

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Avv. Tiziana Moretti

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2025

creata con Tribù Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

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@geopce.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Geom. Antonio Lippi

Pagina 1 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento in edificio condominiale con cantina a STARANZANO (GO) in Via Martiri della Libertà n. 39, della superficie commerciale complessiva di **96,05 mq** per la quota pignorata di **1/1 i.p. di piena proprietà**, così attribuita :

- 1/2 intestata a nome di *** DATO OSCURATO ***;
- 1/2 intestata a nome di *** DATO OSCURATO ***

Il beni, oggetto di Pignoramento, consistono in una unità immobiliare a destinazione di Appartamento con Cantina. La stessa è compresa in un edificio, posto in condominio, la cui edificazione, ad opera dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, può essere, mancante specifica pratica edilizia nell'archivio comunale di Staranzano, riferita, su indicazione dell' odierno ATER - Azienda Territoriale per l' Edilizia Residenziale - ente che oggi sostituisce lo I.A.C.P., all' anno 1953. L'edificio in esame occupa parzialmente un lotto di terreno (particella catastale edificiale 919/1), posto all'angolo fra la Via Martiri della Libertà e la Via G. Matteotti), lasciando scoperta un' ampia superficie destinata a corte di pertinenza che, totalmente recintata, comprende anche alcuni lotti minori (particelle catastali edificiali 919/2, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6, 919/7), non definiti in natura, a suo tempo catastalmente rappresentati con specifico frazionamento (della p.c. e. 919/1), che avrebbero dovuto essere ceduti in proprietà, a ciascun condomino, con atto notarile che non venne mai stipuato. Tali lotti sono quindi rimasti quale proprietà comune all' edificio condominiale. Sulla medesima proprietà, sorge anche, quale annesso condominiale, una modesta costruzione (muratura laterizia e solaio in calcestruzzo) che, prima della fornitura di acquedotto cittadino, era destinata a dimora di un'autoclave. L' accesso alla proprietà, così definita, avviene da due distinti ingressi, uno pedonale ed uno carraio, ambedue fronteggianti la Via Martiri della Libertà. L' edificio, disposto su tre piani fuori terra ed un seminterrato, presenta strutture tradizionali che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato, alla presenza della proprietaria Esecutata, *** DATO OSCURATO *** e del nominato Custode, *** DATO OSCURATO ***), sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio, eventuali pilastri e/o setti portanti in calcestruzzo armato, solai di piano in laterocemento, copertura, a falde, in tegole curve laterizie del tipo "coppi". L' ingresso all' edificio avviene, al piano terra, da centrale atrio condominiale a servizio di un vano scale (privo di ascensore) che, anch' esso comune, consente il raggiungimento dei vari piani, destinati ad alloggi (due per piano), quelli fuori terra, e cantine quello seminterrato. Le finiture interne alle parti comuni si possono genericamente così riassumere: atrio pavimentato in piastrelle cementizie risalenti all'epoca di costruzione, finitura presente anche ai comuni pianerotoli dei piani fuori terra, scalini in cemento, pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato di tali parti comuni, visivamente appurabile, è genericamente in buone condizioni di manutenzione, sia a livello di pavimentazione (atrio e pianerotoli) che di murature, pitture ed intonaci. Per il piano seminterrato, pavimentato in caldana di calcestruzzo, si può indicare un generale discreto stato, seppure con presenza di segni di umidità, definibili nella normalità del sistema e periodo di costruzione dell' edificio. Estrenamente le facciate, genericamente intonacate e rivestite in graffiato plastico, con modesto zoccolo in piastrelle di pietra, possono definirsi in discreto stato manutentivo. In relazione all' impianto elettrico condominiale, l'Amministrazione ha fornito la documentazione relativa alla messa a terra dello stesso, certificata da ditta qualificata. Relativamente all' annesso condominiale (ex autoclave, oggi ripostiglio/deposito comune) è indicabile uno stato di conservazione

tecnico incaricato: Geom. Antonio Lippi

Pagina 2 di 17

genericamente scarso.

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 Staranzano
- foglio 3 - particella .919/1 - qualità Ente Urbano - superficie 766 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);
- foglio 3 - particella .919/2 - qualità Cortile - superficie 19 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);
- foglio 3 - particella .919/3 - qualità Cortile - superficie 18 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);
- foglio 3 - particella .919/4 - qualità Cortile - superficie 18 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);
- foglio 3 - particella .919/5 - qualità Cortile - superficie 18 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);
- foglio 3 - particella .919/6 - qualità Cortile - superficie 19 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);
- foglio 3 - particella .919/7 - qualità Cortile - superficie 19 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);
<i>Ufficio del Catasto dei Fabbricati</i>
Comune di Staranzano
- sezione urbana A - foglio 3 - particella .919/1 - subalterno 4 - categoria A/3 - classe 1, consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 97 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 97 mq - rendita 303,68 Euro - indirizzo catastale Via Martiri della Libertà n. 39 - piano S1 e 1, beni intestati a :
*** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO ***
<i>Ufficio Tavolare di Monfalcone</i>
- Partita Tavolare 2599 di Staranzano - corpo tavolare 1 - p.c.e. 919/1 condominio, p.c.e. 919/2 corte, p.c.e. 919/3 corte, p.c.e. 919/4 corte, p.c.e. 919/5 corte, p.c.e. 919/6 corte, p.c.e. 919/7 corte; di iscritta proprietà, per la quota di 168/1000 i.p.: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , nella misura di 1/2 i.p. ciascuno.
- Partita Tavolare 2602 di Staranzano - corpo tavolare 1 - unità condominiale " C " - Appartamento al primo piano - con 168/1000 i.p. del corpo tavolare 1 - p.c.e. 919/1, p.c.e. 919/2,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

p.c.e. 919/3, p.c.e. 919/4, p.c.e. 919/5, p.c.e. 919/6, p.c.e. 919/7 in Partita Tavolare 2599 ("madre") di Staranzano; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Nota: La diversa iscrizione di subalterno/unità condominiale fra l' Ufficio Tavolare ("C ") ed il Catasto dei Fabbricati ("4") non pregiudica né è di ostacolo alla procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.004,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.700,00
Data di conclusione della relazione:	12/04/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla comproprietaria Esecutata (*** DATO OSCURATO ***), che risiede nello stesso con la propria famiglia.

Procedimento negli accertamenti

In relazione al procedimento seguito per i richiesti accertamenti finalizzati alle necessarie ispezioni, lo scrivente Esperto relaziona 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, con comunicazione del preposto Ufficio del Registro, dichiarava l'inesistenza di atti in corso. Contemporaneamente, ma con esito più dilazionato nel tempo, veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto di Pignoramento, nonché all' Amministrazione Condominiale per la verifica delle spese di competenza ai beni pignorati e l'accertamento di eventuali spese insolute. L' Ufficio Tecnico comunale, con nota del 05.02.2025, inviava, quale documentazione reperita presso il proprio archivio, tre sole pratiche edilizie; risalenti, l' una all' anno 1989 (santoria di una veranda) e due all' anno 2019 (variazioni interne e certificazione di Abitabilità delle stesse). Lo scrivente Esperto, rilevando che l' edificio in cui sono compresi i beni in Esecuzione, realizzato dallo I.A.C.P., è stato eretto anteriormente all' anno 1967, inoltrava al competente ufficio del comune di Staranzano una nuova richiesta, ad integrazione di quanto comunicato, per una verifica di ulteriore documentazione edilizia-urbanistica; con particolare attenzione all' originale concessione/permesso di fabbrica. L' Ufficio Tecnico comunale, con nuova nota del 26.02.2025, comunicava che, presso il proprio archivio, non sono presenti ulteriori pratiche edilizie, specificatamente le originarie documentazioni autorizzative l'intervento di cui trattasi.

Successivamente, in accordo con il nominato Custode, che si faceva carico della comunicazione alla

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecutata comproprietaria ed occupante gli immobili, veniva programmata la necessaria ispezione per il giorno 14.02.2025 ad ore 15.30. Il soprallongo veniva esperito alla presenza dell' occupante comproprietaria, 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 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 e Cantina, dei quali, per quanto possibile, anche la situazione e condizione degli impianti in essere; annotando eventuali dichiarazioni della presente proprietaria e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente. Si effettuava anche il rilievo fotografico, integrante la presente consulenza, relativamente sia all'interno degli esclusivi beni (riprendendo ogni ambiente ed eventuali particolari ritenuti in interesse) che all'esterno dell'edificio condominiale comprende gli stessi, relative parti comuni comprese.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli accertamenti, con consultazione delle trascrizioni allibrate, per competenza territoriale, presso l' Ufficio Tavolare di Monfalcone, alla Partita Tavolare 2602 - c.t. 1 ed alla Partita Tavolare 2599 ("Madre") - c.t. 1, del Comune Censuario di Staranzano, evidenziano:

1.- **Parta Tavolare 2599** (partita condominiale "**Madre**"), **c.t. 1**, del Comune Censuario di Staranzano, **p.c.e. 919/1** Condominio, **p.c.e. 919/2** Corte, **p.c.e. 919/3** Corte, **p.c.e. 919/4** Corte, **p.c.e. 919/5** Corte, **p.c.e. 919/6** Corte, **p.c.e. 919/7** Corte

- Foglio A2 - Consistenza

posta 1 - pres. 16.08.1934 GN 767/34, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Brancolo in San Canzian d'Isonzo.

posta 2 - pres. 11.07.1964 GN 1105/64, annotazione che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del Consorzio Acque dell'Agro Monfalconese

2.- **Partita Tavolare 2602, c.t. 1°**, del Comune Censuario di Staranzano (**alla quale risulta iscritto l'immobile Appartamento con cantina pignorato**)

- Foglio C - Aggravi

Si evidenziano le iscrizioni pregiudizievoli ed i gravami di seguito indicati.

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 28/12/2018 a Monfalcone G.N. 5442/2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo ipotecario d.d. 21.12.2018, rep. 75815/22156 not. Grimaldi.

Importo ipoteca: € 200.000,00.-.

Importo capitale: € 100.000,00.-.

L'ipoteca sarà regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo della cancellazione, salvo aggiornamento dell' Agenzia delle Entrate, € 1.000,00.- (€ 200.000,00 x 0,50% - tasso ipotecaria)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, intavolato il 15/11/2024 a Monfalcone G.N. 5686/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Gorizia n. 1376/2024.

Regolarizzato e cancellato a seguito della Procedura. Costo della cancellazione € 200,00.- (tassa fissa)

4.2.3. Altre trascrizioni:

Annotazione, intavolata il 03/09/2019 a Monfalcone G.N. 4207/2019, derivante da atto di erogazione a saldo, quietanza e ricognizione del debito d.d. 29.08.2019 Rep. 76926/23145 not. Grimaldi, per l'avvenuta erogazione della somma di € 100.000,00.-, di cui il diritto di ipoteca sub G.N. 5442/2018.

Annotazione regolarizzata e cancellata a seguito della Procedura. Costo della Cancellazione € 200,00.- (tassa fissa)

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

Millesimi condominiali: 168/1000 i.p.

Ulteriori avvertenze:

A seguito di precisa richiesta e conseguente comunicazione dell' Amministrazione Condominiale (*** DATO OSCURATO ***), in rapporto all' unità pignorata, si indicano:

1. - Esercizio: *coincidente con l' anno solare*
2. - Spese ordinarie annue di gestione: mediamente € 700,00.- / € 800,00.-
3. - Spese straordinarie di gestione già deliberate: *Nessuna*
4. - Spese condominiali scadute ed insolute:
 - Gestione anno 2023 (01/01/2023 - 31/12/2023): € 1.595,51.-
 - Gestione anno 2024 (01/01/2024 - 31/12/2024): € 1.229,83.-

L' Amministrazione Condominiale segnalava inoltre:

- di non essere a conoscenza del tipo di fognatura presente;
- che l' impianto elettrico condominiale è stato provvisto di messa a terra, nel febbraio 2021, regolarmente certificata da ditta specializzata.

Si allegano comunicazioni dell' Amministrazione condominiale con i forniti bilanci di esercizio degli anni indicati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Ufficio Tavolare di Monfalcone****P.T. 2602 del Comune Censuario di Staranzano**

Corpo tavolare 1° - Unità Condominiale " C " - Appartamento al primo piano e Cantina al seminterrato, su pp.cc.ee. 919/1, 919/2, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6, 919/7.

All' unità sono di pertinenza 168/1000 i.p. di permanente comproprietà delle pp.cc.ee. 919/1, 919/2, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6, 919/7 in P.T. "Madre" 2599, c. t. 1°, di Staranzano.

nota : si precisa che maggiori e più dettagliate indicazioni, delle trascrizioni tavolari, possono essere evinte dalle allegate visure (rilievo fotografico delle Partite Tavolari in interesse)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 i.p., in forza di Atto di compravendita d.d. 01.12.2018, rep. 75814/22, not. Grimaldi, intavolato il 28/12/2018 a Monfalcone G.N. 5442/2018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 i.p., in forza di Atto di compravendita d.d. 01.12.2018, rep. 75814/22, not. Grimaldi, intavolato il 28/12/2018 a Monfalcone G.N. 5442/2018

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:

A seguito dell' Istanza, per l' Accesso Agli Atti, inoltrata al Comune di Staranzano, per quanto concerne le pratiche edilizie depositate presso il proprio archivio, il competente Ufficio Tecnico ha, in un primo momento, fornito due sole pratiche, di cui sanatoria di una veranda (anno 1989) e modifiche edili ed impiantistiche interne all' alloggio (anno 2019). Lo scrivente rilevando, dagli accertamenti catastali e tavolari, che l' edificio di che trattasi era sicuramente di costruzione antecedente, presuntivamente risalente agli anni 1950, con successiva istanza chiedeva una integrazione documentale. Il competente Ufficio Tecnico comunale, a questa nuova richiesta, rispondeva che, presso i propri archivi, non vi erano ulteriori pratiche relative all' immobile comprendente i beni oggetto di pignoramento (specifica nota in allegato).

Il riscontro catastale//tavolare indicava, oltre alla presumibile data di costruzione, anche che l' edificio fu eretto dall' allora Istituto Autonomo Case Popolari, oggi Azienda Territoriale Edilizia Residenziale di Gorizia (ATER). Lo scrivente Esperto quindi, nell' interesse della procedura, con specifica istanza chiedeva all' azienda notizie, sia sull' autorizzata costruzione che sull' eventuale realizzo con finanziamento, in tutto o in parte, di risorse pubbliche. Il responsabile dell' Azienda, con specifica nota, pur non fornendo indicazioni precise sul permesso edificatorio, indicava che la costruzione fu realizzata nell' anno 1953, anno in cui non vigevano specifiche classificazioni per l' Edilizia Residenziale Pubblica, riconducendo le classificazioni di Edilizia Convenzionata ed Agevolata al testo della L.R. F.V.G. 75/1982. L'ufficio preposto precisava anche che, la costruzione dell' edificio di che trattasi, fu realizzata con i benefici di cui alla Legge 408/49 (Legge "Tupini") modificativa del testo unico delle disposizioni sull' edilizia popolare ed economica di cui al Regio Decreto 1165 del 28.04.1938. A miglior chiarezza e completezza si allega il documento inviato allo scrivente.

Di seguito si riportano gli estremi delle reperite (e fornite dall' Ufficio Tecnico Comunale) pratiche edilizie.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 94/89 - prot. 18954, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *Costruzione di una veranda*, presentata il 10/03/1986, rilasciata il 03/11/1989 con il n. 18954 di protocollo

Comunicazione Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata (CILA) N. 16/19 - Prot.2993 urb. 10/10 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di *Manutenzione Straordinaria* (modifiche interne), presentata il 13/03/2019 con il n. 2993 URB 10/10 di protocollo. Di cui **Asseverazione di regolarità** del direttore dei lavori e **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) prot. URB n. 14205 X 10 del 24.10.2019**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente. L'immobile ricade in zona B2 - Aree centrali trasformabili.

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:

Richiamando quanto sopra relazionato relativamente alla documentazione reperita presso gli archivi comunali, in particolare per quanto riguarda la mancanza di documentazione autorizzativa per la costruzione dell'edificio in condominio, rilevando che il medesimo fu edificato anteriormente al 01.09.1967, la concessa sanatoria per la presente veranda e realizzate modifiche interne all'alloggio corrispondenti ai grafici progettuali depositati con la CILA del 13.03.2019, lo scrivente Esperto indica che l'immobile, oggetto di pignoramento, è da considerarsi **conforme**.





Stato in essere corrispondente alla depositata CILA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La deposita planimetria catastale è **conforme** allo stato in essere .



Planimetria catastale depositata



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN STARANZANO VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 39

APPARTAMENTO CON CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in edificio condominiale con cantina a STARANZANO (GO) in Via Martiri della Libertà n. 39, della superficie commerciale complessiva di **96,05 mq** per la quota pignorata di **1/1 i.p. di piena proprietà**, così attribuita :

- 1/2 intestata a nome di *** DATO OSCURATO *** ;
- 1/2 intestata a nome di *** DATO OSCURATO ***

Il beni, oggetto di Pignoramento, consistono in una unità immobiliare a destinazione di Appartamento con Cantina. La stessa è compresa in un edificio, posto in condominio, la cui edificazione, ad opera dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, può essere, mancante specifica pratica edilizia nell'archivio comunale di Staranzano, riferita, su indicazione dell' odierno ATER - Azienda Territoriale per l' Edilizia Residenziale - ente che oggi sostituisce lo I.A.C.P., all' anno 1953. L'edificio in esame occupa parzialmente un lotto di terreno (particella catastale edificiale 919/1), posto all'angolo fra la Via Martiri della Libertà e la Via G. Matteotti), lasciando scoperta un' ampia superficie destinata a corte di pertinenza che, totalmente recintata, comprende anche alcuni lotti minori (particelle catastali edificiali 919/2, 919/3, 919/4, 919/5, 919/6, 919/7), non definiti in natura, a suo tempo catastalmente rappresentati con specifico frazionamento (della p.c. e. 919/1), che avrebbero dovuto essere ceduti in proprietà, a ciascun condomino, con atto notarile che non venne mai stipuato. Tali lotti sono quindi rimasti quale proprietà comune all' edificio condominiale. Sulla medesima proprietà, sorge anche, quale annesso condominiale, una modesta costruzione (muratura laterizia e solaio in calcestruzzo) che, prima della fornitura di acquedotto cittadino, era destinata a dimora di un'autoclave. L' accesso alla proprietà, così definita, avviene da due distinti ingressi, uno pedonale ed uno carraio, ambedue fronteggianti la Via Martiri della Libertà. L' edificio, disposto su tre piani fuori terra ed un seminterrato, presenta strutture tradizionali che, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo (effettuato, alla presenza della proprietaria Esecutata, *** DATO OSCURATO *** e del nominato Custode, *** DATO OSCURATO ***), sono genericamente indicabili quali: muraure in laterizio, eventuali pilastri e/o setti portanti in calcestruzzo armato, solai di piano in laterocemento, copertura, a falde, in tegole curve laterizie del tipo "coppi". L' ingresso all' edificio avviene, al piano terra, da centrale atrio condominiale a servizio di un vano scale (privo di ascensore) che, anch' esso comune, consente il raggiungimento dei vari piani, destinati ad alloggi (due per piano), quelli fuori terra, e cantine quello seminterrato. Le finiture interne alle parti comuni si possono genericamente così riassumere: atrio pavimentato in piastrelle cementizie risalenti all'epoca di costruzione, finitura presente anche ai comuni pianerotoli dei piani fuori terra, scalini in cemento, pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato di tali parti comuni, visivamente appurabile, è genericamente in buone condizioni di manutenzione, sia a livello di pavimentazione (atrio e pianerotoli) che di muraure, pitture ed intonaci. Per il piano seminterrato, pavimentato in caldana di calcestruzzo, si può indicare un generale discreto stato, seppure con presenza di segni di umidità, definibili nella normalità del sistema e periodo di costruzione dell' edificio. Estrenamente le facciate, genericamente intonacate e rivestite in graffito plastico, con modesto zoccolo in piastrelle di pietra, possono definirsi in discreto stato manutentivo. In relazione all' impianto elettrico condominiale, l'Amministrazione ha fornito la documentazione relativa alla messa a terra dello stesso, certificata da ditta qualificata. Relativamente all' annesso condominiale (ex autoclave, oggi ripostiglio/deposito comune) è indicabile uno stato di conservazione genericamente scarso.

Identificazione catastale e tavolare dei beni oggetto di Esecuzione

tecnico incaricato: Geom. Antonio Lippi
Pagina 10 di 17

Agenzia delle Entrate di Gorizia - TerritorioUfficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Staranzano

- foglio 3 - particella .919/1 - qualità Ente Urbano - superficie 766 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);

- foglio 3 - particella .919/2 - qualità Cortile - superficie 19 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);

- foglio 3 - particella .919/3 - qualità Cortile - superficie 18 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);

- foglio 3 - particella .919/4 - qualità Cortile - superficie 18 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);

- foglio 3 - particella .919/5 - qualità Cortile - superficie 18 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);

- foglio 3 - particella .919/6 - qualità Cortile - superficie 19 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);

- foglio 3 - particella .919/7 - qualità Cortile - superficie 19 mq (particella condominiale, tavolarmente intestata per la quota di 168/1000 i.p. alla proprietà dell' unità pignorata);

Ufficio del Catasto dei Fabbricati

Comune di Staranzano

- sezione urbana A - foglio 3 - particella .919/1 - subalterno 4 - categoria A/3 - classe 1, consistenza 6,0 vani - superficie catastale totale 97 mq - superficie catastale escluse aree scoperte 97 mq - rendita 303,68 Euro - indirizzo catastale Via Martiri della Libertà n. 39 - piano S1 e 1, beni intestati a :

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Ufficio Tavolare di Monfalcone

- Partita Tavolare 2599 di Staranzano - corpo tavolare 1 - p.c.e. 919/1 condominio, p.c.e. 919/2 corte, p.c.e. 919/3 corte, p.c.e. 919/4 corte, p.c.e. 919/5 corte, p.c.e. 919/6 corte, p.c.e. 919/7 corte; di iscritta proprietà, per la quota di 168/1000 i.p.: *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , nella misura di 1/2 i.p. ciascuno.

- Partita Tavolare 2602 di Staranzano - corpo tavolare 1 - unità condominiale " C " - Appartamento al primo piano - con 168/1000 i.p. del corpo tavolare I - p.c.e. 919/1, p.c.e. 919/2, p.c.e. 919/3, p.c.e. 919/4, p.c.e. 919/5, p.c.e. 919/6, p.c.e. 919/7 in Partita Tavolare 2599 ("madre") di Staranzano; di iscritta proprietà: *** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO ***

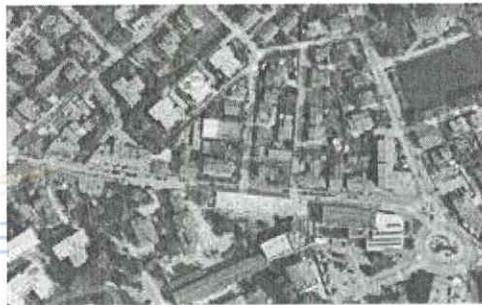
*** DATO OSCURATO ***

Nota: La diversa iscrizione di subalterno/unità condominiale fra l' Ufficio Tavolare ("C ") ed il Catasto dei Fabbricati ("4") non pregiudica né è di ostacolo alla procedura.



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 scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Individuazione cartografica



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4,00 Km
ferrovia distante 3,50 Km - Comune di Monfalcone
autostrada distante 6,50 km

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★ ☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Unità Appartamento, oggetto di Esecuzione Forzata, ubicata al primo piano, suddivisa con tramezze laterizie, a seguito dei lavori di modifiche interne, realizzati con CILA nel 2019 (opere di cui al precedente capitolo 7.1 - Pratiche Edilizie), ha la seguente consistenza/distribuzione odierna: ingresso/disimpegno (circa mq 5,15.- netti calpestabili), soggiorno (circa mq 22,35.- netti calpestabili), cucina (circa mq 6,60.- netti calpestabili), due camere (rispettivamente circa mq 15,20.- e circa mq 11,40.- netti calpestabili), un antibagno/ripostiglio (circa mq 4,85.- netti calpestabili con divisorio in cartongesso) e due bagni (rispettivamente circa mq 4,85.- e circa mq 5,00.- netti calpestabili); per circa complessivi mq 75,40.- netti calpestabili (superficie lorda circa arrotondati mq 90,00.-); l' altezza utile di piano è di m 2,90.-. Completano l' abitazione una veranda con superficie calpestabile di circa mq 3,60.- (usufruibile dalla cucina; superficie lorda circa mq 4,00.-) ed una cantina al piano seminterrato (circa mq 5,45.- calpestabili e circa mq 6,90.- lordi, accessibile da disimpegno comune; h di piano m 2,20.-).

Nota : le indicate superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali/tavolari e/o dagli elaborati grafici allegati alla concessione/autorizzazione edilizia (estratti dall' Ufficio Tecnico Comunale) integrate, ove ritenuto necessario, con rilievo in loco.

Le finiture presenti nell' Alloggio, poste in opera con i lavori di modifiche interne relazionate (anno 2019), possono così essere riassunte:

- pavimenti: in laminato per ingresso, soggiorno e camere; in piastrelle di gres porcellanato per la cucina, i bagni, l' antibagno e la veranda;
- finiture murarie: genericamente tinteggiature su intonaco al civile; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate per la cucina ed i bagni;
- soffitti: tinteggiatura con idropittura su intonaco al civile.

I serramenti esterni (finestre), sono in profili di alluminio di colore bianco con vetro termoacustico ed oscuramenti in persiane avvolgibili in p.v.c.; la veranda presenta serramenti in profili di alluminio anodizzato con vetro unico;

Le porte intene sono in legno tamburato (risalenti all' epoca di costruzione); in evidenza la mancanza di porta, seppure predisposta controcassa, fra l' antibagno ed il bago. La porta di ingresso è del tipo "blindato".

L' Abitazione, vista anche la data di riqualificazione (indicata CILA 2019), si presenta in buono stato di manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti si indica:

- L' impianto elettrico (di probabile revisione a seguito della CILA 2019) con relativo quadretto comprendente gli interruttori magnetotermici e differenziale;
- L' impianto idrico-sanitario;
- L' impianto di raffrescamento ad unico "split" (ingresso/dis.) con gruppo refrigerante posto in facciata in prossimità della finestra del bagno accessibile dall' ingresso/dis.), di cui non è stato fornito il prescritto libretto;
- L' impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano posta in veranda (non è stato fornito il prescritto libretto); radiatori in alluminio.

In rapporto agli impianti, per quanto di realizzazione/revisione recente, si ritiene opportuno l'intervento di persona qualificata, che ne verifichi (e certifichi) la sicurezza, la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge, nonché la regolarità generale di funzionamento; integrando e/o modificando gli stessi, ove necessario. Andranno anche redatti i prescritti libretti di impianto per il raffrescamento e riscaldamento.

In relazione alla Cantina al piano seminterrato, le cui condizioni sono discrete, si indica la pavimentazione in caldana di calcestruzzo, finitura presente anche nel disimpegno comune di accesso.

CLASSE ENERGETICA:

tecnico incaricato: Geom. Antonio Lippi

Pagina 13 di 17

[121,38 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 57929-2019-GO-APE-DEF; prot. Insiel
TS1-REGAPE-2019-0024185 - Scadenza 18/10/2029 - registrata in
data 18/10/2019

CONSISTENZA:

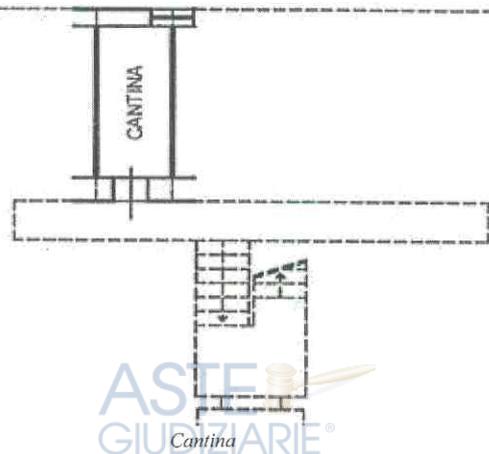
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Alloggio	90,00	x	100 %	=	90,00
Veranda	4,00	x	65 %	=	2,60
Cantina	6,90	x	50 %	=	3,45
Totale:	100,90				96,05



Alloggio



Cantina

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 96,05.-**; assumendo il prezzo unitario medio di **€ 885,00.- / 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; comprendendo nel prezzo la quota millesimale dell' ampia corte e dell' annesso pertinenziali al condominio, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dei beni oggetto di Esecuzione; segnatamente: *Alloggio al primo piano con cantina al seminterrato e relative pertinenze coperte/scoperte condominiali.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,05 x 885,00 = 85.004,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.004,25

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.004,25

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.

Si evidenzia che nella percentuale, di seguito espressa quale riduzione di valore **per assenza di**

garanzia per vizi ed immediatezza per la vendita giudiziaria, viene prudenzialmente compresa una decurtazione dovuta, visto il periodo di costruzione dell' edificio condominiale, alla possibile presenza di cemento-amianto nelle porzioni comuni (tubazioni di scarico, canne fumarie, sfiati).

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 Staranzano, 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	Appartamento con cantina	96,05	0,00	85.004,25	85.004,25
				85.004,25 €	85.004,25 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

I beni, così come intavolati, sono consistenti in una unica unità immobiliare, Alloggio con Cantina, cedibile quale **unico Lotto** di 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:

€. 85.004,25

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:

€. 4.250,21

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00



Arrotondamento del valore finale:

€. 54,04

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

€. 80.700,00

data 12/04/2025



il tecnico incaricato
Geom. Antonio Lippi



