



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2025



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Francesca DI DONATO



CUSTODE:

Avvocato Sara Carisi



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 02/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Michele Cappelli - Valutatore immobiliare certificato UNI 11558 - n. 127 reg. CEPAS

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 85/2025

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

A appartamento a RONCHI DEI LEGIONARI via Soleschiano 15, frazione Località Soleschiano, della superficie commerciale di **65,91** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare al piano scantinato di un complesso condominiale di undici alloggi e nove autorimesse da un posto macchina ciascuno.

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Monfalcone

P.T. 2283 di Ronchi dei Legionari

- E.I. "1" su p.c.e. 2044, appartamento al piano seminterrato, tinto in verde, ripostiglio contrassegnato "e" ed un cortile contrassegnato "a", Piano sub G.N. 2706/72 con 68/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PT 2282 del C.C. di Ronchi dei Legionari.

Intestatari:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .2044 foglio 1 sub. 1 P.M. 2282 partita tavolare 2283, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Soleschiano n. 15, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,91 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.410,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/03/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Lo scrivente ha provveduto a presentare richiesta all'Agenzia delle Entrate, in data 12.01.2026, 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 14/01/2026, l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro comunicando che in atti non risultano contratti di locazione registrati ed altre registrazioni relative ad atti privati e/o contratti in corso, in relazione alle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.

In data 26.02.2026, alla presenza del Custode Avv. Sara Carisi effettuava sopralluogo degli immobili in esecuzione.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame, la documentazione presente nel fascicolo in atti (visura tavolare, visura del catasto fabbricati), acquisita a tutto il 19.01.2026, è completa ed identifica correttamente i beni pignorati.

Sulla base della documentazione in atti si ritiene rilevare:

- che il compendio immobiliare è ricompreso nel perimetro e fa parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese, GN 1105/1964;
- che il disimpegno sito nel seminterrato e contornato in rosa nel piano di condominio G.N. 2706/72 è compreso nelle parti di uso comune;
- la servitù di passaggio a piedi, con mezzi agricoli, meccanici, d'acquedotto e fognatura a favore della pc. 2044 e a peso della pc. 467/1 lungo il tratto segnato con le lettere "a-b-c-d-a", GN. 2706/72.



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 intavolata presso l'Ufficio Tavolare con G.N. 1936/1989, dd. 25.07.1989 a favore di *** DATO OSCURATO ***, per l'importo complessivo di Euro 60.000,00 di cui Euro 33.000,00 per capitale, oltre interessi, spese ed accessori come da contratto, gravante sul c.t. 1° e relative p.i.; non risultano, allo stato degli atti, annotazioni di rinnovazione o cancellazione; trattandosi di procedura esecutiva immobiliare, l'eventuale cancellazione dell'iscrizione ipotecaria potrà essere disposta dal Giudice dell'Esecuzione con il decreto di trasferimento, qualora espressamente prevista nel medesimo provvedimento.

Ipoteca volontaria, attiva, intavolata a favore di *** DATO OSCURATO *** per l'importo complessivo di Euro 78.000,00 di cui Euro 39.000,00 per capitale, interessi come da contratto a peso del c.t. 1° e relative p.i., G.N. 1075/2020, dd. 06.03.2020.



Ipoteca giudiziale intavolata a favore *** DATO OSCURATO *** , per l'importo complessivo di Euro 18.000,00 di cui Euro 5.544,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da decreto ingiuntivo a peso di ½ p.i. del c.t. 1° e relative p.i. di ragione di BOZAC Vlado, G.N. 4972/2025, dd. 07.10.2025.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

Pignoramento immobiliare intavolato a favore *** DATO OSCURATO *** , per l'esazione del credito di Euro 4.977,92 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1° e rel. p.i., in base ad atto di pignoramento immobiliare, GN 5548/2025, dd 04/11/2025.

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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.067,27
Millesimi condominiali:	68/1000

Ulteriori avvertenze:

La gestione del *** DATO OSCURATO *** è stata affidata *** DATO OSCURATO *** con sede a Monfalcone.

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

- spese condominiali in corso: € 101,00 spese a preventivo per esercizio 2025-2026;
- spese condominiali in previsione prossimo esercizio: indicativamente € 1.200,00;
- spese condominiali scadute ma non pagate (ultimo biennio) € 4.060,27 (salvo conguaglio) di cui 893,86 € per spese straordinarie già eseguite (sostituzione bollitore e messa a norma impianto elettrico condominiale);
- non risultano spese straordinarie previste o programmate;
- conformità dell'impianto elettrico condominiale: risulta in possesso della conformità dell'impianto elettrico;
- certificato di prevenzione incendi: non presenti attività soggette;
- il tipo d'impianto fognario (collegato alla rete comunale o autonomo): non risulta collegato al collettore cittadino in quanto lo stesso non è presente sul tratto di via in cui insiste l'edificio.
- tipologia d'impianto di riscaldamento e conformità dello stesso, se centralizzato: unità immobiliari con impianto riscaldamento centralizzato conforme;
- attestazione di presenza eventuali oneri di natura condominiale, liti in corso e pendenze legali: non risultano pendenze legali.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2020), intavolato il 06/03/2020 a Monfalcone G.N. 1075/2020

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/03/2020), intavolato il 06/03/2020 a Monfalcone G.N. 1075/2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/1989 fino al 06/03/2020), intavolato il 25/07/1989 a Monfalcone G.N. 1935/1989

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla verifica effettuata con accesso atti del 28.01.2026 presso il Comune di Ronchi dei Legionari per il complesso edilizio condominiale pluripiano risulta rilasciata:

Licenza di costruzione del 07.11.1970 prot. n. 10728 ed **Autorizzazione di abitabilità** in data 21.11.1972 prot. n. 12055, pratica edilizia n. 164/1970, per la costruzione di un fabbricato da adibirsi al seminterrato ad uso locale sgombero, al piano rialzato, primo e secondo ad uso abitativo.

Concessione Edilizia in sanatoria del 01.04.1989 prot. n. 13498/86 ed **Autorizzazione di abitabilità in sanatoria** in data 28.11.1989 prot. n. 7300, pratica edilizia n. 65/1989, per le opere di cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da adibirsi ad appartamento di civile abitazione.

Autorizzazione Edilizia del 12.10.1983 prot. n. 14570/93, successiva variante del 13.03.1995 prot. 2318 e comunicazione fine lavori del 29.03.1995, pratica edilizia n. 93/0375, per le opere di adeguamento antincendio della centrale termica condominiale.

Comunicazione di Attività di edilizia libera dell'11.10.2011 prot. n. 25848, pratica edilizia n. 268/2011, per le opere di riqualificazione energetica della centrale termica mediante sostituzione del generatore di calore della centrale termica condominiale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Estratto Norme Tecniche di Attuazione PRGC

Piano regolatore generale Comunale approvato con D.C. 2 del 07.03.2012 e reso esecutivo con decreto del Presidente della regione n. 2027/Pres del 21.11.2012 e successiva variante n. 10 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 51 in data 17.12.2025.

Il compendio ricade in zona E6, in "zona impropria"

ART. 42 - ZONA OMOGENEA E6

Ambiti agricoli / Ambiti di recupero ambientale – ex cave ambito Laghi di Dobbia

ART. 52 – DEROGHE PER EDIFICI IN ZONA IMPROPRIA

1. CARATTERISTICHE GENERALI E OBIETTIVI DI PROGETTO

1. La zonizzazione del P.R.G.C. comprende edifici che, per le mutate strategie pianificatorie e per le diverse possibilità normative, risultano in contrasto con le norme della zona di appartenenza.

2. Gli esempi più diffusi sono:

a) Residenze non rurali in zona E e V;



- b) Residenze in zona D non annesse all'azienda;
- c) Fabbricati ad uso produttivo o terziario in zona E o in zona residenziale;
- d) Fabbricati rurali in zona residenziale che non ne ammette la presenza.

3. La presente normativa propone di consentire limitati ampliamenti necessari per adeguare gli edifici alle mutate esigenze.

2. PROCEDURE DI ATTUAZIONE

1. Intervento diretto.

3. INTERVENTI AMMESSI E INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. Laddove già non diversamente normati nelle specifiche zone, sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. (10.03.2011) sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizie senza demolizione con ricostruzione e di ampliamento nei seguenti limiti e nel rispetto dei parametri di altezza, distacchi da confini e strade e tra edifici previsti dalle zone omogenee di appartenenza.

2. Per edifici ad uso residenziale è consentito un incremento "una tantum" della superficie coperta non superiore al 30% di quella esistente fino a max 50 mq per realizzare tettoie e accessori alla residenza e un incremento non superiore al 30% della volumetria residenziale esistente fino a max 300 mc per realizzare volumi integrativi (un solo ulteriore alloggio in aderenza ai fabbricati esistenti ed autorizzati).

3. Per edifici ad uso non residenziale è ammesso un ampliamento non superiore al 20% della superficie coperta esistente precisando che non è consentito incrementare la superficie destinata a stalla e quella produttiva di attività industriali ed artigianali.

4. È consentita la ristrutturazione edilizia finalizzata al cambio, anche parziale, di destinazione d'uso degli annessi agricoli esistenti in muratura ed autorizzati alla data di adozione della variante generale al PRGC in residenziale, ai fini del ricavo di un solo alloggio. In questo specifico caso non è ammesso beneficiare delle possibilità di cui al precedente comma 1.

5. Sono consentiti tutti gli interventi atti ad adeguare gli impianti alle norme, ad abbattere la propagazione degli odori ed a migliorare l'impatto ambientale, alla necessità di razionalizzare processi produttivi.

4. NORME PARTICOLARI

1. L'ampliamento "una tantum" per edifici ad uso non residenziale è concesso a condizione che:

- a) l'ampliamento sia motivato dalla necessità di razionalizzare processi produttivi;
- b) che siano rispettate le norme in materia di difesa ambientale;
- c) non esistano, soprattutto entro zone residenziali, particolari esigenze di salvaguardia della viabilità e dell'ambiente che rendano incompatibile l'ampliamento e, in generale, il potenziamento dell'attività impropria.

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 26/02/2026.

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, non



sono state svolte misurazioni dirette per la verifica dei confini e la determinazione della superficie, non sono stati condotti collaudi specifici sugli impianti tecnologici, attenendosi solamente alla conferma della presenza o meno dei medesimi e loro condizione.

In relazione alle verifiche effettuate nel merito delle difformità 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 eventuali oneri conseguenti, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si rileva che l'unità immobiliare posta al piano seminterrato è stata oggetto di provvedimento di concessione/autorizzazione in sanatoria ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (condono edilizio). In base alla documentazione esaminata, si può ritenere l'immobile urbanisticamente legittimato in forza del suddetto titolo in sanatoria, che ne ha definito la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico. Dal punto di vista costruttivo, l'unità presenta pareti e solaio controterra, quest'ultimo privo di intercapedine aerata; tali caratteristiche, alla luce della normativa igienico-sanitaria vigente, potrebbero non risultare conformi ai requisiti attualmente richiesti per locali destinati ad uso abitativo, ferma restando la legittimazione urbanistica derivante dal condono.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Dall'esame della planimetria catastale depositata si rileva la non corretta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare, in quanto non risulta riportata l'area esterna di pertinenza direttamente comunicante con l'alloggio e funzionalmente connessa allo stesso. L'area non risulta censita come bene comune né come autonoma unità immobiliare e appare configurabile quale pertinenza esclusiva dell'alloggio. Si rende pertanto necessario l'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA per l'allineamento tra stato dei luoghi, risultanze catastali e situazione tavolare, ai fini della dichiarazione di conformità catastale richiesta nei successivi atti di trasferimento del bene a carico dell'aggiudicatario. L'aggiornamento potrebbe comportare una variazione della rendita catastale. Si quantifica cautelativamente in € 1.000,00 l'onere tecnico-amministrativo per la regolarizzazione catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA SOLESCHIANO 15, FRAZIONE LOCALITÀ
SOLESCHIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RONCHI DEI LEGIONARI via Soleschiano 15, frazione Località Soleschiano, della superficie commerciale di **65,91** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Unità immobiliare al piano scantinato di un complesso condominiale di undici alloggi e nove autorimesse da un posto macchina ciascuno.

Identificazione tavolare:

Ufficio Tavolare di Monfalcone

P.T. 2283 di Ronchi dei Legionari

- E.I. "1" su p.c.e. 2044, appartamento al piano seminterrato, tinto in verde, ripostiglio contrassegnato "e" ed un cortile contrassegnato "a", Piano sub G.N. 2706/72 con 68/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PT 2282 del C.C. di Ronchi dei Legionari.

Intestatari:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .2044 foglio 1 sub. 1 P.M. 2282 partita tavolare 2283, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Soleschiano n. 15, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Foto n. 4 - Ingresso



Foto n. 5 - Disimpegno



Foto n. 6 - Bagno

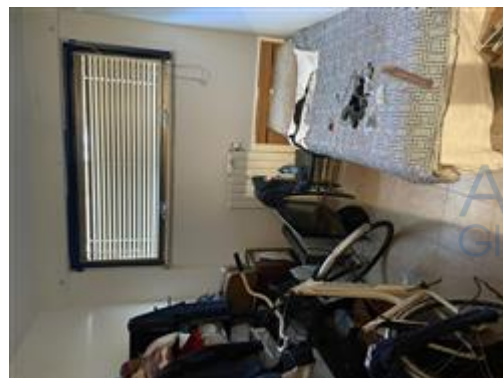


Foto n. 7 - Camera



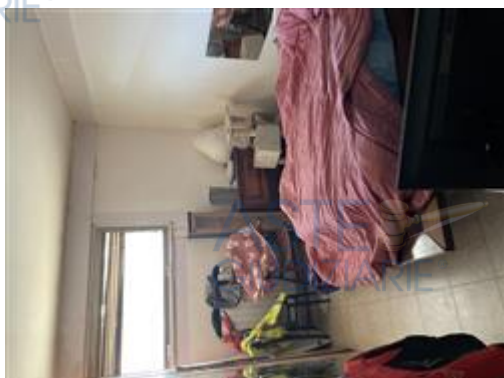


Foto n. 8 - Camera



Foto n. 9 - Cucina



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto n. 1 - Panoramica



Foto n. 2 - Panoramica



Foto n. 3 - Panoramica



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 km raggiungibile in auto in 5'

al di sopra della media



ferrovia distante 4 km raggiungibile in auto in 5'

nella media



autobus distante 700 m raggiungibile a

al di sotto della media





pedi in 10'



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione generale immobile

L'edificio, nello specifico un condominio, organismo edilizio pluripiano realizzato nel 1972, in generale, appare in sufficienti condizioni di conservazione, gli ultimi interventi manutentivi dichiarati sulle parti comuni risalgono al 2002, ed hanno interessato la sostituzione di grondaie e pluviali, la riparazione dei frontalini dei balconi, la ritinteggiatura delle facciate e la sistemazione delle torrette di camino in copertura.

Per il mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti comuni gli interventi manutentivi sono riconducibili alla normale manutenzione ordinaria, quali manutenzione frontalini terrazze aggettanti.

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

L'accesso ai piani avviene attraverso il corpo scala, non è presente ascensore, che collega le unità abitative dal piano interrato al secondo piano, per tre piani complessivi fuori terra.

Caratteristiche localizzative

L'edificio s'inserisce in una zona periferica ai margini dell'area aeroportuale ed in prossimità della zona industriale loc. Soleschiano, comunque servita dal trasporto pubblico, con fermata della linea urbana nelle vicinanze, circa 700 mt, ma con scarsa possibilità di parcheggio libero/pagamento sulle strade e aree circostanti.

Caratteristiche posizionali edificio.

L'edificio, di forma regolare, è collocato in una posizione caratterizzata da scarsa visibilità rispetto al contesto urbano di riferimento ed è inserito in prossimità alla strada pubblica con area pertinenziale accessibile tramite servitù tavolarmente iscritta su pc. 467/1, con l'immediato intorno agricolo ad uso vigneto.

Caratteristiche tipologiche

L'edificio presenta una tipologia costruttiva coerente con l'epoca di realizzazione, caratterizzata da una struttura portante mista in cemento armato e muratura tradizionale in laterizio.

La conformazione planimetrica risulta regolare.

Le facciate sono rifinite con intonaco civile e rivestimento pittorico. Le superfici esterne evidenziano un fenomeno di colonizzazione biologica (muffe), sulla facciata a nord. Tali condizioni appaiono riconducibili sia alle limitate prestazioni energetiche dell'involucro edilizio sia alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici.

Si rileva inoltre che le superfici dell'intradosso del solaio delle terrazze aggettanti sul fronte est risultano interessate da fenomeni di degrado riconducibili a pregresse infiltrazioni d'acqua. Tuttavia,



sulla base delle informazioni disponibili, non risulta evidenza documentale fornita dall'amministrazione condominiale che tali fenomeni infiltrativi siano attualmente in atto.

La pavimentazione delle parti comuni è eseguita con materiali di tipo commerciale con ordinaria tecnica di posa in opera.

Caratteristiche posizionali unità

L'unità oggetto dell'esecuzione, al piano seminterrato, consente visuali modeste e non significative del contesto circostante.

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 atrio (4,98 mq), stanza (camera di 8,95 mq), stanza (camera di 14,60 mq), disimpegno (6,16 mq), bagno (4,29 mq), per complessivi 54,11 mq. utili calpestabili.

Superfici calcolate usufruendo dei dati metrici dedotti dalle planimetrie catastali e/o progetto architettonico.

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;
- soffitti: tinteggiatura in tutti gli ambienti interni.
- serramenti: esterni di porte e finestre in alluminio con vetro semplice e tende oscuranti alla veneziana; porta d'ingresso e porte interne in legno tamburato cieche e vetrate ad anta; inferriate metalliche su fori finestre esterne.

A livello di impianti si rileva:

- L'impianto di riscaldamento e di acqua sanitaria è centralizzato, con caldaia a gas metano, collocata nel locale centrale termica comune, sottosistema di distribuzione a pavimento e sistema di emissione con elementi radianti in acciaio in tutti gli ambienti abitabili.
- L'impianto citofonico.

Per l'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, non è stato possibile reperire le dichiarazioni di "conformità d'impianto alla regola dell'arte".

Si segnala pertanto:

- 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 gli elementi radianti 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;

Nel complesso l'alloggio si presenta in modeste condizioni manutentive interne, le finiture risultano prevalentemente riconducibili all'epoca di costruzione, rendendo opportuni interventi di riqualificazione manutentiva, in particolare della dotazione degli impianti tecnologici e dei serramenti esterni.

Il bagno risulta in condizioni manutentive tali da richiedere un intervento di ristrutturazione completa, comprendente la sostituzione integrale dei sanitari e delle relative dotazioni impiantistiche; si ritiene altresì probabile la necessità di interventi sull'impianto idrico e sulla rete di scarico, considerata la

vetustà delle componenti e l'assenza di evidenze documentali circa eventuali recenti adeguamenti.

Si rilevano inoltre:

- presenza di colonizzazione biologica e alterazioni cromatiche su pareti e soffitti, riconducibili a condensazioni superficiali, basse prestazioni energetiche dell'involucro, carente aerazione;
- assenza di foro di aerazione per il piano cottura a gas GPL, non risulta collegato a rete gas cittadina.

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo per il rilascio è prudenzialmente stimato in € 400,00, comprensivi di oneri di legge.

Ripostiglio

Di pertinenza all'alloggio risulta assegnata un ripostiglio al piano seminterrato (1,86 mq), attiguo alla centrale termica condominiale, con accesso da area esterna condominiale.

Il locale, considerata la destinazione, risulta in modeste condizioni di manutenzione e presenta le caratteristiche originarie dell'epoca di costruzione.

Cortile

Di pertinenza all'alloggio in proprietà esclusiva vi è area cortiliva sistemata con pavimentazione in battuto di cemento.

Descrizione pertinenze condominiali

L'area esterna scoperta è sistemata, con marciapiedi e percorsi pedonali, con pavimentazione cementizia, l'area di accesso carraio e zona di manovra in battuto di cemento, mentre la parte residua con zone a verde o in ghiaio.

Il compendio è raggiungibile da via pubblica tramite servitù di passaggio iscritta a peso della pc. 467/1, in proprietà a terzi.

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

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	63,42	x	100 %	=	63,42
Ripostiglio interrato	2,79	x	20 %	=	0,56
Superficie esterna proprietà esclusiva	19,30	x	10 %	=	1,93
Totale:	85,51				65,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si allega prospetto dati rapporto valutativo svolto adottando come procedimento il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o



MCA [Allegato n. 06]



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.410,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.410,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.410,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di stima del Valore di Mercato

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato adottato il Metodo del Confronto di Mercato (*Market Approach*), noto anche come Market Comparison Approach – MCA, in quanto ritenuto il procedimento più idoneo in relazione alla tipologia immobiliare analizzata, alla destinazione d'uso, nonché alla disponibilità di dati di mercato comparabili.

Tale metodo si fonda sul principio secondo cui il valore di un bene immobiliare può essere desunto dal confronto diretto con immobili simili (*comparables*), oggetto di recenti transazioni avvenute in condizioni di libero mercato, caratterizzate da:

- volontarietà delle parti,
- adeguata esposizione sul mercato,
- assenza di vincoli o condizioni particolari tali da influenzare il prezzo.

Il procedimento MCA consente di stimare il valore del bene (*subject*) attraverso l'analisi comparativa con un campione selezionato di immobili confrontabili, omogenei per:

- localizzazione,
- caratteristiche tipologiche e dimensionali,
- stato manutentivo,
- dotazioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo è stato applicato mediante un sistema di stima strutturato, basato sull'analisi dei prezzi unitari di mercato e sull'applicazione di opportuni aggiustamenti estimativi (*coefficients of adjustment*), finalizzati a rendere confrontabili i dati osservati con le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Gli aggiustamenti tengono conto, tra l'altro, di:

- piano e accessibilità,
- stato di manutenzione,
- qualità delle finiture,
- presenza di pertinenze,
- caratteristiche posizionali e di contesto.

L'esito del procedimento conduce alla determinazione di un valore unitario di mercato, successivamente applicato alla consistenza dell'immobile, al fine di pervenire al valore di mercato complessivo, espresso secondo il criterio del prezzo più probabile.



Determinazione del valore a base della procedura competitiva

(Valore di Vendita Forzata)

Ai fini della determinazione del valore dal quale avviare la procedura competitiva nell'ambito della procedura esecutiva in atto, il valore di mercato così determinato è stato oggetto di una valutazione prudentiale, in presenza di condizioni di vendita non riconducibili al libero mercato.

In particolare, il valore di partenza è stato ottenuto applicando una detrazione al valore di mercato, motivata dalle specifiche condizioni giuridiche e fattuali del bene, tipiche della vendita forzata, che comportano:

- assenza di garanzie per vizi occulti,
- limitata possibilità di trattativa,
- ridotta esposizione temporale sul mercato,
- maggiore incertezza per l'acquirente finale.

Nella quantificazione della riduzione sono stati considerati, in un'ottica di criterio prudente, i seguenti elementi:

- la vetustà dell'edificio e delle finiture;
- i materiali e le tecniche costruttive impiegate;
- lo stato manutentivo e le dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo;
- le condizioni di occupazione e la situazione giuridica del cespite;
- l'analisi dei dati di mercato relativi alle vendite giudiziarie riferite a immobili simili, nell'ambito del Tribunale territorialmente competente.

Il valore così determinato non rappresenta un valore di mercato in senso stretto, bensì un valore funzionale all'avvio della procedura competitiva, finalizzato a favorire l'interesse del mercato, tenendo conto delle condizioni di vendita forzata e delle maggiori cautele richieste all'operatore economico.

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	65,91	0,00	54.410,50	54.410,50
				54.410,50 €	54.410,50 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto sopra nulla da segnalare in quanto la procedura interessa l'intera quota di proprietà di un bene che per tipologia e caratteristiche si ritiene non divisibile.



VALORE DI

VENDITA GIUDIZIARIA

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.410,50**

(FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€. 13.352,63**

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: **€. 57,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

data 02/03/2026



il tecnico incaricato

Geom. Michele Cappelli - Valutatore immobiliare certificato UNI 11558 - n. 127 reg. CEPAS

