



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 88/2022

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa Martina Ponzin

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**geom. MANFREDI JACUMIN**

CF:JCMMFR58M16F356O

con studio in MONFALCONE (GO) P.LE SALVO D'ACQUISTO 11

telefono: 048145633

email: m.jacumin@libero.it

PEC: manfredi.jacumin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2022

# LOTTO 1

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

**A**

**appartamento** a MONFALCONE via Plinio 6, della superficie commerciale di **97,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .4141 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: via Plinio 6, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### Identificazione tavolare:

- C.C. Monfalcone particella edificiale 4141 partita tavolare Web 4203 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 29 su p.c.e. 4141 appartamento ed ambulatorio al terzo piano - in giallo Piano sub GN 681/1966 con 1690/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 4146 di questo comune censuario (art.1117 c.c.)

**B**

**posto auto** a MONFALCONE Piazza Conte Cammillo Benso di Cavour 25 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .4141 sub. 69 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 42,56 Euro, indirizzo catastale: Piazza Conte Camillo Benso di Cavour 25, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### Identificazione tavolare:

- C.C. Monfalcone particella edificiale 4141 partita tavolare Web 4168 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 12G su p.c.e. 4141 ripostiglio nello scantinato - in blu piano sub GN 681/1966 con 190/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 4146 di questo comune censuario (art. 117 c.c.)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,10 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>€ 150.490,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 127.900,00</b>



Data della valutazione:

21/04/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sopralluogo è stato eseguito il 01 marzo 2023 alla presenza dell'esecutata Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che ha permesso di verificare visivamente gli spazi interni ed esterni del Bene oggetto di Esecuzione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 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:

PT Web 4203 di Monfalcone

**Pres. 29/09/2014 G.N. 3299/2014**

PARTITA PRINCIPALE

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'importo complessivo di Euro 20.000,00, di cui Euro 8.811,56 per capitale, interessi, spese ed accessori come da sentenza a peso del c.t. 1° e rel. p.i. ACCESSORIE : PT Web 4168 di questo comune censuario PT Web 8497 di questo comune censuario

In base a : titoli in atti

PT Web 4203 di Monfalcone

**Pres. 20/10/2017 G.N. 4302/2017**

PARTITA PRINCIPALE

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'importo complessivo di Euro 80.000,00, di cui Euro 39.426,25 per capitale, interessi, spese ed accessori come da decreto a peso del c.t. 1° e rel. p.i. ACCESSORIE : PT Web 4168 di questo comune censuario PT Web 8497 di questo comune censuario

In base a : DECRETO INGIUNTIVO DICHIARATO ESECUTIVO d.d. 21/07/2015 Tribunale di Gorizia ING. 324/2015, R.G. 856/2016

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PT Web 4203 di Monfalcone

**Pres. 18/11/2022 G.N. 5706/2022**

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'esazione del credito di Euro 62.092,41 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1° e rel. p.i.



In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO debitamente notificato in data 25.08.2022, in atti sub GN 4762/2022

PT Web 4168 di Monfalcone

**Pres. 18/11/2022 G.N. 5706/2022**

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'esazione del credito di Euro 62.092,41 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO debitamente notificato in data 25.08.2022, in atti sub GN 4762/2022

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:	€ 2.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 317,92
Millesimi condominiali:	18.8

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**Pres. 18/11/2022, G.N. 5706/2022**

Si intavola il diritto di proprietà a nome di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con 1/1 p.i.

In base a : DECRETO Tribunale di CORTE D'APPELLO DI TRIESTE - VOLONTARIA GIURISDIZIONE R.G. 4720, con attestazione di definitività d.d. 31.10.2022

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **187/63**, rilasciata il 02/03/1964 con il n. prot. 18130

Autorizzazione di Abitabilità del 11/05/1966

Autorizzazione in sanatoria N. **2815/86**, rilasciata il 14/09/1993 con il n. prot.9155/86

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Dal sopralluogo e dagli atti rilasciati dal Comune di Monfalcone, in seguito alla richiesta degli atti autorizzativi riguardanti l'immobile, sono emerse nell'appartamento lievi discordanze nella distribuzione interna rispetto il progetto autorizzato (quali: parete divisoria tra i vani), ma non rilevanti dal punto di vista edilizio in quanto le modifiche interne sono considerate opere non soggette a comunicazione nè Autorizzazione (Edilizia Libera).

Per quanto riguarda la rimessa sita al piano interrato si evidenzia la non corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e l'atto progettuale autorizzativo (Autorizzazione Edilizia d.d. 02 marzo 1964, prot. 18130) in quanto il progetto originario depositato non riporta la suddivisione degli spazi interni così come rilevati nel sopralluogo. Il costo per la regolarizzazione non è al momento quantificabile in quanto va definita la situazione generale dell'intero piano interrato comprendente sia parti di proprietà privata che parti condominiali.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta sostanzialmente conforme.

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

L'immobile risulta non conforme.

Si evidenzia che l'intestazione dell'immobile non risulta aggiornata dal punto di vista catastale. All'ufficio del libro fondiario (tavolare) l'immobile è descritto negli atti come ripostiglio anzichè rimessa così come censito catastalmente.

Costi di regolarizzazione:

- competenze professionali e oneri: €450,00

BENI IN MONFALCONE VIA PLINIO 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONFALCONE via Plinio 6, della superficie commerciale di **97,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 21 particella .4141 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: via Plinio 6, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Monfalcone particella edificiale 4141 partita tavolare Web 4203 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 29 su p.c.e. 4141 appartamento ed ambulatorio al terzo piano - in giallo Piano sub GN 681/1966 con 1690/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 4146 di questo comune censuario (art.1117 c.c.)



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## Caratteristiche esterne :

L'immobile pignorato consiste in un appartamento al terzo piano compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .4141 con ingresso da via Plinio. L'edificio è stato costruito negli anni '60.

L'edificio condominiale comprende negozi, uffici ed appartamenti distribuiti su 9 piani fuori terra ed un piano interrato con posti auto e ripostigli, in un unico corpo di fabbrica principale.

L'accesso avviene da due ingressi condominiali principali, le unità sono servite da due vani scale e due ascensori.

La struttura portante è in telai multipli in cemento armato e muratura su fondazioni continue perimetrali e plinti, solai di piano e di copertura del tipo misto in laterizio e cemento armato; scala in cemento armato e muratura in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono rivestite con materiale resino-plastico, i parapetti dei poggioli sono costituiti da elementi prefabbricati frangisole in laterizio. L'atrio di ingresso, i pianerottoli del vano scale ed i gradini sono rivestiti in lastre di pietra naturale. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico collegato alla rete di fognatura pubblica.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

## Caratteristiche interne:

L'appartamento ubicato al terzo piano con accesso dal pianerottolo comune è composto dai seguenti vani:

corridoio, stanza, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno-w.c. e poggiolo.

L'accesso all'immobile ha permesso di rilevare le sue caratteristiche e la sua distribuzione interna costituita da tramezzature in laterizio intonacato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione del corridoio, della stanza, della cucina e del disimpegno è in piastrelle di pietra naturale levigata,
- la pavimentazione del soggiorno e della camera è in legno lamellare verniciato.
- I pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico sono in piastrelle di ceramico, così come il rivestimento della cucina;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo e vasca;
- le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno tamburato verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno - alluminio con vetro-camera isolante e avvolgibile in plastica;
- il terrazzo ha una pavimentazione in piastrelle per esterno tipo klinker ed è delimitato da un parapetto in ringhiera metallica verniciata.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento centralizzato, radiatori in alluminio dotati di valvole termostatiche e dispositivo contocalorie;
- impianto a gas per uso domestico di tipo autonomo;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale posto in prossimità dell'ingresso;
- impianto citofonico.



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

- che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.
- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che l'alloggio si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, pur conservando gli originari materiali e finiture dell'epoca di costruzione.

Dalla planimetria catastale e dagli elaborati progettuali si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: ml 2.75
- corridoio mq 10.15
- stanza mq 13.00
- soggiorno mq 16.30
- cucina mq 14.00
- disimpegno mq 5.45
- camera mq 12.10
- bagno-w.c. mq 5.25
- poggiolo mq 7.00

La superficie utile calpestabile dell'appartamento è di mq 76.25.

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'appartamento è di mq 95.00.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale mq 97,10.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	95,00	x	100 %	=	95,00
poggiolo	7,00	x	30 %	=	2,10
<b>Totale:</b>	<b>102,00</b>				<b>97,10</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 del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità ( nel caso specifico: verifiche degli impianti );
- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie 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 superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari ( accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali all' edificio ), 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 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 di mq 97,10;



assumendo il prezzo unitario medio di 1.400,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

Il valore catastale dell'immobile per l'intero, ove l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro gravante sul trasferimento, è il seguente:

**Acquisto con requisiti per l'agevolazione "prima casa":**

A/2 - Rendita catastale non rivalutata €619,75 - coeff. di moltiplicazione 115,5 x valore catastale = € 71.581,12

**Acquisto senza agevolazioni:**

A/2 - Rendita catastale non rivalutata €619,75 - coeff. di moltiplicazione 126 x valore catastale = € 78.088,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,10 x 1.400,00 = **135.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.940,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.940,00**

BENI IN MONFALCONE VIA PLINIO 6

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a MONFALCONE Piazza Conte Cammillo Benso di Cavour 25 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Identificazione catastale:**

- foglio 21 particella .4141 sub. 69 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 42,56 Euro, indirizzo catastale: Piazza Conte Camillo Benso di Cavour 25, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Identificazione tavolare:**

- C.C. Monfalcone particella edificiale 4141 partita tavolare Web 4168 c.t. 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
E.I. 12G su p.c.e. 4141 ripostiglio nello scantinato - in blu piano sub GN 681/1966 con 190/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 4146 di questo comune censuario (art. 117 c.c.)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto autonomo è situato in autorimessa comune al piano interrato dell'edificio condominiale raggiungibile tramite una rampa direttamente dalla pubblica via e collegata internamente tramite il vano scale comune.

La pavimentazione è in cemento, il portone è ad un anta in metallo .

Dalla planimetria catastale, nonchè dal rilievo eseguito in loco, si espone che il box auto ha una



superficie utile calpestabile di mq 8.60.

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'autorimessa è di mq 9.50.

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98. Superficie commerciale mq 8.60.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### 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 del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità ( nel caso specifico: verifiche degli impianti );



- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie 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 superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari ( accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali all' edificio ), 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 nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Il valore catastale dell'immobile per l'intero, ove l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro gravante sul trasferimento, è il seguente:

#### **Acquisto con requisiti per l'agevolazione "prima casa":**

C/6 - Rendita catastale non rivalutata €42,56 - coeff. di moltiplicazione 115,5 x valore catastale = € 4.915,68

#### **Acquisto senza agevolazioni:**

C/6 - Rendita catastale non rivalutata €42,56 - coeff. di moltiplicazione 126 x valore catastale = € 5.362,56

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.000,00**

### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provincia di Gorizia, ufficio tecnico di Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Ufficio del Tavolare di Monfalcone

#### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	97,10	0,00	135.940,00	135.940,00
B	posto auto	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>150.940,00 €</b>	<b>150.940,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 150.490,00**



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

Riduzione del valore del <b>15%</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>€ 22.573,50</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>€ 16,50</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>€ 127.900,00</b>

data 21/04/2023

il tecnico incaricato  
geom. MANFREDI JACUMIN

