



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

avv. Sebastiano Markovic



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2025



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 14



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONFALCONE Viale Giuseppe Verdi 40, della superficie commerciale di **64,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T.web 14068 – E.I.24 su p.c.1394/1, p.c.e. 1394/3 (da P.T.5428 ct 1) alloggio al quinto piano del C.C. di Monfalcone, c.t.1° con 36/1000 p.i. di proprietà del c.t.1° in P.T.web 14044

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 Monfalcone e dall'Ufficio Tecnico Erariale, territorialmente competente.

Il fabbricato in oggetto, edificato sulla p.c. .1349/1 trova ubicazione in un'area semicentrale di Monfalcone, in viale G. Verdi prospiciente il canale, poco dopo la rotonda su cui confluiscono la via Duca D'Aosta, Via Garibaldi e la SS14. Asse stradale che unisce la strada statale 14 con viale Oscar Cosulich e la zona del porto di Monfalcone. La zona, caratterizzata da un'edificazione puntuale 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 pressoché trapezoidale, in piano, con una edificazione lungo il fronte stradale a formare una corte interna delimitata posteriormente da un basso fabbricato, ad uso rimesse e identificato con la p.c. .1394/3.

L'accesso pedonale al fabbricato si sviluppa direttamente dalla pubblica via e, per quanto riguarda l'appartamento oggetto di esecuzione, con accesso ad un androne condominiale che, attraverso alcuni gradini, si collega ad un primo pianerottolo da dove parte l'ascensore e in successione al vano scala, che consente di raggiungere i piani superiori.

L'appartamento trova ubicazione al piano quinto del fabbricato, nella parte posteriore rispetto al prospetto principale, identificato con il subalterno n.24. La costruzione, che rispecchia essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione risalente alla fine degli anni sessanta, comprende un corpo di fabbrica principale, di otto piani fuori terra, e un basso fabbricato nella parte retrostante, si presenta con murature perimetrali in laterizio, strutture puntuali in c.a., strutture orizzontali in latero-cemento e copertura piana, formata anch'essa da una



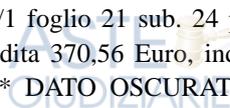
struttura in latero-cemento. Le finiture esterne, comprendenti un rivestimento parietale con intonaco tintecciato, e basamento in elementi lapidei, si presentano di qualità coerente con la vetusta dell'immobile, ed evidenziano l'assenza di interventi recenti di manutenzione. La forometria comprende serramenti in legno di con vetro singolo e avvolgibili in pvc, e al piano terra per i fori commerciali, in alluminio di prima generazione. I terrazzi presentano protezioni con elementi metallici.



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



- C.C. MONFALCONE particella edificiale .1394/1 foglio 21 sub. 24 partita tavolare 14068, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 mq, rendita 370,56 Euro, indirizzo catastale: Viale Giuseppe Verdi n.40, piano: 5°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento tavolare

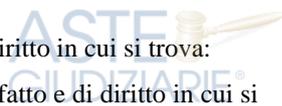


L'intero edificio sviluppa otto piano, otto piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.376,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.400,00
Data di conclusione della relazione:	05/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 il 14/01/2006 a Monfalcone G.N. 5267/2006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 178'000,00.

Importo capitale: € 89'000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Pres. 10/05/2022 G.N. 2422/2022 nell'attuale P.T.web 14068 Si trasporta dalla PT 5428 di questo comune censuario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 21/10/2024 a Monfalcone G.N. 5225/24, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP del Tribunale di Gorizia, cron.1036 del 01/08/2024

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:	€. 426,59
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 88,20
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.305,06
Millesimi condominiali:	36/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 08/11/2006 a firma di Not.Marocco, intavolato il 14/11/2006 a Monfalcone G.N. 5266/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 19/08/1986 fino al 30/09/1999), con atto stipulato il 19/08/1986 a firma di Not.Zotti, intavolato il 17/10/1986 a Monfalcone G.N. 2384/1986



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/08/1999 fino al 08/11/2006), con atto stipulato il 30/09/1999 a firma di Not.Marocco, intavolato il 06/10/1999 a Monfalcone G.N. 3489/1999



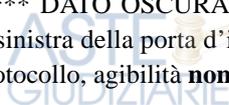
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di condominio, presentata il 09/12/1966, rilasciata il 26/06/1967 con il n. Prot.N.27052 Rip.V/2761 di protocollo, agibilità del 11/02/1970 con il n. Prot.N.27336 Rip.V/2502 di protocollo

Comunicazione attività edilizia libera N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione di un muro che delimitava un ripostiglio, a sinistra della porta d'ingresso, senza nessuna altra opera, presentata il 25/05/1985 con il n. 12518 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B.1 – Residenziale di centro città. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Normativa urbanistica e regime legale dei suoli comune di Monfalcone

Stralcio norme P.R.G.C.

(per una visione complessiva si rimanda alle norme di P.R.G.C.)

Zona B.1 – Residenziale di centro città



ART. 13 - Zone territoriali omogenee A – B – C: Residenziali.

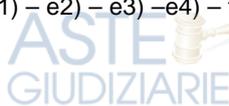
1. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali (A, B, C) sono quelle previste dal precedente articolo 7 comma 2, lettere a) – b) – c) –d) -e1) – e2) – e3) –e4) – f) – h) –i) –o), con le limitazioni previste dal medesimo articolo.^[1]

1.1 Sono vietate tutte le attività inquinanti.

1.2. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni dovranno privilegiare tecniche che consentano il massimo risparmio delle risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici nonché il contenimento della produzione dei rifiuti.

1.3. Le tecniche costruttive di cui al precedente punto 1.2 nonché l'utilizzo, sia negli edifici esistenti che nei nuovi di fonti energetiche rinnovabili quali ad es. i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e simili, sono da applicarsi anche in zone soggette a vincolo paesaggistico, purché i manufatti siano inseriti in modo adeguato e senza gravare l'impatto visivo e paesaggistico.

1.4. Nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o ferrovie dovranno essere corredati dalla valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2007.



7. Zona territoriale omogenea "B"

7.1. Nella zona territoriale omogenea B sono comprese le aree totalmente o quasi totalmente edificate a fini prevalentemente residenziali.

7.2. In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PUR

7.3. Costruzioni accessorie:

7.3.1. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie connesse





con la funzione residenziale.

7.3.2. Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrato o seminterrato o a contatto con l'edificio principale.

7.3.3. Per gli edifici residenziali esistenti al 21.07.1997 è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti per le singole zone omogenee, fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc di volumetria e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml.

7.3.4. In ogni caso andranno detratti dalle possibilità edificatorie di cui sopra eventuali interventi realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

7.3.5. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni.

7.3.6. In ogni caso sono vietati i box metallici.

8. Le zone omogenee B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

8.1. Zona B1

8.1.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- per interventi su lotti di superficie minima di mq. 3.000:
- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 3
- per interventi su lotti di superficie inferiore a mq. 3.000:
- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 3
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 2

per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati nella tavola P6a "Zonizzazione Nord":

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4
- altezza massima: ml. 13 e comunque non superiore a 1,2 volte la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante;
- distanza dai confini: ml. 5 o a confine;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 5, con eccezione di quei fronti stradali i cui edifici sono già allineati a distanza inferiore almeno per l'80% della lunghezza del fronte, riferita ad ogni singolo isolato.

8.1.2. Gli spazi per parcheggi privati a servizio degli edifici dovranno essere ricavati preferibilmente nei piani seminterrati o scantinati, o anche nei piani interrati, in corrispondenza delle facciate posteriori degli edifici.

8.1.3. Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a giardino, con il collocamento di alberi d'alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.

8.1.4. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

8.1.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B1", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

8.1.4.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

8.1.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

8.1.4.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

8.1.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.1.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.1.4.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

8.1.5. Prescrizioni particolari per l'Edificio "Ex Inam" di via Manzoni:

8.1.5.1. L'edificio denominato "Ex Inam" in via Manzoni, inserito tra quelli di cui al precedente articolo 9, è caratterizzato da un'elevata qualità progettuale. I progetti di opere di qualsiasi genere da eseguire dovranno acquisire la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza competente.

8.1.5.2. In ogni caso dovrà essere mantenuta integralmente la parte esterna dello stesso, comprese le tinteggiature originali ed i particolari costruttivi, mentre la parte interna dovrà essere suscettibile di trasformabilità, per consentirne l'utilizzo in vista delle esigenze attuali.

8.1.5.3. Dovrà essere conservato comunque lo scalone e la disposizione per "fasce" degli interni.

8.1.5.4. Per l'insediamento di attività economiche in edifici inseriti in ZO B1 all'interno o prospicienti l'area del centro storico di cui alla Tavola P7a, valgono i divieti o le limitazioni di cui al precedente articolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Normativa fiscale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Norme PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Norme tavolari)

L'immobile risulta **conforme**.



8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: D.M.37/2008)
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Alle norme in atto all'atto della costruzione (richiede verifica)



BENI IN MONFALCONE VIALE GIUSEPPE VERDI 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MONFALCONE Viale Giuseppe Verdi 40, della superficie commerciale di **64,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T.web 14068 – E.I.24 su p.c.1394/1, p.c.e. 1394/3 (da P.T.5428 ct 1) alloggio al quinto piano del C.C. di Monfalcone, c.t.1° con 36/1000 p.i. di proprietà del c.t.1° in P.T.web 14044

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 Monfalcone e dall'Ufficio Tecnico Erariale, territorialmente competente.

Il fabbricato in oggetto, edificato sulla p.c. .1349/1 trova ubicazione in un'area semicentrale di Monfalcone, in viale G. Verdi prospiciente il canale, poco dopo la rotonda su cui confluiscono la via Duca D'Aosta, Via Garibaldi e la SS14. Asse stradale che unisce la strada statale 14 con viale Oscar Cosulich e la zona del porto di Monfalcone. La zona, caratterizzata da un'edificazione puntuale 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 pressoché trapezoidale, in piano, con una edificazione lungo il fronte stradale a formare una corte interna delimitata posteriormente da un basso fabbricato, ad uso rimesse e identificato con la p.c. .1394/3.

L'accesso pedonale al fabbricato si sviluppa direttamente dalla pubblica via e, per quanto riguarda l'appartamento oggetto di esecuzione, con accesso ad un androne condominiale che, attraverso alcuni gradini, si collega ad un primo pianerottolo da dove parte l'ascensore e in successione al vano scala, che consente di raggiungere i piani superiori.

L'appartamento trova ubicazione al piano quinto del fabbricato, nella parte posteriore rispetto al prospetto principale, identificato con il subalterno n.24. La costruzione, che rispecchia essenzialmente l'impostazione strutturale e tipologica prevista all'atto della costruzione risalente alla





fine degli anni sessanta, comprende un corpo di fabbrica principale, di otto piani fuori terra, e un basso fabbricato nella parte retrostante, si presenta con murature perimetrali in laterizio, strutture puntuali in c.a., strutture orizzontali in latero-cemento e copertura piana, formata anch'essa da una struttura in latero-cemento. Le finiture esterne, comprendenti un rivestimento parietale con intonaco tinteggiato, e basamento in elementi lapidei, si presentano di qualità coerente con la vetusta dell'immobile, ed evidenziano l'assenza di interventi recenti di manutenzione. La forometria comprende serramenti in legno di con vetro singolo e avvolgibili in pvc, e al piano terra per i fori commerciali, in alluminio di prima generazione. I terrazzi presentano protezioni con elementi metallici.



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

- C.C. MONFALCONE particella edificabile .1394/1 foglio 21 sub. 24 partita tavolare 14068, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 mq, rendita 370,56 Euro, indirizzo catastale: Viale Giuseppe Verdi n.40, piano: 5°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento tavolare



L'intero edificio sviluppa otto piano, otto piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Vista prospetto su via G. Verdi



Vista soggiorno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gorizia). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI
municipio
farmacie
scuola media inferiore
centro commerciale





COLLEGAMENTI

autostrada distante 4,7 Km
ferrovia distante 1,9 Km
autobus distante 300 m

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

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 ★★★★★★★★★★
buono ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

P.T.web 14068 – E.I.24 su p.c.1394/1, p.c.e. 1394/3 (da P.T.5428 ct 1) alloggio al quinto piano del C.C. di Monfalcone, c.t.1° con 36/1000 p.i. di proprietà del c.t.1° in P.T.web 14044

- sub.24 -p.c. .1394/1 F.M.21 C.C. Monfalcone - viale G. Verdi n.40, p. 5°- Cat.A/2 - cl.2 – 3,5 vani – rend. € 370,56.- Quota 1/1

- L'appartamento oggetto di esecuzione, ubicato al piano quinto del fabbricato identificato con il civico 40 di via G. Verdi, identificato catastalmente quale sub. 24 della p.c. .1394/1 del C.C. di Monfalcone, ha accesso dal pianerottolo condominiale posto a ridosso delle scale comuni. L'attuale conformazione dell'alloggio trova origine nell'atto della costruzione, poi modificato internamente ai sensi dell'art.48 della Legge 28/02/85 con comunicazione dd.25/05/1986 ai competenti uffici comunali (prot.12518). Le opere descritte e realizzate hanno comportato la demolizione di un muro che delimitava un ripostiglio, a sinistra della porta d'ingresso, senza nessun'altra opera. Dall'ingresso dell'alloggio prospiciente il vano scala, si sviluppa l'intera distribuzione interna dell'abitazione che vede, l'accesso in un atrio / soggiorno e alla cucina, con lateralmente una camera matrimoniale e il bagno. Soggiorno e cucina dispongono di un balcone in comune, che prospetta sul cortile interno.

Una ricerca presso l'ufficio tecnico comunale, eseguita sulla scorta dei nominativi dei precedenti proprietari, ha portato al ritrovamento della licenza edilizia relativa alla costruzione del fabbricato. Al riguardo l'ufficio ha trasmesso l'atto originale che riguardava la costruzione di un edificio, di sette piani e piano terra, rilasciato in data 09 febbraio 1967, con prot. 27092, rilasciato al sig. Pinesso Leo.

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 19/06/2066 e alla Comunicazione di dd.25/05/1986 presentata ai competenti uffici comunali con prot.n. 12518.

Ciò fa ritenere che le modifiche di cui sopra, rese note agli uffici con la fine lavori, a cui nulla abbiano



avuto da obiettare nel 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: ceramici atrio/soggiorno, disimpegno, cucina, bagno; in legno, a quadrotti, la camera; in klinker per il terrazzo.
- finiture interne: tinteggiatura al civile per pareti e soffitti;
- rivestimento ceramico, per un'altezza di circa 1,50 m., per il bagno e per la per 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, con controfinestre in alluminio;

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, fatto salvo che per il pavimento del soggiorno, risalente all'ultimo intervento del 1985, con segni di ammaloramento delle superfici interne per l'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 condominiale con terminali impiantistici metallici.

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.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	62,70	x	100 %	=	62,70
Terrazzo	6,00	x	35 %	=	2,10
Totale:	68,70				64,80

VALUTAZIONE:





DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,80 x 870,00 = **56.376,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.376,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.376,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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



Collegi 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 Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Monfalcone, agenzie: Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino FIAP, ed inoltre: Collegi 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	64,80	0,00	56.376,00	56.376,00
				56.376,00 €	56.376,00 €

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:

€ 56.376,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **7%** 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:

€. 3.946,32

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:

€. 29,68

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

€. 52.400,00

data 05/03/2025



il tecnico incaricato
Domenico Lagana'

