



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2020



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. MICHELE CAPPELLI

CF: CPPMHL71M02E098H

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

telefono: 048199349

email: studio@michelecappelli.it

PEC: michele.cappelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2020

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

A appartamento a MONFALCONE via Sant'Anna 19, della superficie commerciale di **87,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare al quarto piano con annessa cantina al piano seminterrato di un complesso di venti alloggi ripartiti in due edifici, ed autorimessa in corpo separato in area di pertinenza.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .3983/1 foglio 26 sub. 19 P.M. 7783 partita tavolare 7802, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, rendita 411,87 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 box singolo, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .4090/2 foglio 26 sub. 10 P.M. 8108 partita tavolare 8118, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.924,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.300,00
Data della valutazione:	11/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate istanza in data 19.03.2021 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 25/03/2021, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che non risulta registrato alcun atto privato in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente procedura.

In data 23.03.2021 con lettera raccomandata e posta ordinaria all'indirizzo segnalato nell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c., veniva trasmessa comunicazione all'esecutato, nella quale si fissavano i termini e le modalità di sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione.

In data 21.04.2021 veniva esperito tentativo di accesso ed effettuava sopralluogo accompagnato



dall'esecutato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (estratto tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 14.04.2021 è completa ed identifica correttamente i beni pignorati. Si rileva che il compendio immobiliare è ricompreso nel perimetro e fa parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 28/08/2014 a Monfalcone G.N. 2929/14, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 100.000 €
Importo capitale: 50.000 €

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 06/12/2018 a Monfalcone G.N. 4965/2018, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 140.000 €
Partita Accessoria - Simultaneità diritto ipoteca con P.T. 4696 C.C. di Fiumicello, partita principale.

ipoteca **legale** attiva, intavolata il 06/02/2019 a Monfalcone G.N. 600/2019, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 2.505.959,94 €
Importo capitale: 1.252.929,97 €

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolato il 17/01/2019 a Monfalcone G.N. 245/2019, a favore di *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, intavolato il 10/08/2020 a Monfalcone G.N. 3371/2020, a favore di *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Sequestro preventivo, intavolato il 16/01/2019 a Monfalcone G.N. 232/2019, derivante da Decreto del GIP, Tribunale di Gorizia n. 1876/2018 dd. 27.12.2018 RGNR, n. 1192/2018 RGGIP

Sequestro preventivo, intavolato il 10/04/2019 a Monfalcone G.N. 1832/2019, derivante da Decreto del GIP, Tribunale di Gorizia n. 357/2019 dd. 15.03.2019 RGNR, n. 295/2019 RGGIP



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 840,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	(114+60/1000)
Ulteriori avvertenze:	+114/2000 cortile
La gestione del "Condominio Giuliano" è stata affidata all'Amministratore *** DATO OSCURATO *** , con sede a Gorizia.	

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

- non risultano spese condominiali insolute sui beni oggetto della procedura e che il condominio dopo alcuni anni di anticipazioni spese ha deciso di farsi carico delle spese condominiali dell'appartamento oggetto di procedura;
- quota spese condominiali complessive pari a 1.182,00 € prese in carico dal Condominio;
- il periodo amministrativo decorre dal 01.09. al 31.08.;
- il condominio non è previsto dell'impianto di messa a terra e sono in fase definizione preventivi per l'esecuzione dell'intervento;
- non risultano spese straordinarie programmate, ma sono in corso valutazioni preliminari nel merito all'accesso agli incentivi Superbonus 110%, per le quali è stato deliberato incarico a tecnici con versamento quota spese pari a 342 € per ciascuna unità abitativa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ufficio Tavolare di Monfalcone

Partita Tavolare 7802, ct. 1° del C.C. di Monfalcone

- ente condominiale "19" su pc.e. 3983/1, appartamento al quarto piano e cantina al seminterrato, con 114/1000 i.p. di permanente proprietà del c.t.1 in P.T. **7783** del C.C. di Monfalcone e con 114/2000 i.p. di permanente proprietà del c.t. 1 in P.T. **7781**, pc.e. 4089/2, cortile.

Partita Tavolare 8118, ct. 1° del C.C. di Monfalcone

- ente condominiale "L" su pc.e. 4090/2, rimessa al piano terra, con 60/1000 i.p. di permanente proprietà del c.t.1 in P.T. **8108** del C.C. di Monfalcone.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ASTA GIUDIZIARIA (dal 11/12/2012), intavolata il 11/12/2012 a Monfalcone ai nn. 5117/2012.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/1974 fino al 21/01/2003), intavolato il 06/12/1974 a Monfalcone con G.N. 3348/1974

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2003 fino al 12/12/2012), intavolato il 21/01/2003 a Monfalcone con G.N. 247/2003



*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2003 fino al 12/12/2012), intavolato il 21/01/2003 a Monfalcone con G.N. 247/2003.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione di fabbrica N. **1190/V/178** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due fabbricati per complessivi venti alloggi, rilasciata il 23/03/1960 con il n. 1190/V/178 di protocollo, agibilità del 04/10/1961 con il n. 3883/1961 di protocollo

Autorizzazione di fabbrica N. **59/67** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di quindici autorimesse, rilasciata il 24/05/1967 con il n. 8432/V/782 di protocollo, agibilità del 10/12/2015 con il n. 0051890/P di protocollo.

L'intervento originario è stato definito con S.C.I.A. in sanatoria dd. 22.05.2015 con. prot. n. 20751/A

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 - Residenziale estensiva. Parte del compendio è ricompreso in "ambito di difesa libero scorrimento delle acque di falda"

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 21/04/2021.

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, 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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONFALCONE VIA SANT'ANNA 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE via Sant'Anna 19, della superficie commerciale di **87,00** mq per la



quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare al quarto piano con annessa cantina al piano seminterrato di un complesso di venti alloggi ripartiti in due edifici, ed autorimessa in corpo separato in area di pertinenza.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .3983/1 foglio 26 sub. 19 P.M. 7783 partita tavolare 7802, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, rendita 411,87 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km, circa dieci minuti in auto
ferrovia distante 1,5 km, circa 5 minuti in auto
autobus distante 500 mt, circa 5 minuti a piedi



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione generale immobile

L'edificio, in condominio, costituisce organismo edilizio pluripiano, cinque piani fuori terra (rialzato-quarto) ed uno seminterrato, realizzato a metà anni sessanta in via Sant'Anna n. 19 a Monfalcone.

L'edificio, in generale, appare in modeste condizioni di conservazione, verosimilmente le finiture risalirebbero ancora all'epoca di costruzione; non sono stati rilevati evidenti segni che denotino cedimenti di carattere strutturale. L'impianto di fognatura è del tipo "dinamico" collegato alla rete cittadina.

L'accesso ai piani avviene attraverso il corpo scala che collega le unità abitative dal piano rialzato al quarto, ed il piano seminterrato nel quale trovano spazio le cantine pertinenziali alle abitazioni.

Caratteristiche locazionali

L'edificio s'inserisce ai margini della zona residenziale del centro cittadino attigua ad una zona artigianale ed attestante sul canale Valentinis.

La zona è servita dal trasporto pubblico con fermata della linea urbana nelle vicinanze ma con scarsa disponibilità di parcheggio sulle strade e aree immediatamente circostanti.

Si rileva che il Comune di Monfalcone nelle previsioni progettuali di prossima realizzazione prevede la riqualificazione urbana, paesaggistica e funzionale delle aree che caratterizzano il Canale Valentinis volto alla rigenerazione e la valorizzazione del luogo.

Caratteristiche posizionali edificio

L'edificio, di forma regolare, si trova in un punto di buona visibilità per l'area in cui è ubicato; le



facciate prospettano sull'area condominiale interna.

L'accesso all'edificio avviene dalla strada, tramite area pertinenziale scoperta dalla quale si raggiunge il corpo scale che collega le diverse unità ai piani, ed i box auto di proprietà, attigui all'area pertinenziale condominiale.

Caratteristiche tipologiche

L'edificio per quanto rilevato visivamente in fase di sopralluogo e dalla documentazione in atti, strutturalmente presenta la tradizionale tipologia costruttiva dell'epoca di realizzazione (struttura portante mista in cemento armato e laterizio tradizionali).

In facciata si caratterizza per il paramento murario intonacato e trattato con rivestimento pittorico.

Le superfici delle facciate risultano interessate da vistoso fenomeno di "muffa", probabile conseguenza delle basse prestazioni energetiche dell'involucro edilizio ed anche alla mancanza di manutenzione dell'immobile.

Caratteristiche posizionali unità

L'unità oggetto dell'esecuzione, al quarto piano, consente visuali modeste quali l'area del Canale Valentini, di cui è prevista la riqualificazione sopra descritta, ed il complesso cantieristico Fincantieri.

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 (3,90 mq), corridoio (4,80 mq), soggiorno (15,43 mq), cucina (5,74 mq), due camere (9,74 mq, 12,43 mq) e bagno (4,22 mq), per complessivi 73,74 mq, utili calpestabili, nonché due terrazze (5,27+2,55 mq), accessibili rispettivamente una dalla camera rivolta a sud, l'altra dalla cucina e soggiorno.

Superfici calcolate usufruendo dei dati metrici dedotti dalle planimetrie catastali.

Le finiture rilevate nell'alloggio possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle ceramicate in tutti gli ambienti.
- finiture murarie: tinteggiatura alle pareti in tutti gli ambienti interni; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate in cucina e nel bagno; in profilo di ferro verniciato per i parapetti della terrazza;
- soffitti: tinteggiatura in tutti gli ambienti interni ed in parte soffitti controsoffittati con pannelli di ploidirolo applicato in aderenza;
- serramenti: esterni di porte e finestre con tipologia eterogenea in doppio infisso rispettivamente in legno e/o alluminio/ferro con vetrosemplice 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 con termostato ambiente, e sistema di emissione con elementi radianti in acciaio negli ambienti abitabili.

- L'impianto citofonico.

Per l'impianto elettrico, del tipo stotraccia, 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;
- la presenza nei locali in particolare nella cucina di fenomeno di "muffa" verosimilmente determinato



probabile conseguenza delle basse prestazioni energetiche dell'involucro edilizio ed anche alla mancanza di manutenzione dell'immobile.

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.

Il compendio immobiliare risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il costo per il suo rilascio viene prudenzialmente quantificato in Euro 400,00, compresi oneri di legge.

Cantina

Di pertinenza all'alloggio risulta assegnata una cantina (7,88 mq), al piano seminterrato, accessibile dal vano scala condominiale.

Gli ambienti, pur considerata la destinazione, risultano in scarse condizioni di manutenzione e presentano le caratteristiche originarie dell'epoca di costruzione, non è stato possibile prendere visione del locale non avendo l'esecutato disponibilità delle chiavi.

Descrizione pertinenze condominiali

L'area esterna scoperta è sistemata, con marciapiedi a coronamento degli edifici mentre per la parte rimanente con zone a verde.

Autorimessa

L'autorimessa, di 15 mq, è ricompresa nel corpo di fabbrica accessorio al compendio immobiliare abitativo, in area catastalmente distinta, accessibile autonomamente con ingresso carraio dalla strada comunale e tramite passaggi pedonali dall'area condominiale attigua.

Nel complesso le autorimesse raggruppate in due blocchi separati, considerata anche la destinazione, risultano in normali condizioni di manutenzione e presentano le caratteristiche originarie dell'epoca di costruzione, con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti tinteggiati.

Il portone d'accesso basculante è in lamiera zincata verniciata.

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



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento e cantina	87,00	x	100 %	=	87,00
Totale:	87,00				87,00

ACCESSORI:

box singolo, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .4090/2 foglio 26 sub. 10 P.M. 8108 partita tavolare 8118, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 59,08 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard*



Internazionali di Valutazione.



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/03/2020

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Monfalcone G.N. 1292/2020

Descrizione: Alloggio e cantina, sub 8 pc. 4089/1 stesso compendio immobiliare

Indirizzo: via Sant'Anna n. 17

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 675,68 Euro/mq

Distanza: 20.00 m



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/04/2019

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Monfalcone G.N. 2234/2019

Descrizione: Abitazione e cantina, sub 8 pc. 4012/1

Indirizzo: via Arrigo Boito n. 54

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 684,21 Euro/mq

Distanza: 100.00 m



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati Metrici

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie catastale acquisita dalla visura catastale, determinata in base al D.P.R. 138/1998: *i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore di 25 cm.; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero le loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt. non entra nel computo della superficie catastale; la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.*

Parametri e indici mercantili

Rapporti mercantili:

Saggio annuo di Valutazione = -1,31%;

Caratteristiche immobiliari

Caratteristiche quantitative

- Data (DAT): La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.
- Superficie catastale (SUP): superficie catastale dell'immobile, il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della superficie catastale;



Analisi prezzi marginali

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro)





dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (i espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	50.000,00	65.000,00
Consistenza	94,50	74,00	95,00
Data [mesi]	0	15,00	26,00
Prezzo unitario	-	675,68	684,21

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,11	-54,58	-70,96
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	675,68	675,68

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	50.000,00	65.000,00
Data [mesi]	-818,75	-1.844,92
Prezzo unitario	13.851,35	-337,84
Prezzo corretto	63.032,60	62.817,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **62.924,92**

Divergenza: 0,34% < 5%

La verifica basata sulla divergenza percentuale assoluta si considera superata se compresa nella percentuale tra il 3-5%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	87,00	x	665,87	=	57.930,88
Valore superficie accessori:	7,50	x	665,87	=	4.994,04
					62.924,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.924,92**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.924,92**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di mercato dell'immobile

Considerata la tipologia dei beni di cui trattasi, il criterio di stima adottato è il sintetico-comparativo (market comparison approach) con altri beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recente compravendita, svolto attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.



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	87,00	7,50	62.924,92	62.924,92
				62.924,92 €	62.924,92 €

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:

€ 62.924,92

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:

€ 12.584,98

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:

€ 39,94

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

€ 50.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a RONCHI DEI LEGIONARI via Barbieri 16, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di esecuzione comprende villetta a schiera parte di complesso di tre unità abitative e relative pertinenze ricompreso nell'ambito di urbanizzazione C7 realizzato negli anni 2000-2004.

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .2906 foglio 4 sub. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'immobile a seguito dell'aggiornamento della toponomastica risulta ubicato in via Barbieri n. 16

A.1 box singolo, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **13,00** Mq.

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .2906 foglio 4 sub. 2, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	170,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 197.579,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 177.800,00
Data della valutazione:	11/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate istanza in data 19.03.2021 - 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 25/03/2021, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che non risulta registrato alcun atto privato in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente procedura.

In data 23.03.2021 con lettera raccomandata e posta ordinaria all'indirizzo segnalato nell'istanza di



vendita ex art. 567 c.p.c., veniva trasmessa comunicazione all'esecutato, nella quale si fissavano i termini e le modalità di sopralluogo presso gli immobili oggetto d'esecuzione.

In data 18.05.2021 veniva esperito tentativo di accesso ed effettuava sopralluogo accompagnato dall'esecutato.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato ed il suo nucleo familiare.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (estratto tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 14.04.2021 è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

Sulla base della documentazione in atti si ritiene rilevare la presenza di:

- **vincoli ed oneri** come previsto dalla Convenzione stipulata con il Comune di Rochi dei Legionari in data 04.08.1991 e di data 04.10.2000 intavolate rispettivamente con G.N. 6520/1991 e G.N. 4063/2000;
- **servitù di passaggio** con mezzi meccanici in genere, di posa e manutenzione delle reti di acquedotto di linea elettrica e telefonica, di gas metano e di fognatura, nonchè per i lavori di spurgo e pulizia dei pozzetti di ispezione e dei pozzi perdenti lungo la porzione di terreno delimitata nel piano tavolare G.N. 2575/2001, iscritta a peso ed a favore della pc.e. 2906.



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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

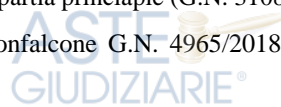
4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 11/08/2011 a Monfalcone G.N. 3760/2011, a favore di ***
DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 200.000 €
Importo capitale: 100.000 €

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 28/08/2014 a Monfalcone G.N. 2929/14, a favore di *** DATO
OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 100.000 €
Importo capitale: 50.000 €

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 06/08/2015 a Monfalcone G.N. 2851/2015, a favore di ***
DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 280.000 €
Importo capitale: 140.000 €
Simultaneità con la P.T. 4646 del C.C. di Fiumicello quale partia principale (G.N. 3108/2015)

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 06/12/2018 a Monfalcone G.N. 4965/2018, a favore di ***
DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 157.223,34 €
Importo capitale: 140.000 €





4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolato il 10/08/2020 a Monfalcone G.N. 3371/2020, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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
Ulteriori avvertenze:	

I beni oggetto di pignoramento, abitazione unifamiliare con relative pertinenze, non sono parte di condominio, non si è venuti a conoscenza di spese/oneri di gestione e/o manutenzione a carico del bene oggetto della procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ufficio Tavolare di Monfalcone

Partita Tavolare 5881, ct. 1° del C.C. di Ronchi dei Legionari

- fabbricato e corte, mq. 398,00.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Asta Giudiziaria (dal 01/08/2011), intavolato il 01/08/2011 a Monfalcone con G.N. 3525/2011

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2003 fino al 01/08/2011), intavolato il 22/10/2003 a Monfalcone con G.N. 4316/2003

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2003 fino al 01/08/2011), intavolato il 22/10/2003 a Monfalcone con G.N. 4316/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **02/0234** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un edificio a schiera Ambito C7 - comparto 5 in via Verdi, ora via Barbieri, rilasciata il 05/12/2000 con il n. 291/2000 prot. n. 19090 di protocollo, agibilità del 07/04/2004 con il n. 38134/03-9960/04 di protocollo.

Concessione Edilizia in Variante n. 02/0234 dd. 17.10.2002 prot. n. 15915



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 - Residenziale mista di tipo intensivo, art. 16 N.T.A.. Compendio ricadente in area soggette a limitazioni derivanti da vincoli connessi all'attività aeronautica dell'aeroporto di Ronchi dei Legionari (art. 65 N.T.A.)



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 18/05/2021.

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, non sono stati condotti collaudi specifici sugli impianti tecnologici, attenendosi solamente alla conferma della presenza o meno dei medesimi e loro condizione.

Si ritiene rilevare che non sono state svolte misurazioni dirette per la verifica dei confini e la determinazione della superficie, indagini di tipo geologico e specialistico dei terreni.

In relazione alle verifiche effettuate nel merito della sanabilità delle difformità rilevate e dettagliate a seguire, lo scrivente, non potendosi sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze, ha formulato in termini orientativi e previsionali l'indicazione dei relativi adempimenti ed oneri conseguenti, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Casetta arredo giardino (normativa di riferimento: L.R. 19/2009, L.R. 16/2009).

Non si esclude la possibilità di regolarizzazione edilizia, ma considerata la precarietà del manufatto e gli oneri per la sua regolarizzazione (spese tecniche, sanzioni ed esborsi accessorie) si ritiene, prudenzialmente nell'interesse della procedura, valutare gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione casetta da giardino: €500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si ritiene rilevare che l'uso della taverna quale cantina non soddisfa i requisiti di idoneità ai fini dell'abitabilità (salubrità e igiene), in quanto locali interrati privi di aperture minime di areazione/illuminazione (rapporto aeroilluminante), isolamento dei vani e intercapedine aerata del piano di calpestio ("vuoto sanitario"). Inoltre non si esclude necessità di effettuare variazione catastale per l'aggiornamento della rendita catastale, classe catastale, attesa la presenza di miglior grado di finitura rispetto alla "tradizionale" cantina". Pertanto nella valutazione, cautelativamente nell'interesse della procedura, si è tenuto conto della destinazione assentita pur considerando le finiture rilevate nel corso del sopralluogo e provveduto a quantificare una decurtazione/svalutazione percentuale, che tenga conto degli oneri per la regolarizzazione, ciò in quanto, a parere dello scrivente Esperto, non è possibile valutare, con precisa quantificazione, l'esatto costo delle spese tecniche ed esborsi ad esse accessorie.

Decurtazione percentuale 1%: € 2.000,00.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA BARBIERI 16

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a RONCHI DEI LEGIONARI via Barbieri 16, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di esecuzione comprende villetta a schiera parte di complesso di tre unità abitative e relative pertinenze ricompreso nell'ambito di urbanizzazione C7 realizzato negli anni 2000-2004.

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .2906 foglio 4 sub. 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'immobile a seguito dell'aggiornamento della toponomastica risulta ubicato in via Barbieri n. 16

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2 km, circa 5 minuti in auto
ferrovia distante 2 km, circa 5 minuti in auto
autobus distante 500 mt, circa 5 minuti a piedi



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è ubicato in zona residenziale ricompresa nel centro cittadino del Comune raggiungibile tramite strada realizzata sulla base della Convenzione Urbanistica per l'attuazione del piano regolatore particolareggiato di iniziativa privata autorizzato dal Comune.

Il compendio immobiliare è così composto:



Piano terra: soggiorno (33,74 mq), cucina (8,94 mq).

Completa il piano l'autorimessa di 12,66 mq.

Piano Primo: tre camere (17,52 mq, 9,10 mq, 9,00 mq) bagno (5,54 mq) servizio igienico (4,95 mq), disimpegno (4,42 mq).

Superficie utile abitabile è pari complessivamente a 93,21 mq.

Piano interrato: cantina di fatto "taverna" (20,85 mq), doccia w.c. (3,00 mq), ripostiglio sottoscala (3,00 mq.), cantina (12,88 mq), cantina (2,78 mq), cantina (12,09 mq), cantina (4,00 mq).

"Superfici calcolate usufruendo dei dati metrici del progetto in atti presso il Comune."

Si rileva che:

- il locale assentito quale cantina ("taverna" di 20,85 mq) è di fatto arredato/attrezzato con angolo cottura, lavello e caminetto pur non avendo i requisiti di idoneità ai fini dell'abitabilità, in quanto locali interrati privi di aperture minime di areazione/illuminazione (rapporto aeroilluminante), altezza e isolamento dei vani, intercapedine areata del piano di calpestio ("vuoto sanitario").

Il collegamento ai piani avviene tramite scala interna, verosimilmente con struttura cementizia rivestita parte con pavimentazione ceramicata (collegamento con il piano interrato) parte in legno (collegamento al primo piano).

Le finiture rilevate nell'unità abitativa, possono così essere riassunte:

- pavimenti: ceramica/marmo nella zona giorno al piano terra; ceramica nei servizi igienici, doghe di legno nelle camere; ceramica nei locali al piano interrato; ceramica nelle terrazze;

- finiture murarie interne: tinteggiatura alle pareti di tutti i vani; parziale rivestimento ceramico in cucina e nei locali igienico sanitari;

- soffitti: tinteggiatura in tutti gli ambienti; controsoffitti in cartongesso nella zona giorno;

- serramenti: esterni di porte e finestre in legno con vetrocamera, completi di zanzariera e oscuri in alluminio; porte interne in legno tamburato, cieche e vetrate con chiusura a battente; portoncino d'ingresso di sicurezza.

- finiture murarie esterne: le facciate si caratterizzano per il paramento murario intonacato e trattato con rivestimento pittorico e riquadri di fori porte e finestre in pietra naturale.

A livello di impianti, si rileva:

- L'impianto autonomo di riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria; gruppo termico (generatore) alimentato a gas metano, sistema di distribuzione del calore con tubazioni di andata e ritorno, pavimento radiante al piano terra e primo, elementi radianti in alluminio al piano interrato, elementi radianti termoarredo nei servizi igienici; regolatori climatici con termostato ambiente (verosimilmente 3 zone, interrato, terra e primo).

- La presenza di caminetto a legna posizionato nella "taverna" al piano interrato.

- L'impianto Tv e videocitofonico.

- L'impianto di fognatura collegata con collettore comunale (non è stato possibile risalire come defluiscono le acque reflue del servizio igienico piano interrato).

- L'impianto di condizionamento con due unità esterne ed interne, quest'ultime collocate rispettivamente una nel soggiorno al piano terra e l'altra nel disimpegno al primo piano.

- L'impianto antintrusione con sensori su serramenti esterni.

Per gli impianti di riscaldamento, idrico-sanitario, di condizionamento ed elettrico dell'unità non è stato possibile reperire le dichiarazioni di "conformità d'impianto alla regola dell'arte e verificare l'effettivo funzionamento.

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

- che l'impianto elettrico dell'unità oggetto di valutazione risulta apparentemente a norma con componenti (prese, interruttori e quadro elettrico) integri, in via cautelativa 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 di acqua sanitaria, sarà necessario 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;
- che per il caminetto e le canne fumarie sarà necessario l'intervento di persona qualificata per verificare la perfetta funzionalità, rispondenza ai requisiti di legge, nonché la regolarità generale di funzionamento del sistema;
- la presenza di "efflorescenza" del trattamento pittorico di pareti e soffitti di alcuni ambienti, probabile conseguenza di infiltrazioni dal tetto per le quali "risulterebbero" rimosse le cause con intervento di riparazione;
- la presenza di "efflorescenze" del trattamento pittorico alla base delle pareti dell'edificio, di alcuni ambienti del piano interrato, probabile conseguenza del fenomeno di umidità di risalita.



Fatto salvo quanto sopra rappresentato, l'immobile nel complesso, dotato di discrete finiture, si presenta visivamente in normali condizioni di conservazione e manutenzione, tali da non richiedere interventi di manutenzione specifici, se non quelli riconducibili alla manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato.

Il compendio immobiliare risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il costo per il suo rilascio viene prudenzialmente quantificato in Euro 400,00, compresi oneri di legge.

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

Autorimessa

L'autorimessa, inserita nel corpo dell'edificio principale al piano terra, risulta accessibile, direttamente dall'ingresso carraio fronte strada, tramite l'area di pertinenza scoperta.

Il locale è pavimentato con piastrelle ceramiche, pareti e soffitti tinteggiati, il portone "basculante" ed il cancello carraio sono dotati di motorizzazione elettrica per apertura/chiusura con comando a distanza.

Descrizione pertinenze

L'area esterna interamente recintata sul perimetro, è sistemata a giardino, con marciapiedi e percorsi pedonali con pavimento in lastricato di porfido.

Caratteristiche tipologiche

L'edificio si presenta con semplici linee architettoniche, per quanto si è potuto verificare visivamente nel corso del sopralluogo si presume che le caratteristiche strutturali siano omogenee: pareti portanti perimetrali in muratura di laterizio, strutture di elevazione interrate e pilastri terrazze in calcestruzzo armato; pareti divisorie interne in laterizio; solai interpiano in laterocemento tradizionale; solaio di copertura con struttura lignea a vista isolato e ventilato, manto di copertura in tegole di laterizio.

Caratteristiche locazionali

Il compendio immobiliare sorge su area interna rispetto la via Giuseppe Verdi, che costituisce una delle principali strade di attraversamento del centro cittadino.

La zona è servita dal trasporto pubblico, con fermata della linea urbana ed extra-urbana nelle vicinanze (circa 600 mt.), ma priva di possibilità di parcheggio.

Caratteristiche posizionali lotto

Il lotto costituito dalla particella oggetto della procedura s'inserisce, come si evince dalla localizzazione rispetto al centro urbano in un nucleo abitativo centrale, raggiungibile tramite strada pubblica (seppure tavolarmente iscritta a privati) per il primo tratto, mentre per il tratto attestante l'edificio a schiera sempre tramite strada asfaltata completa dei servizi di rete, a mezzo di servitù iscritta al Tavolare.

[Allegato n. 1 Mappa, Allegato n. 2 Visura catastale, Allegato n. 3 Planimetria catastale, Allegato n. 5 Piano servitù]



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villetta a schiera	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

ACCESSORI:**box singolo**, composto da autorimessa, sviluppa una superficie commerciale di **13,00** Mq.

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .2906 foglio 4 sub. 2, categoria C/6, classe U, consistenza 13 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/07/2019

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Monfalcone G.N. 3523/2019

Descrizione: Casa a schiera e autorimessa, sub 1 e 2 pc. .2479

Indirizzo: via delle Roche n. 30

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 187.000,00 pari a 1.191,08 Euro/mq

Distanza: 1,500.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/09/2017

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Monfalcone G.N. 3697/2017

Descrizione: Casa a schiera e autorimessa, sub 1 e 2 pc. .2514

Indirizzo: via de Gasperi n. 81

Superfici principali e secondarie: 176

Superfici accessorie: 36

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.061,32 Euro/mq

Distanza: 1,500.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati Metrici

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie catastale acquisita dalla visura catastale, determinata in base al D.P.R. 138/1998: *i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero le loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt. non entra nel computo della superficie catastale; la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.*

Parametri e indici mercantili

Rapporti mercantili:

Saggio annuo di Valutazione = -1,06%;

Caratteristiche immobiliari*Caratteristiche quantitative*

Data (DAT): La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie catastale (SUP): superficie catastale dell'immobile, il prezzo marginale rappresenta la variazione del prezzo totale dell'immobile al variare della superficie catastale;

Caratteristiche qualitative:

Stato di manutenzione: la caratteristica rappresenta la scala di misura dello stato di manutenzione (grado di deperimento fisico di un immobile) in scala ordinale o cardinale discreta, l'unità di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore.

Analisi prezzi marginali

Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (i espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Stato di manutenzione: il prezzo marginale dello stato di manutenzione esprime la variazione del prezzo dell'immobile al variare del deperimento di un immobile e si stima considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi d'intervento necessari per passare da una classe all'altra (scarso = classe 1, sufficiente = classe 2); costo d'intervento per passaggio da una classe all'altra viene stimato in 15.000 €

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	225.000,00
Consistenza	183,00	212,00
Data [mesi]	0	46,00
Prezzo unitario	-	1.061,32
Stato di manutenzione	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,09	-198,75
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.061,32
Stato di manutenzione		15.000,00

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2
Prezzo	225.000,00
Data [mesi]	-9.142,50
Prezzo unitario	-30.778,30
Stato di manutenzione	15.000,00
Prezzo corretto	200.079,20

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **200.079,20**
 Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	170,00	x	1.093,33	=	185.865,92
Valore superficie accessori:	13,00	x	1.093,33	=	14.213,28
					200.079,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 200.079,20**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 200.079,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Valore di mercato dell'immobile**

Considerata la tipologia dei beni di cui trattasi, il criterio di stima adottato è il sintetico-comparativo (market comparison approach) con altri beni aventi caratteristiche simili, oggetto di recente compravendita, svolto attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

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 prudenziali 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	villetta a schiera laterale	170,00	13,00	200.079,20	200.079,20
				200.079,20 €	200.079,20 €



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

€ 2.500,00

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

€ 197.579,20



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:

€ 19.757,92

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:

€ 21,28

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

€ 177.800,00



data 11/06/2021



il tecnico incaricato
GEOM. MICHELE CAPPELLI

