

TRIBUNALE DI GORIZIA
Liquidazione Giudiziale n. R.G. 10/2023
dichiarata il 05/10/2023

TRIBUNALE DI GORIZIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA MARTINA PONZIN

CURATORE: DOTT. LUCA CAMPESTRINI

FALLITO: DENNIS MACEDONIO

PARTE TAVOLARE

A I PARTE

PT 12821

C.T. 1° CC DI GORIZIA

Ente Indipendente costituito da **NEGOZIO** sito al Piano Interrato della casa costruita sulla p.c. 1374 in PT 968, subalterno "48" in "verde scuro" nel Piano sub **GN 1692/00**

C.T. 3° CC DI GORIZIA

Ente Indipendente costituito da **RIMESSA** sito al Piano Terra della casa costruita sulla p.c. 1374 in PT 968, subalterno "65" in "lilla con righe diagonali grigio" nel Piano sub **GN 1692/00**

A II PARTE

Pres 13 dicembre 2000

Posta 1 Si rende evidente che all'Ente Indipendente c.t. 1° sono attribuite 21,67/1000 i.p., di permanente comproprietà cel c.t. 1° in P.T. 968 di q.c.c.

Pres 10 luglio 2001 GN 928

Posta 3 Si rende evidente che all'Ente Indipendente c.t. 3° sono di pertinenza 1,53/1000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 968 di q.c.c.

Pres. 10 luglio 2001 GN 929

Posta 4 In base all'atto di vendita dd. 27 luglio 2001 – rep. 96396 notaio Angelilli, si rende evidente l'escorporazione dal c.t. 2° dell'Ente Ind. "55" ed il suo trasporto quale c.t. 3° della P.T. 12819 di q.c.c.

B

Pres. 29 dicembre 2000 – GN 1770

Posta 2 In base alla compravendita dd. 13 dicembre 2000, rep. 92824 notaio Angelilli, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

, n. a il

Pres. 10 luglio 2001 GN 928

Posta 3 In base alla compravendita dd 27 luglio 2001, rep. 96395 notaio Angelilli, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 3° a nome di:

, nato a il

Pres. 2 ottobre 2015 GN 1576

Posta 4 In base al decreto pari numero e data, si annota la correzione del nome dell'intestato proprietario a

Piomb.. 2144/2023

C

Pres. 25 gennaio 2016 GN 199

Posta 6 In base al mutuo dd. 20.1.2016 rep. 15773 mpt. Arcidiacono si intavola **il diritto di ipoteca** a favore della
, con sede in per complessivi € 127.500,00 di cui € 85.000,00
di capitale, gli interessi calcolati al tasso nominale annuo per ora del 4,60% e quant'altro previsto in contratto, a peso dei
cc.tt. 1°- 3° e p.i.-

Pres. 15 marzo 2018 GN 428

Posta 7 In base alla sentenza del Tribunale di Gorizia dd. 01.03.18 n. 71/18 rep. 137/18 RG 1369/14, si prenota **il diritto di ipoteca giudiziale** a favore di
per complessivi € 70.000,00 a peso dei cc.tt. 1° e 3° e p.i.-

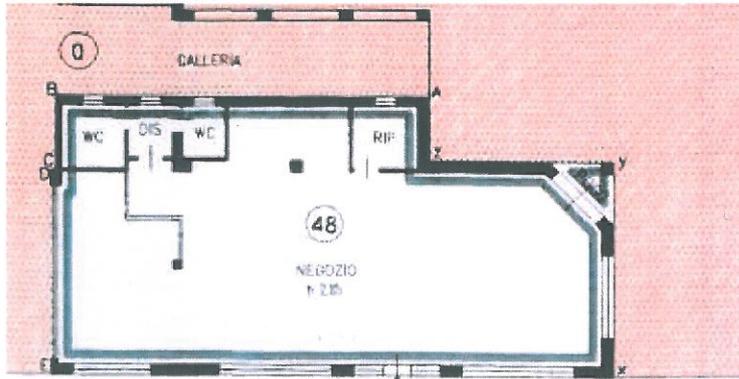
Pres. 21 aprile 2023 GT 703

Posta 8 Sulla base della sentenza della Corte d'Appello di Trieste dd. 27/09 – 06/10/2022 Sent. 368/2022, RG 316/2020, Rep. 400/2022, atto di fusione per incorporazione not. Petrosso dd. 27/12/2022 rep. 74665/21495 si prenota **il diritto di ipoteca giudiziale** a favore di
con sede in , per la somma
di € 55.242,49.- per capitale e interessi e spese come da titolo, a peso dei cc.tt. 1° e 3° e relative quote millesimali.

DAL PIANO DI CONDOMINIO

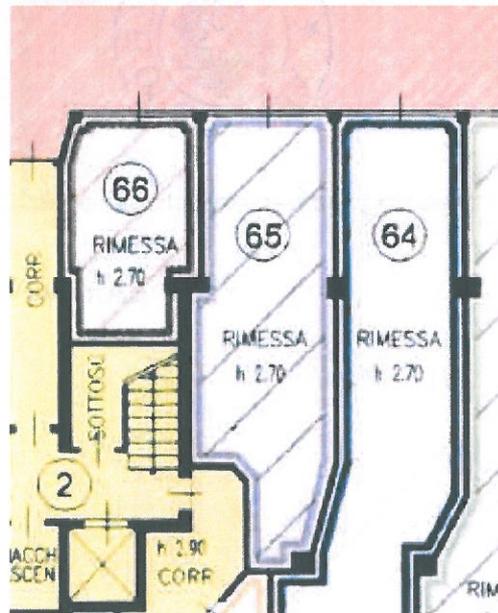
ENTE 48 -NEGOZIO: -al piano terra: un vano commerciale, un ripostiglio, un disimpegno,
due wc., un poggiatesta;
CONTORNATO IN VERDE SCURO

con q.i.p 21.67 / 1000



ENTE 64 -RIMESSA: -al piano interrato: un vano rimessa;
CONTORNATO IN BLU PRUSSIA CON RIGHE DIAGONALI VERDE OLIVA

con q.i.p 2.15 / 1000



MONITORIO
art. 197



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

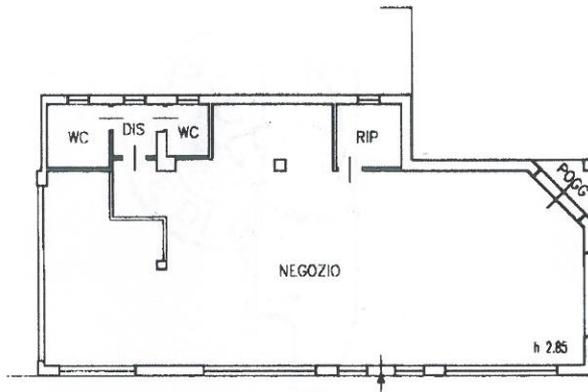
MOD. BN (CEU)

DIR. 200

10

Planimetria d. di GORIZIA

via XXIV MAGGIO



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Nota: scala da planimetria catastale - Spazio P.1

Dichiarazione di N. X
Denuncia di variazione
17
1374 48

Completata il
GEOMETRA LUISA VIDOZ
i GEOMETRI
GORIZIA
data 20/10/2000 firma *Luisa Vidoz*

RISERVATO ALL'UFFICIO

MOD. 410
3/11/14-17



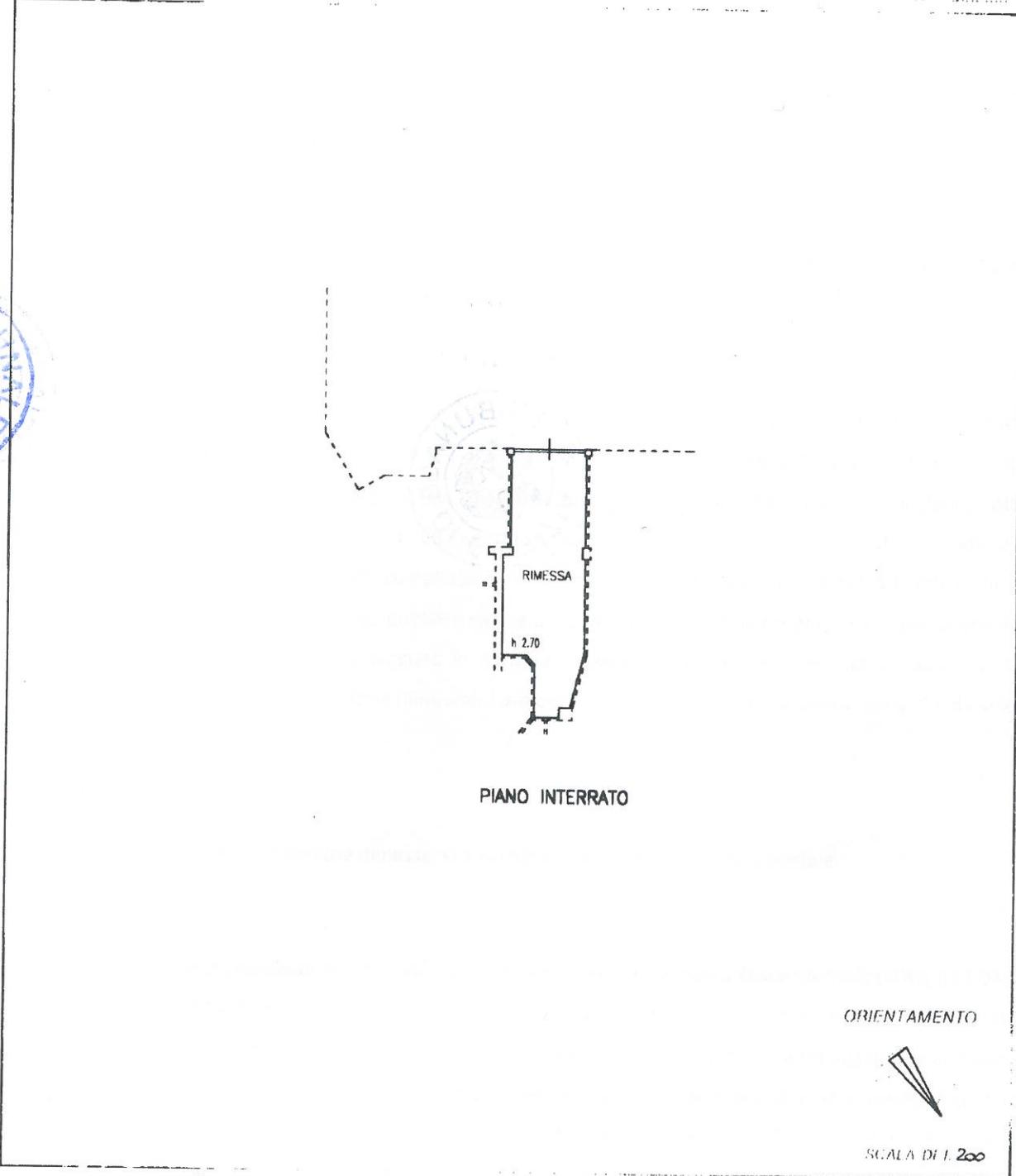
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

1191
200

Planimetria di utilità in GORIZIA CODELLI

CIV. 3/C



PIANO INTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di deposito X
renuncia

Identificativo catastale di
17
1374 sub 65

GEOMETRA LUISA VIDOZ

GEOMETRI
GORIZIA

data 20/10/2000



RISERVATO ALL'UFFICIO

AL CATASTO (bar)

Sez, B, foglio 17, mappale n. 1374, sub 48, Viale XXIV Maggio n. 10 (P.T.), z.c. 1, Cat C/1, cl 15, mq 128, sup. cat. Mq 143, R.C. € 3.906,89

Sez, B, foglio 17, mappale n. 1374, sub 55, Via Codelli n. 3/C (S.I.), z.c. 1, Cat C/6, cl 9, mq 48, sup. cat. Mq 53, R.C. € 242,94

Prezzo pagato Lire 406.000.000 oltre IVA

AL CATASTO (autorimessa)

Sez, B, foglio 17, mappale n. 1374, sub 65, Via Codelli n. 3/C (S.I.), z.c. 1, Cat C/6, cl 10, mq 29, sup. cat. Mq 31, R.C. € 170,74

Servitù attive intavolata sub pres, 17 dicembre 1996, GT 7185/96

Convenzione nei confronti del Comune di Gorizia in base alla Convenzione di lottizzazione stipulata con Atto in data 26 ottobre 1994 Rep. N. 56.623, Racc. n. 2.237, Notaio _____, registrato a Gorizia il 8 novembre 1994 al n. 856, Mod. I, in Atti tavolari sub GT n. 6809/94, ed all'atto aggiuntivo alla detta Convenzione in data 23 ottobre 2000, rogito Rep. N. 91.934, Racc. n. 4.928, registrato a Gorizia il 27 ottobre 2000 al n. 599, Mod. I, in Atti tavolari sub GT n. 1506/2000, dichiarati completamente adempiuti dalla Società venditrice/costruttrice. In detta Convenzione viene precisato l'uso pubblico del verde primario e delle gallerie porticate e precisamente nel perimetro colorato in rosso punteggiato in nero nella tavola del piano terra del citato Piano Tavolare di condominio e delimitato dalle lettere minuscole "a-b-c-d-e-f-g-h-i-j-k-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-v-w-x-y-z" e dalle lettere maiuscole "A-B-C-D-E".

CONCORDANZA CATASTALE-TAVOLARE

Come sopra evidenziato dalle planimetrie dimesse, vi è perfetta concordanza tavolare- catastale.

CONDUZIONE

Il locale commerciale è stato concesso in affitto _____, nata a _____, il _____ e residente a _____ a mezzo contratto di locazione commerciale (sei anni) con inizio 01.07.2022 e fine 30.06.2028 al canone di € 1.000,00 mensili. Il canone verrà aggiornato annualmente sulla base del 50% degli indici ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Il contratto è stato registrato telematicamente dallo studio _____ in data 05/07/2022 alle ore 15.14 al n. 000871 – serie T e codice identificativo TIF22T000871000NE

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è stato classificato dal tecnico compilatore dell'APE geometra Tommaso SCOCCO, in classe energetica A3 con EPgl,nren 322.23 kwh/m² anno

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE E SPESE DI CONDOMINIO

Amministrazione: AMMINISTRAZIONI MERIDIANA s.r.l.

Preventivo di gestione: $(1.351,61+106.82+107.15+146.81)= € 1.712,39$ per ente 48

$(7.48+7.50+10.28)= € 25,26$ per ente 65

AI FINI URBANISTICI

Il complesso edilizio di cui l'unità immobiliare costituisce porzione è stato costruito, previa demolizione totale dei fabbricati sulle originarie pp.cc. 1373/2, 939/1, 1373/1 e 1374 di Gorizia, in base ed in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Gorizia in data 28 ottobre 1996, Pratica n. 10.09.14/6411/S3, successiva proroga della stessa Concessione rilasciata dal Comune di Gorizia in data 24 gennaio 2000, stesso numero di Pratica, nonché Autorizzazione di Variante rilasciata in data 2 agosto 2000, stesso numero di Pratica e Concessione Edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione rilasciata dal predetto Comune in data 28 settembre 2000, Pratica n. 10.09.14/8843/011;

In data 27 ottobre 2000 è stata presentata al Comune di Gorizia la Domanda per il rilascio del Certificato di abitabilità parziale (Pratica n. 10.09.14/6411/011);



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GORIZIA

Comune: GORIZIA

Fascia/zona: Centrale/CORSO ITALIA - VIA DUCA D'AOSTA - VIA ALVIANO - VIA BRASS
- VIA DEL SAN GABRIELE - VIA GIUSTINIANI

Codice zona: B1

Microzona: 1

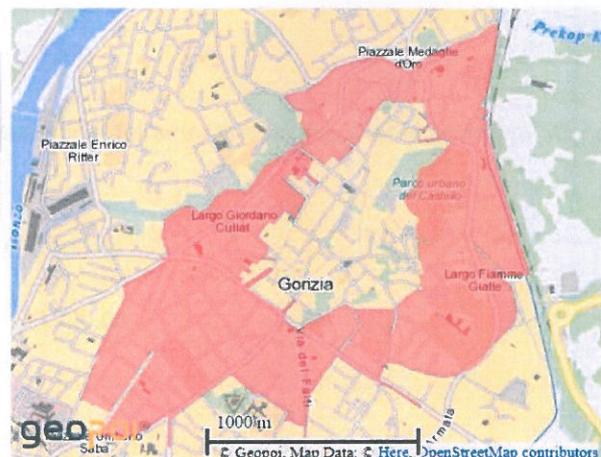
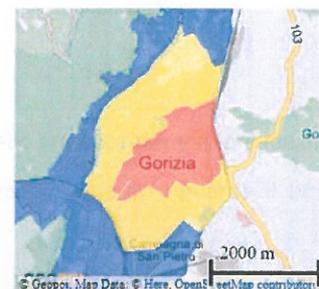
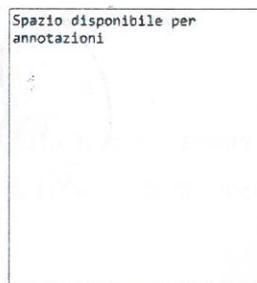
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	260	370	L	2,8	4,1	L
Negozi	Normale	450	660	L	6,9	10,3	L

Stampa

Legenda



COMPRAVENDITE prezzi in euro al metroquadro

APPARTAMENTI	Nuovo - ristrutturato		Recente (dopo 1980)		Anni 60/70		Da ristrutturare	
Zone	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Centro storico	1.800,00	1.900,00	950,00	1.150,00	650,00	950,00	200,00	450,00
Centro	1.750,00	1.850,00	750,00	1.050,00	500,00	850,00	200,00	300,00
Periferia	1.650,00	1.800,00	750,00	1.050,00	450,00	750,00	200,00	250,00

UFFICI		
Zone	Minimo	Massimo
Centro storico	600,00	1.100,00
Centro	500,00	900,00

NEGOZI		
Zone	Minimo	Massimo
Area pedonale*	1.700,00	2.300,00
Centro	600,00	1.100,00
Periferia	300,00	600,00

*Comprende aree di forte interesse commerciale

Dall'esame dei dati ricavati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferiti al primo semestre 2023, i prezzi medi dei negozi nella zona di riferimento vanno da un minimo di €/mq 450,00 ad un massimo di €/mq 660,00.

Dal Borsino Immobiliare FVg per il centro storico di Gorizia invece:

valore minimo: €/mq 600,00

valore massimo: €/mq 1.100,00

Lo scrivente geometra, vista la posizione, l'età dello stabile e lo stato di conservazione dello stesso, ritiene che il locale commerciale oggi oggetto di stima riporti un valore unitario di €/mq 1.100,00, mentre per quanto riguarda il box autorimessa di mq 48 i valori unitari riportati dall'OMI sono:

valore minimo: €/mq 640,00

valore massimo: €/mq 770,00

In questo caso, visto il mercato e le compravendite recenti e la superficie dell'autorimessa, lo scrivente geometra ritiene congruo il valore minimo, ovvero €/mq 640,00 da cui:

locale commerciale mq 142,00 x €/mq 1.100,00 = € 156.200,00

autorimessa mq 48 x €/mq 640,00 = € 30.720,00

per un totale di € 186.920,00

Il valore più probabile per immobile locato verrà ridotto del 20% da cui:

€ 186.920,00 x 0.79 = € 147.666,80

Arr. a € 148.000,00

VALORE PER VENDITA ESECUTIVA

Il valore dell'immobile, libero, ma per procedura esecutiva, privo di garanzie per vizi e/o difetti sconterà una detrazione del 20% del valore di mercato, ovvero:

€ 186.920,00 x 20% = € 37.384,00

Da cui:

€ 186.920,00 - € 37.384,00 = € 149.536,00

Arr. a € 149.500,00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: GORIZIA

Comune: GORIZIA

Fascia/zona: Centrale/CORSO ITALIA - VIA DUCA D' AOSTA - VIA ALVIANO - VIA BRASS
- VIA DEL SAN GABRIELE - VIA GIUSTINIANI

Codice zona: B1

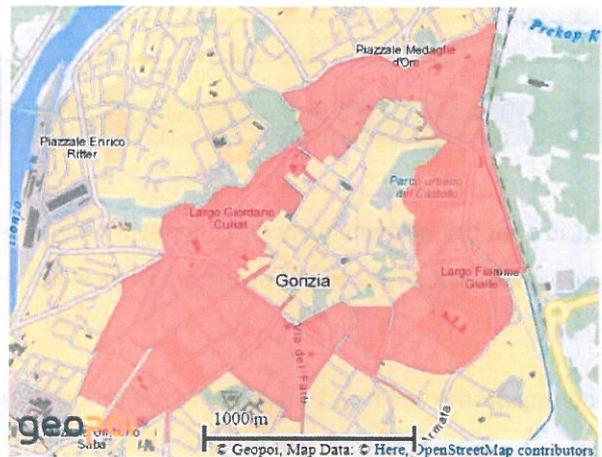
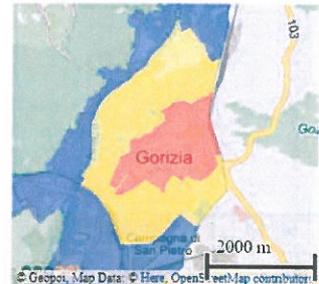
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	910	1200	L	6,1	8,1	L
Abitazioni civili	Normale	750	910	L	4,6	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	810	L	3,4	5,1	L
Autorimesse	Normale	540	650	L	3,6	4,5	L
Box	Normale	640	770	L	4,3	5,5	L
Posti auto coperti	Normale	495	600	L	3,5	4,3	L
Posti auto scoperti	Normale	250	310	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	Normale	880	1100	L	4,8	6,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CONTRATTO DI AFFITTO

Premesso che i contratti di locazione si definiscono "vili" quando stipulati ad un prezzo inferiore di 1/3 rispetto al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni, lo scrivente geometra procede dapprima alla determinazione del "giusto prezzo"

I contratti di locazione commerciali per la zona di riferimento, per locali commerciali

min €/mq/mese 6,90

max €/mq/mese 10,30

da cui:

mq 142 x € 6,90 = € 979,80 valore minimo

mq 142 x € 10,30 = € 1.462,60 valore massimo

per l'autorimessa:

min €/mq/mese 4,30

max €/mq/mese 5,50

da cui:

mq 48 x € 4,30 = € 206,40 valore minimo

mq 143 x € 5,50 = € 264,00 valore massimo

Per cui il valore locativo complessivo minimo sarà:

€ 979,80 + € 206,40 = € **1.186,20**

descrizione	superficie	Valore locazione €/mq/mese		Valore locativo			Riduzione 1/3	Limite canone
		minimo	massimo	minimo	massimo	medio		
loCALE commerciale	142	6,90	10,30	979,80	1.462,60			
Autorimessa/box	48	4,30	5,50	206,40	264,00			
totale				1.186,20	1.726,80	1.456,40	485,47	970,93

Canone mensile € 1.000,00 > € 970,93

Il contratto di locazione oggi in vigore è di € 1.000,00 mensili che risulta superiore al canone di mercato depurato di 1/3 sia per quanto concerne i riferimenti minimi che quelli medi, per cui lo scrivente **non lo ritiene vile** ai sensi del comma terzo dell'art. 2923 cod. civ.

Certo di aver bene e fedelmente risposto al quesito posto, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Gorizia, 12 febbraio 2024

Il CTU

Geom. Maurizio Di Martino





TRIBUNALE ORDINARIO DI GORIZIA

Verbale di asseverazione di perizia

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366)

In data 22/04/2024, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Gorizia, avanti al sottoscritto
^{C.F.U.}
Dr. ILARIO PARLANO, è personalmente comparso il signor Maurizio Di Martino nato a
Gorizia (GO) il 28/10/1960 e residente a Gorizia (GO) in Viale XXIV Maggio n°16 identificato con
documento carta di identità n. cA10745LY rilasciato il 17/05/2022 da Comune di Gorizia

Il quale richiede di prestare giuramento per l'asseverazione dell'elaborato che precede. Il
richiedente, ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. presta giuramento
ripetendo la formula che segue: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di**

non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Il Funzionario giudiziario
dr. Ilario Parlano