



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2024



DEBITORE:

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



GIUDICE:

DR.SSA MARTINA PONZIN



CUSTODE:

Avv. Aurora Turco



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 26/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Michele Cappelli**

CF:CPMHL71M02E098H

con studio in GRADISCA D'ISONZO (GO) VIA S. MICHELE, 17

telefono: 048199349

email: [studio@michelecappelli.it](mailto:studio@michelecappelli.it)

PEC: [michele.cappelli@geopec.it](mailto:michele.cappelli@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2024

## LOTTO 1

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

**A**  
**appartamento** a MONFALCONE via IX Giugno 13, della superficie commerciale di **106,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare al piano terzo, all'interno di un complesso condominiale di dodici alloggi e tre negozi, e ripostiglio-legnaia in corpo pertinenziale nella corte interna comune.

#### Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare Di Monfalcone

P.T. WEB 8243 di Monfalcone

E.I. "L" su p.c.e. 872/6 (da PT 3013 ct 1), appartamento al terzo piano e ripostiglio nel cortile segnato con L/1 tinto in verde, Piano sub GN 255/1958 con 7462/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PTweb 8234 di questo comune censuario

Intestatario

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

#### Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .872/6 foglio 26 sub. 8 P.M. 8234 partita tavolare 8243, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: via IX Giugno n. 13, piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>106,27 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 88.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.200,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/08/2025</b>

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

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

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate, in data 21.02.2025, per

verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati sull'immobile ed altre registrazioni relative ad atti privati e/o contratti in corso.

In data 26/02/2025, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che in atti risulta registrato contratto di locazione stipulato il 17/07/2015, durata fino al 16.07/2018, in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

In data 08.07.2025, alla presenza del Custode Avv. Aurora Turco effettuava sopralluogo degli immobili in esecuzione.

Nel corso del sopralluogo il Custode procedeva alla liberazione dell'immobile secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (visura tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 20.06.2025, è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

Sulla base della documentazione in atti si ritiene rilevare:

- che il compendio immobiliare è ricompreso nel perimetro e fa parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese, GN 24/1933;
- la comunione del muro fra la p.c.e. 871/1 e la p.c.e. 872/6;
- che gli enti indipendenti E.I. "H" su p.c.e. 872/6, E.I. "I" su p.c.e. 872/6, E.I. "O" su p.c.e.872/6, E.I. "R" su p.c.e.872/6 sono obbligati proporzionalmente alle quote indivise assegnate a tutte le riparazioni e manutenzione del cortile e delle autorimesse in dipendenza degli eventuali danni causati dagli automezzi.

##### 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 **giudiziale** attiva, intavolata il 15/03/2021 a Monfalcone G.N. 1255/2021, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Gorizia (GO) per l'importo complessivo di Euro 105.000,00 di cui Euro 95.463,35 per capitale, interessi, spese ed accessori come da decreto a peso di 1/4 p.i. del c.t. 1° e relative p.i. di iscritta ragione di: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in base a decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 441/2020, RG 1091/2020 dd. 04/12/2020 Tribunale di Gorizia.

- Importo ipoteca: 105.000,00 €.
- Importo capitale: 95.463,35 €

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 26/07/2024 a Monfalcone G.N. 3884/2024, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Gorizia (GO) per l'importo complessivo di Euro 150.000,00 di cui Euro 95.463,35 per capitale, interessi, spese ed accessori come da decreto a peso del c.t. 1°, in

base a decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 441/2020, RG 1091/2020 dd. 04/12/2020 Tribunale di Gorizia.

- Importo ipoteca: 150.000,00 €.
- Importo capitale: 95.463,35 €

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, intavolato il 27/12/2024 a Monfalcone G.N. 6335/2024, a favore del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a MONFALCONE (GO) per l'esazione del credito di Euro 6.046,51 oltre successive occorrenze a peso delc.t. 1° e rel. p.i., in base ad atto di pignoramento immobiliare dd 15/11/2024.

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:	€. 636,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.238,14
Millesimi condominiali:	7462/100000

Ulteriori avvertenze:

La gestione del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede a Monfalcone.

Le informazioni fornite dall'Amministratore sull'immobile in esecuzione indicano che:

- spese condominiali in corso: € 636,00 spese a preventivo per esercizio 2025 (esercizio dal 01.01.2025);
- spese condominiali scadute ma non pagate (ultimo biennio) € 2.238,14;
- spese straordinarie previste o programmate: previsti lavori per l'allacciamento alla fognatura comunale (spesa imputata nel bilancio 2021 ma lavori non eseguiti a causa della mancanza di liquidità);
- conformità dell'impianto elettrico condominiale: risulta in possesso della conformità dell'impianto;
- conformità dell'impianto ascensore condominiale: risulta in possesso della conformità dell'impianto;
- certificato di prevenzione incendi: non presenti attività soggette;
- il tipo d'impianto fognario (collegato alla rete comunale o autonomo): autonomo;
- tipologia d'impianto di riscaldamento e conformità dello stesso, se centralizzato: unità immobiliari con impianto riscaldamento autonomo;
- attestazione di presenza eventuali oneri di natura condominiale, liti in corso e pendenze legali: non risultano pendenze legali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di certificato di eredità (dal 26/07/2024), intavolato il 26/07/2024 a Monfalcone G.N. 3884/2024.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*Dal 24/11/1956 al 11/05/1992*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , compravendita G.N. 2001/1956

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 1/2 p.i., compravendita G.N. 2001/1956

*Dall' 11/05/1992 al 26/07/2024*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 1/2+1/4 p.i., successione G.N. 3015/1992

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con 1/4 p.i., successione G.N. 3015/1992

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione di fabbrica **N. 9344**, rilasciata il 29/08/1957, agibilità del 22/11/1957.

Dalla verifica effettuata con accesso atti del 12.03.2025 presso il Comune di Monfalcone per il complesso edilizio condominiale pluripiano risulta rilasciata Autorizzazione di fabbrica del 29.08.1957 prot. n. 9344/Rip.V/826 ed Autorizzazione di abitabilità in data 22.11.1957 prot. n. Rip.V/1790.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente.

*Estratto Norme Tecniche di Attuazione PRGC*

PRG - piano regolatore generale vigente. Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con Delibera Consiliare n. 14/62 dd. 27.7.1999, approvato da parte della Regione con DPGR 052/pres. del 01.03.2000 ed entrato in vigore il 23.03.2000. Variante n. 71.

Estratto N.T.A.

La particella catastale pc.e. 872/6 è così classificata:

#### **ART. 13 - Zone territoriali omogenee A – B – C: Residenziali.**

1. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali (A, B, C) sono quelle previste dal precedente articolo 7 comma 2, lettere a) – b) – c) – d) – e1) – e2) – e3) – e4) – f) – h) – i) – o), con le limitazioni previste dal medesimo articolo.[1]

1.1 Sono vietate tutte le attività inquinanti.

1.2. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni dovranno privilegiare tecniche che consentano il massimo risparmio delle risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici nonché il contenimento della produzione dei rifiuti.

1.3. Le tecniche costruttive di cui al precedente punto 1.2 nonché l'utilizzo, sia negli edifici esistenti che nei nuovi di fonti energetiche rinnovabili quali ad es. i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e



simili, sono da applicarsi anche in zone soggette a vincolo paesaggistico, purché i manufatti siano inseriti in modo adeguato e senza gravare l'impatto visivo e paesaggistico.

1.4. Nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o ferrovie dovranno essere corredati dalla valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2007.

## **7. Zona territoriale omogenea "B"**

7.1. Nella zona territoriale omogenea B sono comprese le aree totalmente o quasi totalmente edificate a fini prevalentemente residenziali.

7.2. In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PURG.

7.3. Costruzioni accessorie:

7.3.1. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie connesse con la funzione residenziale.

7.3.2. Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrato o seminterrato o a contatto con l'edificio principale.

7.3.3. Per gli edifici residenziali esistenti al 21.07.1997 è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti per le singole zone omogenee, fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc di volumetria e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml.

7.3.4. In ogni caso andranno detratti dalle possibilità edificatorie di cui sopra eventuali interventi realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

7.3.5. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni.

7.3.6. In ogni caso sono vietati i box metallici.

## **8. Le zone omogenee B:**

8.1. Zona B1 -residenziale di centro città

8.1.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

per interventi su lotti di superficie minima di mq. 3.000:

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4

- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 3

per interventi su lotti di superficie inferiore a mq. 3.000:

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 3

- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 2

per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati nella tavola P6a "Zonizzazione Nord":

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4

- altezza massima: ml. 13 e comunque non superiore a 1,2 volte la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante;

- distanza dai confini: ml. 5 o a confine;

- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;

- distanza dalle strade: ml. 5, con eccezione di quei fronti stradali i cui edifici sono già allineati a distanza inferiore almeno per l'80% della lunghezza del fronte, riferita ad ogni singolo isolato.

8.1.2. Gli spazi per parcheggi privati a servizio degli edifici dovranno essere ricavati preferibilmente nei piani seminterrati o scantinati, o anche nei piani interrati, in corrispondenza delle facciate posteriori degli edifici.

8.1.3. Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista

dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a giardino, con il collocamento di alberi d'alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.

#### 8.1.4. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

8.1.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B1", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

8.1.4.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

8.1.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

8.1.4.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

8.1.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.1.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.1.4.1. si evidenzino un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzino l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

#### 8.1.5. Prescrizioni particolari per l'Edificio "Ex Inam" di via Manzoni:

8.1.5.1. L'edificio denominato "Ex Inam" in via Manzoni, inserito tra quelli di cui al precedente articolo 9, è caratterizzato da un'elevata qualità progettuale. I progetti di opere di qualsiasi genere da eseguire dovranno acquisire la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza competente.

8.1.5.2. In ogni caso dovrà essere mantenuta integralmente la parte esterna dello stesso, comprese le tinteggiature originali ed i particolari costruttivi, mentre la parte interna dovrà essere suscettibile di trasformabilità, per consentirne l'utilizzo in vista delle esigenze attuali.

8.1.5.3. Dovrà essere conservato comunque lo scalone e la disposizione per "fasce" degli interni.

8.1.5.4. Per l'insediamento di attività economiche in edifici inseriti in ZO B1 all'interno o prospicienti l'area del centro storico di cui alla Tavola P7a, valgono i divieti o le limitazioni di cui al precedente articolo 7.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante l'ispezione dei luoghi sono state rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento ed è stata verificata la loro corrispondenza a quanto depositato presso gli uffici catastali/tavolari; si rilevavano inoltre le condizioni di manutenzione dell'immobile (strutture, finiture, ecc.), nonché la situazione e condizione degli impianti in essere e quant'altro ritenuto di interesse ai fini della presente.

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite il 08/07/2025.

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, non sono state svolte misurazioni dirette per la verifica dei confini e la determinazione della superficie, non sono stati condotti collaudi specifici sugli impianti tecnologici, attenendosi solamente alla conferma della presenza o meno dei medesimi e loro condizione.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Si rileva che non risulta aggiornata l'intestazione dei beni presso la Direzione Provinciale/Ufficio Provinciale -Territorio – Agenzia delle Entrate, non vi è continuità delle trascrizioni.

Si ritiene pertanto necessario ricostruire la titolarità e ripristinare la continuità per procedere alla vendita.

BENI IN MONFALCONE VIA IX GIUGNO 13

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONFALCONE via IX Giugno 13, della superficie commerciale di **106,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Unità immobiliare al piano terzo, all'interno di un complesso condominiale di dodici alloggi e tre negozi, e ripostiglio-legnaia in corpo pertinenziale nella corte interna comune.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare Di Monfalcone

P.T. WEB 8243 di Monfalcone

E.I. "L" su p.c.e. 872/6 (da PT 3013 ct 1), appartamento al terzo piano e ripostiglio nel cortile segnato con L/1 tinto in verde, Piano sub GN 255/1958 con 7462/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PTweb 8234 di questo comune censuario

Intestatario

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

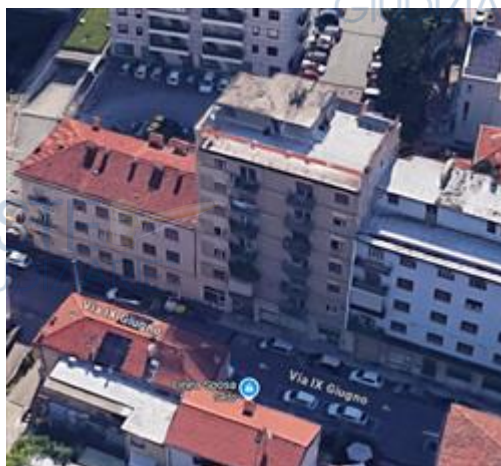
Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .872/6 foglio 26 sub. 8 P.M. 8234 partita tavolare 8243, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: via IX Giugno n. 13, piano: terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Vista panoramica - fonte google maps

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 6 km raggiungibile in auto in 10'

ferrovia distante 3 km raggiungibile in auto in 10'

autobus distante 150 mt raggiungibile a piedi in 2'

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

scarso ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

peggiore ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione generale immobile**

L'edificio, nello specifico un condominio, organismo edilizio pluripiano realizzato nel periodo 1956-1957, in generale, appare in modeste condizioni di conservazione, verosimilmente le finiture risalirebbero ancora all'epoca di costruzione, che richiedono interventi di manutenzione specifici riconducibili alla manutenzione straordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti comuni.

Non sono stati rilevati evidenti segni che denotino cedimenti di carattere strutturale.

L'accesso ai piani avviene attraverso il corpo scala e ascensore, che collegano le unità abitative dal piano terra al sesto piano, oltre al piano di copertura con lavatoio e stenditoio parti comuni.

**Caratteristiche localizzative**

L'edificio s'inserisce in una zona centrale con prevalente tipologia residenziale ben servita dal trasporto pubblico, con fermata della linea urbana nelle vicinanze, a poca distanza da viale Verdi (SS 14) una delle principali direttrici che attraversano il Comune (direzioni Ronchi dei Legionari-Trieste), ma con scarsa possibilità di parcheggio libero sulle strade e aree circostanti.

**Caratteristiche posizionali edificio.**

L'edificio, di forma regolare, si trova in un punto di buona visibilità e si attesta con la facciata principale sulla via pubblica, le altre rispettivamente su area condominiale interna e in aderenza e con altri fabbricati.

#### **Caratteristiche tipologiche**

L'edificio principale strutturalmente presenta la tradizionale tipologia costruttiva dell'epoca di realizzazione (struttura portante mista in cemento armato e laterizio tradizionali).

La conformazione planimetrica è regolare.

Le facciate si caratterizzano per il trattamento murario ad intonaco rifinito con rivestimento pittorico.

Le superfici delle facciate risultano interessate da "sfogliamento" del rivestimento pittorico probabile conseguenza della prolungata esposizione agli agenti atmosferici senza interventi manutentivi.

La pavimentazione delle parti comuni è eseguita con materiali di tipo commerciale con ordinaria tecnica di posa in opera.

L'edificio accessorio in corte, con le autorimesse ed i ripostigli-legnaia, è costituito presuntivamente da struttura in elevazione in elementi in laterizio e copertura in latero-cemento.

#### **Caratteristiche posizionali unità**

L'unità oggetto dell'esecuzione, al terzo piano, consente visuali modeste e non significative del contesto circostante.

#### **Descrizione beni in esecuzione**

##### *Appartamento*

L'accesso all'alloggio in Esecuzione ha permesso di rilevarne la distribuzione interna che, realizzata presuntivamente con tramezze laterizie, comprende ingresso (8,62 mq), disimpegno (3,60 mq), soggiorno (23,72 mq), cucina (9,98 mq), due camere (19,18 mq, 11,54 mq), bagno (6,77 mq) e ripostiglio (3,03 mq), per complessivi 86,44 mq. utili calpestabili, nonché due terrazze (3,36+6,83 mq) accessibili rispettivamente da soggiorno e cucina/camera.

Superfici calcolate usufruendo dei dati metrici dedotti dalle planimetrie catastali.

Le finiture rilevate nell'alloggio possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle ceramiche e/o marmo tipo palladiana in tutti gli ambienti ad eccezione delle camere da letto della zona notte che sono in doghe di legno.
- finiture murarie: tinteggiatura alle pareti in tutti gli ambienti interni; parziale rivestimento in piastrelle ceramiche in cucina e nel bagno ed in carta da parati nel soggiorno, ingresso e disimpegno; in profilo di ferro verniciato per i parapetti della terrazza;
- soffitti: tinteggiatura in tutti gli ambienti interni.
- serramenti: esterni di porte e finestre in doppio infisso in legno con vetro semplice e avvolgibili in legno; porta d'ingresso e porte interne in legno tamburato cieche e vetrate ad anta.

A livello di impianti si rileva:

- L'impianto di riscaldamento e di acqua sanitaria è autonomo, con caldaia a gas metano, collocata in cucina, sottosistema di distribuzione a pavimento, termoregolazione da cronotermostato, e sistema di emissione con elementi radianti in acciaio in tutti gli ambienti abitabili.
- L'impianto citofonico.
- L'impianto di fognatura è del tipo "statico".

Per l'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, dotato di quadro elettrico con interruttore differenziale e magnetotermico, per quanto rilevato visivamente in sede di sopralluogo, appare non a norma; non è

stato possibile reperire le dichiarazioni di “conformità d’impianto alla regola dell’arte”.

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

- che per l’impianto elettrico è consigliabile una verifica da persona qualificata per accertare la piena conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge;

- che per la caldaia autonoma a gas, dell’impianto di riscaldamento e per l’acqua sanitaria, si suggerisce l’intervento di persona qualificata per verificare (e certificare) la perfetta funzionalità, rispondenza ai requisiti di legge, nonché la regolarità generale di funzionamento, ed effettuata la prescritta verifica/revisione della caldaia, aggiornare e/o produrre il prescritto “libretto” già citato;

L'alloggio nel complesso si presenta visivamente in scarse condizioni di manutenzione nelle porzioni interne, considerato che verosimilmente le finiture sono prevalentemente dell'epoca di costruzione, per le quali si ritiene necessario intervenire con opere di manutenzione per la riqualificazione dell'unità a normali condizioni di manutenzione.

- la presenza di "colonizzazione biologica" e di “alterazione cromatica” del trattamento pittorico di pareti-soffitti negli ambienti interni, probabile conseguenza di condensazioni superficiali, che hanno favorito anche la proliferazione di microrganismi, funghi (muffe), delle basse prestazioni energetiche dell’involucro edilizio e/o della mancanza prolungata di areazione o scarsa ventilazione, che produce forti carichi di umidità all’interno dei locali.

L’immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il costo per il rilascio viene prudenzialmente quantificato in 400 €, compresi oneri di legge.

#### *Cantina*

Di pertinenza all’alloggio risulta assegnata un ripostiglio-legnaia (3,20 mq), nell’edificio accessorio che si sviluppa nella corte interna.

Gli ambienti, pur considerata la destinazione, risultano in scarse condizioni di manutenzione e presentano le caratteristiche originarie dell’epoca di costruzione, con pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali e soffitti tinteggiati, con evidenti fenomeni di distacco degli intonaci riconducibili a infiltrazioni di acqua meteorica verosimilmente dalla copertura.

#### *Descrizione pertinenze condominiali*

L’area esterna scoperta destinata a zona di manovra e passaggio è sistemata con pavimentazione bituminosa (asfalto).

[Allegato n. 1 Mappa, Allegato n. 2 Visura catastale, Allegato n. 3 Planimetria catastale, Allegato n. 4, Piano condominio]

#### **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	100,14	x	100 %	=	100,14
Ripostiglio-legnaia	4,31	x	60 %	=	2,59
Terrazze	11,80	x	30 %	=	3,54
<b>Totale:</b>	<b>116,25</b>				<b>106,27</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si allega prospetto dati rapporto valutativo svolto adottando come procedimento il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA [Allegato n. 7])

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Metodo di stima**

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari). A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

**Determinazione valore dal quale avviare procedura competitiva (Valore di Vendita Forzato)**

Il valore dal quale avviare la procedura competitiva viene definito apportando una detrazione al valore, avuto riguardo alla situazione giuridica dei cespiti ricadenti nella procedura esecutiva in atto, che necessariamente deve prevedere valutazioni prudentiali e più basse rispetto al libero mercato, in considerazione dell'eventuale presenza di vizi occulti e vendita senza garanzia, tenuto conto della vetustà degli immobili, dei materiali impiegati per la costruzione, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, nonché dell'analisi dei dati e informazioni di mercato riferiti ai beni immobili oggetto di espropriazione forzata nel Tribunale territorialmente competente.

## 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	106,27	0,00	88.000,00	88.000,00
				<b>88.000,00 €</b>	<b>88.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per quanto sopra nulla da segnalare in quanto la procedura interessa l'intera quota di proprietà dei beni.

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:**€. 88.000,00****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:

**€. 8.800,00**

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:

**€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 79.200,00**

data 26/08/2025



il tecnico incaricato  
Geom. Michele Cappelli

