



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

109/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AQUI SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto SIMCIC – Valutatore Immobiliare Certificato in base alla Norma UNI 11558:2014

CF:SMCRR61M16E098A

con studio in GORIZIA (GO) VIA ANGIOLINA, 12

telefono: 0481536666

fax: 0481536666

email: angiolina@tin.it

PEC: simcic@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2021

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

A Casa con cortile e giardino a RONCHI DEI LEGIONARI Viale Giuseppe Garibaldi 115, frazione Vermegliano, della superficie commerciale di **490,26** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Vermegliano, P.T. 352

- p.c.e. 106 ,c.t. 1°, casa e cortile;
- p.c.e. 141,c.t. 1°, casa e corte;
- p.c.e. 855,c.t. 1°, ripostiglio;
- p.c.t. 1561 ,c.t. 1°, cortile;
- p.c.t. 1564 ,c.t. 1°, fabbricato diruto;
- p.c.t. 161/2, c.t. 3°, improduttivo;

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella .106; .141 sub. 1; 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE GARIBALDI N. 83, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella .855; .141; .106 sub. -; 2; 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE GARIBALDI N. 85, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 1561 (catasto terreni), qualita/classe CORTILE, superficie 19, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 1564 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 24, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 161/2 (catasto terreni), qualita/classe IMPRODUTT, superficie 870, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella .106 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 360
- foglio 5 particella .141 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 130
- foglio 5 particella .855 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 47

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	490,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.857,19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 60.600,00

Data della valutazione:

30/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo è stato eseguito il 12/12/2022, con l'assistenza della segretaria ed alla presenza del delegato dal debitore.

Con riferimento alle verifiche dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Gorizia (GO), Ufficio Territoriale di Monfalcone (GO), a seguito della richiesta dd. 24/11/2022, non risultano contratti in essere.

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:

Annotazione, intavolato il 11/07/1964 a Monfalcone (GO) G.N. 1105/1964.

Risulta annotato che le realtà della P.T. 352 sono comprese nel perimetro e fanno parte del Comprensorio del Consorzio Acque dell'Agro Monfalconese.

Iscrizioni, intavolate il 24/03/1910 con G.N. 252/1910 ed il 15/03/1933 con G.N. 241/1933, entrambe a Monfalcone (GO).

Trattasi di iscrizioni per le quali sussistono le condizioni per presentare Istanza di cancellazione, al Giudice Tavolare presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone (GO).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 03/12/2012 a Monfalcone (GO) G.N. 4963/2012, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo capitale: €95.414,92.

Intavolata nella P.T. 352 del C.C. Vermegliano quale Partita Accessoria, la Partita Principale è la 2646, del C.C. Ronchi dei Legionari.

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 19/05/2021 a Monfalcone (GO) G.N. 2377/2021, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Ipoteca giudiziale simultanea, annotata la giustificazione prenotata con G.N. 4963/2012.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 17/02/2014 a Monfalcone (GO) G.N. 589/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare .

Per l'esenzione del credito di €7.259,29.

pignoramento, intavolata il 25/01/2022 a Monfalcone (GO) G.N. 225/2022, derivante da sulla base

dell'atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia n. 1130/21, si annota il pignoramento immobiliare - notificato il 27/11/2021.
Per la somma di €95.414,92 oltre interessi.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

I beni oggetto di pignoramento non costituiscono parte di Condominio e, per gli stessi, non sono pervenute, da parte del debitore, quantificazioni di spese relative alla ordinaria e straordinaria manutenzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di successione - sulla base dei certificati di eredità dd. 07/11/2008, cron. 4485-4486-4487, R.N.C. 1676-1677-1678 (dal 25/11/2008), intavolato il 25/11/2008 a Monfalcone (GO) G.N. 7044/2008

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 03/08/1936 fino al 25/11/2008)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con richiesta di accesso agli atti dd. 30/11/2022, sono state reperite diverse pratiche edilizie riconducibili al compendio de quo. La disamina delle stesse, previa esclusione di due pratiche e dei successivi confronti con i responsabili dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata, l'ultimo dei quali in data 25/01/2023, hanno permesso di ricostruire lo stato edilizio in relazione ai titoli abilitativi.

Trattasi di un compendio privo di agibilità che ha sei pratiche edilizie, delle quali solo quella relativa all'anno 1932 è regolarmente chiusa.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso N. **32/1932**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 19/09/1932, rilasciata il 22/09/1932 con il n. 3847/1932 di protocollo, agibilità del 03/01/1933 con il n. 5203/1932 di protocollo.
Igienicamente abitabile in base al Certificato sanitario dd. 26/12/1932.

Permesso N. **88/1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa ed annessi locali per esercizi commerciali, presentata il 15/07/1953 con il n. 3467/1953 di protocollo.
Manca permesso d'abitabilità e d'uso.

Sanatoria N. **788/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere edilizie abusive,



presentata il 29/09/1986 con il n. 14858/1986 di protocollo.
Mancano i documenti richiesti con sollecito dd. 07/09/2006.

Permesso di costruire **N. 10/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria per ristrutturazione ed ampliamento villa unifamiliare, presentata il 16/01/2012 con il n. 0001101 di protocollo, rilasciata il 11/09/2013 con il n. 10/0010 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Ordinanza **N. 13/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Contingibili ed urgenti di sicurezza e pubblica incolumità, presentata il 01/07/2013 con il n. 0015201 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.c. .855.

Le opere necessarie sono descritte nella relazione dd. 29/07/2013. Manca la dichiarazione di avvenuta esecuzione.

Segnalazione Certificato di inizio attività art. 26 L.R. 19/09 **N. 139-2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria con messa in sicurezza di annesso prospiciente Via Mitraglieri a seguito di Ordinanza n. 13 dd. 01-09/07/2013, presentata il 27/09/2013 con il n. 0020577 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a p.c. .855

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B0 - Nuclei storici delle frazioni". Il titolo è riferito solamente al corpo A, più precisamente alle p.c. .855, p.c. 1564, p.c. 1561, p.c. .106, p.c. .141. In tale zona si applicano le norme di cui all'art. 11 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. Le particelle sono gravate dall'imposizione dei vincoli connessi all'attività dell'aeroporto di Ronchi dei Legionari (GO), previsti dall'art. 707 del Codice della navigazione approvato con R.D. n. 327 del 30/03/1942 e dal Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti edito dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (E.N.A.C.).

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "B0 - Nuclei storici delle frazioni" e in parte in zona omogenea "V Verde urbano". Il titolo è riferito solamente al corpo A, unicamente alla p.c. .161/2. In tale zona si applicano le norme di cui all'art. 11 e 12 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. La particella è gravata dall'imposizione dei vincoli connessi all'attività dell'aeroporto di Ronchi dei Legionari (GO), previsti dall'art. 707 del Codice della navigazione approvato con R.D. n. 327 del 30/03/1942 e dal Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti edito dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (E.N.A.C.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le indagini hanno riguardato, l'esame visivo del compendio immobiliare, verificando lo stato di fatto con le mappe e gli elaborati grafici acquisiti presso l'ufficio tavolare, catastale e l'ufficio tecnico-edilizia privata. Non sono state invece svolte misurazioni dirette per la verifica dei confini delle particelle. Inoltre, non sono state eseguite indagini specifiche né ai fabbricati né all'area scoperta.

Trattasi di pareri che per la loro natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici preposti, relativamente ai termini di ammissione delle istanze, che rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione della pratica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il compendio è privo di agibilità. Gli stati rappresentati nelle cinque pratiche aperte, previo dettagliato rilievo celerimetrico in loco dovrebbero essere riscontrati tra loro e con lo stato dei luoghi. Successivamente, sarà necessario confrontare le risultanze ottenute con il contenuto del Permesso di costruire in sanatoria n. 10/2012 rilasciato il 11/09/2013.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) ottenimento del certificato di agibilità per il Permesso

di costruire n. 10/2012, previo confronto con i funzionari dell'Ufficio Tecnico comunale in merito alle ulteriori difformità; b) ripristino dello stato dei luoghi autorizzato, nell'ipotesi che non sia possibile attuare quanto riportato alla lettera precedente.

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

Costi di regolarizzazione:

- I costi per la regolarizzazione, al netto dei costi per eventuali opere, comprendente solo gli onorari professionali, al netto della Cassa dell'I.V.A e dei diritti: €8.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le rappresentazioni grafiche riportate nelle due planimetrie catastali, presentate il 30/12/1939, non corrispondono con lo stato dei luoghi. Mancano delle porzioni di fabbricato ed è rappresentato un corpo accessorio non riscontrabile in loco.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, redazione delle planimetrie e presentazione al Catasto Urbano con procedura DO.C.FA..

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto della Cassa, dell'I.V.A. e dei diritti : €2.100,00

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca l'inserimento in mappa del portico esistente, sulla p.c. 161/2 in prossimità dell'ingresso all'abitazione dal giardino. Tale inserimento avverrà previa verifica dello stato edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, redazione del tipo mappale e presentazione al Catasto Terreni con procedura PRE.GEO..

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto della Cassa, dell'I.V.A. e dei diritti : €1.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIALE GIUSEPPE GARIBALDI 115, FRAZIONE VERMEGLIANO

CASA CON CORTILE E GIARDINO

DI CUI AL PUNTO A

Casa con cortile e giardino a RONCHI DEI LEGIONARI Viale Giuseppe Garibaldi 115, frazione Vermeigliano, della superficie commerciale di **490,26** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Vermeigliano, P.T. 352

- p.c.e. 106 ,c.t. 1°, casa e cortile;
- p.c.e. 141,c.t. 1°, casa e corte;
- p.c.e. 855,c.t. 1°, ripostiglio;
- p.c.t. 1561 ,c.t. 1°, cortile;
- p.c.t. 1564 ,c.t. 1°, fabbricato diruto;

- p.c.t. 161/2, c.t. 3°, improduttivo;

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella .106; .141 sub. 1; 1 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE GARIBALDI N. 83, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella .855; .141; .106 sub. -; 2; 2 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIUSEPPE GARIBALDI N. 85, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 1561 (catasto terreni), qualita/classe CORTILE, superficie 19, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 1564 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 24, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella 161/2 (catasto terreni), qualita/classe IMPRODUTT, superficie 870, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 5 particella .106 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 360
- foglio 5 particella .141 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 130
- foglio 5 particella .855 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 47



Vista dal giardino



Facciata posteriore



Facciata posteriore



Fabbricato accessorio



Cortile



Giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monte Sei Busi a Ronchi dei Legionari (GO), Sacrario Militare a Redipuglia (GO), MU.CA. Museo della cantieristica a Monfalcone (GO).



Ortofoto



Copia di mappa

SERVIZI

- scuola elementare
- palestra
- farmacie

- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autobus distante km. 0,2
- autostrada distante km. 3,0
- ferrovia distante km. 0,5

- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆
- ottimo ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Ronchi dei Legionari (GO) in Viale Giuseppe Garibaldi n. 115, angolo Via dei Mitraglieri n. 1 - 3, nella frazione di Vermegliano.

Il compendio comprende un fabbricato principale ad uso abitazione, costituito da più corpi di fabbrica, un fabbricato accessorio, un cortile ed un giardino.

Il fabbricato principale ha due piani fuori terra, ad esclusione del corpo di fabbrica che comprende la rimessa che ha un piano. Inoltre, comprende un locale interrato. La copertura è prevalentemente del

tipo a falde, con manto in coppi.

La struttura portante verticale è del tipo in muratura e in calcestruzzo, quella orizzontale è del tipo in legno ed in latero-cemento.

Il compendio, che è completamente recintato, ha quattro accessi:

- uno pedonale con anta in ferro, accessibile dal Viale;
- uno pedonale con doppia anta in ferro, accessibile dal Viale, in corrispondenza del quale è ubicato il citofono e la cassetta postale;
- uno pedonale con anta in ferro, identificato dal civico 1 di Via dei Mitraglieri;
- uno carraio, con apertura laterale motorizzata, identificato dal civico 3 di Via dei Mitraglieri.

Il contatore dell'energia elettrica è ubicato al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso dal giardino, quello del gas metano è posizionato sul muro perimetrale in corrispondenza dell'ingresso carraio, mentre quello dell'acqua è posizionato in un pozzetto all'esterno della proprietà, in prossimità dell'ingresso pedonale grande.

Le facciate sono del tipo prevalentemente intonacate e tinteggiate.

Il compendio ha un prevalente normale stato di conservazione e manutenzione, con delle porzioni trascurate e scadenti.

CARATTERISTICHE INTERNE

Abitazione

L'abitazione, avente diverse altezze, generalmente comprese tra m. 2,60 e m. 2,70, si sviluppa su tre piani:

- il piano interrato comprende una cantina/centrale termica;
- il piano terra comprende: un ingresso dal giardino, un ingresso dal cortile, una stireria, una cucina con spazza cucina, un disimpegno, un w.c.-bagno, un soggiorno, tre vani comunicanti ed una lavanderia;
- al piano primo: due disimpegni, un w.c.-bagno, un w.c.-doccia, cinque camere ed un ripostiglio.

L'abitazione a Sud-Est prospetta sul giardino di proprietà, a Nord confina con Via dei Mitraglieri, ad Ovest con un fabbricato di terzi identificato dalla p.c. 128, a Sud-Ovest è contigua al fabbricato con area scoperta identificato dalla p.c. 133.

Le pareti sono del tipo prevalentemente intonacate e tinteggiate al civile, ad esclusione di alcune pareti che sono rivestite con perlinato, con piastrelle, con carta da parati etc....

I soffitti sono del tipo prevalentemente intonacati e tinteggiati al civile, ad esclusione di alcuni che hanno il controsoffitto in quadrotti tipo legno, di polistirolo, cartongesso etc....

La porta d'ingresso dal giardino e quella dal cortile sono del tipo alla francese, le porte interne sono del tipo prevalente in legno tamburato, alcune con specchiatura diafana. Le finestre sono prevalentemente del tipo in legno, alcune con inferriata. L'oscuramento prevalente è del tipo con oscuri in legno, la rimanente parte in tapparelle.

Le pavimentazioni sono di diverse tipologie, a seconda dei locali, ad esempio alcune sono in piastrelle di ceramica, in marmo, in moquette etc....

La scala, che permette l'accesso al piano primo, è del tipo in calcestruzzo con gradini rivestiti di marmo.

L'impianto elettrico, citofonico, T.V., sanitario e di riscaldamento sono del tipo prevalentemente sottotraccia. Il riscaldamento, nonché la produzione di acqua calda sanitaria, avviene per mezzo di una caldaia funzionante a gas metano e di corpi radianti di diverse tipologie e materiali. La caldaia, del tipo murale e marcata Lamborghini modello Silver, è situata nella cantina al piano interrato.

La facciata ad Ovest del fabbricato principale, al piano primo, ha un'unità esterna del tipo condizionatore.

Non avendo a disposizione la documentazione completa relativa agli impianti tecnologici, non ho

proceduto con l'esecuzione di verifiche specifiche agli impianti, ho accertato la presenza degli stessi, per cui l'acquirente dovrà far eseguire le relative verifiche da tecnici e/o installatori abilitati.

Rimessa

La rimessa è situata nel corpo di fabbrica ad un piano, con copertura del tipo piana. Il pavimento è in piastrelle di ceramica. La rimessa, di forma trapezoidale, ha una finestra ed è aperta su un lato.

Fabbricato accessorio

Il fabbricato accessorio, oggetto di un intervento di messa in sicurezza, che ha comportato l'eliminazione di un piano, comprende un piano fuori terra. Esternamente sono rimaste le scale che permettevano l'accesso al piano primo. Il piano terra comprende due cantine, con l'accesso dall'esterno e collegate tra loro.

Arre esterne scoperte

Il cortile è pavimentato in lastrame di porfido e comprende delle porzioni in battuto di cemento ed una zona a verde. In tale zona sono presenti alcuni alberi, ad esempio un ulivo, un caco etc.... Inoltre, nel cortile è presente un chiusino del tipo per boccaporto di cisterna.

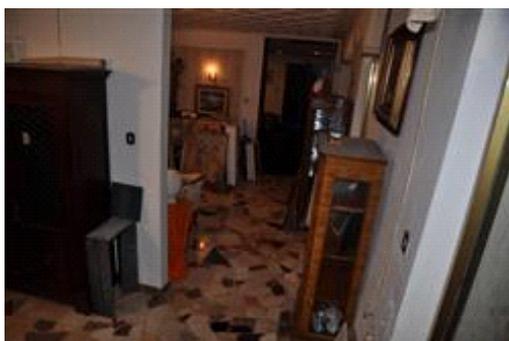
Il giardino comprende due percorsi pedonali, in linea con i due ingressi pedonali, arbusti ed alberi di diverse specie. Tale giardino, in base alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C., è compreso nella zona "V Verde Urbano" che ne riconosce l'interesse ambientale e localizzativo nel territorio e ne prevede la conservazione.



Soggiorno



Disimpegno con scala



Stanze comunicanti



Disimpegno al piano primo



Camera



W.c.

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
Abitazione al piano terra	229,00	x	100 %	=	229,00
Abitazione al piano primo	218,00	x	100 %	=	218,00
Rimessa	38,00	x	50 %	=	19,00
Cantine nel locale accessorio	44,00	x	5 %	=	2,20
Cortile	233,00	x	2 %	=	4,66
Giardino	870,00	x	2 %	=	17,40
Totale:	1.632,00				490,26



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per fabbricati simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad

esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico del Comune, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia, emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita. Ho verificato le informazioni acquisite ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla dotazione delle infrastrutture urbanistiche, alla destinazione, alla superficie, al volume, allo stato manutentivo, al filtering, alla qualità ed alla tipologia di vendita, applicando casomai dei coefficienti correttivi, ad esempio per lo stato dei titoli abilitativi edilizi. Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto della realtà in oggetto, è risultato di €/mq. 430,00. La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie catastale e quindi le variazioni di calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 490,26 x 430,00 = **210.811,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 210.811,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.405,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monfalcone (GO), ufficio tecnico di Monfalcone (GO), ed inoltre: Consulente Immobiliare, Report ed esperti colleghi qualificati

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	Casa con cortile e giardino	490,26	0,00	210.811,80	105.405,90
				210.811,80 €	105.405,90 €

Riduzione del **12%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:

€ 12.648,71

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio oggetto di espropriazione immobiliare, pur essendo identificato da sei particelle catastali, considerando l'aspetto funzionale ed economico, non è convenientemente divisibile.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 11.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.857,19

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (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: € 20.214,30

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: € 42,89

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 60.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2021

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A strada a RONCHI DEI LEGIONARI Via Brigata Trieste 56-58-60-62, frazione Vermeigliano, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Vermeigliano, P.T. 1012, p.c.t. 115/7, c.t. 2°, strada.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 115/7 (catasto terreni), qualita/classe STRADE FONDIARIO, superficie 320, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	320,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 320,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 288,00
Data della valutazione:	30/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Strada ad uso pubblico

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:

servitù: passaggio volontario, intavolata il 02/07/1966 a Monfalcone (GO) G.N. 887/1966.
Servitù di passaggio a piedi, con animali e veicoli di qualsiasi specie a favore delle pp.cc. 869, 870, 871, 872, 115/7 a peso della p.c. 114/3 lungo il tratto a-b-c-d-a, colorato in verde.

servitù: passaggio volontario, intavolata il 02/07/1966 a Monfalcone (GO) G.N. 887/1966.
Servitù di passaggio a piedi, con animali e veicoli di qualsiasi specie a favore delle pp.cc. 114/3, 968,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1379, 1443 ed a peso della p.c. 115/7.

servitù: passaggio volontario, intavolata il 09/05/1963 a Monfalcone (GO) G.N. 526/1963.
Servitù di passaggio a piedi, con carri ed animali e veicoli di ogni specie a favore delle pp.cc. 810, 811, ed a peso della p.c. 115/7.

servitù: passaggio volontario, intavolata il 09/05/1963 a Monfalcone (GO) G.N. 527/1963.
Servitù di passaggio a piedi, con carri ed animali e veicoli di ogni genere a favore delle pp.cc. 812, 813, ed a peso della p.c. 115/7. Servitù di passaggio a piedi, con qualsiasi veicoli a favore della p.c. 115/1 ed a peso della p.c. 115/7.

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:*

Annotazione, intavolata il 11/07/1964 a Monfalcone (GO) G.N. 1105/1964.
Risulta annotato che la realtà della P.T. 1012 è compresa nel perimetro e fa parte del Comprensorio del Consorzio Acque dell'Agro Monfalconese.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 03/12/2012 a Monfalcone (GO) G.N. 4963/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: €95.414,92.

Intavolata nella P.T. 1012 del C.C. Vermegliano quale Partita Accessoria, la Partita Principale è la 2646 del C.C. Ronchi dei Legionari.

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 19/05/2021 a Monfalcone (GO) G.N. 2377/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Ipoteca giudiziale simultanea, annotata la giustificazione prenotata con G.N. 4963/2012.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 17/02/2014 a Monfalcone (GO) G.N. 589/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare .

Per l'esenzione del credito di €7.259,29.

pignoramento, intavolata il 25/01/2022 a Monfalcone (GO) G.N. 225/2022, derivante da sulla base dell'atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia n. 1130/21, si annota il pignoramento immobiliare - notificato il 27/11/2021.

Per la somma di €95.414,92 oltre interessi.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di successione - sulla base dei certificati di eredità dd. 07/11/2008, cron. 4485-4486-4487, R.N.C. 1676-1677-1678 (dal 25/11/2008), intavolato il 25/11/2008 a Monfalcone (GO) G.N. 7044/2008

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/05/1966 fino al 25/11/2008), intavolato il 04/05/1966 a Monfalcone (GO) G.N. 588/1966

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Trattasi di strada ad uso pubblico che non è compresa in alcuna Zona Territoriale Omogenea.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA BRIGATA TRIESTE 56-58-60-62, FRAZIONE VERMEGLIANO

STRADA

DI CUI AL PUNTO A

strada a RONCHI DEI LEGIONARI Via Brigata Trieste 56-58-60-62, frazione Vermeigliano, della superficie commerciale di **320,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Vermeigliano, P.T. 1012, p.c.t. 115/7, c.t. 2°, strada.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 115/7 (catasto terreni), qualita/classe STRADE FONDIARIO, superficie 320,

intestato a *** DATO OSCURATO ***



Strada in direzione Nord-Ovest



Strada delimitata dal recinto della ferrovia



Strada delimitata dai recinti di terzi



Strada in prossimità di Via Divisione Julia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofototo



Copia di mappa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una strada asfaltata, ad uso pubblico, prospiciente i fabbricati identificati dai civici 56 usque 62 di Via Brigata Trieste e parallela alla ferrovia.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Strada	320,00	x	100 %	320,00
Totale:	320,00			320,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di un fondo (attualmente strada) avente le caratteristiche per essere espropriato, pertanto, considerando la tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Gorizia (GO), emessa dall'Agenzia delle Entrate, si applica il valore medio arrotondato di €/mq. 2,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 320,00 x 2,00 = **640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 640,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	strada	320,00	0,00	640,00	320,00
				640,00 €	320,00 €

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: **€ 320,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 32,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 288,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2021

LOTTO 3ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A Vano di disobbligazione a RONCHI DEI LEGIONARI Via Redipuglia 5, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Ronchi dei Legionari, P.T. 2646, c.t. 1°, vano di disobbligazione al piano scantinato, marcato "A/III" in colore giallo nel Piano G.N. 283/72, con 31,45/1.000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 1704 in P.T. 1335 e 31,45/1.000 di 10/160 della p.c. 346/1 in P.T. 1283, entrambe del C.C. di Ronchi dei Legionari.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
non censito.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 512,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 460,00
Data della valutazione:	30/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Occupato dagli altri comproprietari con quote di 1/6 i.p. cadauno.

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 03/12/2012 a Monfalcone (GO) G.N. 4963/2012, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo capitale: €95.414,92.

Intavolata nella P.T. 2646 del C.C. Ronchi dei Legionari quale Partita Principale, le Partite Accessorie sono la 352 e la 1012, entrambe del C.C. Vermeigliano.

ipoteca **giudiziale** annotata, intavolata il 19/05/2021 a Monfalcone (GO) G.N. 2377/2021, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Ipoteca giudiziale simultanea, annotata la giustificazione prenotata con G.N. 4963/2012.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 17/02/2014 a Monfalcone (GO) G.N. 589/2014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare .

Per l'esenzione del credito di €7.259,29.

pignoramento, intavolata il 25/01/2022 a Monfalcone (GO) G.N. 225/2022, derivante da sulla base dell'atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia n. 1130/21, si annota il pignoramento immobiliare - notificato il 27/11/2021.

Per la somma di €95.414,92 oltre interessi.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Millesimi 3.145/100.000 p.i. della p.c.e. 1704 e millesimi 3.145/1.600.000 p.i. della p.c.t. 346/1.

Il compendio è parte integrante del Condominio sito in Via Redipuglia n. 5.

In base all'ultimo bilancio condominiale approvato, non risultano spese addebitate al compendio de quo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di successione - sulla base dei certificati di eredità dd. 07/11/2008, cron. 4485-4486-4487, R.N.C. 1676-1677-1678 (dal 25/11/2008), intavolato il 25/11/2008 a Monfalcone (GO) G.N. 7044/2008

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/08/1972 fino al 25/11/2008), intavolato il 08/02/1972 a Monfalcone (GO) G.N. 283/1972

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con riferimento a quanto riportato negli atti di compravendita con sub G.N. 3737/2000, 457/2005 e 4064/2007, le opere di costruzione sono indiziate in data antecedente al 01/09/1967 e non sono intervenuti provvedimenti sanzionatori.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: unità immobiliare non accatastata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, redazione della planimetria e presentazione al Catasto Urbano con procedura DO.C.FA..

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto della Cassa Geometri, dell'I.V.A. e dei diritti : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA REDIPUGLIA 5

VANO DI DISOBLIGO

DI CUI AL PUNTO A

Vano di disobbligo a RONCHI DEI LEGIONARI Via Redipuglia 5, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), C.C. Ronchi dei Legionari, P.T. 2646, c.t. 1°, vano di disobbligo al piano scantinato, marcato "A/III" in colore giallo nel Piano G.N. 283/72, con 31,45/1.000 i.p. di permanente comproprietà della p.c. 1704 in P.T. 1335 e 31,45/1.000 di 10/160 della p.c. 346/1 in P.T. 1283, entrambe del C.C. di Ronchi dei Legionari.

Identificazione catastale:

- (catasto fabbricati)
non censito.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Copia di mappa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un disobllo al piano seminterrato, avente un accesso carraio dall'esterno, da Via G. Amendola ed un accesso pedonale dal vano scale interno al Condominio di Via Redipuglia n. 5. Il vano di disobllo è utilizzato per il parcheggio di biciclette, ciclomotori, motocicli. Inoltre, permette l'accesso a dei ripostigli ed ad un magazzino, tutti di proprietà di terzi.



Accesso pedonale



Accesso carraio



Verso Nord



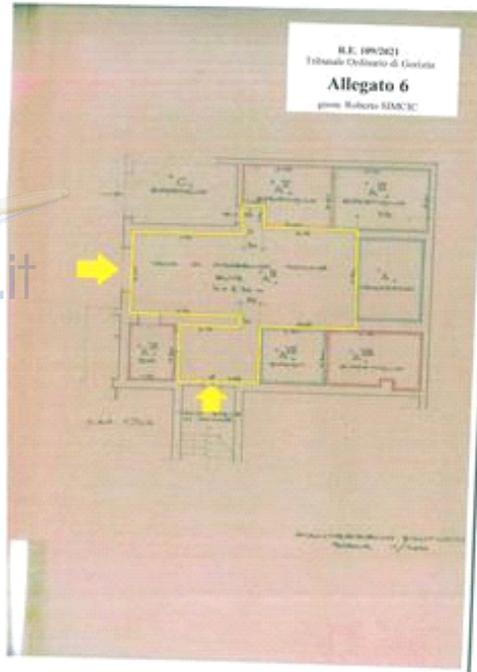
Verso Ovest

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano di disobbligazione	54,00	x	100 %	=	54,00
Totale:	54,00				54,00



Pianta

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento agli importi riportati in alcuni atti di compravendita, relativi alle unità immobiliari presenti nello stesso Condominio nel quale è compreso il compendio de quo, considerando che l'importo medio per l'abitazione è di circa €/mq. 1.000,00, applico i coefficienti di ragguglio: del 25%, in quanto locale accessorio staccato dal locale principale; del 50% per l'utilizzo limitato, in quanto, anche zona di passaggio; pertanto, ottengo l'importo di €/mq. 125,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 125,00 = **6.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.125,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monfalcone (GO), ufficio tecnico di Ronchi dei Legionari (GO)

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	Vano di disobbliigo	54,00	0,00	6.750,00	1.125,00
				6.750,00 €	1.125,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 112,50**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 512,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 51,25**
 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: **€ 1,25**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 460,00**

data 30/01/2023

il tecnico incaricato

geom. Roberto SIMCIC – Valutatore Immobiliare Certificato in base alla Norma UNI 11558:2014

