



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO GRATTACIELO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto SIMCIC – Valutatore Immobiliare Certificato in base alla Norma UNI 11558:2014

CF:SMCRR61M16E098A
con studio in GORIZIA (GO) VIA ANGIOLINA, 12
telefono: 0481536666
fax: 0481536666
email: angiolina@tin.it
PEC: simcic@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: geom. Roberto SIMCIC – Valutatore Immobiliare Certificato in base alla Norma UNI 11558:2014
Pagina 1 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2022

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONFALCONE Viale Giuseppe Verdi 3, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Monfalcone, P.T. WEB 7683, c.t. 1°, appartamento all'ottavo piano con due balconi ed un ripostiglio nello scantinato, E.I. 25 contornato in giallo nel Piano G.N. 849/1956 e G.N. 1629/1956 con 34/1.000 p.i. di permanente comproprietà della p.c.e. 3666 in P.T. WEB 7660 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .3666 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 mq, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI N. 9, piano: S1-8, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.570,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.000,00
Data della valutazione:	17/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

Il sopralluogo è stato eseguito il 17/02/2023.

Con riferimento alle verifiche dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Gorizia (GO), a seguito della richiesta dd. 03/02/2023, non risultano contratti di locazione e/o comodati registrati.

Relativamente alla camera situata a Sud-Ovest ed al ripostiglio al piano seminterrato non è stato possibile eseguire l'accesso, in quanto l'occupante non aveva a disposizione le relative chiavi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 08/10/2018 a Monfalcone (GO) G.N. 4041/2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo dd. 27/09/2018, Notaio GRIMALDI, rep. 75316/21699.

Importo ipoteca: €180.000,00.

Importo capitale: €90.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 01/01/1900 a Monfalcone (GO) G.N. 6130/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale giudiziario addetto UNEP presso il Tribunale di Gorizia, n. 1408/2022 Cron.

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: **€ 708,93**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.290,24**

Millesimi condominiali: **34/1.000**

Ulteriori avvertenze:

In base ai dati forniti in data 06/02/2023 dall'amministrazione Condominiale CON DAM S.r.l. risulta:

- Saldo 2019/2020 pari ad €1.173,35
- Rendiconto cons. es. 2020/2021 € 189,70 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad € 1.055,00)
- Rendiconto cons. es. 2021/2022 € 395,50 (al netto dei versamenti eseguiti pari ad €35,74)
- Preventivo es. 2022/2023 € 708,93

Il totale complessivo al 30/06/2023 risulta pari ad €2.467,48.

All'unità immobiliare de quo viene attribuita la quota millesimale (34) di proprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio: sottopassaggio, atrio-ingresso, vano scala e tutto quanto serve all'uso e godimento comune, che vanno considerate come previsto dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, indicate a colore bianco lettera - A - nel Piano Tavolare dd. 04/02/1956.

Il Condominio, essendo un edificio con altezza antincendio pari a m. 29,4, è soggetto a Prevenzione Incendi di cui alla pratica VV.F. n. 13909.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto di compravendita dd. 27/09/2018, Notaio GRIMALDI, rep. 75315/21698 (dal 08/10/2018), intavolato il 08/10/2018 a Monfalcone (GO) G.N. 4041/2018

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 16/12/1988 fino al 08/10/2018), intavolato il 16/12/1988 a Monfalcone (GO) G.N. 3323/1988

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. 12978 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio, presentata il 24/11/1955 con il n. 12978 di protocollo, rilasciata il 19/01/1956 con il n. 21407/RIP.V/2402 di protocollo, agibilità del 16/12/1957 con il n. 20265/RIP.V/2280 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1-Residenziale di centro città

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le indagini hanno riguardato, l'esame visivo del compendio immobiliare, verificando lo stato di fatto con gli elaborati grafici acquisiti presso l'ufficio tavolare, catastale e l'ufficio tecnico-edilizia privata. La verifica non ha compreso un rilievo longimetrico e di ciò ne ho tenuto conto nella determinazione della percentuale del valore di vendita giudiziaria (FJV).

Trattasi di pareri che per la loro natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici preposti, relativamente ai termini di ammissione delle istanze, che rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica.

A seguito della richiesta di accesso agli atti, all'Ufficio Tecnico del Comune di Monfalcone (GO), ho ricevuto alcuni documenti relativi alla pratica originaria, in quanto altri non sono stati momentaneamente rinvenuti. Lo stato rappresentato nell'elaborato grafico approvato dalla Commissione igienica-edilizia nella seduta del 19/12/1955, risulta difforme dallo stato di fatto e dallo stato catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'ipotesi che non venga rinvenuto l'elaborato grafico relativo alla variante dd. 22/10/1956 n. 12978/Rip V 1956 o che lo stesso sia difforme dallo stato di fatto, è necessario acquisire informazioni in merito alla data di esecuzione delle difformità, verificare l'aspetto strutturale, il rispetto alla normativa (L.R 19/2009, norme di attuazione del P.R.G.C., Codice Civile etc...), sia riferita all'epoca di realizzazione che alla data attuale. In funzione dell'esito dei dati acquisiti, sarà possibile individuare la tipologia del titolo che, eventualmente, permetterà di ottenere la regolarizzazione con, ad esempio, permesso di costruire in sanatoria, pagamento di sanzione

pecuniaria, istanza di riduzione a conformità etc....

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nell'ipotesi che la regolarizzazione non sia possibile o che l'acquirente optasse per non procedere con la regolarizzazione delle difformità, è necessario procedere con: a) ripristino dello stato autorizzato; b) attuazione delle risultanze acquisite dal professionista abilitato, che espletterà i rilievi dello stato di fatto, eventuali saggi in loco, verifiche normative etc....

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto è leggermente diverso rispetto allo stato rappresentato nella Planimetria catastale dd. 21/12/1957 in atti dal 03/01/1958, prot. 62, ad esempio: la parete divisoria tra la camera a Sud-Ovest ed il corridoio non è rientrante; in cucina ho accertato la presenza di una nicchia etc....

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, redazione della planimetria e presentazione al Catasto urbano con procedura DO.C.FA..

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto di Cassa Geometri, I.V.A. e diritti catastali : €750,00

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: indicazione errata del numero civico, più precisamente, il numero corretto di Viale Giuseppe Verdi è il 3 e non il 9 come erroneamente riportato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di rettifica/correzione, da presentare all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Gorizia Territorio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti: €100,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONFALCONE VIALE GIUSEPPE VERDI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE Viale Giuseppe Verdi 3, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Monfalcone, P.T. WEB 7683, c.t. 1°, appartamento all'ottavo piano con due balconi ed un ripostiglio nello scantinato, E.I. 25 contornato in giallo nel Piano G.N. 849/1956 e G.N. 1629/1956 con 34/1.000 p.i. di permanente comproprietà della p.c.e. 3666 in P.T. WEB 7660 (Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .3666 sub. 25 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 mq, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE VERDI N. 9, piano: S1-8, intestato a *** DATO OSCURATO ***



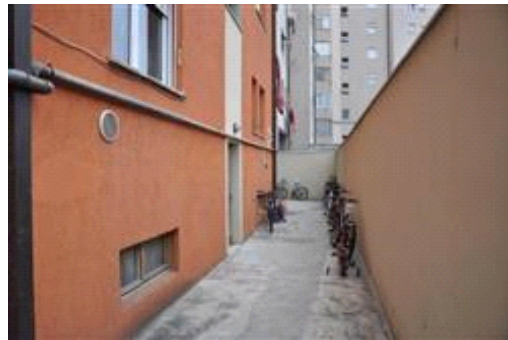
Vista da Viale G. Verdi



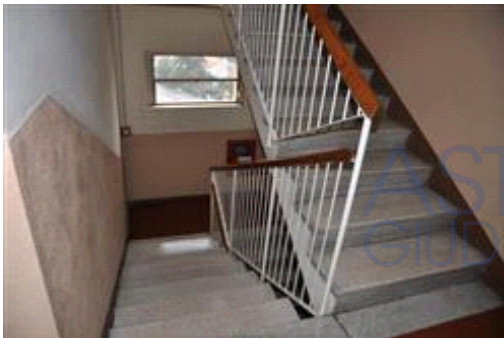
Ingresso condominiale



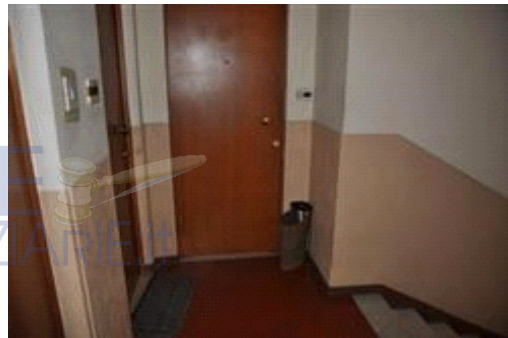
Sottopassaggio



Area scoperta condominiale



Vano scale



Ingresso all'appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca di Monfalcone, Parco tematico della Grande Guerra di Monfalcone ed il MU.CA. Museo della cantieristica a Monfalcone (GO).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ortofoto



Copia di mappa



SERVIZI
farmacie
ospedale
supermercato

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,17
ferrovia distante km. 1,60
autostrada distante km. 4,60

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

luminosità:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il compendio pignorato, costituito da un appartamento al piano ottavo ed un ripostiglio al piano seminterrato, è ubicato nel Condominio *Grattacielo*, sito nel Comune di Monfalcone (GO) in Viale G. Verdi n.3.

Il Condominio è costituito da un edificio a dieci piani fuori terra ed uno seminterrato, nonché dalla relativa area scoperta.

L'edificio, del tipo oblungo, comprende delle parti private, ripostigli al piano seminterrato ed appartamenti ai piani sovrastanti, tre per piano, nonché delle parti comuni quali, l'atrio-ingresso, il vano scale con relativi pianerottoli, l'ascensore etc....

La struttura portante verticale è del tipo in c.a., i solai orizzontali sono del tipo in latero-cemento, la copertura è piana.

Il portone condominiale, del tipo a due ante in alluminio, è accessibile dal sottopassaggio. In corrispondenza di tale portone, all'esterno è ubicata la tastiera citofonica ed all'interno sono posizionate le cassette postali.

Le scale hanno i gradini in lastre di cemento, con graniglia di marmo di vari colori e granulometrie, i pianerottoli sono in piastrelle di gres.



Le facciate sono del tipo intonacate e rivestite in graffiato plastico.

Il Condominio ha un normale stato di conservazione e manutenzione in relazione all'epoca di costruzione.

CARATTERISTICHE INTERNE

Appartamento

L'appartamento all'ottavo piano, avente un'altezza di circa m. 2,80, comprende: un corridoio, un soggiorno con balcone, una cucina, due camere delle quali una con balcone, un w.c.-doccia ed un ripostiglio.

L'appartamento a Nord-Est confina con le parti comuni e con l'appartamento identificato quale E.I. 26, a Sud-Est prospetta su Viale G. Verdi, a Sud-Ovest confina con il Condominio di cui al civico 5 ed a Nord-Ovest prospetta sull'area scoperta condominiale.

Le pareti ed i soffitti, sono del tipo intonacati e tinteggiati al civile, ad esclusione di:

- parte delle pareti del w.c.-doccia, che sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- alcune pareti della cucina, che sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

La porta d'ingresso e quelle interne sono del tipo in legno tamburato, alcune con specchiatura diafana. Le finestre e la porta-finestra sono del tipo in alluminio con doppio vetro. L'oscuramento è del tipo con avvolgibili in p.v.c..

Le pavimentazioni sono del tipo in piastrelle di ceramica di due tipologie, ad esclusione di una camera e del ripostiglio che sono del tipo in linoleum.

L'impianto elettrico, citofonico, T.V., sanitario e di riscaldamento sono del tipo prevalentemente sottotraccia. Il riscaldamento, nonché la produzione di acqua calda sanitaria, avviene per mezzo di una caldaia murale, marcata Silme e di corpi radianti di diverse tipologie. Ho accertato un'unità interna del tipo da impianto di raffrescamento, sulla parete divisoria del soggiorno.

Il contatore dell'energia elettrica è ubicato in prossimità della porta d'ingresso mentre quello del gas metano è accessibile dal balcone del soggiorno.

Non avendo a disposizione la documentazione completa relativa agli impianti tecnologici, non ho proceduto con l'esecuzione di verifiche specifiche agli impianti, ho accertato la presenza degli stessi, per cui l'acquirente dovrà far eseguire le relative verifiche da tecnici e/o installatori abilitati.

Il w.c.-doccia comprende: un lavabo, un w.c. un bidet ed una doccia, nonché l'attacco per la lavatrice.

I balconi hanno i parapetto del tipo in muratura con sovrastante copertina in cemento prefabbricato.

Lo stato di conservazione e di manutenzione sono del tipo scarso.

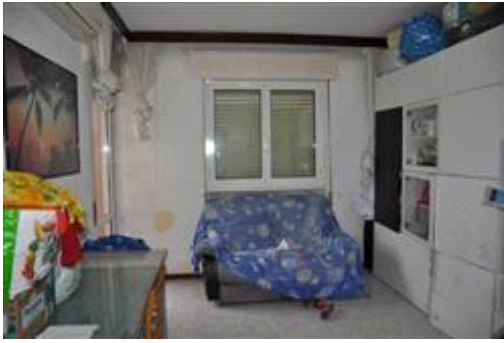
Ripostiglio

Non è stato possibile eseguire l'accesso in quanto l'occupante non aveva a disposizione la relativa chiave.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soggiorno



Cucina



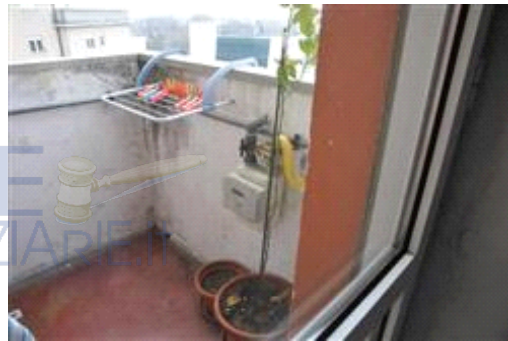
Corridoio



Camera con balcone



W.c.-doccia



Balcone del soggiorno

CLASSE ENERGETICA:



[123,12 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 22141-2018-GO-APE-DEF registrata in data 27/08/2018

CONSISTENZA:

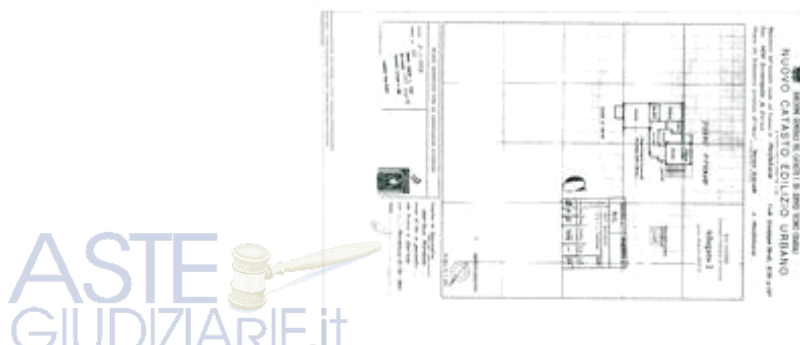
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	80,00	x	100 %	=	80,00
Balcone	4,00	x	30 %	=	1,20



Cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Arrotondamento	-0,20	x	100 %	=	-0,20
Totale:	87,80				82,00



Planimetria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per fabbricati simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico del Comune, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia, emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita.

Ho verificato le informazioni acquisite ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla dotazione delle infrastrutture urbanistiche, alla destinazione, alla superficie, al volume, allo stato manutentivo, al filtering ed alla qualità, applicando casomai dei coefficienti correttivi.

Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto della realtà in oggetto, è risultato di €/mq. 810,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $82,00 \times 810,00 = 66.420,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.420,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia (GO), ufficio tecnico di Monfalcone (GO), ed inoltre: Consulente Immobiliare, Report ed esperti colleghi qualificati

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	82,00	0,00	66.420,00	66.420,00
				66.420,00 €	66.420,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 65.570,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 13.114,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 456,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.000,00**

data 17/03/2023

il tecnico incaricato
geom. Roberto SIMCIC – Valutatore Immobiliare Certificato in base alla Norma UNI 11558:2014