



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Cividale S.P.A. - Società Benefit



DEBITORE:

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



GIUDICE:

dott. Martina Ponzin



CUSTODE:

avv. Alessandra Stener



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geometra Roberto Roiz**

CF:RZORRT62S05E098H

con studio in GORIZIA (GO) via Nazario Sauro, 18

telefono: 0481537137

email: roberto.roiz@virgilio.it



tecnico incaricato: geometra Roberto Roiz

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 66/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONFALCONE via San Vito 7/B, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

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

Appartamento con pertinenze in condominio sito a Monfalcone (GO) in via San Vito n. 7/B, composto da: atrio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno/wc e poggiolo al piano secondo (rappresentato con numero 68 nella planimetria in calce); nonché posto auto (rappresentato con numero 38 nella planimetria in calce) e cantina al piano seminterrato (rappresentata con numero 49 nella planimetria in calce).

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

- foglio 2 particella .41/1 sub. 68 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO N. 7/B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO sub. E.I. 68 partita tavolare WEB 1075, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 206/10000 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1007 del C.C. di san Polo; con 1/139 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1008 del C.C. di San Polo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**A.1** posto auto, identificato con il numero 49.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella .41/1 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO N. 7/B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO sub. E.I. 38 partita tavolare WEB 1045, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 20/10000 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1007 del C.C. di san Polo; con 1/139 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1008 del C.C. di San Polo

**A.2** cantina, composto da 1 locale.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella .41/1 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 7,54 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO N. 7/B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO sub. E.I. 49 partita tavolare WEB 1056, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



\*\*\*  
con 2/10000 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1007 del C.C. di san Polo; con 1/139 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1008 del C.C. di San Polo

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.000,00
Data della valutazione:	11/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In sede di sopralluogo, esperito in data 30/9/2024 alla presenza del custode nominato e della comproprietaria, è emerso che il compendio immobiliare costituente il presente lotto non viene utilizzato e in tale occasione vengono consegnate le chiavi al custode.

Nel merito lo scrivente segnala di aver richiesto alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 13/9/2024, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione; in esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro a mezzo PEC, comunicando l'esito negativo della ricerca.

## 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: bonifica, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile .

La formalità è riferita solamente a P.T. 1504 di San Polo

servitù: bonifica, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile .

La formalità è riferita solamente a P.T. 1504 di San Polo

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:



atto di asservimento dell'area identificata al Ente "1" - Cabina Enel , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile .  
La formalità è riferita solamente a P.T. 1505 di San Polo

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** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile .

Importo ipoteca: € 148.750,00.

Importo capitale: € 85.000,00.

La formalità è riferita solamente a PP.TT. WEB 1045, 1056 e 1075 di San Polo, cc.tt. 1° e rel. p.i.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a PP.TT. WEB 1045, 1056 e 1075 di San Polo, cc.tt. 1° e rel. p.i.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 804,14</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>22</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali indicate sono da riferirsi alla gestione 2024 alla data del 26/09/2024 (data di comunicazione da parte dell'amministratore) suddivise in quattro rate da € 201,04,02 scadenti il 20/09/2024, 20/10/2024, 20/11/2024 e 20/12/2024.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Contratto di Compravendita (dal 15/03/2021), con atto stipulato il 15/03/2021 a firma di notaio Bordon.

Il titolo è riferito solamente a PP.TT. WEB 1045, 1056 e 1075 di San Polo, cc.tt. 1° e rel. p.i.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Contratto di Compravendita (dal 15/03/2021), con atto stipulato il 15/03/2021 a firma di notaio Bordon.

Il titolo è riferito solamente a PP.TT. WEB 1045, 1056 e 1075 di San Polo, cc.tt. 1° e rel. p.i.





## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **58/73** e successive varianti, rilasciata il 12/05/1972 con il n. 7476 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero edificio

Autorizzazione di abitabilità N. **58/73**, agibilità del 15/12/1975 con il n. 14314/1514 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero edificio

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri: - indice fabbricabilità fondiario: mc/mq. 1,5; - altezza massima: ml. 9,50; - distanza dai confini: ml. 5, fatta eccezione per i confini laterali dove è consentito edificare anche a confine; - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10; - distanza dalle strade: ml. 5. 8.4.2. Le aree scoperte per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a prato o giardino.. Il titolo è riferito solamente al INTERO EDIFICIO.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a compendio in oggetto

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a compendio in oggetto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONFALCONE VIA SAN VITO 7/B



## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONFALCONE via San Vito 7/B, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di:

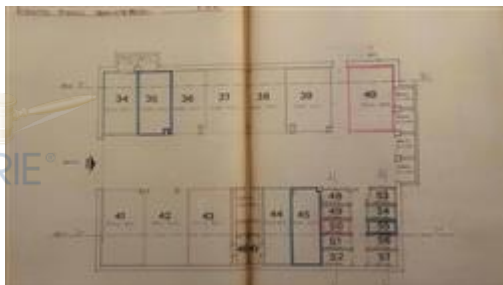
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento con pertinenze in condominio sito a Monfalcone (GO) in via San Vito n. 7/B, composto da: atrio, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno/wc e poggiolo al piano secondo (rappresentato con numero 68 nella planimetria in calce); nonché posto auto (rappresentato con numero 38 nella planimetria in calce) e cantina al piano seminterrato (rappresentata con numero 49 nella planimetria in calce).

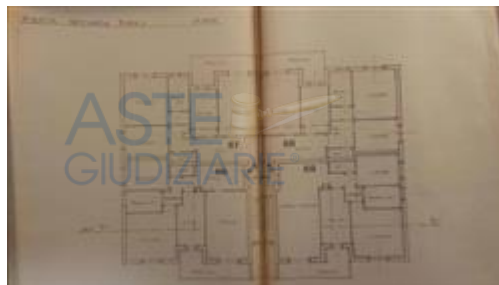
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella .41/1 sub. 68 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO N. 7/B, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO sub. E.I. 68 partita tavolare WEB 1075, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 206/10000 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1007 del C.C. di san Polo; con 1/139 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1008 del C.C. di San Polo

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



pianta seminterrato



pianta piano secondo

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aquileia, Gorizia, Trieste). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito archeologico di Aquileia.





localizzazione



facciata principale



SERVIZI  
ospedale

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km  
autostrada distante 2,5 km



eccellente   
eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



nella media   
nella media   
al di sopra della media   
al di sotto della media   
nella media   
al di sotto della media   
al di sotto della media 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui l'ente oggetto di valutazione è parte, rientra in un complesso residenziale di quattro edifici denominato "Garden Residence", presenta murature portanti in laterizio intonacato con finitura in graffiato, solai in latero cemento, tetto piano in latero cemento, vano scale comune in cemento armato con gradini in marmo e pianerottoli in ceramica; l'immobile è dotato di accesso pedonale e carrabile ed è sprovvisto di impianto ascensore. Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è discreto. L'appartamento presenta porta d'ingresso di tipo tamburato con serratura di sicurezza, porte interne in tamburato; pareti intonacate al civile parte tinteggiate a tempera e carta da parati; rivestimenti pareti cucina e bagno in ceramica; pavimentazioni in ceramica e parquet; finestre e porte finestre in legno con vetro singolo, dotate di avvolgibili in PVC; impianto idrosanitario del bagno è completo in ceramica con vasca da bagno in acciaio smaltato, sanitari in ceramica e rubinetteria inox monocomando; impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico interno; impianto di riscaldamento di tipo autonomo con gruppo termico alimentato a metano sul terrazzo e corpi scaldanti in alluminio; è presente un impianto di raffrescamento elettrico con unità esterna sul terrazzo e unico split nel soggiorno; lo stato di manutenzione è buono. Rilevata una traccia di umidità in cucina proveniente, con ogni probabilità, dalla tubazione di scarico della condensa dell'unità interna del climatizzatore. Relativamente agli impianti non viene fornita alcuna dichiarazione di conformità; l'ultimo controllo relativo al gruppo termico risale al 2021; l'impianto di climatizzazione non è dotato di libretto, l'ultimo



tecnico incaricato: geometra Roberto Roiz

Pagina 7 di 11





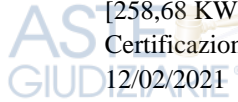
intervento di manutenzione reperito risale al 2017. L'APE allegata al contratto di compravendita è valida fino al 12/02/2031, fintantoché non vengono effettuate modifiche ai gruppi termici e all'involucro edilizio.

CLASSE ENERGETICA:



[258,68 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 96384-2021-GO-APE-DEF registrata in data 12/02/2021

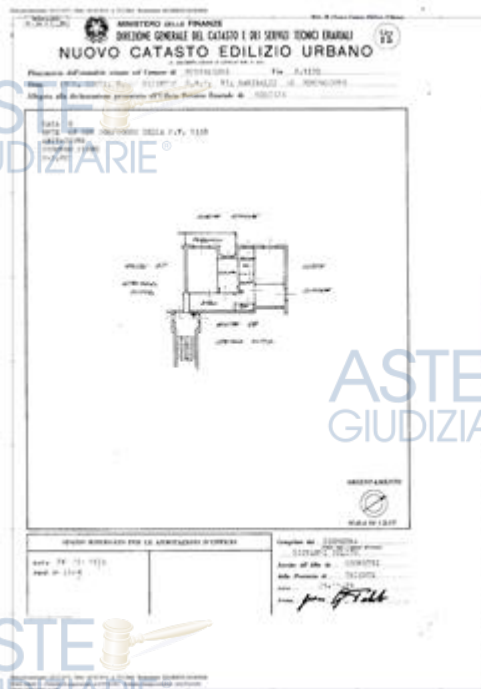


CONSISTENZA:

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	92,00	x	100 %	=	92,00
<b>Totale:</b>	<b>92,00</b>				<b>92,00</b>



planimetria catastale alloggio

#### ACCESSORI:

**posto auto**, identificato con il numero 49.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella .41/1 sub. 38 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 65,85 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO N. 7/B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO sub. E.I. 38 partita tavolare WEB 1045, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO

tecnico incaricato: geometra Roberto Roiz

Pagina 8 di 11







con 20/10000 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1007 del C.C. di san Polo; con 1/139 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1008 del C.C. di San Polo

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO	18,00	x	50 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>9,00</b>

**cantina**, composto da 1 locale.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella .41/1 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 7,54 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VITO N. 7/B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO sub. E.I. 49 partita tavolare WEB 1056, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
con 2/10000 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1007 del C.C. di san Polo; con 1/139 p.i. di proprietà del c.t.1 in PTWEB 1008 del C.C. di San Polo

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	2,00	x	25 %	=	0,50
<b>Totale:</b>	<b>2,00</b>				<b>0,50</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato dei luoghi, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite analizzato, viste l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, nonché tutti gli altri elementi che concorrono alla formulazione della stima, nel rispetto dell'attendibilità ordinaria dei valori espressi dal locale mercato immobiliare, con riferimento alla superficie lorda commerciale (superficie catastale), si può ritenere reale il più probabile valore di mercato del bene in oggetto come di seguito indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,00	x	800,00	=	<b>73.600,00</b>
Valore superficie accessori:	9,50	x	800,00	=	<b>7.600,00</b>
					<b>81.200,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 81.200,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 81.200,00</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Monfalcone, agenzie: Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Colleghi ed esperti del settore

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,00	9,50	81.200,00	81.200,00
				<b>81.200,00 €</b>	<b>81.200,00 €</b>

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: **€. 81.200,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 16.240,00**

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: **€. 960,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.000,00**



data 11/11/2024



il tecnico incaricato





geometra Roberto Roiz

