



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

57/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Daniela SRAMEK

DEBITORE:

Philip SCHOLL

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv. Monica Bassanese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. LUANA TUNINI

CF: TNNLNU65P50E098E

con studio in GORIZIA (GO) CORSO ITALIA, 155/C

telefono: 0481787031

email: luanatunini@alice.it

PEC: luana.tunini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO ubicato in GRADO (GO), VIALE DELL'ORIONE 16 - Quartiere Grado Pineta - della superficie commerciale di **76,07 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (Philip SCHOLL)

Trattasi di appartamento vista mare posto al secondo piano di un edificio condominiale a destinazione residenziale-stagionale, privo di impianto ascensore, che si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra, la cui costruzione risale alla fine degli anni '60.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 35 particella 226/124, qualità: ente urbano, superficie 840 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 35, particella 226/124, sub 21, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 371,85 Euro, superficie catastale: totale 75 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, indirizzo catastale: viale dell'Orione, piano: 2,

intestato a:

SCHOLL Philip nato in Austria (EE) il 01/10/1966 per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 4497 del C.C. di Grado

Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente n°21 - appartamento al secondo piano, composto da due vani utili, atrio-ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, corridoio, bagno-gabinetto, due terrazze, colorato in blu nel Piano sub G.T. 1568/68 con 8480/100000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 4476 (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

SCHOLL Philip nato il 01/10/1966 a Vienna (Austria) per 1/1.

A.1

POSTO AUTO COPERTO ubicato in GRADO (GO), VIALE DELL'ORIONE 16 - Quartiere Grado Pineta - della superficie commerciale di **8,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (Philip SCHOLL)

Trattasi di posto auto coperto posto al piano terra a pilotis di un edificio condominiale a destinazione residenziale-stagionale, privo di impianto ascensore, che si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra, la cui costruzione risale ai primi anni '70.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni



- foglio 35 particella 226/124, qualità: ente urbano, superficie 840 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 35, particella 226/124, sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 8 m2, rendita 19,42 Euro, indirizzo catastale: viale dell'Orione, piano: T,

intestato a:

SCHOLL Philip nato in Austria (EE) il 01/10/1966 per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 4479 del C.C. di Grado

Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente n°3 - posto macchina delimitato dal parcheggio autovetture, sito al piano terra, colorato in rosso nel Piano sub G.T. 1568/68 con 212/100000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 4476 (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

SCHOLL Philip nato il 01/10/1966 a Vienna (Austria) per 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.622,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.000,00
Data della valutazione:	07/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di sopralluogo, esperito in data 18/01/2022, é emerso che il compendio immobiliare costituente il presente lotto viene utilizzato durante la stagione estiva dal proprietario.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 22/11/2021, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. In esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con pec in data 29/11/2021, comunicando che **non risultavano registrati** contratti di locazione e/o comodati a nome di Scholl Philip.

Dopo un primo tentativo privo di successo, il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si é svolto con esito positivo in data 18/01/2022 – anche con l'ausilio di un fabbro per l'accesso forzoso all'appartamento, alla presenza del custode Avv. Monica Bassanese, la quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore nel corso degli accertamenti, al fine di prendere visione di ogni locale ed effettuare le riprese fotografiche con le quali corredare la presente relazione. Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche dei beni pignorati; è stata verificata la loro corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la sua conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione



comunale ed alle planimetrie catastali.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione dei beni e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli di seguito riportate.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 4497 - C.C. di Grado
Foglio C**

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 4479 - C.C. di Grado
Foglio C**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di usufrutto, derivante da atto di donazione stipulato il 23/12/2008 a firma di Not. Grimaldi, intavolato il 16/09/2011 all'Ufficio Tavolare di Monfalcone G.N. 4174/11, a favore di SCHOELL Philip nato a Vienna l'1.10.1966, .

La formalità è riferita solamente a peso del 1° c.t..

Nota:

Si evidenzia che il diritto di usufrutto é di fatto cessato per riunione con la proprietà.

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 giudiziale attiva, intavolata il 23/04/2020 all'Ufficio Tavolare di Monfalcone G.N. 1528/20, a favore di SRAMEK Daniela n. a Vienna il 03.02.1965, derivante da sentenza contumaciale emessa dal Tribunale Regionale in materia civile di Vienna in data 18.05.2018 n.2 Cg 52/178-26, munita di certificazione di titolo esecutivo europeo in data 15.02.2019.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €132.829,14.

La formalità è riferita solamente a peso del 1° c.t. e rel. p.i..

Si annota la simultaneità del diritto di ipoteca intavolato con le PP.TT. 4479 e 5833 di q.C.C., quali Partite Accessorie, istituendo la presente quale Partita Principale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, intavolato il 01/07/2021 all'Ufficio Tavolare di Monfalcone G.N. 3111/2021, a favore di SRAMEK Daniela n. a Vienna il 03.02.1965, derivante da atto di pignoramento



immobiliare dd. 11.05.2021 notificato in data 28.05.2021.
La formalità è riferita solamente a peso del 1° c.t. e rel. p.i..

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:	€ 751,84
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.023,43
Millesimi condominiali:	8480 + 212 /
Ulteriori avvertenze:	100000

Le informazioni sono state assunte presso l'Amministrazione Stabili Tolloi Antonio con sede in Grado, che amministra il condominio denominato "Smeraldo 2".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 4497 - C.C. di Grado
Foglio B**

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 4479 - C.C. di Grado
Foglio B**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

SCHOLL Philip (documentalmente anche SCHOELL o SCHOLL) n. in Austria l' 1.10.1966, per la quota di 1/1, in forza di certificato di eredità del Tribunale di Gorizia dd. 10.02.2020 R.V.G. 77/2020 Cron. 447/2020 e del verbale di deposito di atto formato all'estero dd. 10.07.2019 Reg. 1772/1285 Not. Verdirame, registrato il 10/02/2020, trascritto il 23/04/2020 a ll'Ufficio Tavolare di Monfalcone ai nn. 1527/2020.

Il titolo è riferito solamente al 1° c.t..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grado con riferimento al compendio oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione lavori edili N. **51/67**, intestato a BUTTIGNONI Roberta, per lavori di costruzione fabbricato condominiale, rilasciato il 25/09/1967 con il n. 3645/T di protocollo, **Agibilità** del 15/06/1968 con il n. 7176/T di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Grado vigente, l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea di tipo G1 – turistico marino, Sottozona B - Pineta della Rotta.

La zona omogenea di tipo G1 é suddivisa in isolati.

Ciò premesso, il compendio oggetto di valutazione ricade nell'isolato identificato con la lettera P.

Per informazioni dettagliate in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

"Art. 31 Zona territoriale omogenea di tipo G1

Appartengono a questo tipo di Zona omogenea, identificata dal P.U.R. e proposta ad ampliamento con l'adozione del nuovo P.R.G. le Sottozone di tipo G1 qui di seguito riportate:

Art. 31.1 Sottozona B della Pineta della Rotta

Le preesistenze edilizie ricadenti all'interno della Z.t.o. di tipo B non possono essere interessate da interventi stravolgenti di qualsivoglia carattere, o, dalla introduzione, anche isolata, di elementi strutturali e costruttivi, così come di scelte di opere di completamento e finitura, materiche o cromatiche, estranee rispetto alle caratteristiche che definiscono il "continuum" dell'ambiente edificato del capoluogo.

Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere una o più destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate:

- 1) Residenziale*
- 2) Residenza turistica*
- 3) Alberghiera e ricettivo-complementare*
- 4) Commerciale al dettaglio*
- 5) Direzionale*
- 6) Artigianale di servizio*
- 7) Opera pubblica*
- 8) Opera di interesse pubblico*

Per quanto concerne la possibilità di intervento all'interno della sottozona omogenea di tipo B sono consentiti i tipi di intervento di cui all'art. 12

Questa zona è quasi satura e pertanto non sono consentiti interventi dai quali possa derivare aumento dell'indice di fabbricazione fondiario; è per altro consentito di edificare all'interno dei lotti ancora liberi, e ciò nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Indice di fabbricabilità fondiario 1,00 mc./mq.*
- Superficie coperta massimo 20%*
- Numero di piani (compreso P.T.) 2*
- Altezza massima 6,50 m.*
- Distanza dai confini 5,00 m.*
- Distanza dalle strade 10,00 m.*
- Distanza tra corpi di fabbrica 10,00 m.*

Sono consentiti altresì interventi di sostituzione di singoli edifici e la formazione di P.R.P.C. finalizzati alla ricomposizione distributiva del volume delle preesistenze che, confermando quanto detto in premessa non può essere aumentato.



Ove non diversamente indicato, nel caso in cui le norme degli isolati riportino esclusivamente il numero di livelli, ai soli fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile, si assume una altezza convenzionale di livello pari a metri 3,00.

Al fine di agevolare la formazione di P.R.P.C. finalizzati alla ricomposizione volumetrica con recupero di spazi liberi da alberare, in forma di unità minime di intervento, sono stati individuati isolati numerati da A ad R.

Gli interventi di ricomposizione volumetrica devono rispettare i parametri edilizio-urbanistici della preesistenza.

- omissis -

Isolati [...] P:

All'interno di questo isolato sono ammessi gli interventi di tipo C, D, E, F, G.

Gli interventi di tipo C potranno prevedere al più di 5 livelli, compreso il piano terra.

- omissis -"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

In sede di sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con l'elaborato grafico di progetto depositato agli atti del Comune di Grado (Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 51/67 - Prot. 3645/T del 25/09/1967), è stata riscontrata la difformità di seguito descritta.

La terrazza posta sul retro dell'appartamento risulta essere stata realizzata con diversa forma e dimensioni più ampie rispetto a quella di progetto.

Merita evidenziare che tale condizione riguarda la totalità degli appartamenti facenti parte dell'edificio condominiale. In base alla vigente normativa (L.R. 19/2009 e s.m.i.), tale difformità è regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria e spese tecniche: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

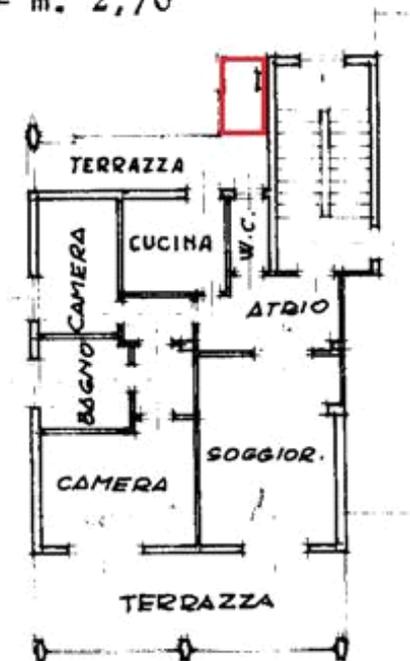
Questa situazione è riferita solamente a ll'appartamento.

Si precisa che, in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo, la scrivente si trova nell'impossibilità di fornire un quadro dettagliato e definitivo sul punto, poiché pur avendo ottenuto informazioni di carattere generale da parte degli uffici deputati per legge a ricevere ed esaminare le istanze, gli stessi uffici rimandano maggiori dettagli all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica edilizia completa degli elaborati scrittografici previsti. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni sopra esposte, quanto indicato dalla scrivente in merito al presente punto é da intendersi formulato in termini orientativi per quanto riguarda la procedura ed in termini prudenziali per ciò che attiene agli oneri e costi di regolarizzazione, finalizzati a fornire un quadro utile di massima per le finalità peritali. Si ribadisce che tutto quanto sopra riportato fa riferimento alla normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.



2° P I A N O

H. = m. 2,70



Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRADO VIALE DELL'ORIONE 16, QUARTIERE GRADO PINETA
APPARTAMENTO E POSTO AUTO COPERTO
DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO ubicato in GRADO (GO), VIALE DELL'ORIONE 16 - Quartiere Grado Pineta - della superficie commerciale di **76,07 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (Philip SCHOLL)



Trattasi di appartamento vista mare posto al secondo piano di un edificio condominiale a destinazione residenziale-stagionale, privo di impianto ascensore, che si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra, la cui costruzione risale alla fine degli anni '60.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 35 particella 226/124, qualità: ente urbano, superficie 840 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 35, particella 226/124, sub 21, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 371,85 Euro, superficie catastale: totale 75 mq, totale escluse aree scoperte 67 mq, indirizzo catastale: viale dell'Orione, piano: 2,

intestato a:

SCHOLL Philip nato in Austria (EE) il 01/10/1966 per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 4497 del C.C. di Grado

Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente n°21 - appartamento al secondo piano, composto da due vani utili, atrio-ingresso, soggiorno, cucina, servizio igienico, corridoio, bagno-gabinetto, due terrazze, colorato in blu nel Piano sub G.T. 1568/68 con 8480/100000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 4476 (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

SCHOLL Philip nato il 01/10/1966 a Vienna (Austria) per 1/1.



Facciata fronte mare



Terrazza vista mare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le unità immobiliari pignorate sono comprese in un edificio condominiale a destinazione residenziale-stagionale, privo di impianto ascensore, che si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra, la cui costruzione risale ai primi anni '70.

Il compendio immobiliare é ubicato nel comune di Grado, località nota per la sua vocazione turistico-balneare, nel quartiere di Grado Pineta, zona nella quale le attività commerciali hanno un carattere prevalentemente stagionale.



E' ubicato di fronte alla spiaggia di Grado Pineta - in prossimità dell'ingresso principale alla spiaggia - ed è inserito in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di edifici con caratteristiche simili. Nelle immediate adiacenze ci sono anche alcune strutture ricettive alberghiere.

L'intera zona durante la stagione estiva è ben servita, sia per quanto riguarda le attività commerciali che per i servizi pubblici in generale, inclusi quelli dedicati ai turisti.

La zona è a traffico limitato (ZTL), i parcheggi nelle zone limitrofe sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramica viale dell'Orione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala che l'appartamento risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la sua redazione possa ammontare prudenzialmente ad €400,00 (euro quattrocento/00).

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo - l'edificio è costituito da struttura portante in calcestruzzo armato per travi e pilastri ed in laterizio per le murature; i solai sono latero-cemento.

Il fabbricato condominiale è caratterizzato dalla presenza di due vani scala con ingressi indipendenti ed è sprovvisto di impianti ascensore.

Il piano terra - a pilotis - ospita i posti auto coperti di proprietà esclusiva.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni della palazzina sono discrete.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, l'appartamento oggetto di valutazione



misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 56,59 circa, così distribuiti:

Piano secondo

• atrio	mq	6,08	circa netti calpestabili
• soggiorno	mq	16,13	circa netti calpestabili
• w.c.	mq	1,62	circa netti calpestabili
• cucina	mq	5,75	circa netti calpestabili
• disimpegno	mq	4,25	circa netti calpestabili
• camera	mq	6,80	circa netti calpestabili
• bagno-w.c.	mq	4,78	circa netti calpestabili
• camera	mq	11,06	circa netti calpestabili
• terrazza	mq	19,62	circa netti calpestabili
• terrazza	<u>mq</u>	<u>10,50</u>	circa netti calpestabili
• Sommano	mq	86,59	circa netti calpestabili

Il posto auto coperto situato al piano terra misura una superficie utile pari a metri quadrati 8,00 circa.

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali.

Per quanto attiene alle finiture rilevate nell'appartamento, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica su tutte le pareti della cucina e dei servizi igienici; tinteggiatura su tutte le altre pareti e sui soffitti dei vari ambienti;
- portoncino d'ingresso: tamburato in legno con doppia serratura;
- serramenti esterni: infissi in legno a due vetri con telaio accoppiato, con avvolgibili in plastica per porte e finestre;
- porte interne: in legno, tamburate, cieche e con vetro ornamentale;
- terrazza: pavimento in piastrelle di ceramica; parapetti in ringhiera di ferro verniciato;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta; idrico-sanitario con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; riscaldamento con elementi elettrici a parete in alcuni locali; citofonico;
- apparecchiature sanitarie; il servizio igienico principale è dotato di vasca, water e lavabo; il servizio igienico secondario è dotato di water e lavabo.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che l'impianto elettrico, a prima vista, può considerarsi "a norma" data la presenza di un quadro elettrico dotato di interruttore magnetico differenziale c.d. salvavita. Ciò nonostante si ritiene opportuno sottoporlo a verifica da parte di persona qualificata, per accertare la piena conformità dello stesso alle prescrizioni della vigente normativa.

Sono stati rilevati dei difetti nella planarità dei pavimenti, tali anche da limitare l'apertura del portoncino d'ingresso all'alloggio.

Nella terrazza principale il cordolo in calcestruzzo armato che costituisce la parte bassa del parapetto presenta alcune fessurazioni e/o rotture del "copriferro" (vedi allegato documento "Illustrazione fotografica").

Al piano terra è situato il posto auto coperto.

In generale, i beni immobili appena descritti si presentano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.



La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale dell'appartamento calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 76,07 (diconsi metri quadrati settantasei/07).

CONSISTENZA:

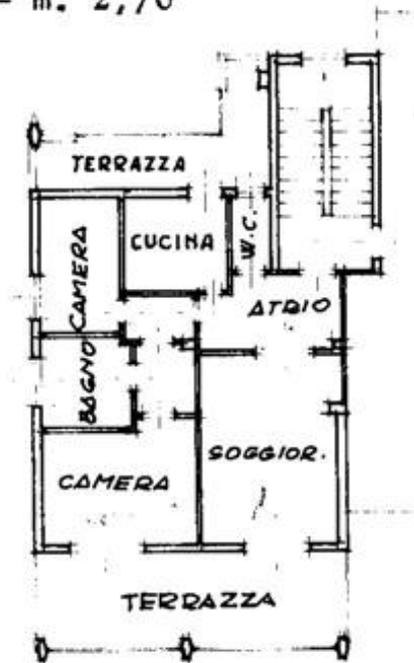
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali ed accessori diretti	76,07	x	100 %	=	76,07
Totale:	76,07				76,07

2° P I A N O

H. = m. 2,70



APPARTAMENTO - estratto planimetria catastale

P I A N O T E R R A

H. = m. 2,35



POSTO AUTO - estratto planimetria catastale



ACCESSORI:

POSTO AUTO COPERTO ubicato in GRADO (GO), VIALE DELL'ORIONE 16 - Quartiere Grado Pineta - della superficie commerciale di **8,00 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (Philip SCHOLL)

Trattasi di posto auto coperto posto al piano terra a pilotis di un edificio condominiale a destinazione residenziale-stagionale, privo di impianto ascensore, che si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra, la cui costruzione risale ai primi anni '70.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 35 particella 226/124, qualità: ente urbano, superficie 840 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 35, particella 226/124, sub 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 8 m2, rendita 19,42 Euro, indirizzo catastale: viale dell'Orione, piano: T,

intestato a:

SCHOLL Philip nato in Austria (EE) il 01/10/1966 per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 4479 del C.C. di Grado

Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente n°3 - posto macchina delimitato dal parcheggio autovetture, sito al piano terra, colorato in rosso nel Piano sub G.T. 1568/68 con 212/100000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 4476 (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

SCHOLL Philip nato il 01/10/1966 a Vienna (Austria) per 1/1.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, ma anche di fronte all'incertezza in merito alle ripercussioni che l'attuale stato di emergenza epidemiologica potrebbe riverberare sul mercato immobiliare nel breve e medio termine, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce prudenzialmente in € 1.750,00 (diconsi euro millesettecentocinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore come sopra determinato, una riduzione pari al 10% (diconsi dieci per cento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziaria che é da ritenersi a corpo e non a misura.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	76,07	x	1.750,00	=	133.122,50
Valore superficie accessori:	4,00	x	1.750,00	=	7.000,00
					140.122,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 140.122,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 140.122,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare costituente il Lotto 1 della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, tenendo conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di rifinitura, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, della vocazione turistica del compendio e della splendida vista mare, delle condizioni estrinseche, usufruendo dei dati metrici sopra determinati.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di un valore medio unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: il Catasto e l'Ufficio Tavolare di Monfalcone, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri 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
	APPARTAMENTO				
A	e POSTO AUTO COPERTO	76,07	4,00	140.122,50	140.122,50
				140.122,50 €	140.122,50 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 135.622,50
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:	€ 13.562,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 1.023,43
Riduzione per arrotondamento:	€ 36,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 57/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

NEGOZIO ubicato in GRADO (GO), VIALE DEL CAPRICORNO 33 - Quartiere Grado Pineta - della superficie commerciale di **73,15 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (Philip SCHOLL)

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra di un edificio condominiale a destinazione mista commerciale-residenziale, che si sviluppa su complessivi due piani fuori terra, la cui costruzione è avvenuta a cavallo tra gli anni '60 e '70. E' ubicato sul viale che conduce all'ingresso principale della spiaggia di Grado Pineta, caratterizzato dalla maggior concentrazione di locali per il commercio al dettaglio dell'intero quartiere.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 35 particella 226/92, qualità: ente urbano, superficie 1.040 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 35, particella 226/92, sub 14, categoria C/1, classe 10, consistenza 62 mq, superficie catastale: totale 66 mq, rendita 1.284,02 Euro, indirizzo catastale: viale del Capricorno n.31-33, piano: T,

intestato a:

SCHOLL Philip nato in Austria (EE) il 01/10/1966 per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 5833 del C.C. di Grado

Corpo tavolare 3°

- Unità Condominiale costituita da negozio sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. n. 226/92 in P.T.4550 marcato "14" in magenta nel Piano sub G.T. 2138/00 con 117/1000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 4550 (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

SCHOLL Philip nato il 01/10/1966 a Vienna (Austria) per 1/1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.382,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.800,00
Data della valutazione:	07/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di sopralluogo, esperito in data 18/01/2022, é emerso che il compendio immobiliare costituente il presente lotto viene utilizzato durante la stagione estiva dal proprietario.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 22/11/2021, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. In esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con pec in data 29/11/2021, comunicando che **non risultavano registrati** contratti di locazione e/o comodati a nome di Scholl Philip.

Dopo un primo tentativo privo di successo, il sopralluogo presso il compendio costituente il presente lotto si é svolto con esito positivo in data 18/01/2022 – anche con l'ausilio di un fabbro per l'accesso forzoso al negozio, alla presenza del custode Avv. Monica Bassanese, la quale ha accompagnato la scrivente ed il suo collaboratore nel corso degli accertamenti, con la presa visione e l'effettuazione di tutte le riprese fotografiche ritenute utili al fine della redazione della presente relazione.

Durante l'ispezione, sono state rilevate visivamente le caratteristiche del bene pignorato; è stata verificata la sua corrispondenza con quanto dichiarato e depositato presso gli uffici del catasto e tavolare, nonché la sua conformità ai più recenti elaborati progettuali approvati dall'amministrazione comunale ed alle planimetrie catastali.

Nel contempo, sono state rilevate le condizioni di conservazione e manutenzione del bene e reperita ogni informazione ritenuta di interesse ai fini della redazione della presente relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta, presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, hanno consentito di rilevare le iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli di seguito riportate.

Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 5833 - C.C. di Grado
Foglio C

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 giudiziale simultanea, intavolata il 23/04/2020 dall'Ufficio Tavolare di Monfalcone G.N. 1528/2020, a favore di SRAMEK Daniela n. a Vienna il 03.12.1965, come descritto in Partita Principale 4497 di q.C.C..

Importo capitale: €132.829,14.

La formalità è riferita solamente a 3° c.t. e rel. p.i.. Vedi Partita Principale 4497 di q.C.C.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare, intavolato il 01/07/2021 dall'Ufficio Tavolare di Monfalcone G.N. 3111/2021, a favore di SRAMEK Daniela n. a Vienna il 03.02.1965, a garanzia dell'importo di € 228.601,61 oltre a successive occorrenze, derivante da pignoramento immobiliare dd. 11.05.202, notificato in data 28.05.2021.

La formalità è riferita solamente a 3° c.t. e rel. p.i..

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: **€ 675,06**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 3.192,54**

Ulteriori avvertenze:

Le informazioni sono state assunte presso l'Amministrazione Condominiali Corbatto con sede in Grado, che amministra il condominio denominato "Mahonia".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle visure tavolari effettuate dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, per l'accertamento della proprietà, di seguito se ne riportano le risultanze.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. 5833 - C.C. di Grado
Foglio B**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

SCHOLL Philip (documentalmente anche SCHOELL o SCHOLL) n. in Austria l' 1.10.1966, per la quota di 1/1, in forza di certificato di eredità del Tribunale di Gorizia dd. 10.02.2020 R.V.G. 77/2020 Cron. 447/2020 e del verbale di deposito di atto formato all'estero dd. 10.07.2019 Reg. 1772/1285 Not. Verdrame, registrato il 10/02/2020, trascritto il 23/04/2020 a l'Ufficio Tavolare di Monfalcone ai nn. 1527/2020.

Il titolo è riferito solamente al 3° c.t..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati superflui nel sistema del Libro Fondiario.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grado con riferimento al compendio oggetto di esecuzione, di seguito se ne riportano le risultanze.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 104/68, intestata a Ing. Gianfranco Torossi, per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso negozi ed appartamenti sul lotto "f".

Agibilità del 24/03/1971 con il n. 3197 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Grado vigente, l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea di tipo G1 – turistico marino, Sottozona B - Pineta della Rotta.

La zona omogenea di tipo G1 é suddivisa in isolati. Ciò premesso, il compendio oggetto di valutazione ricade nell'isolato identificato con la lettera N.

Per informazioni dettagliate in ordine alle Norme Tecniche di Attuazione ed agli indici di edificabilità, di seguito si riporta un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

"Art. 31 Zona territoriale omogenea di tipo G1

Appartengono a questo tipo di Zona omogenea, identificata dal P.U.R. e proposta ad ampliamento con l'adozione del nuovo P.R.G. le Sottozone di tipo G1 qui di seguito riportate:

Art. 31.1 Sottozona B della Pineta della Rotta

Le preesistenze edilizie ricadenti all'interno della Z.t.o. di tipo B non possono essere interessate da interventi stravolgenti di qualsivoglia carattere, o, dalla introduzione, anche isolata, di elementi strutturali e costruttivi, così come di scelte di opere di completamento e finitura, materiche o cromatiche, estranee rispetto alle caratteristiche che definiscono il "continuum" dell'ambiente edificato del capoluogo.

Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere una o più destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate:

- 1) Residenziale*
- 2) Residenza turistica*
- 3) Alberghiera e ricettivo-complementare*
- 4) Commerciale al dettaglio*
- 5) Direzionale*
- 6) Artigianale di servizio*
- 7) Opera pubblica*
- 8) Opera di interesse pubblico*

Per quanto concerne la possibilità di intervento all'interno della sottozona omogenea di tipo B sono consentiti i tipi di intervento di cui all'art. 12

Questa zona è quasi satura e pertanto non sono consentiti interventi dai quali possa derivare aumento dell'indice di fabbricazione fondiario; è per altro consentito di edificare all'interno dei lotti ancora liberi, e ciò nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Indice di fabbricabilità fondiario 1,00 mc./mq.*
- Superficie coperta massimo 20%*
- Numero di piani (compreso P.T.) 2*



- Altezza massima 6,50 m.
- Distanza dai confini 5,00 m.
- Distanza dalle strade 10,00 m.
- Distanza tra corpi di fabbrica 10,00 m.

Sono consentiti altresì interventi di sostituzione di singoli edifici e la formazione di P.R.P.C. finalizzati alla ricomposizione distributiva del volume delle preesistenze che, confermando quanto detto in premessa non può essere aumentato.

Ove non diversamente indicato, nel caso in cui le norme degli isolati riportino esclusivamente il numero di livelli, ai soli fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile, si assume una altezza convenzionale di livello pari a metri 3,00.

Al fine di agevolare la formazione di P.R.P.C. finalizzati alla ricomposizione volumetrica con recupero di spazi liberi da alberare, in forma di unità minime di intervento, sono stati individuati isolati numerati da A ad R.

Gli interventi di ricomposizione volumetrica devono rispettare i parametri edilizio-urbanistici della preesistenza.

- omissis -"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito del sopralluogo effettuato presso il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, confrontando lo stato dei luoghi con le risultanze degli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico comunale e la banca dati catastale, la scrivente esprime i giudizi di seguito riportati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRADO VIA DEL CAPRICORNO 33, QUARTIERE GRADO PINETA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A



NEGOZIO ubicato in GRADO (GO), VIALE DEL CAPRICORNO 33 - Quartiere Grado Pineta - della superficie commerciale di **73,15 mq** per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (Philip SCHOLL)

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra di un edificio condominiale a destinazione mista commerciale-residenziale, che si sviluppa su complessivi due piani fuori terra, la cui costruzione è avvenuta a cavallo tra gli anni '60 e '70. E' ubicato sul viale che conduce all'ingresso principale della spiaggia di Grado Pineta, caratterizzato dalla maggior concentrazione di locali per il commercio al dettaglio dell'intero quartiere.

Identificazione catastale

Catasto dei Terreni

- foglio 35 particella 226/92, qualità: ente urbano, superficie 1.040 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana A, foglio 35, particella 226/92, sub 14, categoria C/1, classe 10, consistenza 62 mq, superficie catastale: totale 66 mq, rendita 1.284,02 Euro, indirizzo catastale: viale del Capricorno n.31-33, piano: T,

intestato a:

SCHOLL Philip nato in Austria (EE) il 01/10/1966 per 1/1.

Identificazione tavolare

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare 5833 del C.C. di Grado

Corpo tavolare 3°

- Unità Condominiale costituita da negozio sito al piano terra della casa costruita sulla p.c. n. 226/92 in P.T.4550 marcato "14" in magenta nel Piano sub G.T. 2138/00 con 117/1000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 4550 (art. 1117 C.C.).

allibrata a nome di:

SCHOLL Philip nato il 01/10/1966 a Vienna (Austria) per 1/1.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il compendio immobiliare é ubicato nel comune di Grado, località nota per la sua vocazione turistico-balneare, nel quartiere di Grado Pineta, zona nella quale le attività commerciali hanno un carattere prevalentemente stagionale.

E' ubicato sul viale che conduce all'ingresso principale della spiaggia di Grado Pineta, caratterizzato



dalla maggior concentrazione di locali per il commercio al dettaglio dell'intero quartiere. E' infatti inserito in un contesto urbanistico caratterizzato dalla presenza di edifici con caratteristiche similari (negozi ai piani terra ed abitazioni ai piani superiori). Nelle immediate adiacenze ci sono anche alcune strutture ricettive alberghiere.

L'intera zona durante la stagione estiva è ben servita, sia per quanto riguarda le attività commerciali che per i servizi pubblici in generale, inclusi quelli dedicati ai turisti.

La zona è a traffico limitato (ZTL), i parcheggi nelle zone limitrofe sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione



Panoramica viale del Capricorno

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si segnala che il negozio risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

A titolo meramente indicativo, si stima che la spesa per la sua redazione possa ammontare prudenzialmente ad €400,00 (euro quattrocento/00).

Per quanto attiene alle caratteristiche tipologiche e costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo - l'edificio condominiale si sviluppa su due soli piani: il piano terra dove sono ubicati complessivamente cinque negozi ed il piano primo dove sono ubicati sei appartamenti.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in calcestruzzo armato per travi e pilastri ed in laterizio per le murature; i solai sono latero-cemento.

I marciapiedi antistanti i cinque negozi che occupano l'intero piano terra della palazzina e prospettano su viale del Capricorno, sono lastricati in palladiana di porfido. Tra il marciapiede



privato e quello pubblico sono presenti delle aiole che ospitano grandi pini marittimi.

Da quanto si è potuto accertare in occasione del sopralluogo, le condizioni di manutenzione e conservazione della palazzina sono buone.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni, il negozio oggetto di valutazione misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 63,19 circa, così distribuiti:

Piano terra

- | | | | |
|---------------------------|-----------|-------------|--------------------------|
| ● locale di vendita | mq | 54,83 | circa netti calpestabili |
| ● ripostiglio / anti w.c. | mq | 5,32 | circa netti calpestabili |
| ● w.c. | <u>mq</u> | <u>3,04</u> | circa netti calpestabili |
| Sommano | mq | 63,19 | circa netti calpestabili |

Si precisa che le superfici sopra riportate sono state calcolate ricavando le misure dalla planimetria catastale.

Per quanto attiene alle finiture rilevate nel negozio, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nel servizio igienico; tinteggiatura su tutte le altre pareti e sui soffitti dei vari ambienti;
- serramenti esterni: vetrine in alluminio anodizzato con vetri singoli, dotate di serrande avvolgibili; infissi in alluminio colorato con vetri camera per le finestre poste sul retro del negozio;
- in particolare il negozio dispone di due accessi distinti, ricavati a fianco di ciascuna delle due vetrine;
- impianti: elettrico; idrico-sanitario con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- apparecchiature sanitarie; il servizio igienico è dotato di water e lavabo.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che l'impianto elettrico seppur dotato di un quadro elettrico dotato di interruttore magnetico differenziale c.d. salvavita, necessita dell'intervento da parte di persona qualificata, per il suo completamento e messa a norma.

Sono stati rilevati tracce di umidità di risalita sulle murature perimetrali del negozio; sono state inoltre riscontrate tracce di infiltrazione d'acqua in corrispondenza di alcuni punti degli spigoli tra pareti e soffitti, che hanno generato, in taluni casi, anche il distacco dei relativi strati di pittura.

In generale, il bene immobile appena descritte si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

La superficie che viene assunta a base del calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva viene calcolata in base ai criteri definiti dall'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138, che stabiliscono che tale superficie debba comprendere i muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm ed è data dalla somma della totalità della superficie dei vani principali ed accessori diretti; del 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti; del 30% della superficie di balconi, terrazzi e simili comunicanti e del 15% se non comunicanti; dal 2 al 10% della superficie dell'eventuale area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare.

Nello specifico la Superficie Lorda Commerciale del negozio calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 73,15 (diconsi metri quadrati settantatre/15).



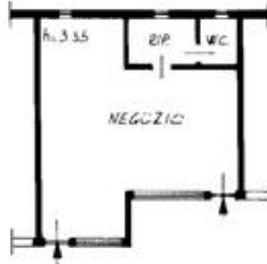
CONSISTENZA:

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
Locale principale ed accessori diretti	73,15	x	100 %	=	73,15
Totale:	73,15				73,15

PIANO TERRA



NEGOZIO - estratto dalla planimetria catastale



Vista del negozio da viale del Capricorno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le informazioni assunte attraverso varie fonti portano alla definizione di un valore medio per unità di superficie lorda commerciale che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato del compendio. Considerato però che la vendita dell'immobile non avviene in un regime di libero mercato, ma nell'ambito delle vendite giudiziarie e quindi con dinamiche ben diverse, la scrivente, in base alla propria esperienza e conoscenza, definisce prudenzialmente in € 1.550,00 (diconsi euro millecinquecentocinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla superficie lorda commerciale del negozio.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di apportare al valore come sopra determinato, una riduzione pari al 10% (diconsi dieci per cento) per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziaria che é da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,15 x 1.550,00 = **113.382,50**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 113.382,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 113.382,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto partendo dal più probabile valore del compendio immobiliare costituente il Lotto 2 della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, tenendo conto dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di rifinitura, delle dotazioni impiantistiche rilevate in sede di sopralluogo, delle condizioni estrinseche - tra le quali anche la potenzialità circa l'utilizzo stagionale del bene - usufruendo dei dati metrici sopra determinati.

Come anzi detto, le informazioni assunte attraverso varie fonti hanno portato alla definizione di un valore medio unitario al metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: il Catasto e l'Ufficio Tavolare di Monfalcone, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, i Borsini immobiliari ed altri 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	negozio	73,15	0,00	113.382,50	113.382,50
				113.382,50 €	113.382,50 €

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: **€ 113.382,50**

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: **€ 11.338,25**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 3.192,54
Riduzione per arrotondamento:	€ 51,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 98.800,00

data 07/03/2022

il tecnico incaricato
Geom. LUANA TUNINI

