

STUDIO DEL GEOMETRA ROBERTO ROIZ

**TRIBUNALE DI GORIZIA**

Esecuzione Forzata N. 112/2024 ES.

SIENA NPL 2018 s.r.l.



Contro

MARTUCCI Antonio

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

Lo scrivente geometra Roberto Roiz in qualità di esperto nominato dal G.E. dott.sa Ponzin con decreto del 28/01/2025, quale stimatore dei beni oggetto dell'esecuzione forzata, lette le osservazioni dell'esecutato pervenute con PEC del 2/4/2025 (allegato 1), risponde come di seguito riportato.

In corsivo quanto osservato e di seguito quanto in risposta.

1. il credito a dicembre 2024 di Credit Agricole (ipoteca di primo grado) ammonta ad € 191.209,00

L'importo indicato in perizia è quello rilevato dall'annotazione tavolare originale e ha come solo scopo quello di evidenziare la presenza dell'iscrizione; l'importo definitivo sarà conteggiato al momento dell'eventuale cancellazione.

2. I valori OMI (soggetto terzo e qualificato), per alloggi con le medesime caratteristiche, del secondo semestre 2024 (da € 820,00 ad € 950,00) sono inferiori ai valori OMI del secondo semestre 2014 (da € 1.000,00 ad € 1.200,00), si allegano i relativi prospetti.

I valori OMI sono solo alcuni degli indicatori che vengono presi in considerazione; principalmente si analizza il mercato reale con le sue quotazioni, trattative e compravendite perfezionate.



3. Il 22/12/2014 (e successivo atto di constatazione avveramento clausola sospensiva del 13.03.2015) è stato venduto nello stesso stabile, nel medesimo piano e con le medesime caratteristiche e superfici un alloggio **LIBERO** ad € 107.000,00. Si allega copia del contratto di compravendita.

Esaminato il contratto richiamato, riscontro che la consistenza originaria non è stata variata (sempre 4 vani) e la superficie catastale (commerciale) è pari a mq 96,00 (allegato 2).

Inoltre non vengono dichiarate pratiche di sanatoria e pertanto l'alloggio deve venir considerato con il solo piano secondo abitabile; di conseguenza i due immobili non sono comparabili ne a livello temporale ne a livello di consistenza.

Si conferma pertanto quanto valutato.

Con osservanza.

Gorizia, 6 maggio 2025

L'esperto stimatore
geometra Roberto Roiz



Allegati:

- osservazioni di parte
- visura catastale alloggio citato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 1

Da: "PEC Agenzia Leonardo" <info@pec.agenzialeonardo.com>
 Inviato: mercoledì 2 aprile 2025 15:44
 A: "roberto.roiz@geopec.it" <roberto.roiz@geopec.it>;
 marco.ripa@ordineavvocatipadova.it; laura.rossetto@pecavvocatigorizia.eu;
 sienenpl2018@legalmail.it
 Cc: "dott. FABIO GLORIOSO" <fabio.glorioso@legalmail.it>
 Oggetto: Re: POSTA CERTIFICATA: RE: Tribunale di Gorizia - Es.Imm.
 112/2024 - SIENA NPL 2018 SRL // MARTUCCI ANTONIO
 Allegati: titolo BISIAC-LA PIANA.pdf, , Agenzie delle Entrate - 2 sem. 2024
 .pdf, , Agenzia delle Entrate - 2 sem 2014.pdf, , postacert.eml, , daticert.xml,

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pregiatissimi,

La presente per significare quanto.

In primo luogo abbiamo provato a contattare Siena NPL 2018 Srl, tramite il dott. Glorioso che ci legge in copia, per anticipare quanto segue, e per proporre una soluzione condivisa, ma ad oggi non abbiamo avuto alcun riscontro.

Entrando nel merito della perizia, non condividendo e contestando i valori espressi nella bozza, evidenziamo quanto segue.

1. Il credito a dicembre 2024 di Credit Agricole (ipoteca di primo grado) ammonta ad **€ 191.209,00**

2. I valori OMI (soggetto terzo e qualificato), per alloggi con le medesime caratteristiche, del secondo semestre 2024 (da € 820,00 - ad € 950,00) sono inferiori ad i valori OMI del secondo semestre 2014 (da € 1000,00 - ad € 1200,00), si allegano i relativi prospetti.

3. Il 22/12/ 2014 (e successivo atto di constatazione avveramento clausola sospensiva del 13.03.2015) è stato venduto nello stesso stabile, nel medesimo piano e con le medesime caratteristiche e superfici un alloggio **LIBERO** ad € 107.000,00, si allega copia del contratto di compravendita. Considerato che abbiamo dimostrato per tabulas che i valori di mercato del 2024 sono inferiori a quelli del 2014, prendendo pure come comparabile la compravendita dell'alloggio sopra citato, venduto nel 2014 con un mercato superiore a quello odierno, per € 107.000,00, si conviene quanto segue:

€ 107.000,00 -
 € 12.500,00 = (per pratiche di regolarizzazione)

€ 94.500,00 -
 € 18.900,00 = (20% svalutazione per contratto di locazione in essere 4+4 prima scadenza 31.08.2028)

€ 75.600,00 Valore dell'immobile alla data odierna

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

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/05/2025

Data: 05/05/2025 Ora: 19.14.34 Segue
Visura n.: T748566 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di GRADISCA D'ISONZO (Codice: E124)
Catasto Fabbricati	Provincia di GORIZIA Sez. Urb.: A Foglio: 24 Particella: 172 Sub.: 17

INTESTATI

1	BISIAK Corinna nata a MONFALCONE (GO) il 17/02/1986	BSKCNN86B37F356E*	(1) Proprieta' 1/2
2	LA PIANA Calogero nato a PALERMO (PA) il 15/08/1986	LPNCGR86M15G273Z*	(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	24	172	17			A/2	3	4 vani	Totale: 96 m² Totale cedute aree scoperte*: 96 m²	Euro 433,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA CESARE BATTISTI n. 11/A Piano 2-3												
Notifica												
Annotazioni												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E124 - Foglio 24 - Particella 172

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/09/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	24	172	17			A/2	3	4 vani		Euro 433,82	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/09/2015 Pratica n. GO0045668 in atti dal 08/09/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12075.1/2015)