TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2025

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Renzo Luisa

CF:LSURNZ55L16F098P
con studio in FARRA D'ISONZO (GO) VIA GRADISCA 60
telefono: 0481888062
fax: 0481888062
email: renzo.luisa@tin.it
PEC: renzo.luisa@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a Via galileo Galilei 6, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Trattasi di un alloggio posto al piano terra di un edificio condominiale composto da sei unità immobiliari e relative cantine. L'immobile si articola su tre piani fuori terra e piano interrato. E' stato costruito per conto dell'allora "Istituto per le Case Popolari della Provincia di Trieste" in base ad autorizzazione del 1955 ed ha ottenuto l'abitabilità nel 1955. Il fabbricato ha caratteristiche costruttive tipiche del periodo: è costituito da fondazioni in calcestruzzo armato, murature verticali in blocchi di laterizio, solai di pavimentazione, intermedi, di sottotetto e di copertura in latero cemento gettati in opera. Il tetto a padiglio ha il manto di copertura costituito da tegole curve in alterizio. I tramezi interni sono in foriati di laterizio e tutte lesuperfici, esterne ed interne, verticali ed orizzontali sono intonacate con finitura "al civile". Gli originali serramenti erano un legno con doppio telaio "tipo Trieste" e sono dotati di scuri. Il portoncino d'ingresso è del tipo di sicurezz, in metallo con pannelli in laminato mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio oggetto del presente elaborato peritale si compone di un ingresso/corridoio di mq. 3.00, soggiorno/salotto di mq. 11.70, angolo cottura/cucina di mq. 3.90, due stanze di rispettivi mq. 15.50 e mq. 11.45 ed un bagno di mq. 2.85. Dispone altresì di una cantina posta al piano interrato di mq. 15.20 circa.

I vani che lo compongono hanno pavimentazioni parte in piastrelle di ceramica, di recente posa e parte in parchetti di legno di rovere. Il bagno ha la pavimentazione e le superfici verticali risvestite in piastrelle ed è dotato dei normali apparecchi sanitari.

L'alloggio non dispone di impianto termico per il riscaldamento invernale: lo stesso è assicurato da una stufa alimentata a kerosene, posta nell'ingresso dell'alloggio. L'acqua calda per uso sanitario è prodotta da un boiler alimentato elettricamente, posto nel bagno.

L'aloggio è mantenuto in discrete condizioni di manutenzione.

Gli originari serramenti esterni in legno sono stati sostituiti con serramenti in lega metallica di alluminio dotati di vetro termocamera e scuretti in lega metallica..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione catstalmente censita come segue:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**65,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 38.880,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 31.100,00**
Data di conclusione della relazione:	**03/06/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
All'atto del sopralluogo l'alloggio risulta regolarmente instesta all'odierno debitore in base ai titoli tavolarmente iscritti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare di Monfalconc, si riporta quanto scguc:

COMUNE CATASTALE DI MONFALCONE

[redacted]

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

[redacted]

FOGLIO A/2 - CONSISTENZA

[redacted]

FOGLIO B - PROPRIETA'

[redacted]

FOGLIO C - AGGRAVI

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

****

Le iscrizioni sotto indicate saranno cancellate nell'ambito della procedura. In tutto è computabile in € 1.036,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravi, nonchè diritti per la registrazione dela domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle iscrizioni suddette si indicano in € 0.50% sul valore dell'aggravio con minimo di € 200,00 per imposta catastale ed ipotecaria; € 25,00 per la deomanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 86,00 per la voltura catstale, il tutto come di seguito indicato:

a) pres[redacted] - diritto di ipoteca - € 105.000,00 x 0,50% = € 525,00.-

b) pres.[redacted] - pignormento - € 5.114,11 x 0,50% = € 25,57 - minimo € 200,00

c) pres [redacted] - divieto di alienazione - annotazione scaduta - € 200,00

d) diritti tavolari per domnnada tavolre: € 25,00

e) diritti catstali per domanda di voltura nel catasto dei fabbricati: € 86,00

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:

pres[redacted] - Ipoteca **volontaria**, [redacted] favore di BANCA DI CIVIDALE - SOCIETA COOPERATIVA PER AZIONI con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD), derivante da CONTRATTO DI MUTUO [redacted]

Iscrizione da cancellarsi nell'ambito della procedura

[redacted]

Iscrizione da cancellarsi nell'ambito della procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Iscrizione da cancellarsi nell'ambito della procedura.

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione da cancellarsi nell'ambito della procedura.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 5.778,97**
Millesimi condominiali:	**160/1000**

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie annue di gestione sono state indicate dalla SOCRATE AMMINISTRAZIONE STABILI di Rega Michela attuale amministratore del condominio.

L'importo indicato è relativo al preventivo di spesa per l'anno 2025.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione **del Municipio di Monfalcone**, intestata a Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Trieste, per lavori di costruzione di n.3 casette popolari con n.40 alloggi per i senza tetto, presentata il rilasciata il , agibilità del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B/4 - RESIDENZIALE ESTENSIVA - vedi art. 13, punto 7 e 8 delle NTA del PRGC. Norme tecniche di attuazione ed indici:
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 PUR.

OMISSIS

8.4 - ZONA B4

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

- indice fabbricabilità fondiario: mc/mq. 1,5;
- altezza massima: ml. 9,50;
- distanza dai confini: ml. 5, fatta eccezione per i confini laterali dove è consentito edificare anche a confine;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 5.

8.4.2. Le aree scoperte per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a prato o giardino.

8.4.3. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

8.4.3.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B4", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

8.4.3.2. 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.

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

8.4.3.4. 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.

8.4.3.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.4.3.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.4.3.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'alloggio oggetto del procedimento, si è riscontrata la conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione del bene interessato, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto autorizzato.

Si è potuto confrontare lo stato dei luighi con le risultanze degli accertamenti eseguiti presso i vari Uffici.

Va evidenziata la criticità inerente l'impianto elettrico a servizio dell'alloggio. A parere dello scrivente, l'impianto necessaita da alcuni minimi interventi di adeguamento e l'acquisizione della dichiarazione di conformitaà dell'impianto stesso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: non presente la DICO
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- acquisizione dichiarazione di conformità o titolo equivalente: €.850,00

BENI IN MONFALCONE VIA GALILEO GALILEI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a Via galileo Galilei 6, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di piena proprietà [redacted]

Trattasi di un alloggio posto al piano terra di un edificio condominiale composto da sei unità immobiliari e relative cantine. L'immobile si articola su tre piani fuori terra e piano interrato. E' stato costruito per conto dell'allora "Istituto per le Case Popolari della Provincia di Trieste" in base ad autorizzazione del 1955 ed ha ottenuto l'abitabilità nel 1955. Il fabbricato ha caratteristiche costruttive tipiche del periodo: è costituito da fondazioni in calcestruzzo armato, murature verticali in blocchi di laterizio, solai di pavimentazione, intermedi, di sottotetto e di copertura in latero cemento gettati in opera. Il tetto a padiglio ha il manto di copertura costituito da tegole curve in alterizio. I tramezi interni sono in foriati di laterizio e tutte lesuperfici, esterne ed interne, verticali ed orizzontali sono intonacate con finitura "al civile". Gli originali serramenti erano un legno con doppio telaio "tipo Trieste" e sono dotati di scuri. Il portoncino d'ingresso è del tipo di sicurezz, in metallo con pannelli in laminato mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio oggetto del presente elaborato peritale si compone di un ingresso/corridoio di mq. 3.00, soggiorno/salotto di mq. 11.70, angolo cottura/cucina di mq. 3.90, due stanze di rispettivi mq. 15.50 e mq. 11.45 ed un bagno di mq. 2.85. Dispone altresì di una cantina posta al piano interrato di mq. 15.20 circa.

I vani che lo compongono hanno pavimentazioni parte in piastrelle di ceramica, di recente posa e parte in parchetti di legno di rovere. Il bagno ha la pavimentazione e le superfici verticali risvestite in piastrelle ed è dotato dei normali apparecchi sanitari.

L'alloggio non dispone di impianto termico per il riscaldamento invernale: lo stesso è assicurato da una stufa alimentata a kerosene, posta nell'ingresso dell'alloggio. L'acqua calda per uso sanitario è prodotta da un boiler alimentato elettricamente, posto nel bagno.

L'aloggio è mantenuto in discrete condizioni di manutenzione.

Gli originari serramenti esterni in legno sono stati sostituiti con serramenti in lega metallica di alluminio dotati di vetro termocamera e scuretti in lega metallica..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione catstalmente censita come segue:

- [redacted]
- [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un alloggio in condominio posto al piano terra di un edificio composto da sei unità immobiliari e relative cantine. L'immobili si articola su tre piani fuori terra e piano interrato. E' stato costruito per conto dell'allora "Istituto per le Case Popolari della Provincia di Trieste" in base ad autorizzazione del 1955 ed ha ottenuto l'abitabilità nel 1955. Il fabbricato ha caratteristiche costruttive tipiche del periodo: è costituito da fondazioni in calcestruzzo armato, murature verticali in blocchi di laterizio, solai di pavimentazione, intermedi, di sottotetto e di copertura in latero cemento gettati in opera. Il tetto a padiglio ha il manto di copertura costituito da tegole curve in alterizio. I tramezi interni sono in foriati di laterizio e tutte lesuperfici, esterne ed interne, verticali ed orizzontali sono intonacate con finitura "al civile". Gli originali serramenti erano un legno con doppio telaio "tipo Trieste" e sono dotati di scuri. Il portoncino d'ingresso è del tipo di sicurezz, in metallo con pannelli in laminato mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'alloggio oggetto del presente elaborato peritale si compone di un ingresso/corridoio di mq. 3.00, soggiorno/salotto di mq. 11.70, angolo cottura/cucina di mq. 3.90, due stanze di rispettivi mq. 15.50 e mq. 11.45 ed un bagno di mq. 2.85. Dispone altresì di una cantina posta al piano interrato di mq. 15.20 circa.

I vani che lo compongono hanno pavimentazioni parte in piastrelle di ceramica, di recente posa e parte in parchetti di legno di rovere. Il bagno ha la pavimentazione e le superfici verticali risvestite in piastrelle ed è dotato dei normali apparecchi sanitari.

L'alloggio non dispone di impianto termico per il riscaldamento invernale: lo stesso è assicurato da una stufa alimentata a kerosene, posta nell'ingresso dell'alloggio. L'acqua calda per uso sanitario è prodotta da un boiler alimentato elettricamente, posto nel bagno.

L'aloggio è mantenuto in discrete condizioni di manutenzione.

Gli originari serramenti esterni in legno sono stati sostituiti con serramenti in lega metallica di alluminio dotati di vetro termocamera e scuretti in lega metallica..

CLASSE ENERGETICA:

G

[295,19 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 11958-2018-GO-APE-DEF registrata in data 30/04/2018

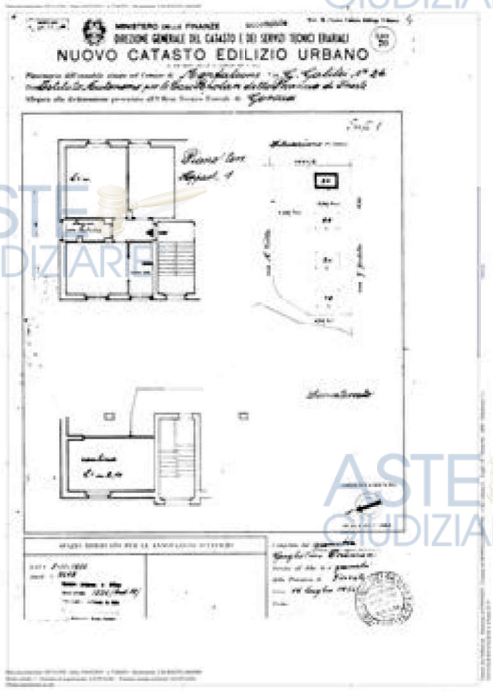
CONSISTENZA:

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
Alloggio	58,05	x	100 %	=	58,05
Cantina	27,80	x	25 %	=	6,95
Totale:	**85,85**				**65,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate tutte le opprtune e necessarie verifiche attraverso vari mezzi di informazione, quali le pubblicazioni del locale Borsino Immobiliare, dell' Oosservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto conto dello satto dei luoghi, dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetusatà di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente indicate, nonchè tenuto conto della conoscenza del mercato del sottoscritto perito estimatore, si ritiene di indicare un valore medio di € 850,00 per metro quadro di superficie commerciale, indicando pertanto il valore di mercato dell'alloggio in € 55.250,00, valore al quale dovranno essere applicate le opportune ducurtazione così come esplicitato nell'elaborato peritale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,00	x	850,00	=	**55.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per vizi occulti non rilevabili all'atto del sopralluogo	-6.630,00
Decurtazione del valore per assenza dell'impianto termico	-8.700,00
Riduzione per arrotondamento	-190,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.730,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.730,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	65,00	0,00	39.730,00	39.730,00
				39.730,00 €	**39.730,00 €**

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: **€. 38.880,00**

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: **€. 1.944,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.778,97**

Arrotondamento del valore finale: **€. 57,03**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.100,00**

data 03/06/2025

il tecnico incaricato
Renzo Luisa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009