



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:

Avv.Bernot Crassini Grazia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Domenico Lagana'

CF:LGNDNC58H28E098R

con studio in GORIZIA (GO) Via Rossini, 11

telefono: 0481532100

fax: 0481532100

email: dom.lagana.go@gmail.com

PEC: domenico.lagana@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Domenico Lagana'

Pagina 1 di 19

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a SAN CANZIAN D'ISONZO Via Trieste 38, della superficie commerciale di 158,15 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T.1888 c.t.1° - Fabbricato p.c. 238/1 del C.C. di San Canzian d'Isonzo c.t.1.

Il fabbricato in oggetto (p.c. 238/1) trova ubicazione in una zona periferica di San Canzian d'Isonzo, a sud della SP 2 che collega Pieris a Staranzano. La zona, a vocazione residenziale, è caratterizzata da un'edificazione puntuale, in parte lungo la linea dell'isolato e caratterizzata da zone a verde tra cui si evidenzia il parco di San Canzian d'Isonzo. Adeguatamente urbanizzata, presenta edifici a uno o due piani fuori terra, con destinazione residenziale a carattere continuativo. La dotazione di servizi commerciali risulta quella delle zone di residenziali di periferia tipica di località di piccole dimensioni.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma pressoché trapezoidale, è situato in zona pianeggiante con due lati posti in aderenza alle pubbliche vie, via Trieste e vie delle Gradate, identificata in parte con la p.c.1190/10 acque fondiarie, un lato con un area edificata e per il lato rimanente in aderenza con altro fabbricato residenziale.

L'area, integralmente recintata con un basso muretto in cls e soprastante rete metallica, per la sua collocazione urbanistica, presenta discreti elementi di merito per panoramicità e orientamento,

L'edificio che comprende essenzialmente due corpi di fabbrica, con sviluppo verticale differenziato, rispettivamente di uno e due piani fuori terra. Il corpo principale comprende: un piano terra, occupato prevalentemente dalla zona giorno e da un primo piano, di minor sviluppo planimetrico, dove trova posto la zona notte; il corpo accessorio, aderente al corpo principale, comprende un piano terra, adibito a portico rimessa con annessa c.t.. e un piano primo adibito a terrazzo a servizio delle zona notte posta al piano primo del corpo principale.

L'accesso pedonale al fabbricato si sviluppa direttamente dal cortile pertinenziale prospiciente sulla Via Trieste, mentre l'accesso carraio da via delle Granate.

Il fabbricato riassume un'impostazione tipologica tipica dell'edilizia residenziale degli ultimi anni, l'attuale conformazione architettonica presenta una caratterizzazione architettonica di



tipo tradizionale. Esternamente il tutto è caratterizzato a un buon livello di finitura, che tuttavia presenta i segni di un'assenza di manutenzione probabilmente non eseguita negli ultimi anni, definito da superfici esterne intonacate, cornici tinteggiate a riquadrare le aperture, copertura in legno, serramenti in legno, integrate da scuretti in legno. L'accesso al fabbricato ha permesso di rilevarne la tipologia e distribuzione interna.

Il fabbricato, ultimato nel 2008 a seguito di un intervento di ristrutturazione iniziato nel 2003, si presenta con murature in laterizio, strutture orizzontali in latero-cemento, copertura a due falde con struttura portante in legno.

La forometria comprende serramenti per porte e finestre in legno con vetro camera e oscuranti in legno; il terrazzo presenta una protezione realizzata con parapetto in muratura. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.-1°, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale 238/1 foglio 6 partita tavolare 1888, zona censuaria A, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste, 38, piano: T.-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ristrutturazione e ampliamento

Sulla base del decreto di omologa alla separazione consensuale del Tribunale di Gorizia dd.22.10.2015, in atti sub. G.T. 4143/15 e del decreto di integrazione del Tribunale di Gorizia del 13.04.2017 R.G. 1135/15-1 si annota l'assegnazione della casa a favore MALCANGI Jessica, nata a Lecce il 13/12/1974

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2003.

B **box doppio** a SAN CANZIAN D'ISONZO Via Trieste 38, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T.1888 c.t.1° - Fabbricato p.c. 238/1 del C.C. di San Canzian d'Isonzo c.t.1.

Il fabbricato in oggetto (p.c. 238/1) trova ubicazione in una zona periferica di San Canzian d'Isonzo, a sud della SP 2 che collega Pieris a Staranzano. La zona, a vocazione residenziale, è caratterizzata da un'edificazione puntuale, in parte lungo la linea dell'isolato e caratterizzata da zone a verde tra cui si evidenzia il parco di San Canzian d'Isonzo. Adeguatamente urbanizzata, presenta edifici a uno o due piani fuori terra, con destinazione residenziale a carattere continuativo. La dotazione di servizi commerciali risulta quella delle zone di residenziali di periferia tipica di località di piccole dimensioni.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma pressoché trapezoidale, è situato in zona pianeggiante con due lati posti in aderenza alle pubbliche vie, via Trieste e vie delle Gradate, identificata in parte con la p.c.1190/10 acque fondiari, un lato con un area edificata e per il lato rimanente in aderenza con altro fabbricato residenziale.

L'area, integralmente recintata con un basso muretto in cls e soprastante rete metallica, per



la sua collocazione urbanistica, presenta discreti elementi di merito per panoramicità e orientamento.

L'edificio che comprende essenzialmente due corpi di fabbrica, con sviluppo verticale differenziato, rispettivamente di uno e due piani fuori terra. Il corpo principale comprende: un piano terra e un primo piano, di minor sviluppo planimetrico. Il corpo accessorio, aderente al corpo principale, comprende un piano terra, adibito a portico rimessa con annessa c.t.. e soprastante terrazzo a servizio delle zona notte posta al piano primo del corpo principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale 238/1 foglio 6 sub. 2 partita tavolare 1888, zona censuaria A, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: via Trieste, 38, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ristrutturazione e ampliamento

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	189,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.800,00
Data della valutazione:	26/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, intavolata il 07/02/2024 a Monfalcone G.N. 455, a favore di *** DATO OSCURATO ***



, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto di omologa alla separazione consensuale del Tribunale di Gorizia dd.22.10.2015, in atti sub. G.T. 4143/15 assegnazione casa coniugale

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**, stipulata il 19/07/2012 a firma di not.Zotti G.N. 3141/12 di repertorio, intavolata il 20/07/2012 a Monfalcone G.N. 3141/12, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 464'800,00.

Importo capitale: 234'904,47

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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: € **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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto di compravendita (dal 19/07/2012), con atto stipulato il 19/07/2012 a firma di Not.Zotti G.N. 3141/2012 di repertorio, intavolato il 20/07/2012 a Monfalcone G.N. 3141/2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di Divisione (dal 17/03/1987 fino al 31/10/2002), con atto stipulato il 17/03/1987, intavolato il 31/03/1987 a Monfalcone G.N. 983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Contratto di compravendita (dal 31/10/2002 fino al 19/07/2012), con atto stipulato il 31/10/2002 a firma di Not.Sepe G.N. 4197 di repertorio, intavolato il 06/11/2002 a Monfalcone G.N. 4197



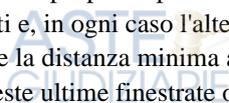
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento di casa di civile abitazione, rilasciata il 02/07/2003 con il n. C2238 di protocollo, agibilità del 23/10/2008 con il n. C2238 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA B2 (residenziale). Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Comprende gli ambiti residenziali che costituiscono le espansioni consolidate attorno ai nuclei storici a densità varia. 2. In tale zona, con intervento diretto, è prevista la conservazione dei volumi edilizi con manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauro e risanamento conservativo. 3. Sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione e mantenimento delle volumetrie preesistenti. Gli edifici, comunque, potranno essere ristrutturati anche con aumento di unità immobiliari. 4. Per gli edifici esistenti, che necessitano di adeguamento e razionalizzazione degli alloggi, sono ammessi, con intervento diretto, interventi "UNA TANTUM" di ampliamento volumetrico contenuti entro mc.150 per alloggio, per esigenze igieniche e funzionali o di risparmio energetico. Tale facoltà non è cumulabile con gli ampliamenti già goduti in vigenza delle Zone B2c e B2s. 5. Per i locali con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, artigianato di servizio ed esercizi pubblici, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno degli stessi adeguati servizi igienici (in quanto la loro realizzazione comporterebbe la riduzione della superficie oltre il minimo consentito dalle norme vigenti in materia), sono ammessi aumenti volumetrici limitati esclusivamente ai servizi stessi, per un volume non superiore a 30 mc. 6. In ogni caso di ampliamento volumetrico non potrà essere superato l'indice di fabbricabilità fondiario pari a $I_f = 3$ mc./mq. ed il rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq. 7. L'altezza degli edifici ampliati non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti preesistenti e, in ogni caso l'altezza massima non potrà superare i ml. 8,00. 8. Per gli ampliamenti volumetrici o di superficie coperta degli edifici, sia in senso orizzontale, che verticale, i quali devono realizzarsi comunque in accorpamento agli edifici principali, le distanze fra gli edifici ampliati e i confini di proprietà sono regolate dalle norme del Codice Civile. In tutti i casi di ricostruzione o ampliamento di edifici esistenti, sia in senso orizzontale che verticale, le pareti finestrate oggetto di intervento, dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non. 9. Per tutti gli edifici nei casi in cui si renda eventualmente necessaria la demolizione, gli interventi di ricostruzione dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 5,00, eccetto il caso di edifici appartenenti a cortine edilizie su fronte strada, nel qual caso l'edificio ricostruito potrà attestarsi sull'allineamento stradale dell'edificio preesistente ed in aderenza agli edifici esistenti. L'edificio ricostruito non potrà superare il volume dell'edificio preesistente incrementato dell'ampliamento per motivi igienico-funzionali di cui al presente articolo nei casi ammessi. 10. In queste aree e nelle relative pertinenze fino ad una distanza massima di 40 metri dai fabbricati residenziali di proprietà, sono consentite le attività di rilevanza edilizia indicate all'art.16 della L.R. 19 2009 11. In deroga alle disposizioni generali sulla nuova edificazione, per la Zona B2/75 è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario pari a $I_f = 3$ mc./mq. rapporto di copertura pari a 0,50 mq/mq, distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 5,00, l'altezza non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti preesistenti e, in ogni caso l'altezza massima non potrà superare i ml. 8,00, le pareti finestrate dovranno rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 dalle pareti di edifici principali antistanti preesistenti, siano queste ultime finestrate o non.





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che l'immobile pignorato risulta intavolato alla P.T.1088 del C.C. di San Canzian d'Isonzo e che la procedura esecutiva non ricomprende una porzione di terreno, corrispondente ad una parte della via delle Granade, p.c. 1190/10 di 25 mq, posta in adiacenza al cancello carraio intestata all'esecutato alla P.T. VWB 73 c.t.1° di San Canzian s'Isonzo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Regolamento edilizio e normativa regionale L.R.19/2009)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione CILA riduzione in conformità: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che la situazione in essere dei beni oggetto di esecuzione forzata corrisponde sostanzialmente a quanto amministrativamente assentito e accatastato fatto salvo che per: - La demolizione della parete tra il soggiorno ed il ripostiglio per la creazione di un unico vano; - La demolizione delle pareti di delimitazione della lavanderia per l'inglobamento dello spazio nell'adiacente cucina. Le difformità riscontrate non risultano riportate sui documenti rinvenuti presso l'Agenzia del Territorio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli accertamenti effettuati hanno evidenziato che la situazione in essere dei beni oggetto di esecuzione forzata corrisponde sostanzialmente a quanto amministrativamente assentito e accatastato fatto salvo che per: - La demolizione della parete tra il soggiorno ed il ripostiglio per la creazione di un unico vano; - La demolizione delle pareti di delimitazione della lavanderia per l'inglobamento dello spazio nell'adiacente cucina. Le difformità riscontrate non risultano riportate sui documenti rinvenuti presso l'Agenzia del Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione aggiornamento catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Normativa PR.G.C.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Legge tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA



Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Verifica annuale caldaia (normativa di riferimento: DM 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento libretto: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 gg.



BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA TRIESTE 38

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A



villa singola a SAN CANZIAN D'ISONZO Via Trieste 38, della superficie commerciale di **158,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

P.T.1888 c.t.1° - Fabbricato p.c. 238/1 del C.C. di San Canzian d'Isonzo c.t.1.

Il fabbricato in oggetto (p.c. 238/1) trova ubicazione in una zona periferica di San Canzian d'Isonzo, a sud della SP 2 che collega Pieris a Staranzano. La zona, a vocazione residenziale, è caratterizzata da un'edificazione puntuale, in parte lungo la linea dell'isolato e caratterizzata da zone a verde tra cui si evidenzia il parco di San Canzian d'Isonzo. Adeguatamente urbanizzata, presenta edifici a uno o due piani fuori terra, con destinazione residenziale a carattere continuativo. La dotazione di servizi commerciali risulta quella delle zone di residenziali di periferia tipica di località di piccole dimensioni.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma pressoché trapezoidale, è situato in zona pianeggiante con due lati posti in aderenza alle pubbliche vie, via Trieste e vie delle Gradate, identificata in parte con la p.c.1190/10 acque fondiarie, un lato con un area edificata e per il lato rimanente in aderenza con altro fabbricato residenziale.

L'area, integralmente recintata con un basso muretto in cls e soprastante rete metallica, per la sua collocazione urbanistica, presenta discreti elementi di merito per panoramicità e orientamento,

L'edificio che comprende essenzialmente due corpi di fabbrica, con sviluppo verticale differenziato, rispettivamente di uno e due piani fuori terra. Il corpo principale comprende: un piano terra, occupato prevalentemente dalla zona giorno e da un primo piano, di minor sviluppo planimetrico, dove trova posto la zona notte; il corpo accessorio, aderente al corpo principale, comprende un piano terra, adibito a portico rimessa con annessa c.t.. e un piano primo adibito a terrazzo a servizio delle zona notte posta al piano primo del corpo principale.





L'accesso pedonale al fabbricato si sviluppa direttamente dal cortile pertinenziale prospiciente sulla Via Trieste, mentre l'accesso carraio da via delle Granate.

Il fabbricato riassume un'impostazione tipologica tipica dell'edilizia residenziale degli ultimi anni, l'attuale conformazione architettonica presenta una caratterizzazione architettonica di tipo tradizionale. Esternamente il tutto è caratterizzato a un buon livello di finitura, che tuttavia presenta i segni di un'assenza di manutenzione probabilmente non eseguita negli ultimi anni, definito da superfici esterne intonacate, cornici tinteggiate a riquadrare le aperture, copertura in legno, serramenti in legno, integrate da scuretti in legno. L'accesso al fabbricato ha permesso di rilevarne la tipologia e distribuzione interna.



Il fabbricato, ultimato nel 2008 a seguito di un intervento di ristrutturazione iniziato nel 2003, si presenta con murature in laterizio, strutture orizzontali in latero-cemento, copertura a due falde con struttura portante in legno.

La forometria comprende serramenti per porte e finestre in legno con vetro camera e oscuranti in legno; il terrazzo presenta una protezione realizzata con parapetto in muratura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.-1°, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale 238/1 foglio 6 partita tavolare 1888, zona censuaria A, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste, 38, piano: T.-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ristrutturazione e ampliamento

Sulla base del decreto di omologa alla separazione consensuale del Tribunale di Gorizia dd.22.10.2015, in atti sub. G.T. 4143/15 e del decreto di integrazione del Tribunale di Gorizia del 13.04.2017 R.G. 1135/15-1 si annota l'assegnazione della casa a favore MALCANGI Jessica, nata a Lecce il 13/12/1974

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2003.



Vista fronte principale



Vista soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monfalcone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
scuola elementare
negozi al dettaglio
municipio
palestra
campo da calcio
centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4,9 Km
autobus distante 100 m
ferrovia distante 4,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

P.T.1888 C.T.1° - FABBRICATO P.C. 238/1 DEL C.C. DI SAN CANZIAN D'ISONZO - SUB.1

Il fabbricato in oggetto (p.c. 238/1) trova ubicazione in una zona periferica di San Pier d'Isonzo, a sud della SP 2 che collega Pieris a Staranzano.

L'edificio che comprende essenzialmente due corpi di fabbrica, con sviluppo verticale differenziato, rispettivamente di uno e due piani fuori terra. Il corpo principale comprende: un piano terra, occupato prevalentemente dalla zona giorno e da un primo piano, di minor sviluppo planimetrico, dove trova posto la zona notte collegati da una scala interna; il corpo accessorio, aderente al corpo principale, comprende un piano terra, adibito a portico rimessa con annessa c.t.. e un piano primo adibito a terrazzo a servizio delle zona notte posta al piano primo del corpo principale.



L'accesso pedonale al fabbricato si sviluppa direttamente dal cortile pertinenziale prospiciente sulla Via Trieste, attraverso un porticato, mentre l'accesso carraio da via delle Granate.





L'appartamento ha un accesso diretto, tramite un porticato, sul soggiorno, posto al piano terra, su cui prospetta la cucina, e da cui tramite un disimpegno, si accede al bagno, al locale stireria ed a un portico rimessa.

Una scala interna, con struttura in c.a. e rivestimento in granito, collega funzionalmente il piano terra e il piano 1°, posto nel sottotetto, con struttura di copertura in legno a vista, dove trova posto la zona notte comprendente, un disimpegno, con sbocco su di un ampio terrazzo, una camera matrimoniale, un bagno e un locale guardaroba.

Dal disimpegno di arrivo della scala è possibile accedere ad un sottotetto posto in corrispondenza del sottostante soggiorno. Tutti gli ambienti, tranne il disimpegno posto al piano terra, dispongono di aperture verso l'esterno..

L'unità è stata ricavata da un intervento di ristrutturazione ed ampliamento, asseverato con Concessione Edilizia, rilasciato il 02.07.2003 e successiva variante dd.12.10.2004 che hanno permesso di ricavare l'appartamento, fatta salva che per qualche modifica, con l'attuale conformazione planimetrica.

Risulta presente la comunicazione fine lavori e il prescritto Certificato di agibilità rilasciato il 23.10.2008.

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare una sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto regolarmente asseverato fatto salvo che per le seguenti variazioni:

demolizione della parete tra il soggiorno ed il ripostiglio per la creazione di un unico vano;

demolizione delle pareti di delimitazione della lavanderia per l'inglobamento dello spazio nell'adiacente cucin tutto di buon livello e in ottime condizioni di manutenzione interna, compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato, e con alcuni segni di degrado, per mancata manutenzione sulla parte esterna..

La forometria esterna, comprende serramenti per porte e finestre in legno, con vetro camera e scuretti in legno.

Il tutto di buon livello e in ottime condizioni di manutenzione, relativamente alla parte interna, e con segni di degrado, dovuti all'assenza di manutenzione per la parte esterna..

La parte impiantistica, comprende l'impianto elettrico, l'impianto adduzione e distribuzione gas e l'impianto termico. Il tutto al risalente al 2008, data dell'ultimo intervento di ristrutturazione.

L'impianto termico di tipo autonomo, comprende: caldaia a gas metano, posta nella cantina esterna, e radiatori in alluminio.

Le finiture e le dotazioni rilevate nell'unità oggetto di esecuzione possono essere così



riassunte:

- pavimenti: ceramici in tutti gli ambienti abitabili;
- finiture interne: tinteggiatura al civile per pareti e soffitti, rivestimenti ceramici per i due bagni e struttura di copertura in legno a vista per tutti gli ambienti al piano primo;
- porta d'ingresso in legno pieno e porte interne in legno di tipo tamburato.

I bagni risultano completi ed attrezzato con sanitari di tipo commerciale, comprendenti: - bagno piano terra: vaso, bidet, lavabo e vasca;

- bagno piano primo: vaso, bidet, lavabo e doccia.

Il tutto con finiture di ottimo livello e in buone condizioni di manutenzione consone all'epoca di costruzione del fabbricato.

Considerata la vetusta impiantistica, e la data dell'ultima verifica impiantistica riportata sul libretto d'impianto e risalente al 2013, si ritiene necessario, una verifica da persona qualificata per l'accertamento e la certificazione della conformità impiantistica alle vigenti prescrizioni di legge in materia.

Il taglio e la consistenza dei locali che compongono l'alloggio sono quelli tipici dell'edilizia residenziale monofamiliare caratterizzata da ambienti di dimensioni adeguate.

La forometria esterna, comprende serramenti per porte e finestre in legno, con vetro camera, e scuretti dello stesso materiale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta realizzati in legno

protezioni infissi esterni: scuretti realizzate in legno

manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in non verificata

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

rivestimento esterno: realizzato in intonaco



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra	89,87	x	100 %	=	89,87
Porticato ingresso	10,24	x	35 %	=	3,58
Cantina p.terra	11,83	x	20 %	=	2,37

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione p.primo	50,72	x	100 %	=	50,72
Terrazzo piano 1°	28,44	x	25 %	=	7,11
Giardino	25,00	x	10 %	=	2,50
Giardino	100,00	x	2 %	=	2,00
Totale:	316,10				158,15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,15 x 1.000,00 = **158.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 158.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 158.150,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA TRIESTE 38

BOX DOPPIOASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Domenico Lagana'

Pagina 13 di 19

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

box doppio a SAN CANZIAN D'ISONZO Via Trieste 38, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T.1888 c.t.1° - Fabbricato p.c. 238/1 del C.C. di San Canzian d'Isonzo c.t.1.

Il fabbricato in oggetto (p.c. 238/1) trova ubicazione in una zona periferica di San Canzian d'Isonzo, a sud della SP 2 che collega Pieris a Staranzano. La zona, a vocazione residenziale, è caratterizzata da un'edificazione puntuale, in parte lungo la linea dell'isolato e caratterizzata da zone a verde tra cui si evidenzia il parco di San Canzian d'Isonzo. Adeguatamente urbanizzata, presenta edifici a uno o due piani fuori terra, con destinazione residenziale a carattere continuativo. La dotazione di servizi commerciali risulta quella delle zone di residenziali di periferia tipica di località di piccole dimensioni.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto questo, di forma pressoché trapezoidale, è situato in zona pianeggiante con due lati posti in aderenza alle pubbliche vie, via Trieste e vie delle Gradate, identificata in parte con la p.c.1190/10 acque fondiarie, un lato con un area edificata e per il lato rimanente in aderenza con altro fabbricato residenziale.

L'area, integralmente recintata con un basso muretto in cls e soprastante rete metallica, per la sua collocazione urbanistica, presenta discreti elementi di merito per panoramicità e orientamento.

L'edificio che comprende essenzialmente due corpi di fabbrica, con sviluppo verticale differenziato, rispettivamente di uno e due piani fuori terra. Il corpo principale comprende: un piano terra e un primo piano, di minor sviluppo planimetrico. Il corpo accessorio, aderente al corpo principale, comprende un piano terra, adibito a portico rimessa con annessa c.t.. e soprastante terrazzo a servizio delle zona notte posta al piano primo del corpo principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,15. Identificazione catastale:

- C.C. San Canzian d'Isonzo particella edificiale 238/1 foglio 6 sub. 2 partita tavolare 1888, zona censuaria A, categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: via Trieste,38, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ristrutturazione e ampliamento

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Vista ingresso carraio da via delle Granade



Vista portico rimessa



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monfalcone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- farmacie
- scuola elementare
- negozi al dettaglio
- municipio
- palestra
- campo da calcio
- centro commerciale



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 4,9 Km
- autobus distante 100 m
- ferrovia distante 4,9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

P.T.1888 c.t.1° - Fabbricato p.c. 238/1 del C.C. di San Canzian d'Isonzo - sub. 2 rimessa
 Il portico rimessa, con accesso da via delle Granade, laterale di via Trieste, si pone planimetricamente nella parte posteriore dell'edificio principale con un lato posto in prospicienza alla pubblica via, un lato in aderenza all'edificio principale e due lati ai confini





di proprietà. L'area prospiciente il porticato rimessa, leggermente arretrato rispetto alla pubblica via, risulta interdetta da un cancello metallico. La rimessa è composta da un unico vano di forma irregolare senza divisioni fisiche, su cui prospettano alcuni vani dell'abitazione e la cantina/c.t.

L'area si presenta con tre lati delimitate con pareti di mattoni, pavimento ceramico e soffitto piano al cui estradosso è posto un terrazzo a servizio dell'abitazione principale.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media



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
Rimessa	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00



Planimetria rimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,00 x 490,00 = 15.190,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.190,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.190,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesse: per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene si procederà con il metodo della stima sintetica comparativa, sulla scorta di dati storici dei prezzi di mercato, applicati in zona, per beni simili.

Si terrà naturalmente conto degli elementi di merito e di demerito come evidenziati nelle descrizioni che precedono, applicando il criterio dell'ordinarietà sia nella scelta dei riferimenti storici, come nel prudente apprezzamento del regime legale dei suoli e relativi vincoli; nonché nella trasformabilità del bene, con particolare riguardo alle residue capacità edificatorie dell'area.

Nel procedere nel giudizio estimativo va naturalmente ricordato come la domanda del fattore produttivo, costituito dall'area edificabile, rifletta l'apprezzamento delle caratteristiche posizionali delle quantità di volumi edificabili.

Le prime si identificano nella qualificazione infrastrutturale primaria e secondaria e nel contesto edilizio ed urbanistico;

la seconda, regolata di norma dalla strumentazione urbanistica, ammette tuttavia anche diversi evidenti apprezzamenti della suscettività intrinseca o futura, prevedibile però sulla scorta di elementi certi ed obiettivi.

Nel caso di specie, i valori tengono conto del deprezzamento per vetustà dell'immobile, dello stato complessivo dello stesso, con attenzione sia alla parte edile ed impiantistica. Usufruento dei dati metrici sopra riportati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, al fine della valutazione del compendio immobiliare, si è considerata la superficie lorda commerciale ragguagliata con coefficienti di incremento e decremento in relazione alla specifica destinazione d'uso delle singole parti e all'incidenza percentuale delle stesse sulla consistenza complessiva. Le fonti a cui si è fatto riferimento sono: l'esperienza nello specifico campo, gli Uffici Catastali della locale Agenzia del Territorio con riferimento all'Osservatorio Immobiliare, il Borsino Immobiliare edito dalla F.I.AP. in base alle quotazioni rilevate annualmente, conoscenza/visione di atti di compravendita, informazioni



presso Colleghi ed altri esperti del settore.

Tutto ciò premesso, considerati:

- le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche delle aree di ubicazione del fabbricato;
- il regime legale dei suoli, la geometria dell'area, nonché la suscettività edificatoria residua;
- la dotazione e lo stato dell'impiantistica tecnologica;
- la destinazione d'uso, la consistenza delle singole parti dell'unità immobiliare e l'assenza delle opere di finitura, nonché lo stato di conservazione e manutenzione;

si è determinato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare discriminato nelle sue singole parti così come identificate presso i competenti uffici catastali. Si è poi provveduto, così come richiesto nel verbale di giuramento, a determinare il prezzo dal quale avviare proficuamente una procedura competitiva che determini l'acquisizione della miglior offerta di acquisto secondo le logiche del mercato delle esecuzioni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di San Canzian d'Isonzo, agenzie: Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare, ed inoltre: Colleghi ed esperienza professionale

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	villa singola	158,15	0,00	158.150,00	158.150,00
B	box doppio	31,00	0,00	15.190,00	15.190,00
				173.340,00 €	173.340,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



L'immobile risulta intestato interamente all'esecutato.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 170.640,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 4% 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:

€. 6.825,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€. 14,40

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

€. 163.800,00

data 26/08/2024



il tecnico incaricato
Domenico Lagana'

