



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 94/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO ORLANDO

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

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2022

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: geomlippi@geomlippi.it  
PEC: antonio.lippi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2021

## LOTTO 1

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

**A** **Appartamento** a MONFALCONE Via XXV Aprile 42, della superficie commerciale di **93,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni pignorati consistono in un Appartamento, compreso in un edificio in condominio ( denominato "Condominio Orlando" ), posto in linea sulla strada comunale. Lo stesso, costruito negli anni 1964-1965, reso abitabile nel marzo 1966, si sviluppa su otto piani fuori terra, presentando strutture tradizionali che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo ( effettuato alla presenza del proprietario Esecutato ) è possibile genericamente indicare quali: murature in laterizio, setti/pilastrini ed orizzontamenti in calcestruzzo armato, solai, di piano e di copertura, in latero-cemento; le facciate sono genericamente intonacate e tinteggiate con, al piano terra fronte strada, rivestimento in lastre di pietra naturale. Il fabbricato ha accesso attraverso un portico comune ( anche passaggio carraio ) che, accessibile fronte strada da marciapiede pubblico, conduce ad un cortile condominiale, servente alcune rimesse non interessanti la procedura. L'edificio comprende, al piano terra, due unità negozio, mentre ai piani in elevazione sono disposti, due per piano, quattordici appartamenti. L'ingresso allo stesso avviene, di lato al citato portico, da atrio comune servente un vano scale che, comprensivo di ascensore, porta ai vari piani ove, da comune pianerottolo, viene garantito l' accesso alle abitazioni esclusive. Le porzioni comuni interne sono rifinite con pavimenti in marmo ( atrio, pianerottoli ) e clinker portico di ingresso; le scale sono rivestite in marmo; le pareti sono prevalentemente tinteggiate su intonaco al civile; il serramento di accesso all'atrio, così come quelli presenti nel porticato, sono in profili di alluminio anodizzato e vetro, mentre le finestre del vano scale, risalenti all' epoca di costruzione, sono in profili di ferro. Lo stato generale delle strutture, per quanto è stato possibile visivamente appurare, è genericamente buono. La manutenzione e stato delle finiture comuni appare discreta. Su comunicazione dell'Amministrazione Condominiale, si indica che l'edificio dovrebbe essere allacciato alla fognatura cittadina e che l'impianto elettrico comune, a norma, ha avuto l'ultima verifica della messa a terra, verbalizzata positiva, nell' anno 2020.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .4427 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria u, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. 42, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Tavolarmente iscritto quale Ente Indipendente "A2". La differenza di identificativo non pregiudica ne è di ostacolo alla procedura.
- foglio 21 del C.C. di Monfalcone particella .4427 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano , superficie 470  
Particella, comune al condominio, su cui sorge l' edificio, tavolarmente intestata per la quota di 57/1000 i.p. alla proprietà dell' alloggio pignorato.
- C.C. (Tavolare) di Monfalcone particella edificiale 4427 sub. A2 partita tavolare WEB 10903, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Catastalmente iscritto quale Sub 6 ( catasto fabbricati ). La differenza di identificativo non pregiudica ne è di ostacolo alla procedura.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 40.640,00
Data della valutazione:	18/01/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

## 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:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 28/06/2017 a Monfalcone G.N. 2607/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di Mutuo dd. 20.06.2017 Notaio Marocco rep. 42854/15264.

Importo ipoteca: €138.250,00.-.

Importo capitale: €79.000,00.-.

Regolarizzata e cancellata a seguito della Procedura. Costo della cancellazione € 691,25.- ( € 138.250,00.- x 0,50% - taxa ipotecaria )

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 15/06/2018 a Monfalcone G.N. 2414/2018, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo dd. 24.05.2018 - Tribunale di Giudice di Pace di Gorizia .

Importo ipoteca: €5.000,00.-.

Importo capitale: €2.678,80.-.

Prenotazione di Ipoteca, non giustificata, regolarizzata e cancellata a seguito della Procedura. Costo della cancellazione €200,00.- ( taxa fissa )

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 04/02/2020 a Monfalcone G.N. 515/2020, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo 47/20 dd 29/01/2020 - Tribunale di Gorizia.

Importo ipoteca: €14.000,00.-.

Importo capitale: €7.172,32.-.



Prenotazione di Ipoteca, non giustificata, regolarizzata e cancellata a seguito della Procedura. Costo della cancellazione €200,00.- (tassa fissa)

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 09/11/2021 a Monfalcone G.N. 5124/2021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Cron. 847/2021 - Tribunale di Gorizia.

Gravame per l'esenzione del credito di € 11.078,67 .-, oltre interessi e successive occorrenze. 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:	<b>€ 6.592,13</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 18.195,79</b>
Millesimi condominiali:	<b>57/1000 i.p.</b>

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che l'Alloggio, oggetto di Pignoramento, è, con altri tre soli enti condominiali, allacciato ad impianto di riscaldamento condominiale. Tutti gli altri enti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo. Le spese ordinarie di gestione, come evincibile dal resoconto fornito dall'amministrazione condominiale, prevedono quindi anche le spese per il riscaldamento e acqua calda.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Ufficio Tavolare di Monfalcone

*P.T. WEB 10903 di Monfalcone*

- Corpo tavolare 1° - ente indipendente " A2 ", Appartamento al secondo piano, sulla p.c.e. 4427 (da PT 4960 ct 1 ) in P.T. WEB 10886 (Madre), c.t. 1, di Monfalcone.

All'Unità sono di pertinenza 57/1000 i.p. della p.c.e. 4427 (da P.T. 4955, c.t. 1 ) in P.T. WEB " Madre" 10886, c.t. 1°, di Monfalcone.

**nota** : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegatte visure ( P.T. WEB 10903 e P.T.WEB 10886 di Monfalcone ).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1 i.p., in forza di Contratto di Compravendita dd. 20.06.2017 Notaio Marocco rep. 42853/15263 , trascritto il 20/06/2017 a Monfalcone sub G.N. 2607/2017

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



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

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **55/64 - prot. 7564**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio condominiale, presentata il 15/04/1964, rilasciata il 19/05/1964 con il n. 7564 di protocollo

Autorizzazione di Variante N. **55/64 - prot. 1708**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un piano in deroga , presentata il 25/01/1966, rilasciata il 08/03/1966 con il n. 1708 di protocollo

Autorizzazione di Variante N. **55/64 - prot. 25522**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un edificio condominiale, rilasciata il 28/12/1964 con il n. 25522 di protocollo

Autorizzazione di Abitabilità N. **66/64 - prot. 4986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione condominio, rilasciata il 26/03/1966 con il n. 4986 di protocollo

Comunicazione Inizio Lavori per Interventi di Edilizia Libera N. **16/0192 - prot. 0042719/A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti autonomi unifamiliari , presentata il 14/09/2016 con il n. 0042719/A di protocollo.

Seguiva Parere del Responsabile Tecnico Comunale del Procedimento indicante la non obbligatorietà di comunicazione per i lavori da eseguirsi.

Comunicazione Inizio Lavori per Interventi di Edilizia Libera N. **16/0243 - prot. 0053155/A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Regolarizzazione di una veranda realizzata a chiusura di poggolo, installata in data 20.07.1967, presentata il 14/11/2016 con il n. 0053155/A di protocollo

Certificato di Agibilità N. **16/0243 - prot. 0002862/P**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di una veranda in un alloggio al 2° piano - sub 6, rilasciata il 17/01/2017 con il n. 0002862/P di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'edificio condominiale ricade in zona omogenea B1 - Residenziale di Centro Città . Per le Norme tecniche di attuazione ed indici si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di cui si allega Stralcio. Si rileva inoltre che l'edificio è soggetto a Vincolo Aeroportuale ( Vincolo Aeronautico che limita l' altezza massima di costruzione a ml 55,5 s.l.m. ).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

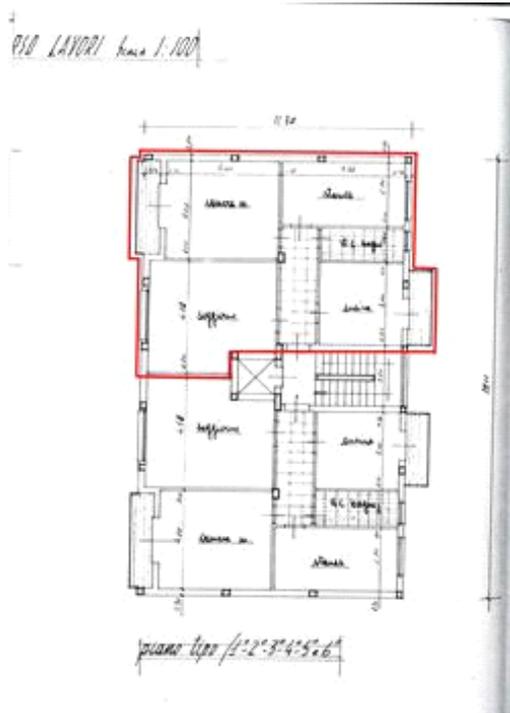
Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento all'Autorizzazione originaria: diversa distribuzione interna con diverso posizionamento di alcune tramezze e creazione di un vano ripostiglio.

Ciò nonostante il sottoscritto Esperto, ritiene che il bene sia **conforme**, in quanto:

premettendo che le difformità sono riscontrabili ponendo a confronto gli elaborati grafici progettuali allegati all' originaria Autorizzazione ( n. 55/64, prot. 7564 del 19.0511964 ), e successive Varianti, con lo stato in essere, questo corrispondente al piano condominiale dd. 01.04.1966, sub GT 504/66, e rilevando che detto piano è immediatamente successivo al rilascio dell' originaria Abitabilità dd 26.03.1966, con riferimento alla Circolare esplicativa, in materia edilizia, della Regione F.V.G. -



Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio prot. n. 0036047/P del 22.06.2020, emanata a chiarimento interpretativo della LR 11/11/2009 n. 19, nella quale esplicitamente si indica che in punto di Agibilità, ove la stessa sia stata rilasciata con la situazione in essere, seppure parzialmente difforme dall'assentito ( nel caso di specie in maniera non rilevante ), il documento legittimo di fatto lo stato in essere del fabbricato. Vi sarebbe eventualmente l' opportunità di deposito di elaborato grafico attestante lo stato di fatto che, comunque, a parere del sottoscritto Esperto, la pratica edilizia 16/0243 del 14.11.2016, prot. 0053155/A (Comunicazione Inizio Lavori per Interventi di Edilizia Libera) e successivo Certificato di Agibilità (prot. 0002862/P dd 17.01.2017), avendo in allegato la reale situazione grafica dello stato in essere del bene, di fatto ottempera ad una eventuale integrazione edilizia dichiarativa della situazione attuale.



Planimetria allegata all'Autorizzazione Edilizia



Stato in essere (prot. 0053155-A/2016 e Agibilità prot. 0002862-P/2017)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONFALCONE VIA XXV APRILE 42

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MONFALCONE Via XXV Aprile 42, della superficie commerciale di **93,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni pignorati consistono in un Appartamento, compreso in un edificio in condominio ( denominato "Condominio Orlando" ), posto in linea sulla strada comunale. Lo stesso, costruito negli anni 1964-1965, reso abitabile nel marzo 1966, si sviluppa su otto piani fuori terra, presentando strutture tradizionali che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo ( effettuato alla presenza del proprietario Esecutato ) è possibile genericamente indicare quali: murature in laterizio, setti/pilastrini ed orizzontamenti in calcestruzzo armato, solai, di piano e di copertura, in latero-cemento; le facciate sono genericamente intonacate e tinteggiate con, al piano terra fronte strada, rivestimento in lastre di pietra naturale. Il fabbricato ha accesso attraverso un portico comune ( anche passaggio carraio ) che, accessibile fronte strada da marciapiede pubblico, conduce ad un cortile condominiale, servente alcune rimesse non interessanti la procedura. L'edificio comprende, al piano terra, due unità negozio, mentre ai piani in elevazione sono disposti, due per piano, quattordici appartamenti. L'ingresso allo stesso avviene, di lato al citato portico, da atrio comune servente un vano scale che, comprensivo di ascensore, porta ai vari piani ove, da comune pianerottolo, viene garantito l' accesso alle abitazioni esclusive. Le porzioni comuni interne sono rifinite con pavimenti in marmo ( atrio, pianerottoli ) e clinker portico di ingresso; le scale sono



rivestite in marmo; le pareti sono prevalentemente tinteggiate su intonaco al civile; il serramento di accesso all'atrio, così come quelli presenti nel porticato, sono in profili di alluminio anodizzato e vetro, mentre le finestre del vano scale, risalenti all'epoca di costruzione, sono in profili di ferro. Lo stato generale delle strutture, per quanto è stato possibile visivamente appurare, è genericamente buono. La manutenzione e stato delle finiture comuni appare discreta. Su comunicazione dell'Amministrazione Condominiale, si indica che l'edificio dovrebbe essere allacciato alla fognatura cittadina e che l'impianto elettrico comune, a norma, ha avuto l'ultima verifica della messa a terra, verbalizzata positiva, nell'anno 2020.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .4427 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, zona censuaria u, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Via XXV Aprile n. 42, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Tavolarmente iscritto quale Ente Indipendente "A2". La differenza di identificativo non pregiudica ne è di ostacolo alla procedura.
- foglio 21 del C.C. di Monfalcone particella .4427 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano , superficie 470  
Particella, comune al condominio, su cui sorge l'edificio, tavolarmente intestata per la quota di 57/1000 i.p. alla proprietà dell' alloggio pignorato.
- C.C. (Tavolare) di Monfalcone particella edificiale 4427 sub. A2 partita tavolare WEB 10903, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Catastalmente iscritto quale Sub 6 ( catasto fabbricati ). La differenza di identificativo non pregiudica ne è di ostacolo alla procedura.



*Edificio fronte strada*



*Edificio fronte strada*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 7,00

nella media

ferrovia distante Km 1,30

nella media

aeroporto distante Km 4,00

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità Appartamento, oggetto di Esecuzione Forzata, ubicata al secondo piano, raggiungibile dal descritto vano scale, suddivisa con tramezze laterizie, ha la seguente consistenza/distribuzione: ingresso/disimpegno (circa mq 5,12.- netti calpestabili), disimpegno "notte" (circa mq 3,22.- netti calpestabili), soggiorno (circa mq 20,43.- netti calpestabili), cucina (circa mq 9,61.- netti calpestabili), due camere (rispettivamente circa mq 19,08.- e circa mq 10,27.- netti calpestabili), ripostiglio (circa mq 2,45.- netti calpestabili) e bagno (circa mq 6,08.- netti calpestabili; per circa complessivi mq 76,26.- netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati mq 90,00.-); l'altezza utile di piano è di ml 2,78.-. Completano l'abitazione una terrazza, con superficie calpestabile di circa mq 3,80.- (accessibile dalla camera da letto di superficie maggiore) ed una veranda di circa mq 2,80.- lordi (circa mq 2,57.- calpestabili), integrante il vano cucina.

**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); integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Le finiture presenti nell'Alloggio, genericamente vetuste tranne per i rivestimenti di pavimentazione e muratura che appaiono di fattura più recente, possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle ceramicate a tutti i vani; terrazza in clinker;
- finiture murarie: genericamente tinteggiature su intonaco al civile; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate per la cucina ed il bagno;
- soffitti: tinteggiatura su intonaco al civile;

I serramenti esterni (finestre/portefinestre), risalenti all'epoca di costruzione, sono in profili di ferro



con vetro singolo e persiane avvolgibili in p.v.c.; le porte interne, di fattura piuttosto recente, sono in legno tamburato del tipo vetrato, a "soffietto" in p.v.c. per l'accesso al disimpegno. La porta di ingresso è del tipo normale con rinforzo centrale e rivestimento imbottito all'interno.

L'abitazione si presenta generalmente in stato di trascuratezza delle finiture, in particolare le tinteggiature; mediocre il bagno, apparentemente di fattura piuttosto recente.

Per quanto concerne gli impianti, si rileva:

- L'impianto di riscaldamento, centralizzato (caldaia a metano posta al piano terra in vano comune), condiviso con altri due soli condomini (i rimanenti alloggi si sono resi indipendenti con impianti autonomi); irraggiamento calore con vetusti termoconvettori metallici, risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio;

- L'impianto elettrico provvisto di quadretto con interruttore differenziale;

- L'impianto citofonico;

- L'impianto idrico-sanitario con acqua calda prodotta dall'impianto termico comune.

In rapporto agli impianti, vista la vetustà degli stessi, è da segnalare la necessità di intervento di persona qualificata che ne verifichi e certifichi la sicurezza; ponendo gli stessi, ove necessario, a norma di legge, accertandone la generale regolarità di funzionamento.

Si segnala, inoltre:

- il redatto Attestato di Prestazione Energetica, depositato in data 29.11.2016; allegato all'atto di acquisto del bene da parte dell'Esecutato;

- la mancanza, nella cucina, del prescritto foro di ventilazione; la sua realizzazione si stima in € 250,00.- (**Euro Duecentocinquanta/00.-**)

CLASSE ENERGETICA:



[146,84 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. codice 36601-2016-GO-APE-DEF registrata in data 29/11/2016

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
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Veranda (integrante la cucina)	2,80	x	100 %	=	2,80
Terrazza	3,80	x	25 %	=	0,95
<b>Totale:</b>	<b>96,60</b>				<b>93,75</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' Agenziadelle 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: realizzazione del foro in cucina e verifica 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 loro superficie commerciale lorda ( S.E.L. ) precedentemente espressa e calcolata, con gli indicati indici di ragguaglio, secondo gli usi e consuetudini locali. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici esclusive o comuni ( percorsi condominiali, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte 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 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 93,75.-**; assumendo il prezzo unitario medio di **€ 700,00.- / mq**, valutato in considerazione: delle finiture e 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: *Appartamento al secondo piano e sue pertinenze condominiali.*

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,75 x 700,00 = **65.625,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
realizzazione del foro di aerazione in cucina	-250,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.375,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.375,00**

## **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 dal D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, opportunamente



adeguata con le correzioni dovute alla specificità del bene, sua situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di ripristini.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento	93,75	0,00	65.375,00	65.375,00
				<b>65.375,00 €</b>	<b>65.375,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, oggetto della presente Procedura Esecutiva ( singolo alloggio ), pignorato per l' intero, non è divisibile.

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: **€ 65.375,00**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 6.537,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 18.195,79**

Riduzione per arrotondamento: **€ 1,71**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.640,00**



data 18/01/2022

il tecnico incaricato  
Geom. ANTONIO LIPPI

