



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Dott. Alessandro Culot



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

CF:TNNLNU65P50E098E

con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C

telefono: 0481787031

email: luanatunini@alice.it

PEC: luana.tunini@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA della superficie commerciale di **82,91 mq** ubicato in SAN CANZIAN D'ISONZO (GO), VIA UMBERTO SABA, 17 –per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi alloggio interamente sviluppato al piano terra con giardino esclusivo per una buona parte pavimentato, facente parte di un complesso abitativo che si sviluppa su due piani fuori terra ed è composto da dodici appartamenti, la cui costruzione è stata ultimata nell'anno 2005.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 1 particella .1383, qualità: ente urbano, superficie 1377 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 1, particella .1383, sub 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 77 m², totale escluse aree scoperte 68 m², rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via U. Saba SNC, piano T,

intestata a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 2865 del C.C. di San Canzian d'Isonzo

Corpo tavolare 1°

- E.I. sub 9 su p.c.e. 1383 con 10121/100000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 2856 (art. 1117 C.C.)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** – quota 1/1 G.N. 1752/2005.

A.1

POSTO AUTO SCOPERTO della superficie utile di **12,00 mq** ubicato in SAN CANZIAN



D'ISONZO (GO), VIA UMBERTO SABA, 17 – per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di posto auto scoperto corrispondente ad una porzione di parcheggio interamente asfaltato situato in adiacenza alla corte esclusiva dell'alloggio dalla quale vi si accede per mezzo di un cancello. L'accesso dalla pubblica via avviene da una strada privata gravata da servitù a favore della p.c..1383. Per maggiori dettagli nel merito si rinvia alla lettura di quanto riportato al capitolo "5. Altre informazioni per l'acquirente" a pagina 6.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 1 particella .1383, qualità: ente urbano, superficie 1377 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 1, particella .1383, sub 20, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m2, superficie catastale: 13 m2, rendita 13,63 Euro, indirizzo catastale: via U. Saba SNC, piano T,

intestati a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 2865 del C.C. di San Canzian d'Isonzo

Corpo tavolare 2°

- E.I. sub 20 su p.c.e. 1383 con 233/100000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 2856 (art. 1117 C.C.)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** – quota 1/1 G.N. 1752/2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.992,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.700,00
Data di conclusione della relazione:	10/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo svolto il 03/02/2025 l'immobile risultava occupato dalla debitrice.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 09/01/2025, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 26/02/2025, comunicando che dalle verifiche effettuate a sistema a nome dell'esecutata non risultavano registrati contratti di locazione e/o altri tipi di contratti.

Il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si è svolto in data 09/01/2024, alla presenza del custode Dott. Alessandro Culot e dell'esecutata *** DATO OSCURATO *** , la quale ha accompagnato la scrivente nel corso degli accertamenti, al fine di prendere visione di ogni locale ed effettuare le riprese fotografiche con le quali corredare la presente relazione.

Durante l'ispezione sono state rilevate visivamente le caratteristiche dei beni pignorati; è stata verificata la loro corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la loro conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione comunale ed alle planimetrie catastali.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli di seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 2865 - C.C. di San Canzian d'Isonzo
Foglio C**

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:*

Posta 1 - Pres. 26/04/2005 G.N. 1753/2005

Diritto di ipoteca intavolato il 26/04/2005 a Monfalcone sub G.N. 1753/2005, a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in Milano derivante da contratto di mutuo dd.15/04/2005 rep. 59065 Not. Germano. Importo ipoteca: € 175.500,00.- Importo capitale: € 117.000,00.- a peso dei cc.tt.1° e 2° e rel. p.i..



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Posta 2 - Pres. 19/02/2018 G.T. 610/2018

Pignoramento immobiliare intavolato il 19/02/2018 a Monfalcone G.T. 610/2018, promosso da *** DATO OSCURATO *** con sede in Roma, derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Gorizia n. Cron. 1908, debitamente notificato, per la somma di € 87.999,63 e successive occorrenze, a peso dei cc.tt.1° e 2° e rel. p.i..



Posta 3 - Pres. 05/07/2024 G.T. 3545/2024

Pignoramento immobiliare intavolato il 05/07/2024 a Monfalcone G.T. 3545/2024, promosso da *** DATO OSCURATO *** con sede in Roma, derivante da atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Gorizia n. Cron. 749/2024, debitamente notificato, a garanzia del credito di € 68.0825,06 e successive occorrenze, a peso dei cc.tt.1° e 2° e rel. p.i..



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
Millesimi condominiali:	10121 +
Ulteriori avvertenze:	233/100000



SERVITU' ATTIVE E ULTERIORI ISCRIZIONI

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, hanno consentito di rilevare le seguenti ulteriori iscrizioni tavolari inerenti la Partita Tavolare Madre 2856 del C.C. di San Canzian d'Isonzo.





**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. (Madre) 2856 - C.C. di San Canzian d'Isonzo
Foglio A (Seconda parte)**

Posta 1 - Pres. 22/12/2004 G.N. 5706/2004

Sulla base del piano dd. 17/11/2004 geom. Malaroda, si annota [...] il diritto di servitù di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo nonché di passaggio e di posa impianti tecnologici lungo il tratto delimitato dai punti 105-106-129-130-105 a peso delle ora p.c.e. 1404 e 1411 ed a favore della p.c.e. 1383.

e si trasportano dalla P.T. 2816 le seguenti iscrizioni:

Posta 2 - Pres. 16/08/1934 G.T. 1105/84

Si annota che le realtà formanti il c.t.1° della presente partita, sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Branco in S. Canzian d'Isonzo.

Posta 3 - Pres. 11/07/1964 G.T. 1105/64

Si annota che le realtà formanti il c.t.1° della presente partita, sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Branco in S. Canzian d'Isonzo.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. (Madre) 2856 - C.C. di San Canzian d'Isonzo
Foglio C**

Posta 1 - Pres. 22/12/2004 G.N. 5706/2004

Si trasporta dalla P.T. 2816 di q.C.C. la seguente iscrizione:

Pres. 30/07/2002 G.N. 3024/2002

Sulla base della convenzione rep. com.le 1661 dd. 26/09/2001, si annotano gli obblighi ed i vincoli di cui la convenzione, a peso della p.c. 1383.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 2865 - C.C. di San Canzian d'Isonzo
Foglio B**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Pres. 26/04/2005 G.N. 1752/2005

Sulla base del contratto di compravendita dd. 15/04/2005 rep. 59064 Not. Germano, alla procura speciale dd. 21/02/2005 rep. 58695 Not. Germano in atti sub G.T. 972/05, si intavola il diritto di proprietà del 1° c.t. a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i..



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Canzian d'Isonzo con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C2284 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso abitativo composto da n. 12 alloggi, presentata il 17/09/2003 con il n. 14403 di protocollo, rilasciata il 16/03/2004 con il n. 5861/VI-3 di protocollo, agibilità del 30/03/2005 con il n. 6230 di protocollo.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Canzian d'Isonzo, il compendio immobiliare ricade in Zona omogenea BP (PAC approvato).

Per ulteriori informazioni si rinvia alla lettura dell'allegato estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale, la banca dati catastale e l'ufficio tavolare, la scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

È stata rilevata la seguente difformità.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza nel giardino di un manufatto in legno tipo "casetta porta attrezzi" per l'istallazione della quale non è stata reperita alcuna pratica





edilizia.

La difformità é regolarizzabile mediante:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, oblazione e oneri di legge € 2.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Questa situazione è riferita all'unità immobiliare catastalmente e tavolarmente identificata con il Sub "9" (abitazione).

In base alla vigente normativa (L.R. 19/2009 e s.m.i.), tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Si precisa che, in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, la scrivente si trova nell'impossibilità di fornire un quadro dettagliato e definitivo sul punto, poiché pur avendo ottenuto informazioni di carattere generale da parte dell'ufficio deputato per legge a ricevere ed esaminare le istanze, lo stesso ufficio rimanda maggiori dettagli all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia completa degli elaborati scrittografici previsti.

Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni sopra esposte, quanto indicato dalla scrivente in merito al presente punto é da intendersi formulato in termini orientativi - per quanto riguarda la procedura - ed in termini prudenziali - per ciò che attiene agli oneri e costi di regolarizzazione - finalizzato a fornire un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Si ribadisce che tutto quanto sopra riportato fa riferimento alla normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.



Manufatto in legno ad uso deposito attrezzi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

E' stata rilevata la seguente difformità.

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, è stata riscontrata la medesima difformità descritta al precedente punto attinente il "Giudizio di conformità edilizia" ovvero alla mancato aggiornamento catastale a seguito dell'istallazione del manufatto in legno tipo "casetta porta attrezzi".



Tale difformità é regolarizzabile mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Denuncia di Variazione al Catasto dei Fabbricati completa di planimetria catastale aggiornata, contestualmente alla presentazione della pratica di sanatoria precisata al precedente punto 8.1.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali e spese tecniche, compresi oneri di legge € 700,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN CANZIAN D'ISONZO VIA UMBERTO SABA 17

APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA E POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO CON CORTE ESCLUSIVA della superficie commerciale di **82,91 mq** ubicato in SAN CANZIAN D'ISONZO (GO), VIA UMBERTO SABA, 17 –per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi alloggio interamente sviluppato al piano terra con giardino esclusivo per una buona parte pavimentato, facente parte di un complesso abitativo che si sviluppa su due piani fuori terra ed é composto da dodici appartamenti, la cui costruzione é stata ultimata nell'anno 2005.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 1 particella .1383, qualità: ente urbano, superficie 1377 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 1, particella .1383, sub 9, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale: totale 77 m², totale escluse aree scoperte

ASTE
GIUDIZIARIE®

68 m², rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: via U. Saba SNC, piano T,

intestata a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 2865 del C.C. di San Canzian d'Isonzo

Corpo tavolare 1°

- E.I. sub 9 su p.c.e. 1383 con 10121/100000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 2856 (art. 1117 C.C.)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** – quota 1/1 G.N. 1752/2005.



Zona cottura



Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare è ubicato in una zona residenziale del territorio comunale di San Canzian d'Isonzo, caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione residenziale uni o plurifamiliare.

Il traffico nella zona é locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramica complesso abitativo



aeroporto distante 3,5 chilometri
ferrovia distante 3,5 chilometri
autostrada distante 5,5 chilometri
autobus distante 400 metri

COLLEGAMENTI

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo - l'edificio si presume costituito da struttura portante in calcestruzzo armato per travi e pilastri ed in laterizio per le murature, con solai di interpiano in latero-cemento e copertura in struttura lignea, manto in coppi di laterizio e lattenerie in lamiera di acciaio preverniciata.

Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate.

I vialetti comuni sono pavimentati in piastre in ghiaino lavato.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, l'appartamento oggetto di valutazione misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 56,60 circa, così distribuiti:

Piano terra

- | | | |
|---------------------|----|--------------------------------|
| • soggiorno-cottura | mq | 23,95 circa netti calpestabili |
| • disimpegno | mq | 3,36 circa netti calpestabili |
| • bagno w.c. | mq | 4,87 circa netti calpestabili |
| • camera | mq | 13,86 circa netti calpestabili |
| • camera | mq | 10,56 circa netti calpestabili |

Completa l'unità immobiliare l'area scoperta di superficie pari a metri quadrati 156,90 circa, la quale si presenta interamente recintata con muretto in calcestruzzo armato e paletti e rete plastificata custodita sia da un cancello pedonale che da un cancello carraio in acciaio zincato.

Stante l'accessibilità carraia, l'area ben si presta ad essere utilizzata anche per ulteriori parcheggi esclusivi. Essa risulta per buona parte pavimentata con una caldana in calcestruzzo e solo in via residuale è trattata a verde misto a ghiaia.

I marciapiedi che circondano l'alloggio sono pavimentati con piastrelle in ceramica.

Per quanto attiene alle finiture rilevate all'interno dell'appartamento, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

Per quanto attiene alle finiture rilevate all'interno dell'appartamento, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nel disimpegno e nel servizio igienico; in parchetti di legno nelle camere;



- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nella cucina e nel servizio igienico; tinteggiatura sulla generalità delle pareti, dei soffitti e dei controsoffitti dei vari ambienti;
- portoncino d'ingresso: del tipo blindato;
- serramenti esterni: in legno con vetri-camera, completi di scurettili;
- porte interne: in legno, tamburate, cieche o con vetri ornamentali;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta; citofonico; idrico-sanitario; di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaia murale a gas metano - posizionata all'esterno dell'abitazione - e corpi scaldanti in alluminio; l'impianto di climatizzazione tipo mono-split;
- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico è dotato di vasca, water, bidet e lavabo muniti di rubinetterie tipo miscelatori monocomando.



Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che l'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con interruttori differenziale e magnetotermici, ma a titolo prudenziale se ne consiglia la verifica da parte di personale qualificato che ne accerti il corretto funzionamento e la rispondenza alle prescrizioni della normativa di settore vigente.

In merito all'impianto di riscaldamento, non è stato reperito il Libretto di Impianto, per cui non si è potuto verificare se per la caldaia siano stati effettuati i controlli periodici previsti dalla normativa vigente; ragion per cui si raccomanda, anche in questo caso, l'intervento da parte di personale qualificato che effettui gli opportuni controlli e ne accerti la rispondenza alle prescrizioni della normativa di settore vigente, anche rilasciando il prescritto Libretto di Impianto.

In generale, sottolineando che in sede di sopralluogo si è potuto necessariamente svolgere un'indagine esclusivamente visiva del compendio immobiliare, per tutti gli impianti ivi presenti si consiglia la verifica da parte di personale qualificato.

Da quanto si è potuto accertare l'alloggio risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).



A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la sua redazione possa prudenzialmente ammontare ad € 400,00 (euro quattrocento/00).

In generale, l'alloggio appena descritto si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Si segnala la presenza di modeste formazioni di muffa in corrispondenza delle intersezioni muratura esterna-intradosso solaio, imputabili alla normale presenza dei c.d. "ponti termici", dove tipicamente si condensa l'umidità prodotta all'interno degli ambienti abitativi, che non viene espulsa mediante periodici ricambi d'aria.

Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale.

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state ricavate dal più recente elaborato grafico di progetto estratto dalla pratica edilizia relativa alla costruzione del complesso residenziale.

Le superfici che vengono assunte a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva vengono calcolate in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tali superfici debbano comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del





15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva delle unità immobiliari.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale dell'alloggio calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 82,91.



CONSISTENZA:

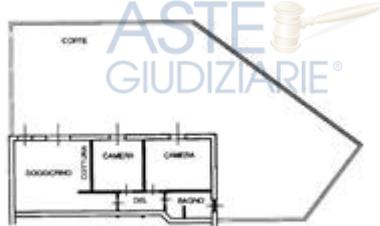
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti	67,22	x	100 %	=	67,22
Area scoperta	156,90	x	10 %	=	15,69
Totale:	224,12				82,91



PIANTA PIANO TERRA



Estratto planimetria catastale Sub 9 - Appartamento

PIANTA PIANO TERRA



Estratto planimetria catastale Sub 20 - Posto auto scoperto



ACCESSORI:

POSTO AUTO SCOPERTO della superficie utile di **12,00 mq** ubicato in SAN CANZIAN D'ISONZO (GO), VIA UMBERTO SABA, 17 – per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di posto auto scoperto corrispondente ad una porzione di parcheggio interamente asfaltato situato in adiacenza alla corte esclusiva dell'alloggio dalla quale vi si accede per mezzo di un cancello. L'accesso dalla pubblica via avviene da una strada privata gravata da servitù a favore della p.c..1383. Per maggiori dettagli nel merito si rinvia alla lettura di quanto riportato al capitolo "5. Altre informazioni per l'acquirente" a pagina 6.



Identificazione catastale

Catasto dei Terreni





- foglio 1 particella .1383, qualità: ente urbano, superficie 1377 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 1, particella .1383, sub 20, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m2, superficie catastale: 13 m2, rendita 13,63 Euro, indirizzo catastale: via U. Saba SNC, piano T,

intestati a:

*** DATO OSCURATO *** – proprietà per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 2865 del C.C. di San Canzian d'Isonzo

Corpo tavolare 2°

- E.I. sub 20 su p.c.e. 1383 con 233/100000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 2856 (art. 1117 C.C.)

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** – quota 1/1 G.N. 1752/2005.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	12,00				6,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce in € 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,91	x	1.200,00	=	99.492,00
Valore superficie accessori:	6,00	x	1.200,00	=	7.200,00
					106.692,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.692,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.692,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto, usufruendo dei dati metrici sopra determinati, partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare, costituente l'unico lotto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, tenendo conto del contesto in cui è inserito, dell'ubicazione, delle dotazioni impiantistiche, del grado di rifinitura, dello stato di conservazione e manutenzione, della suscettibilità all'utilizzo dell'area scoperta pertinenziale come ulteriori parcheggi, il tutto come rilevato in sede di sopralluogo.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di valori medi unitari al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono le banche dati dell'Ufficio del Catasto di Gorizia e dell'Ufficio Tavolare di Monfalcone, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri esperti del settore.

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 CON CORTE ESCLUSIVA e POSTO AUTO	82,91	6,00	106.692,00	106.692,00
				106.692,00 €	106.692,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio immobiliare è pignorato per intero e come tale sarà messo in vendita.



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:

€. 103.992,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 5.199,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 92,40

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

€. 98.700,00

data 10/04/2025



il tecnico incaricato
Geometra LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

