



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO SERENISSIMA 36



DEBITORE:

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



GIUDICE:

Dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

Avv. Francesca Negro



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2025



creata con Tribù Office 6



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



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 64/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a RONCHI DEI LEGIONARI viale della Serenissima 36, della superficie commerciale di **79,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**1- appartamento al primo piano quota 1/1 i.p. del diritto di proprietà del bene identificato in:**

**P.T.5525, c.t.1° - E.I. sub.11 su p.c.e. 21/2 - appartamento al primo piano del C.C. di Ronchi dei Legionari, con 157/1000 del c.t.1° in P.T.5521**

A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di edificio, si indica che le stesse sono state desunte dagli elaborati progettuali e dalle planimetrie catastali estratti all'occorrenza, dall'Ufficio tecnico del Comune di Ronchi dei Legionari e dall'Ufficio Tecnico Erariale, territorialmente competente.

Il fabbricato in oggetto, edificato sulla p.c. .21/2 trova ubicazione in un'area semicentrale di Ronchi dei Legionari, in viale della Serenissima, poco dopo l'incrocio tra la SR 305 e la Via Roma, asse di collegamento con il centro storico. La zona, caratterizzata da un'edificazione in linea sul fronte stradale, a più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente e di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali ai piani terra.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma irregolare, in piano, con una edificazione lungo il perimetro del lotto a formare una corte interna su cui prospettano delle singole particelle con destinazione a posto auto individuale, Completata il lotto la p.c. 1830, posta in aderenza al lato lungo del fabbricato, che consente l'accesso all'area cortiliva ed ai singoli posti auto.

L'accesso pedonale al fabbricato si sviluppa direttamente dalla p.c.1830, collegata alla pubblica via, che consente anche l'accesso carraio al retrostante cortile, p.c. 21/2, e da questo ai posti auto, tra cui la p.c. 21/6. oggetto di esecuzione. Sull'edificio è in corso un intervento, non concluso per la realizzazione di un cappotto esterno. Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di esecuzione, con accesso ad un piccolo androne condominiale che, attraverso alcuni gradini, si collega ad un primo pianerottolo e in successione al vano scala, che consente di raggiungere i piani superiori.

L'appartamento trova ubicazione al piano primo del fabbricato, sul lato sinistro rispetto al prospetto principale prospiciente sulla p.c.1830, identificato con il subalterno n.11. La costruzione, che rispecchia essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto dell'ultima e consistente ristrutturazione, risalente alla fine degli anni sessanta, comprende un corpo di fabbrica



ad elle, con il lato corto prospiciente la pubblica via, di quattro piani fuori terra, si presenta con murature perimetrali in laterizio, strutture puntuali in c.a., strutture orizzontali in latero-cemento e copertura falde, formata anch'essa da una struttura in latero-cemento. Le finiture esterne, comprendenti un rivestimento parietale con intonaco attualmente in fase di rivestimento con cappotto termico, si presentano di qualità coerente con la vetusta dell'immobile. La forometria comprende serramenti in legno di con vetro singolo e avvolgibili in pvc. I terrazzi presentano protezioni con elementi metallici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .21/2 foglio 4 sub. 11 partita tavolare 5525, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Viale della Serenissima, 36, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ristrutturazione e ampliamento

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**B** **posto auto** a RONCHI DEI LEGIONARI viale della Serenissima 36, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
**2- cortile, quota 1/1 i.p. del diritto di proprietà del bene identificato in**

**P.T.5525, c.t.2° p.c.e. 21/6 - del C.C. di Ronchi dei Legionari,**

**e all'Agenzia del territorio di Gorizia, Catasto Terreni con:**

**- p.c. .21/6 , cortile - Sez.U. A - F.M.4 C.C. Ronchi dei Legionari – viale della Serenissima n.36, Consistenza 20 mq.**

A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di terreno, si indica che le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali e tavolari, estratti all'occorrenza, dagli uffici territorialmente competenti.

La porzione di terreno in oggetto, identificata con p.c. .21/, trova ubicazione sul retro del fabbricato edificato sulla p.c. .21/2 posto in un'area semicentrale di Ronchi dei Legionari, in viale della Serenissima, poco dopo l'incrocio tra la SR 305 e la Via Roma, asse di collegamento con il centro storico. La zona, caratterizzata da un'edificazione in linea sul fronte stradale, a più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente e di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali ai piani terra.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma regolare, in aderenza con due lati con i confini di proprietà, su di un lato con altro posto auto, e accesso dalla corte interna del fabbricato, p.c. 21/2, collegato dalla p.c. 1830, alla pubblica via.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma pressoché rettangolare, in perfetto piano





L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 0. Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella .21/6 foglio 4 partita tavolare 5525, qualità classe cortile, superficie 20, indirizzo catastale: Viale della Serenissima,36, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento

L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

**C**a RONCHI DEI LEGIONARI viale della Serenissima 36, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/7 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
**Cortile, quota 1/7 i.p. del diritto di proprietà del bene identificato in P.T.5529, c.t.2° p.c.e. 1830 del C.C. di Ronchi dei Legionari.**

A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di edificio, si indica che le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali e tavolari estratti dagli uffici territorialmente competente.

La porzione di terreno in oggetto, identificata con p.c. .1830, trova ubicazione sul fianco del fabbricato edificato sulla p.c. .21/2 posto in un'area semicentrale di Ronchi dei Legionari, in viale della Serenissima, poco dopo l'incrocio tra la SR 305 e la Via Roma, asse di collegamento con il centro storico. La zona, caratterizzata da un'edificazione in linea sul fronte stradale, a più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente e di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali ai piani terra.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma regolare, in aderenza con due lati con i confini di proprietà, su di un lato con il fabbricato e parzialmente con la corte interna del fabbricato, p.c. 21/2, collegato direttamente alla pubblica via.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma pressoché rettangolare, in perfetto piano

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella .1830 foglio 4 partita tavolare 5529, qualità classe cortile, superficie 74, indirizzo catastale: Viale Della Serenissima,36, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento

Il terreno presenta una forma rettangolare

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	173,93 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.786,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 70.000,00



trova:

Data della valutazione:

06/02/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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: *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**, stipulata il 05/07/2001 a firma di Not. Germano G.N. 2491/2001 di repertorio, intavolata il 12/01/2001 a Monfalcone G.N. 2494/2001, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 310'000'000 Lire

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 31/08/2023 a Monfalcone G.N. 4485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Gorizia, n.cron.800

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:	€. 742,03
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.440,49
Millesimi condominiali:	157/1000



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, con atto stipulato il 05/07/2001 a firma di Notaio Germano G.N. 2493/2001 di repertorio, intavolato il 12/07/2001 a Monfalcone G.N. 2493/2001. Il titolo è riferito solamente a PT 5525 c.t.1° e 2°

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

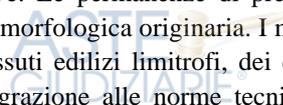
### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di costruzione edile N. 1, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifica 1° e 2° pianodel fabbricato in viale Serenissima, demolizione piano sottotetto e costruzione nuova abitazione in sopraelevazione del fabbricato stesso, demolizione del rustico del retro e costruzione 4 abitazioni, rilasciata il 10/10/1967 con il n. 2773 di protocollo, agibilità del 30/03/1971 con il n. 2328 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. 2, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso e modifiche ai fori, presentata il 30/06/1986, rilasciata il 09/05/1991 con il n. 10372/86 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ART.11.bis – ZONA OMOGENEA B0.0 . Norme tecniche di attuazione ed indici: ART.11.bis – ZONA OMOGENEA B0.0 – Residenziale di interesse storico ambientale di riqualificazione urbana 1. CARATTERISTICHE GENERALI La zona si riferisce a un importante ambito del centro urbano di Ronchi che si attesta su via Roma, via Dante Alighieri, via Gabriele D'Annunzio che pur conservando l'impianto urbanistico originale ha subito diversi gradi di trasformazione e sostituzione edilizia. Si tratta di edifici e complessi di edifici attestati sul fronte strada, di origine diversa: rurale, commerciale, residenziale, alberghiera che singolarmente non presentando un elevato pregio architettonico ma, nel loro insieme rappresentano una delle principali immagini identitarie, sotto il profilo paesaggistico, del centro abitato Ronchi dei Legionari in quanto tale ambito si configura come "porta" a Nord della città. La zona B0.0 è assimilata ad una zona B0 tale da consentire ai proprietari degli immobili di accedere ai contributi regionali per il recupero del patrimonio immobiliare privato (di cui alla L.R.13/2014 art. 26 e L.R. 15/2014 art. 9, co. 26÷34). 2. OBIETTIVI DI PROGETTO Il P.R.G.C. si propone di conservare le caratteristiche tipologiche storiche significative ancora presenti, ammettendo modifiche all'impianto urbanistico per integrazioni volumetriche, nel rispetto degli elementi tipologici e formali dominanti, al fine di promuovere in forma diretta, ma controllata, il recupero ed il consolidamento delle funzioni insediative. Le permanenze di pregio architettonico ambientale, dovranno essere conservate nella loro entità morfologica originaria. I manufatti di nuova edificazione dovranno uniformarsi alla tipologia dei tessuti edilizi limitrofi, dei quali fanno parte. Per la zona B0.0 è stata predisposta una specifica integrazione alle norme tecniche di attuazione denominata "Scheda norma per l'ambito B0.0 (via Roma, via Alighieri, via D'Annunzio)" (d'ora in poi "Scheda norma") dove sono riportate le indicazioni progettuali di livello urbanistico e le



indicazioni architettoniche da seguire in fase attuativa. 3. DESTINAZIONE D'USO Le destinazioni d'uso sono · residenziale; · direzionali con esclusione di immobili destinati a dancing e discoteche; · commerciale al dettaglio per esercizi di vendita fino a 400 mq, salvo esercizi di vendita superiori preesistenti; · alberghiera; · servizi; · servizi ed attrezzature collettive.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione opere interne (normativa di riferimento: norme edilizie regionali)

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

Questa situazione è riferita solamente a modifiche realizzabili in edilizia libera

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Normativa urbanistica)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Tavolare)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIALE DELLA SERENISSIMA 36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RONCHI DEI LEGIONARI viale della Serenissima 36, della superficie commerciale di **79,93** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**1- appartamento al primo piano quota 1/1 i.p. del diritto di proprietà del bene identificato in:**

**P.T.5525, c.t.1° - E.I. sub.11 su p.c.e. 21/2 - appartamento al primo piano del C.C. di Ronchi dei Legionari, con 157/1000 del c.t.1° in P.T.5521**

A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di edificio, si indica che le stesse sono state desunte dagli elaborati progettuali e dalle planimetrie catastali estratti all'occorrenza, dall'Ufficio tecnico del Comune di Ronchi dei Legionari e dall'Ufficio Tecnico Erariale, territorialmente competente.



Il fabbricato in oggetto, edificato sulla p.c. .21/2 trova ubicazione in un'area semicentrale di Ronchi dei Legionari, in viale della Serenissima, poco dopo l'incrocio tra la SR 305 e la Via Roma, asse di collegamento con il centro storico. La zona, caratterizzata da un'edificazione in linea sul fronte stradale, a più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente è di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali ai piani terra.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma irregolare, in piano, con una edificazione lungo il perimetro del lotto a formare una corte interna su cui prospettano delle singole particelle con destinazione a posto auto individuale. Completata il lotto la p.c. 1830, posta in aderenza al lato lungo del fabbricato, che consente l'accesso all'area cortiliva ed ai singoli posti auto.

L'accesso pedonale al fabbricato si sviluppa direttamente dalla p.c.1830, collegata alla pubblica via, che consente anche l'accesso carraio al retrostante cortile, p.c. 21/2, e da questo ai posti auto, tra cui la p.c. 21/6. oggetto di esecuzione. Sull'edificio è in corso un intervento, non concluso per la realizzazione di un cappotto esterno. Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di esecuzione, con accesso ad un piccolo androne condominiale che, attraverso alcuni gradini, si collega ad un primo pianerottolo e in successione al vano scala, che consente di raggiungere i piani superiori.

L'appartamento trova ubicazione al piano primo del fabbricato, sul lato sinistro rispetto al prospetto principale prospiciente sulla p.c.1830, identificato con il subalterno n.11. La costruzione, che rispecchia essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto dell'ultima e consistente ristrutturazione, risalente alla fine degli anni sessanta, comprende un corpo di fabbrica ad elle, con il lato corto prospiciente la pubblica via, di quattro piani fuori terra, si presenta con murature perimetrali in laterizio, strutture puntuali in c.a., strutture orizzontali in latero-cemento e copertura falde, formata anch'essa da una struttura in latero-cemento. Le finiture esterne, comprendenti un rivestimento parietale con intonaco attualmente in fase di rivestimento con cappotto termico, si presentano di qualità coerente con la vetusta dell'immobile. La forometria comprende serramenti in legno di con vetro singolo e avvolgibili in pvc. I terrazzi presentano protezioni con elementi metallici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .21/2 foglio 4 sub. 11 partita tavolare 5525, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Viale della Serenissima,36, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ristrutturazione e ampliamento

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista esterna



Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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

municipio  
negozi al dettaglio  
farmacie  
palestra  
scuola media inferiore



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2,1 km  
ferrovia distante 3,9 km  
autobus distante 150 m  
autostrada distante 2,1 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**1- appartamento al primo piano quota 1/1 i.p. del diritto di proprietà del bene identificato in: P.T.5525, c.t.1° - E.I. sub.11 su p.c.e. 21/2 - appartamento al primo piano del C.C. di Ronchi dei Legionari, con 157/1000 del c.t.1° in P.T.5521**

- L'appartamento oggetto di esecuzione, ubicato al piano primo del fabbricato identificato con il civico 36 di viale della Serenissima di Ronchi dei Legionari, identificato catastalmente quale sub. 11 della p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

.21/2 del C.C. di Ronchi dei Legionari, ha accesso dal pianerottolo condominiale posto a ridosso delle scale comuni. L'attuale conformazione dell'alloggio trova origine dall'intervento di ristrutturazione operato nel 1967 con la il rilascio di una licenza Edilizia successivamente integrata nel 1991 con il rilascio di una Concessione in sanatoria per la chiusura di un foro. Dall'ingresso dell'alloggio prospiciente il vano scala, si sviluppa l'intera distribuzione interna dell'abitazione che vede, l'accesso diretto nel soggiorno, con lateralmente la cucina, e in successione un disimpegno da cui si accede a due camere, ad un ripostiglio e al bagno. La cucina dispone di un piccolo balcone, che prospetta sul cortile retrostante al fabbricato.

Una ricerca presso l'ufficio tecnico comunale, eseguita sulla scorta dei nominativi dei precedenti proprietari, ha portato al ritrovamento della licenza edilizia relativa alla ristrutturazione con ampliamento del fabbricato. Al riguardo l'ufficio ha trasmesso l'atto originale che riguardava la ristrutturazione con ampliamento del fabbricato rilasciato in data 10 ottobre 1967, con prot. 2773, rilasciato a FURLANI Rosa.

L'attuale conformazione dell'alloggio, così come riscontrato durante il sopralluogo, corrisponde a quanto riportato nella planimetria depositata presso l'Agenzia del territorio in data 21/03/2001 e alla Concessione Edilizia in Sanatoria, Prot. N.10372/86 dd. 09/05/1991 di cui all'istanza 30/06/1986 avente ad oggetto "Cambio di destinazione d'uso e modifiche ai fori " eseguite sul fabbricato sito sulla p.c.21/2, F.M.All.1 in Viale serenissima n.36, fatto salvo che per la demolizione di una piccola porzione di muratura in corrispondenza dell'ingresso.

Ciò fa ritenere che le modifiche di cui sopra, rientranti nelle opere in edilizia libera, nulla abbiano ad influire sull'eventuale rilascio di una nuova Agibilità in quanto l'attuale disciplina contenuta nella L.R. 19/2009 dispone che la Segnalazione Certificata di agibilità deve essere presentata per gli interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

La situazione, rilevata durante il sopralluogo, comprende finiture e dotazioni impiantistiche che possono essere così riassunte:

- pavimenti: in quadrotti di graniglia di marmo per ingresso, disimpegno e soggiorno; in ceramica, per cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo; in legno, a quadrotti, per le due camere; - finiture interne: tinteggiatura al civile per pareti e soffitti;
- rivestimento ceramico, per un'altezza di circa 1,60 m., per il bagno e cucina;
- bagno attrezzato con sanitari di tipo commerciale, comprendenti vaso, lavabo, bidè, e vasca;

La forometria esterna comprende: serramenti in legno, con vetro singolo e avvolgibili in pvc, compatibili con l'età di costruzione del fabbricato fatta eccezione che per i serramenti del soggiorno e di una camera, sostituiti con elementi in pvc;



Porte d'ingresso di tipo tamburato e porte interne in legno di tipo tamburato.

Il tutto con un modesto livello di finitura, riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato e con totale assenza di recenti interventi manutentivi.

La parte impiantistica, rilevata al momento del sopralluogo, comprende:

- l'impianto elettrico, riconducibile alla data di realizzazione dell'immobile;
- l'impianto termico autonomo con terminali impiantistici in alluminio e acciaio, con caldaia a gas posta in bagno..

Dal sopralluogo effettuato si è potuto constatare che in cucina e bagno non sono presenti i fori di ventilazione regolamentari richiesti per gli ambienti con adduzione di gas, risulta inoltre assente prova della verifica annuale della caldaia.

Considerata la vetusta impiantistica e l'assenza dei certificati di conformità, si ritiene necessario e consigliabile, una verifica degli impianti stessi da persona qualificata per l'accertamento, l'adeguamento e la certificazione della conformità alle vigenti prescrizioni di legge in materia.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: Ad ante realizzati in legno

al di sotto della media



*protezioni infissi esterni*: avvolgibili realizzate in pvc

al di sotto della media



*pavimentazione interna*: realizzata in marmette

scarso



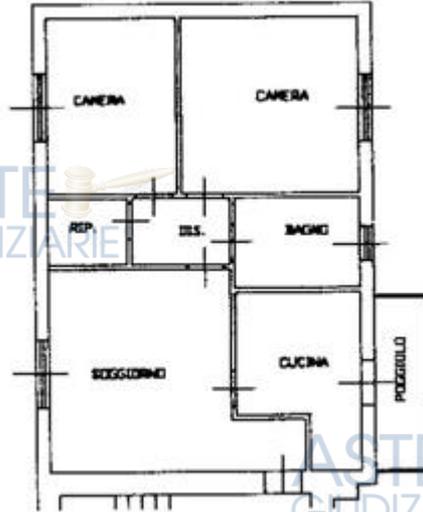
CONSISTENZA:

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
Appartamento	78,81	x	100 %	=	78,81
Balcone	3,20	x	35 %	=	1,12
<b>Totale:</b>	<b>82,01</b>				<b>79,93</b>





Planimetria alloggio

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,93 x 850,00 = **67.940,50**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.940,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.940,50**

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIALE DELLA SERENISSIMA 36

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

**posto auto** a RONCHI DEI LEGIONARI viale della Serenissima 36, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**2- cortile, quota 1/1 i.p. del diritto di proprietà del bene identificato in**

**P.T.5525, c.t.2° p.c.e. 21/6 - del C.C. di Ronchi dei Legionari,**

**e all'Agenzia del territorio di Gorizia, Catasto Terreni con:**

**- p.c. .21/6 , cortile - Sez.U. A - F.M.4 C.C. Ronchi dei Legionari – viale della Serenissima n.36, Consistenza 20 mq.**



A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di terreno, si indica che le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali e tavolari, estratti all'occorrenza, dagli uffici territorialmente competenti.

La porzione di terreno in oggetto, identificata con p.c. .21/, trova ubicazione sul retro del fabbricato edificato sulla p.c. .21/2, posto in un'area semicentrale di Ronchi dei Legionari, in viale della Serenissima, poco dopo l'incrocio tra la SR 305 e la Via Roma, asse di collegamento con il centro storico. La zona, caratterizzata da un'edificazione in linea sul fronte stradale, a più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente è di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali ai piani terra.



Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma regolare, in aderenza con due lati con i confini di proprietà, su di un lato con altro posto auto, e accesso dalla corte interna del fabbricato, p.c. 21/2, collegato dalla p.c. 1830, alla pubblica via.



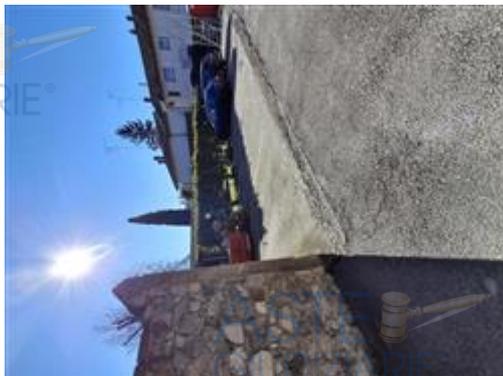
Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma pressoché rettangolare, in perfetto piano

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 0. Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella .21/6 foglio 4 partita tavolare 5525, qualità classe cortile, superficie 20, indirizzo catastale: Viale della Serenissima,36, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da frazionamento



L'intero edificio sviluppa 0 piano, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



Vista accesso posto auto dal cortile comune

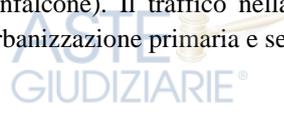


Vista posto auto



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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.



municipio

ottimo





negozi al dettaglio  
farmacie  
palestra  
scuola media inferiore



nella media ★★☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2,1 km  
ferrovia distante 3,9 km  
autobus distante 150 m  
autostrada distante 2,1 km



buono ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Cortile, quota 1/1 i.p. del diritto di proprietà del bene identificato in  
P.T.5525, c.t.2° p.c.e. 21/6 - del C.C. di Ronchi dei Legionari,**

Lo spazio di pertinenza, adibito a posto auto, è delimitato su due lati da un recinto in parte in rete metallica e in parte in muratura.

Le finiture comprendono unicamente un pavimento in cls. Non è presente alcuna dotazione impiantistica adeguata, e il tutto si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione



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
Posto auto scoperto	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 300,00 = 6.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:





**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):

**€. 6.000,00**

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

**€. 6.000,00**

**BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIALE DELLA SERENISSIMA 36  
DI CUI AL PUNTO C**

a RONCHI DEI LEGIONARI viale della Serenissima 36, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/7 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Cortile, quota 1/7 i.p. del diritto di proprietà del bene identificato in P.T.5529, c.t.2° p.c.e. 1830 del C.C. di Ronchi dei Legionari.**

A margine delle successive indicazioni metriche delle porzioni di edificio, si indica che le stesse sono state desunte dalle planimetrie catastali e tavolari estratti dagli uffici territorialmente competente.

La porzione di terreno in oggetto, identificata con p.c. .1830, trova ubicazione sul fianco del fabbricato edificato sulla p.c. .21/2 posto in un'area semicentrale di Ronchi dei Legionari, in viale della Serenissima, poco dopo l'incrocio tra la SR 305 e la Via Roma, asse di collegamento con il centro storico. La zona, caratterizzata da un'edificazione in linea sul fronte stradale, a più piani fuori terra, risulta completamente urbanizzata. La destinazione prevalente e di tipo residenziale a carattere continuativo, con presenza di attività commerciali ai piani terra.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma regolare, in aderenza con due lati con i confini di proprietà, su di un lato con il fabbricato e parzialmente con la corte interna del fabbricato, p.c. 21/2, collegato direttamente alla pubblica via.

Per quanto riguarda le caratteristiche posizionali e intrinseche del lotto, questo si presenta di forma pressoché rettangolare, in perfetto piano

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella .1830 foglio 4 partita tavolare 5529, qualità classe cortile, superficie 74, indirizzo catastale: Viale Della Serenissima,36, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento

Il terreno presenta una forma rettangolare





Vista da viale Serenissima



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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

municipio  
negozi al dettaglio  
farmacie  
palestra  
scuola media inferiore



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 2,1 km  
ferrovia distante 3,9 km  
autobus distante 150 m  
autostrada distante 2,1 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Cortile, quota 1/7 i.p. del diritto di proprietà del bene identificato in P.T.5529, c.t.2° p.c.e. 1830 del C.C. di Ronchi dei Legionari, e all'Agenzia del territorio di Gorizia, Catasto Terreni con:**

**- p.c. .1830, cortile - Sez.U. A - F.M.4 C.C. Ronchi dei Legionari – viale della Serenissima n.36, Consistenza 74 mq.**

Lo spazio di pertinenza, difatto strada di accesso al cortile retrostante il fabbricato e i parcheggi, è delimitato su due lati da un recinto in muratura.





Le finiture comprendono unicamente un pavimento in asfalto. Non è presente alcuna dotazione impiantistica adeguata, e il tutto si presenta in precarie e mediocri condizioni di manutenzione

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
strada privata di accesso ai posti auto e al fabbricato	74,00	x	100 %	=	74,00
<b>Totale:</b>	<b>74,00</b>				<b>74,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $74,00 \times 80,00 = 5.920,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.920,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 845,71**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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.

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 licenza edilizia, al fine della valutazione dell'immobile, 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;
- la dotazione e lo stato dell'impiantistica tecnologica;
- la destinazione d'uso e la consistenza delle singole parti dell'unità immobiliare, 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 Tavolara di Monfalcone, ufficio tecnico di Ronchi dei Legionari, 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	appartamento	79,93	0,00	67.940,50	67.940,50
B	posto auto	20,00	0,00	6.000,00	6.000,00
C		74,00	0,00	5.920,00	845,71
				<b>79.860,50 €</b>	<b>74.786,21 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non risulta divisibile

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:

**€. 74.786,21**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **6%** 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:

**€. 4.487,17**

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:

**€. 299,04**

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

**€. 70.000,00**

data 06/02/2025

il tecnico incaricato  
Domenico Lagana'