

- Gli edifici si fronteggino ai due lati di una pubblica via
- L'applicazione della deroga consenta l'allineamento del patrimonio edilizio esistente;
- L'applicazione della deroga consenta un migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio;
- Vengano comunque rispettate le previsioni di codice civile in materia di distanze fra edifici.

Fermo restando il rispetto delle indicazioni sopra riportate in materia di distanza minima fra pareti finestrate, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia (per le sole parti che eccedono la sagoma pre-esistente) dovrà essere rispettata la distanza minima di 5,00 mt fra le nuove pareti finestrate proposte in progetto e i confini di proprietà. Tale disposizione non si applica per i confini con le pubbliche vie.

Sono fatte salve le eventuali disposizioni in materia di distanze contenute nelle singole norme d'isolato.

Fermo restando le disposizioni del codice civile in materia di distanze, relativamente alle opere e manufatti che non concorrono alla determinazione della distanza minima fra pareti finestrate, si opera un rinvio dinamico circoscritto alle sole tipologie espressamente elencate all'art. 3, comma 2ter, della L.R. 19/2009.

La Zona Omogenea di tipo B0 viene suddivisa in isolati.

Le altezze ammissibili in caso di intervento di tipo B, C, D, E, F, G, sono quelle della preesistenza, fatto salvo quanto diversamente indicato nella normativa specifica dell'isolato e quanto indicato al precedente art. 11.7

Ove non diversamente indicato, nel caso in cui le norme degli isolati riportino esclusivamente il numero di livelli, ai soli fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile, si assume una altezza convenzionale di livello pari a metri 3,00.

Negli interventi di tipo C potrà essere riutilizzata al più l'intera volumetria urbanistica preesistente.

Tutti gli edifici ricadenti all'interno della perimetrazione della Z.O. B0, a prescindere dalla loro destinazione, sono assoggettati al rispetto delle prescrizioni del presente articolo. A parziale modifica di quanto appena affermato, per gli edifici alberghieri specificatamente destinati, o da destinarsi, all'attività di "Albergo", così come definita all'art. 64 comma 3 della L.R. 16/1/2002 n.2, potranno trovare applicazione le previsioni delle specifiche norme tecniche di attuazione per le strutture ricettive. Gli edifici ricettivi non potranno, in ogni caso, superare la quota massima di metri 18,00 per uno sviluppo di non più di 6 livelli misurata dalla quota sicura da esondazioni, rilevata rispetto ai riferimenti previsti dall'art. 13 bis che precede.

Gli isolati prospicienti il Porto Canale e il Mandracchio, sono oggetto di vincolo di tutela paesaggistica, come indicato nel Decreto Ministeriale di data 13 ottobre 1971.

Nella definizione degli interventi deve essere prestata particolare attenzione al rapporto con il paesaggio, soprattutto nei casi dove ci siano relazioni dirette con preesistenze significative, sia storiche che naturali. In queste situazioni bisognerà tenere conto dei rapporti compositivi sia dei volumi, che dei prospetti di facciata e valutare adeguatamente l'uso dei materiali, al fine di raggiungere soluzioni coerenti. Per tale motivo è richiesta una relazione descrittiva specifica, che espliciti esaurientemente le motivazioni e le scelte delle soluzioni progettuali proposte, con degli elaborati grafici descrittivi adeguati a restituire la specificità e il valore della trasformazione. Le soluzioni progettuali vanno accompagnate da un grafico rappresentativo della zona che contenga l'inserimento dell'intervento progettuale nel contesto urbanistico esistente, sia in piano che in alzato, e da un rilievo fotografico adeguato. Ciò al fine di assicurare l'armonizzazione ed omogeneizzazione degli edifici, in riferimento alle tipologie edilizie, agli allineamenti, alle caratteristiche dei fabbricati esistenti, e al paesaggio tutelato.

Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

... ..

Isolati: 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87

Gli edifici oggetto di interventi di tipo B, C e D, potranno prevedere edifici aventi uno sviluppo massimo 5 livelli.

Gli edifici aventi un numero di livelli esistenti superiore potranno conservarli, ma non incrementarli.

Negli interventi di tipo B, C e D dovranno essere privilegiate soluzioni architettoniche che si ispirino agli edifici del primo novecento locale.

Gli edifici prospicienti direttamente sul Porto Canale, sul Mandracchio e sul Lungomare Nazario Sauro e sul Centro Storico, ricadenti negli isolati 72, 73, 74, 80, 82, 83, 84, 85 dovranno mantenere l'altezza geometrica esistente, eccezion fatta per le specifiche previsioni di sicurezza idrogeologica, contenute all'art.13 bis e del raggiungimento dell'altezza minima di m. 3,00 per i locali commerciali situati al pianoterra.

... ..

Altre prescrizioni

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e ristrutturazione edilizia degli edifici, è prescritto l'utilizzo di forme compositive che attraverso l'uso di elementi architettonici, di tecniche

costruttive e dei materiali, recuperino, reinterpretino e ne favoriscano l'identità e l'integrità della specificità del luogo. In particolare per gli edifici prospettanti direttamente sulle rive del Porto Canale e sul Mandracchio, è richiesto l'utilizzo di soluzioni compositive dal carattere "semplice", che rispecchino lo spirito del luogo legato alla tradizione dell'ambiente "dei pescatori", valorizzando il rapporto tra le facciate principali degli edifici e lo spazio pubblico della fondamenta. Per quelli prospettanti direttamente sul Centro Storico dovranno prestare particolare attenzione alle relazioni con le preesistenze dello stesso, ponendo cura alla scelta e uso dei materiali, con preferenza di quelli di tipo tradizionale come di seguito specificati. A parziale modifica di quanto più sopra specificato, è possibile proporre in alternativa interpretazioni progettuali in chiave contemporanea, anche con l'utilizzo di materiali e tecniche diverse, da sottoporre in modo prescrittivo a valutazione preventiva, come previsto dall'art. 108 del R.E.C.

Per materiali tradizionali si intende l'uso del coppo in laterizio per i manti di copertura a falde, lattonerie possibilmente in rame o materiale cromaticamente assimilato, serramenti in legno o altro materiale con caratteristiche di finitura analoghe. E' richiesto un accostamento tra gli stessi che dia un risultato coerente dell'intervento, e tra questo e il contesto in cui si inserisce. Negli edifici prospettanti direttamente sulle rive del Porto Canale, sul Mandracchio, sul lungomare Nazario Sauro e sul Centro Storico, le forometrie dovranno presentare una attenzione particolare al rapporto tra pieni e vuoti, utilizzando forme che concorrano a perseguire una percezione unitaria del contesto in cui gli interventi si inseriscono.

Il colore dei manufatti, degli edifici e dei singoli elementi architettonici deve essere individuato nei suoi caratteri storici e originari, e deve comunque armonizzarsi con il contesto del luogo, secondo quanto prescritto dai regolamenti comunali.

Sono vietate le connessioni verticali esterne sui fronti principali, e la realizzazione di terrazze sui fronti del Porto Canale e del Mandracchio che sporgano su suolo pubblico per più di ml. 1,30 ed aventi larghezza superiore a 3,00 m. La loro dimensione dovrà essere inoltre proporzionata alla consistenza della facciata. Gli spessori delle solette dovranno essere contenuti, e si dovranno evitare parapetti pieni, onde ottenere un effetto di trasparenza e alleggerimento che non prevalga sulla lettura delle facciate dei fronti edificati. Il loro numero e posizione sarà legato alla relazione diretta con attività relative alla zona giorno dell'alloggio (cucina, pranzo/soggiorno). La loro serialità e composizione sarà comunque oggetto di valutazione in sede di commissione edilizia.

E' vietato, in facciata, l'utilizzo di materiali ceramici, maiolicati lucidi e il cemento faccia a vista, naturale, impregnato o lucido.

E' consentita la realizzazione di "altane" sulle coperture degli edifici, per una superficie massima del 25% della superficie planimetrica del fabbricato, purché realizzate in strutture leggere, utilizzando materiali quali il ferro e il legno, con soluzioni che privilegino l'effetto di trasparenza e non appesantiscano il profilo degli edifici verso il cielo. Le singole altane non potranno superare la dimensione di 15 mq, e dovranno ridurre il volume del collegamento verticale, al piano inferiore, dello stretto necessario.

In generale è consentita la realizzazione di abbaini sulle coperture a falda inclinata a condizione che la larghezza massima misurata all'esterno della muratura di delimitazione dell'abbaino stesso non sia superiore a mt. 1,50, e che la distanza fra gli assi dei singoli abbaini risulti non inferiore a mt. 4,50. A parziale modifica di quanto più sopra specificato, e solo per le mansarde abitabili, è consentito derogare le dimensioni e il ritmo degli abbaini a condizione che la sommatoria delle loro larghezze massime, non sia superiore al 50% dalla larghezza della falda di copertura su cui insistono. In tutti gli edifici per i quali è prescritto il mantenimento dell'altezza geometrica esistente, viene consentito un aumento di altezza per i locali al piano terra, fino a concorrere a mt. 3,00 a condizione che la loro destinazione d'uso sia a carattere commerciale al dettaglio, servizi o alberghiera. Gli impianti tecnologici, in copertura, dovranno essere rispettosi di quanto previsto dalla legge in materia di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, e dal Regolamento Edilizio Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite il 09/10/2024.

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

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

In relazione alle verifiche effettuate nel merito si rileva la presenza di parete divisoria nel locale servizio igienico (costituzione di fatto di anti-w-c-) diversamente a quanto rappresentato nel titolo originario in atti presso il Comune.

Sulla base dell'indirizzo indicativo promosso dalla Regione Friuli Venezia Giulia, *la conferma dell'efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità già rilasciate qualora "sabilizzate" per decorso temporale, e l'esplicita assoluta irrilevanza a fini urbanistico-edilizi delle difformità che non hanno comportato incrementi volumetrico-superficiali – tali difformità si intendono assorbite e sanate dalla condizione del rilascio del certificato unita a quella dell'avvenuto decorso del termine temporale imposto dalla legge per le verifiche ex post.*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In relazione alle verifiche effettuate sopra descritte (presenza di parete divisoria nel locale servizio igienico) nell'interesse della procedura, attesa l'esigenza di aggiornare l'esatta rappresentazione grafica con l'effettivo stato dei luoghi - Stato Legittimo urbanistico - e della necessaria dichiarazione di conformità catastale negli eventuali atti di trasferimento successivi, si ritiene quantificare cautelativamente in **800 €** l'onere per l'aggiornamento catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GRADO VIA DANTE ALIGHIERI - GALLERIA ESPLANADE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Negozio a per la quota di 1/1 di piena proprietà

Negozio al piano terra ricompreso all'interno di compendio immobiliare in condominio a destinazione mista commerciale e residenziale, con trentaquattro unità abitative originarie, quattordici negozi e annesse autorimesse.

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Monfalcone

P.T. 6270 di Grado c.t. 1°

- **E.I. 29** su p.c. **202/14**, negozio al piano terra – piano condominio G.N. 1927/1972, con 10,88/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in P.T. 6268 del C.C. di Grado.

Identificazione catastale:

- C.C. Grado particella edificiale 202/14 foglio 42 **sub. 29** P.M. 6268 partita tavolare 6270, categoria C/1, classe 12, consistenza 28 mq



Foto n. 1



Foto n. 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto n. 3 - Panoramica

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km, raggiungibile in auto in 30'	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 20 km, raggiungibile in auto in 30'	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 350 mt, raggiungibile a piedi in 5'	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio, in condominio, costituisce organismo edilizio pluripiano, cinque-sei piani fuori terra ed uno interrato, realizzato tra il 1968 ed il 1972, ripartito in tre corpi scale con ascensore, si caratterizza per le semplici linee architettoniche, l'ordinata composizione dei partiti architettonici di facciata e la presenza di terrazze continue sulle facciate che prospettano sulle vie pubbliche.

L'edificio, in generale, manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado, in particolare sui frontolini/parapetti dei balconi/terrazzi e sporti di linda, che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati necessari al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti comuni.

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

Caratteristiche locazionali

L'edificio, considerata la vocazione turistica della cittadina, s'inserisce in area pedonale in una zona con: prevalente tipologia residenziale (prime-seconde case); presenza di attività commerciali di dettaglio e servizi per la residenza e strutture ricettive (hotel/Alberghi); servizio di trasporto pubblico (fermata della linea urbana nelle vicinanze, 350 mt.); spiaggia raggiungibile a piedi in pochi minuti (200 mt).

Non sono disponibili parcheggi pubblici in prossimità dell'immobile.

Caratteristiche posizionali edificio

L'edificio, di forma regolare a "T", si trova in un punto di buona visibilità per l'area in cui è ubicato; le facciate principali che prospettano sulla via pubblica, le altre su distacco e/o in aderenza con altri fabbricati a confine con altre proprietà.

L'accesso all'edificio avviene da via Regina Elena e via Dante Alighieri, con presenza di galleria al piano terra, che collega le due vie, soggetta al "pubblico calpestio".

Caratteristiche tipologiche

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

In facciata si caratterizza per il paramento murario impreciosito anche con rivestimento ceramico.

Caratteristiche posizionali unità

L'unità oggetto dell'esecuzione, al piano terra, gode di affaccio su viale Dante Alighieri, principale via pedonale con posizione strategica nel centro della città.

Descrizione beni in esecuzione

Negozio

L'accesso all'immobile in Esecuzione ha permesso di rilevarne la distribuzione interna che comprende negozio (23,66 mq), anti-w.c. e w.c. (1,82 mq), per complessivi 25,48 mq. utili calpestabili.

Superfici calcolate usufruendo dei dati metrici dedotti dalle planimetrie catastali.

Le finiture rilevate nell'alloggio possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle ceramicate in tutti gli ambienti, parziale rivestimento in piastrelle ceramicate nel servizio igienico;
- soffitti: tinteggiatura in tutti gli ambienti interni.
- serramenti: esterni in alluminio con vetro semplice e serrande avvolgibili;

A livello di impianti si rileva:

- L'impianto di riscaldamento non è presente.
- L'impianto produzione di acqua calda sanitaria non è presente, solo acqua fredda.

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

- che per l'impianto elettrico è consigliabile una verifica da persona qualificata per accertare la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge;

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

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

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Locale commerciale	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

Giudizio di congruità contratto di locazione

Dalle indagini svolte attraverso la rilevazione dei prezzi medi di mercato si ritiene il canone congruo, in quanto vengono ampiamente superati valori di riferimento che si attestano tra: 13,07 €/mq e 16,46 €/mq (fonte borsino immobiliare.it), 14,73 €/mq (fonte immobiliare.it), 13,10 €/mq e 18,40 €/mq (fonte Agenzia delle Entrate OMI).

Valore accertato per il bene in esecuzione:

Canone annuo = 14.400,00 € /anno = 1.200,00 €/anno, che per una superficie di 25,48 mq. utili calpestabili (superficie dedotta da planimetria catastale) è pari a 47,09 €/mq.

Determinazione riduzione per stato di occupazione

Lo scrivente ritiene, considerata la presenza del contratto di locazione in scadenza (aprile 2026) nel breve periodo, i tempi della procedura e che il bene continuerà ad avere una buona rendita con riferimento ai valori medi di mercato, di non applicare alcuna riduzione/deprezzamento.

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	34,00	0,00	90.400,00	90.400,00
				90.400,00 €	90.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto sopra nulla da segnalare in quanto la procedura interessa l'intera quota di proprietà del bene.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 13.440,00**

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: **€. 160,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.000,00**

data 09/12/2024

il tecnico incaricato
Geom. Michele Cappelli - rev01