



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 89/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VENEZIA GIULIA Soc. Coop.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:  
Avv. Andrea Pellegrini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2025

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 89/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Alloggio in edificio condominiale e Posto Auto scoperto su particella catastale separata ed autonoma** a MONFALCONE (GO) in Via Trieste n. 48, della superficie commerciale complessiva di **39,00.- mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il beni pignorati consistono in una unità Appartamento in edificio, di due autonome unità abitative, posto in condominio ed una separata ed autonoma particella catastale destinata a Posto Auto scoperto; i beni così associati si ritengono, nell' interesse della procedura, quale unico Lotto di stima. Gli immobili si trovano in un contesto di edifici a uguale destinazione; in particolare, il condominio in interesse, è posto a ridosso di un similare edificio ( sul retro dello stesso ) fronteggiante la pubblica Via Trieste. Gli accertamenti urbanistici/edilizi hanno evidenziato che la porzione di fabbricato, contenete l' abitazione interessata dalla presente procedura, risale, quale edificazione, agli inizi del 1930, come ampliamento di una preesistente casa. Negli anni successivi, tale porzione veniva, in più riprese, modificata e/o ampliata fino al 2005, anno in cui l' unico edificio presente, fu fatto oggetto di suddivisione in due distinte particelle catastali; una delle quali ( p.c.e 89/4 ), a sua volta condominialmente frazionata, comprende l'unità abitativa oggetto della presente procedura.

La porzione di edificio, di cui fa parte l'abitazione in Esecuzione, si sviluppa su due piani fuori terra, comprendendo due sole unità abitative di cui, al piano terra, l' Alloggio Pignorato. L' accesso allo stesso avviene autonomamente da corte comune servente anche l'altra unità che si sviluppa sia al piano terra che al primo piano, quest'ultimo in parte soprastante l' unità oggetto della presente valutazione. Le strutture dell' edificio condominiale, tradizionali, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo ( effettuato alla presenza del nominato Custode e dell'occupante l'abitazione, quest' ultimo risultante privo di odierno titolo) è possibile genericamente indicare quali: murature in laterizio e solai, di piano e del tetto, in latero-cemento; le facciate sono intonacate con finitura in rivestimento del tipo plastico " graffiato ". Lo stato generale delle strutture, per quanto è stato possibile visivamente appurare, è genericamente discreto; mentre le finiture di facciata si trovano in stato carente, mostrando " sfogliamenti ", sia di rivestimento che di intonaco. La corte comune di accesso presenta selciato in calcestruzzo, con porzione pavimentata in piastrelle di gress.

L' accesso alla proprietà condominiale, come in accenno retrostante ad altro edificio fronteggiante la pubblica via, avviene da una comune proprietà ( p.c.e. 89/5 ) che, accessibile da comune passo carraio con ingresso dalla Via Trieste, garantisce anche l' ingresso ad altro retrostante lotto edificato. La medesima comune proprietà serve anche il Posto Auto scoperto oggetto di pignoramento, che, con selciato in calcestruzzo, è posto intermedio ad altre due similari unità.

#### **Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione**

<i>Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio</i>
<i>Ufficio del Catasto Terreni</i>
Comune Catastale di San Polo di Monfalcone
- foglio 7 - particella .89/4 - qualità Ente Urbano - superficie 103 mq (particella condominiale,



tavolarmente intestata per la quota di 250/1000 i.p. alla proprietà dell'unità alloggio pignorata);
- foglio 7 - particella .89/7 - qualità Ente Urbano - superficie 12 mq (particella Posto Auto, tavolarmente intestata per la quota di 1/1 i.p. alla proprietà pignorata);
- foglio 7 - particella .89/5 - qualità Ente Urbano - superficie 157 mq (particella di accesso, tavolarmente intestata per la quota di 2/24 i.p. alla proprietà pignorata);
<u>Ufficio del Catasto dei Fabbricati</u> Comune di Monfalcone
- sezione urbana B - foglio 7 - particella .89/4 - subalterno 2 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 3,0 vani - superficie catastale totale 33 mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 33 mq - rendita 263,39 Euro - indirizzo catastale Via Trieste n. 48 - piano T;
- sezione urbana B - foglio 7 - particella .89/7 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 12 mq - superficie catastale totale 12 mq - rendita 39,66 Euro - indirizzo catastale Via Trieste n. 48 - piano T.
Beni intestati a *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 in regime di separazione dei beni.

<u>Ufficio Tavolare di Monfalcone</u>
- Partita Tavolare WEB 2974 di San Polo - corpo tavolare 1 - ente indipendente 2 - Alloggio al piano terra - con 250/1000 i.p. del corpo tavolare 1, p.c.e. 89/4 ( da P.T. 3263 - c.t. 1 ) in Partita Tavolare WEB 2972 ("madre") di San Polo; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.;
- Partita Tavolare WEB 2972 di San Polo - corpo tavolare 1 - p.c.e. 89/4 ( da P.T. 3261 - c.t. 1 ) - Condominio; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 250/1000 i.p.;
- Partita Tavolare WEB 2976 di San Polo - corpo tavolare 1 - p.c.e. 89/7 ( da P.T. 3263 - c.t. 2 ) - Ente Urbano (posto auto scoperto); di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.;
- Partita Tavolare WEB 2916 di San Polo - corpo tavolare 1 - p.c.e. 89/5 ( da P.T. 3264 - c.t. 1 ) - Ente Urbano (particella comune di accesso); di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 2/24 i.p.;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>39,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.320,00</b>



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.900,00**

Data della valutazione: **28/01/2025**

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i beni risultavano occupati dal Signore **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, **senza titolo**.

Da specifico accertamento presso l' Agenzia delle Entrate di Monfalcone, competente per territorio, si è potuto accertare che l'occupante, in data 12.04.2018, sottoscriveva un contratto di Locazione, con il proprietario, de cuius nella Eredità Giacente Pignorata, registrato il 13.04.2018 al n. 606 - Mod. 35. Il contratto, con **scadenza 31.03.2019** ( ai sensi di quanto previsto dall' Accordo tra Confedilizia, Confappi, Uppi, Sunia, Sicut, Uniat e depositato il 11.03.2004 presso il Comune di Monfalcone ), per accordo fra le parti di Locazione a carattere transitorio, per esigenze abitative di carattere lavorativo del conduttore, non fu, come anche espressamente dichiarato (allegato documento) dall' Agenzia delle Entrate, rinnovato. **Il contratto** quindi, **non più valido, non risulta opponibile alla Procedura**; l'odierna occupazione è da considerarsi **priva di titolo**.

#### Procedimento negli accertamenti

In relazione al procedimento seguito per i richiesti accertamenti finalizzati alle necessarie ispezioni, lo scrivente Esperto relazione 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, dopo una prima dichiarazione da cui si evince l' inesistenza di contratti in corso di validità; su precisa richiesta dello scrivente, forniva il Contratto di Locazione di cui sopra relazionato. Contemporaneamente veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento. Successivamente, in accordo con il nominato Custode, che si faceva carico della comunicazione all'occupante dell'immobile, veniva programmata la necessaria ispezione per il giorno 19.12.2024 ad ore 16.00. Il sopralluogo veniva esperito alla presenza dell' occupante, che consentiva l' accesso, e del nominato Custode, rilevando tutte le caratteristiche dei beni oggetto di Pignoramento, verificando la loro corrispondenza a quanto depositato presso l'Ufficio del Catasto ed al Tavolare, nonché, successivamente all' invio degli elaborati allegati alle pratiche edilizie, a quanto amministrativamente concesso/autorizzato. Si rilevavano inoltre, visivamente, le condizioni generali di manutenzione dell'edificio comprendente l' abitazione oggetto di Esecuzione ( strutture, finiture, ecc, ), nonché le finiture e stato degli specifici beni pignorati; Alloggio in particolare, del quale, per quanto possibile, la situazione e condizione degli impianti in essere; annotando eventuali dichiarazioni del presente occupante e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente. Si effettuava anche il rilievo fotografico, integrante la presente consulenza, relativamente sia all'interno dell' esclusivo bene abitativo (riprendendo ogni ambiente ed eventuali particolari ritenuti in interesse) che all'esterno dell'edificio condominiale comprende l' Alloggio, relative parti comuni comprese, nonché relativamente all' unità Posto Auto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli accertamenti, con consultazione telematica delle trascrizioni tavolari, allibrate, per competenza territoriale, presso l' Ufficio Tavolare di Monfalcone, alla Partita Tavolare WEB 2974 ( Alloggio pignorato ), Partita Tavolare WEB 2972 ("Madre" - Condominio ), Partita Tavolare WEB 2976 (Ente Urbano - posto auto scoperto) e Partita Tavolare WEB 2916 ( Ente Urbano - passaggio comune per il raggiungimento sia dell' Alloggio che del Posto Auto ), tutte del Comune Censuario di San Polo, evidenziano:



**1.- P.T. WEB 2974**, c.t. 1, del Comune Censuario di San Polo, Alloggio E.I. 2 al piano terra (pignorato) su p.c.e. 89/4 (condominio)

- Foglio A2 - Consistenza

posta 2 - pres. 09.09.2005 GN 4035/2005, annotazione di diritto di servitù di veduta ed affaccio da finestra lungo la linea 101-108 a favore dell'E.I. 2 su p.c.e. 89/4 ed a peso della p.c.e. 89/5.

posta 3 - pres. 31.07.2012 GN 3315/2012, annotazione di diritto di servitù di passaggio e manutenzione rete fognaria: **a.-** lungo il tratto delimitato dalle lettere a-b-c nel piano per una larghezza di cm 40 a favore del' E.I. 2 su p.c.e. 89/4 ed a peso della p.c.e. 89/6; **b.-** lungo il tratto delimitato dalle lettere d-e nel piano sul soffitto della cantina facente parte dell' E.I. 1 su p.c.e. 89/4 ed a favore dell' E.I. 2 su p.c.e. 89/4.

**2.- P.T. WEB 2972**, c.t. 1, del Comune Censuario di San Polo, Condominio su p.c.e. 89/4

- Foglio A2 - Consistenza

posta 3 - pres. 11.01.1933 GN 24/1933, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell' Agro Monfalconese.

posta 4 - pres. 11.07.1964 GN 1105/1964, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio del Consorzio acque dell'Agro Monfalconese.

posta 5 - pres. 09.09.2005 GN 4035/2005, annotazione di diritto di servitù: **a.-** di passaggio a piedi e/o con mezzi meccanici in genere e per il passaggio e manutenzione di tutti i servizi di rete fognaria, elettrica, telefonica, gas ed acqua e quant'altro necessario per l'edificazione del complesso edilizio che sarà eretto sulla p.c. 84/2 a peso della p.c.e. 89/5 ed a favore della p.c.e. 89/4; **b.-** di passaggio e manutenzione rete idrica e fognatura a peso della p.c.e. 89/2 ed a favore della p.c.e. 89/4

**3.- P.T. WEB 2976**, c.t. 1, del Comune Censuario di San Polo, p.c.e. 89/7 - ente urbano (posto auto pignorato)

- Foglio A2 - Consistenza

posta 1 - pres. 11.01.1933 GN 24/1933, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell' Agro Monfalconese.

posta 2 - pres. 11.07.1964 GN 1105/1964, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio del Consorzio acque dell'Agro Monfalconese.

**4.- P.T. WEB 2916**, c.t. 1, del Comune Censuario di San Polo, p.c.e. 89/5 - ente urbano

- Foglio A2 - Consistenza

posta 1 - pres. 11.01.1933 GN 24/1933, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell' Agro Monfalconese.

posta 2 - pres. 11.07.1964 GN 1105/1964, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio del Consorzio acque dell'Agro Monfalconese.

posta 3 - pres. 09.09.2005 GN 4035/2005, annotazione di diritto di servitù di passaggio e manutenzione di rete idrica e fognaria a favore della p.c.e. 89/5 ed a peso della p.c.e. 89/2

#### **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 volontaria attiva**, intavolata il 31/07/2012 a Monfalcone G.N. 3316/2012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo d.d. 25.07.2012, not. Michele Furlani rep. 13.445.

Importo ipoteca: € 80.000,00.-.

Importo capitale: € 40.000,00.-.

Ipoteca simultanea, di cui Partita Principale WEB 2974 e Partite Accessorie WEB 2916 e 2976 di San Polo.

L'ipoteca sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo della cancellazione, salvo aggiornamento dell' Agenzia delle Entrate, € 400,00.- ( € 80.000,00 x 0,50% - taxa ipotecaria )

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolato il 22/08/2024 a Monfalcone G.N. 4256/2024, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Tribunale di Gorizia n. 1080/C.

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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L' immobile condominiale, comprendente due sole unità indipendenti, è privo di Amministratore.

Alla proprietà Alloggio, in Esecuzione, sono attribuiti 250/1000 i.p. della p.c.e. 89/4.

L' unità Posto Auto scoperto, autonoma p.c.e. 89/7, è in proprietà all' Esecutato per l' intero ( 1/1 ).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Ufficio Tavolare di Monfalcone

#### P.T. WEB 2974 del Comune Censuario di San Polo

Corpo tavolare 1° - E.I. 2 su p.c.e. 89/4 (da P.T. 3263 - c.t. 1), alloggio al piano terra

All' unità sono di pertinenza 250/1000 i.p. di permanente comproprietà della p.c.e. 89/4 in PT. WEB "Madre" 2972, c. t. 1°, di San Polo.

#### P.T. WEB 2972 del Comune Censuario di San Polo

Corpo tavolare 1° - p.c.e. 89/4 (da P.T. 3261 - c.t. 1), Condominio.

#### P.T. WEB 2976 del Comune Censuario di San Polo

Corpo tavolare 1° - p.c.e. 89/7 (da P.T. 3263 - c.t. 2), Ente Urbano.



P.T. WEB 2916 del Comune Censuario di San Polo

Corpo tavolare 1° - p.c.e. 89/5 (da P.T. 3264 - c.t. 1), Condominio

nota : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegate visure delle Partite Tavolari WEB 2974, 2972 ("Madre"), 2976 e 2916 del Comune Censuario di San Polo.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

P.T. 2974 di San Polo - Alloggio al piano terra p.c.e. 89/4

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 i.p., in forza di Contratto di Compravendita d.d. 25.07.2012, rep. 13.445 not. Michele Furlani, in atti sub GN 3315/2012, intavolato il 19/07/2024 a Monfalcone GN 3763/2024.

P.T. 2976 di San Polo - Ente Urbano (posto auto al catasto) p.c.e. 89/7

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1 i.p., in forza di Contratto di Compravendita d.d. 25.07.2012, rep. 13.445 not. Michele Furlani, in atti sub GN 3315/2012, intavolato il 19/07/2024 a Monfalcone GN 3765/2024.

P.T. 2916 di San Polo - Ente Urbano p.c.e. 89/5

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 2/24 i.p., in forza di Contratto di Compravendita d.d. 25.07.2012, rep. 13.445 not. Michele Furlani, in atti sub GN 3315/2012, intavolato il 18/07/2024 a Monfalcone GN 3753/2024.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Nessuna informazione in quanto in Regime Tavolare ( sistema del Libro Fondiario ), in cui ricadono i beni oggetto di Pignoramento, i dati non risultano necessari.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Conseguentemente all' 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 ai beni oggetto della presente procedura, ha fornito la documentazione edilizia di seguito indicata.

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta **N. 2659 di Prot.** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di locale cucina a ridosso casetta esistente, presentata il 04/04/1936, rilasciata il 14/04/1936 con il n. 2659 di protocollo.

Abitabilità rilasciata il 05.05.1936 Prot. n. 3151 ( Lavori ultimati il 25.04.1936 ).

Autorizzazione **N. 4224 di Prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sistemazione a quartiere d'abitazione di un sottoportico esistente, presentata il 30/05/1936, rilasciata il 23/06/1936 con il n. 4224 di protocollo.

Abitabilità rilasciata il 22.07.1936 Prot. n. 5342 ( lavori ultimati il 10.07.1936.

Abitabilità **N. 4813 di Prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di casa con annesso sottoportico, presentata il 26/06/1936 con il n. 4813 di protocollo, rilasciata il 23/07/1936 con il n. 4813 di protocollo.

Permesso di Abitabilità rilasciato a seguito di Atto di Notorietà (d.d. 17.06.1936) dichiarante, con



l'intervento di testimoni, la costruzione di una casetta rustica con annesso portico e fienile.

Il documento si ritiene regolarizzante i lavori già in essere di cui non si riscontra specifica autorizzazione.

Autorizzazione **N. 18971 di Prot. - Rip. V/2091**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Muro di recinzione, presentata il 12/11/1952, rilasciata il 19/11/1952 con il n. 18971 di protocollo

Autorizzazione **N. 13415 di Prot. - Rip. V/1939**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di un edificio, presentata il 08/09/1961, rilasciata il 25/09/1961 con il n. 13415 di protocollo.

Abitabilità rilasciata il 26.06.1962 Prot. n. 925 - Rip. V/94 ( lavori ultimati il 31.03.1962 )

Autorizzazione **N. 8523 di Prot. - Rip. V/715**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sistemazione interna e sostituzione di 3 solai casa di abitazione, presentata il 15/05/1972, rilasciata il 18/05/1972 con il n. 8523 di protocollo

Autorizzazione **N. 5892/V-624**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione di opere, presentata il 23/03/1977, rilasciata il 02/05/1977 con il n. 5892/V-624 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 5621 di Prot. - Rip.V/554**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento e Ristrutturazione, presentata il 22/03/1978, rilasciata il 22/03/1980 con il n. 5621 di protocollo.

Agibilità rilasciata il 02.07.2012 Prot. n. 0023063/P ( lavori ultimati il 03.01.1981 ). La stessa riguarda anche la Comunicazione di Opere interne P.E. 86/1631 prot. 07260 del 28.03.1986

Comunicazione **N. 07260 di Prot.** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne, presentata il 28/03/1986 con il n. 07260 di protocollo.

Agibilità rilasciata il 02.07.2012 Prot. n. 0023063/P ( lavori ultimati il 03.01.1981 ). La stessa riguarda anche la Concessione prot. 5621 del 22.03.1980

Comunicazione **N. 0012337/A di Prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di tratti di recinzione e di manutenzione straordinaria di un fabbricato residenziale, presentata il 09.05.2005 ed assunta con il n. 0012337/A di protocollo in data 11.05.2005

Autorizzazione Edilizia **N. 0036046/P di Prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione di fabbricati accessori, presentata il 10/06/2005, rilasciata il 07/12/2005 con il n. 0036146/P di protocollo.

Comunicazione di Inizio e Fine lavori d.d. 14.12.2005 - Prot. 0036314/A (lavori iniziati e conclusi in data 01.12.2005)

Concessione in Sanatoria - Art. 35 L. 47/85 - " Condono Edilizio " **N. 0002661/P di Prot. - PE. 2100/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento appartamento e terrazza de primo piano (sub1 p.c. 89/4 e apertura di foro finestra vano scale (p.c. 89/2) , presentata il 28/03/1986, rilasciata il 23/01/2012 con il n. 0002661 di protocollo

Comunicazione Termine Lavori **N. 0009456/A di Prot.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIA n. 06/149, presentata il 14/03/2014 con il n. 0009456/A di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale Vigente. Gli immobili ricadono in zona omogenea B4 - Residenziale Estensiva.

Si rileva inoltre che il complesso, di cui fanno parte i beni pignorati, è soggetto a Vincolo Aeroportuale ( Vincolo Aeronautico che limita l' altezza massima di costruzione a m 55,5 s.l.m. ).

Per le norme tecniche di attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega Stralcio.





## 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:

Non essendo state riscontrate difformità, si può indicare che l'Alloggio, oggetto di Pignoramento, risulta **conforme**.



Alloggio

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non sono state riscontrate difformità. Gli immobili sono conformi. Le planimetrie catastali depositate sono sostanzialmente conformi allo stato in essere.



Alloggio



Posto Auto Scoperto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONFALCONE VIA TRIESTE 48

**ALLOGGIO IN IN CONDOMINIO E POSTO AUTO  
SCOPERTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Alloggio in edificio condominiale e Posto Auto scoperto su particella catastale separata ed autonoma** a MONFALCONE (GO) in Via Trieste n. 48, della superficie commerciale complessiva di **39,00.- mq**, per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ).

Il beni pignorati consistono in una unità Appartamento in edificio, di due autonome unità abitative, posto in condominio ed una separata ed autonoma particella catastale destinata a Posto Auto scoperto; i beni così associati si ritengono, nell' interesse della procedura, quale unico Lotto di stima. Gli immobili si trovano in un contesto di edifici a uguale destinazione; in particolare, il condominio in interesse, è posto a ridosso di un similare edificio ( sul retro dello stesso ) fronteggiante la pubblica Via Trieste. Gli accertamenti urbanistici/edilizi hanno evidenziato che la porzione di fabbricato, contenete l' abitazione interessata dalla presente procedura, risale, quale edificazione, agli inizi del 1930, come ampliamento di una preesistente casa. Negli anni successivi, tale porzione veniva, in più riprese, modificata e/o ampliata fino al 2005, anno in cui l' unico edificio presente, fu fatto oggetto di suddivisione in due distinte particelle catastali; una delle quali ( p.c.e 89/4 ), a sua volta condominialmente frazionata, comprende l'unità abitativa oggetto della presente procedura.

La porzione di edificio, di cui fa parte l'abitazione in Esecuzione, si sviluppa su due piani fuori terra, comprendendo due sole unità abitative di cui, al piano terra, l' Alloggio Pignorato. L' accesso allo stesso avviene autonomamente da corte comune servente anche l'altra unità che si sviluppa sia al piano terra che al primo piano, quest'ultimo in parte soprastante l' unità oggetto della presente valutazione. Le strutture dell' edificio condominiale, tradizionali, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo ( effettuato alla presenza del nominato Custode e dell'occupante l'abitazione, quest' ultimo risultante privo di odierno titolo) è possibile genericamente indicare quali: murature in laterizio e solai, di piano e del tetto, in latero-cemento; le facciate sono intonacate con finitura in rivestimento del tipo plastico " graffiato ". Lo stato generale delle strutture, per quanto è stato possibile visivamente appurare, è genericamente discreto; mentre le finiture di facciata si trovano in stato carente, mostrando " sfogliamenti ", sia di rivestimento che di intonaco. La corte comune di accesso presenta selciato in calcestruzzo, con porzione pavimentata in piastrelle di gress.

L' accesso alla proprietà condominiale, come in accenno retrostante ad altro edificio fronteggiante la pubblica via, avviene da una comune proprietà ( p.c.e. 89/5 ) che, accessibile da comune passo carraio con ingresso dalla Via Trieste, garantisce anche l' ingresso ad altro retrostante lotto edificato. La medesima comune proprietà serve anche il Posto Auto scoperto oggetto di pignoramento, che, con selciato in calcestruzzo, è posto intermedio ad altre due similari unità.

**Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione**

<i>Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio</i>
<i>Ufficio del Catasto Terreni</i>
Comune Catastale di San Polo di Monfalcone
- foglio 7 - particella .89/4 - qualità Ente Urbano - superficie 103 mq (particella condominiale,



tavolarmente intestata per la quota di 250/1000 i.p. alla proprietà dell'unità alloggio pignorata);
- foglio 7 - particella .89/7 - qualità Ente Urbano - superficie 12 mq (particella Posto Auto, tavolarmente intestata per la quota di 1/1 i.p. alla proprietà pignorata);
- foglio 7 - particella .89/5 - qualità Ente Urbano - superficie 157 mq (particella di accesso, tavolarmente intestata per la quota di 2/24 i.p. alla proprietà pignorata);
<u>Ufficio del Catasto dei Fabbricati</u> Comune di Monfalcone
- sezione urbana B - foglio 7 - particella .89/4 - subalterno 2 - categoria A/3 - classe 3 - consistenza 3,0 vani - superficie catastale totale 33 mq - superficie catastale totale escluse aree scoperte 33 mq - rendita 263,39 Euro - indirizzo catastale Via Trieste n. 48 - piano T;
- sezione urbana B - foglio 7 - particella .89/7 - categoria C/6 - classe 1 - consistenza 12 mq - superficie catastale totale 12 mq - rendita 39,66 Euro - indirizzo catastale Via Trieste n. 48 - piano T.
Beni intestati a *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 in regime di separazione dei beni.

<u>Ufficio Tavolare di Monfalcone</u>
- Partita Tavolare WEB 2974 di San Polo - corpo tavolare 1 - ente indipendente 2 - Alloggio al piano terra - con 250/1000 i.p. del corpo tavolare 1, p.c.e. 89/4 ( da P.T. 3263 - c.t. 1 ) in Partita Tavolare WEB 2972 ("madre") di San Polo; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.;
- Partita Tavolare WEB 2972 di San Polo - corpo tavolare 1 - p.c.e. 89/4 ( da P.T. 3261 - c.t. 1 ) - Condominio; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 250/1000 i.p.;
- Partita Tavolare WEB 2976 di San Polo - corpo tavolare 1 - p.c.e. 89/7 ( da P.T. 3263 - c.t. 2 ) - Ente Urbano (posto auto scoperto); di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 1/1 i.p.;
- Partita Tavolare WEB 2916 di San Polo - corpo tavolare 1 - p.c.e. 89/5 ( da P.T. 3264 - c.t. 1 ) - Ente Urbano (particella comune di accesso); di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO *** , con 2/24 i.p.;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*





Edificio condominiale



Posto Auto Scoperto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione cartografica



individuazione edificio condominiale

SERVIZI

supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4,00 Km  
 ferrovia distante 3,00 Km  
 autostrada distante 6,00 Km  
 autobus distante 100,00 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità Appartamento, oggetto di Esecuzione Forzata, ubicata al piano terra, raggiungibile dalla descritto corte comune, suddivisa con tramezze laterizie, ha la seguente



consistenza/distribuzione: ingresso ( circa mq 1,80.- netti calpestabili ), soggiorno/cottura ( circa mq 8,40.- netti calpestabili ), camera ( circa mq 11,20.- netti calpestabili ) e bagno ( circa mq 3,30.- netti calpestabili ); per circa complessivi mq 24,70.- netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati mq 33,00.-); l' altezza utile di piano è di m 2,80.-.

La p.c.e. 89/7, posto auto scoperto, raggiungibile, come già in accenno, dalla p.c.e. 89/5 comune a più proprietà, ha una superficie, pari a quella catastale, di circa mq 12,00.-.

**Nota:** le superfici avanti indicate sono state desunte dalle planimetrie catastali/tavolari e/o dagli elaborati grafici allegati alle concessioni/autorizzazioni edilizie ( estratti dall' Ufficio Tecnico Comunale ), nonché, nel caso del posto auto scoperto, dall' iscrizione catastale; integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Le finiture presenti nell' Alloggio possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato per tutti i vani;
- finiture murarie: genericamente tinteggiature su intonaco al civile; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate per cottura e bagno;
- soffitti: tinteggiatura con idropittura su intonaco al civile.

I serramenti esterni ( finestre ) sono in profili di alluminio con vetro termoacustico (probabile fattura inizio anni 1980); oscuramenti in persiane avvolgibili in p.v.c..

Le porte intene sono in legno tamburato, del tipo cieco e/o vetrato. La porta di ingresso del tipo normale in profili di alluminio e vetro.

L' Abitazione si presenta in condizioni di discreta manutenzione; sono da evidenziare condense interne dovute ai serramenti in alluminio.

Il posto Auto scoperto, come già in accenno, è pavimentato in caldana cementizia.

Per quanto concerne gli impianti presenti nell' Alloggio, si indica:

- L' impianto di riscaldamento, autonomo, previsto a gas metano ( caldaia esterna ), risulta in disuso; piastre radianti, vetuste, in alluminio;
- L' impianto elettrico privo del quadretto interno, mancante del prescritto interruttore differenziale;
- L' impianto idrico-sanitario con boiler elettrico posto, a parete, nel bagno;
- La mancanza di impianto di adduzione gas alla cucina; è presente una piastra elettrica per la cottura.

In rapporto agli impianti si evidenzia la necessità di intervento di persona qualificata che ne ristabilisca la corretta funzionalità, ne certifichi la sicurezza, ponendoli conformi alle prescrizioni delle vigenti norme di legge; integrandoli, ove necessario, rilasciando precisa certificazione di sicurezza e rispondenza di legge.

Si segnala inoltre che l' Alloggio è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE). La sua redazione si quantifica presuntivamente in € 250,00.-;

#### 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
Alloggio	33,00	x	100 %	=	33,00
Posto Auto scoperto	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>				<b>39,00</b>

#### 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 e loro certificazione ); usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alla Concessione/Autorizzazione Edilizia e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari;

**Il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione**

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la 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 e/o comuni, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali 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 39,00.-**; assumendo il prezzo unitario medio di **€ 880,00.- / 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 delle parti comuni, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Alloggio al piano terra con relative pertinenze condominiali e posto auto esclusivo.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 880,00 = **34.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.320,00**



## 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 e Monfalcone, 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: 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	Alloggio in in condominio e Posto Auto scoperto	39,00	0,00	34.320,00	34.320,00
				<b>34.320,00 €</b>	<b>34.320,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Seppure gli stessi sono distinti quale autonoma unità, sub 2 p.c.e. 89/4 (alloggio) e p.c.e. 89/7 (posto auto scoperto), allibrati in due distinte Partite Tavolari, nell'interesse della Procedura, lo scrivente Esperto Estimatore ritiene di formare, con gli stessi, un **unico Lotto** di possibile 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: **€. 34.320,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>4%</b> 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:	<b>€. 1.372,80</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 47,20</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.900,00</b>

data 28/01/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Antonio Lippi

