



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Gianfranco Angelilli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

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 111/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

LOCALE COMMERCIALE ubicato in MONFALCONE (GO), VIA ROMANA 74, della superficie commerciale di **55,65** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di unità immobiliare al piano terra di un piccolo edificio condominiale composto da soli cinque enti eretto in prossimità della pubblica via, essendo da questa separato da un cortile in comproprietà, escluso dalla presente procedura esecutiva.

Il fabbricato, che si sviluppa su complessivi due piani fuori terra, è stato realizzato a cavallo tra la fine degli anni '40 ed i primi anni '50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto dei Terreni

- foglio [REDACTED], qualità: ente urbano, superficie 380 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana [REDACTED], particella [REDACTED], categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale: totale 55 m2, rendita [REDACTED] Euro, indirizzo catastale: Via Romana n.72, piano: T,

intestato a:

*** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/1.

IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare [REDACTED] C.C. di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente [REDACTED] - locale commerciale al piano terra – in [REDACTED] o [REDACTED] con 213/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. [REDACTED] di questo comune censuario (art. 1117 C.C.),

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i..

Titoli in atti sub [REDACTED].



B

CORTILE ubicato in MONFALCONE (GO), VIA ROMANA 74, della superficie commerciale di **120,40** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di una porzione di area scoperta di superficie pari a metri quadrati 120,40, compresa tra la pubblica via (via Romana) e l'unico ingresso del locale commerciale di cui al Corpo A precedentemente descritto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto dei Terreni

- foglio [REDACTED], qualità: ente urbano, superficie 380 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana [REDACTED] – Bene Comune non Censibile

IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare [REDACTED] di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente [REDACTED] - cortile – in [REDACTED] con 6/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in [REDACTED] di questo comune censuario (art. 1117 C.C.),

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/3 p.i..

Titoli in atti sub [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.696,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.500,00
Data di conclusione della relazione:	07/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In occasione del sopralluogo, esperito con successo in data 09/08/2023, é emerso che l'immobile



costituente il presente lotto risultava libero.

Nel merito la scrivente espone di aver preliminarmente inoltrato alla Direzione Provinciale di Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 02/05/2023, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di contratti di immobiliari, registrati, di qualsiasi tipologia con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione. A tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro con PEC in data 04/05/2023, comunicando che dai controlli effettuati presso il sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria, risultava presente soltanto il contratto telematico di acquisto del bene.

E quindi, dopo un primo tentativo di sopralluogo privo di successo effettuato in data 21/07/2023, il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura si è svolto in data 09/08/2023, alla presenza del Custode Avv. Gianfranco Angelilli, nonché del Signor *** DATO OSCURATO *** , coniuge della Signora *** DATO OSCURATO *** legale rappresentante della società debitrice, che ha consentito l'accesso e le riprese fotografiche in ogni ambiente.

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, o depositati, presso l'amministrazione comunale ed alla planimetria catastale.

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 seguito riportate.

Ufficio Tavolare di Monfalcone - PP.TT. [REDAZIONE] - C.C. di Monfalcone
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:*

Diritto di servitù di luce, aria, sporto e stilicidio a peso [REDAZIONE] ed a favore [REDAZIONE] e sue sopraelevazioni, intavolate [REDAZIONE] a Monfalcone sub G.N.

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



4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca legale, [REDACTED] a Monfalcone sub [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO ***.
 Importo ipoteca: € 760.360,88.
 Importo capitale: € 380.180,44.
 L'iscrizione è a peso del c.t.1° della [REDACTED] di Monfalcone (PARTITA PRINCIPALE) e del c.t.1° della [REDACTED] di Monfalcone (PARTITA ACCESSORIA).

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

Pignoramento immobiliare intavolato il [REDACTED] a Monfalcone sub [REDACTED] a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia.
 L'iscrizione è a peso soltanto del c.t.1° della P.T. [REDACTED] di Monfalcone.

Pignoramento immobiliare intavolato il [REDACTED] a Monfalcone sub [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento Cron. [REDACTED] Tribunale di Gorizia per l'esazione del credito di Euro 7.992,92 oltre successive occorrende.
 L'iscrizione è a peso soltanto del c.t.1° della P.T. [REDACTED] Monfalcone.

Pignoramento immobiliare intavolato il [REDACTED] a Monfalcone sub G.N. [REDACTED], promosso da *** DATO OSCURATO *** , a garanzia dell'importo di Euro 7.992,92, oltre successive occorrende, a peso della quota di 1/3 p.i. del c.t. 1° della P.T. [REDACTED] di Monfalcone e sue p.i. di ragione di *** DATO OSCURATO *** , in base all'atto di pignoramento dd [REDACTED] Tribunale di Gorizia debitamente notificato.

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
Millesimi condominiali:	213/1000 + 6/1000
Ulteriori avvertenze:	del c.t. 1 in [REDACTED] (art.1117 c.c.)

Le informazioni assunte hanno evidenziato che trattandosi di un "piccolo" condominio composto da soli cinque enti indipendenti (tre locali commerciali, un alloggio ed un cortile), la gestione dello stesso non è stata affidata ad un amministratore.



Pertanto nessuna informazione é stata reperita in ordine ad eventuali spese condominiali ordinarie e/o straordinarie riferite all'immobile.

Si evidenzia inoltre che le visure e gli accertamenti effettuati dalla scrivente esperta presso il competente Ufficio Tavolare di Monfalcone, hanno consentito di rilevare anche l'annotazione relativa alla servitù attiva che di seguito si riporta.

**Ufficio Tavolare di Monfalcone - P.T. [REDACTED] - C.C. di Monfalcone
Foglio A2**

Si annota il diritto di servitù di luce, aria, sporto a favore [REDACTED] ed a peso [REDACTED]

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 - [REDACTED] - C.C. di Monfalcone
Foglio B**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. [REDACTED], intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di piano terra e primo piano, rilasciata il [REDACTED] di protocollo.
Agibilità del [REDACTED] con il [REDACTED] di protocollo.

Autorizzazione N. [REDACTED] intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una parete divisoria e apertura di un foro di porta nel locale del piano terra dello stabile.
Agibilità non rilasciata (né richiesta).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monfalcone, l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea Zona B4 – “Residenziale estensiva”.

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

"ART. 7 - Destinazione d'uso.

1. Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dal titolo abilitativo



edilizio e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o in assenza di questi, da altri documenti previsti per legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio.

2. Le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono distinte nelle seguenti categorie elencate all'articolo 5 della LR 19/2009 e successive modifiche e integrazioni:

- a. residenziale;
- b. servizi
- c. alberghiera
- d. ricettivo-complementare;
- e. direzionale, a sua volta suddivisa nelle seguenti attività:

1) ricreativa

2) sanitaria e assistenziale

3) istruzione

4) ricerca tecnico scientifica

f. commerciale al dettaglio;

g. commerciale all'ingrosso;

h. trasporto di persone e merci;

i. artigianale;

j. industriale;

k. agricola, e residenziale agricola;

l. artigianale agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;

m. commerciale agricola in zona agricola;

n. allevamento industriale in zona agricola;

o. servizi e attrezzature collettive;

3. I cambiamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti al 21 luglio 1997, potranno essere consentiti nelle forme e modalità previste dalle vigenti leggi, solo quando compatibili con le norme delle zone in cui gli edifici ricadono.

4. Nelle zone omogenee A-B-D-G-H-O-L2, sono ammesse le destinazioni d'uso "direzionali" di cui all'art. 5 comma 1 lettera e) della LR 19/09 riferite alle attività sanitarie e assistenziali riconosciute dalla legge, di ricerca tecnico scientifica, professionali di cui ai relativi Albi e Ordini riconosciuti dalla legge, sedi di associazioni nautiche o nautico/sportive o sportive, nonché quelle relative alle attività bancarie, escludendo ogni altra attività elencata dalla Legge regionale se non espressamente indicata ai commi successivi.

-omissis-

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

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

1.1 Sono vietate tutte le attività inquinanti.

1.2 Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni dovranno privilegiare tecniche che consentano il massimo risparmio delle risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la



razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici nonché il contenimento della produzione dei rifiuti.

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

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

-omissis-

8.4 Zona B4

8.4.1 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.

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

8.4.3.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B4", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

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

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

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

8.4.3.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.4.3.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.4.3.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

-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:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo é stato riscontrato che l'immobile presenta delle difformità sia per ciò che concerne la distribuzione degli spazi interni, che per la distribuzione e le dimensioni dei fori di porta e di finestre, che per la destinazione d'uso, la quale, stando alle pratiche edilizie reperite presso il competente ufficio comunale, dovrebbe essere commerciale, mentre stando alla planimetria catastale presente attualmente agli atti l'unità immobiliare risulta censita come studio privato, e più specificatamente come ambulatorio medico. In occasione del sopralluogo si é potuto constatare che l'immobile era stato recentemente utilizzato a scopo residenziale. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.) Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

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

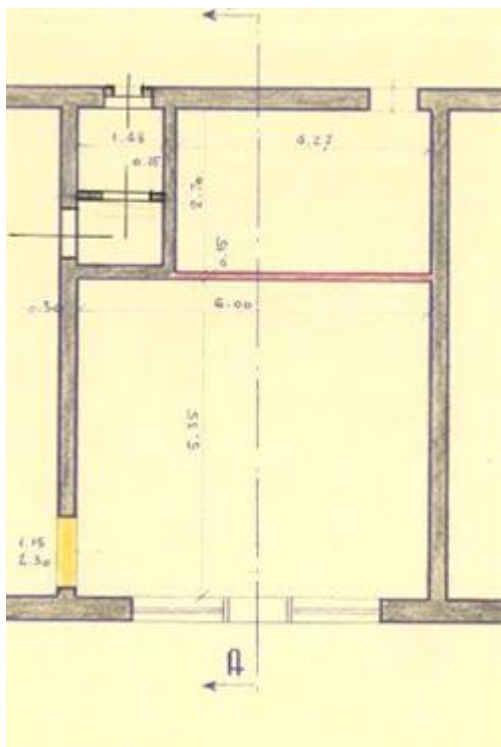
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria: €3.500,00

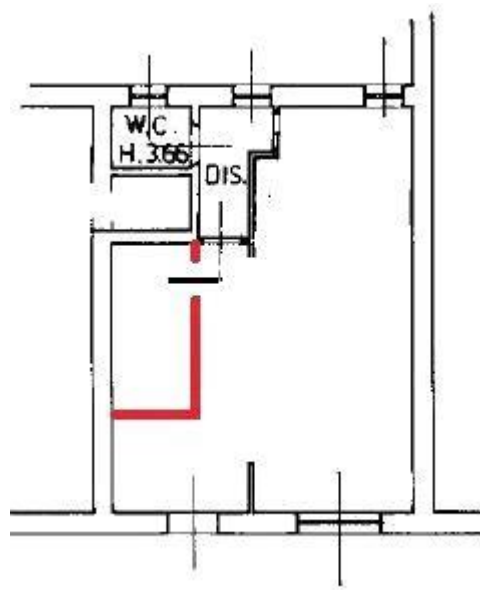
Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

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 dell'ufficio deputato per legge a ricevere ed esaminare le istanze, lo stesso ufficio rimanda 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 - finalizzato 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.





Stato autorizzato



Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità. La planimetria catastale non é conforme allo stato dei luoghi sia per ciò che concerne la distribuzione degli spazi interni e la forometria di porta e finestre, sia per la destinazione d'uso (attualmente definita "ambulatorio medico").

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia di variazione catastale, contestualmente alla presentazione della pratica edilizia in sanatoria di cui al precedente punto 8.1.

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

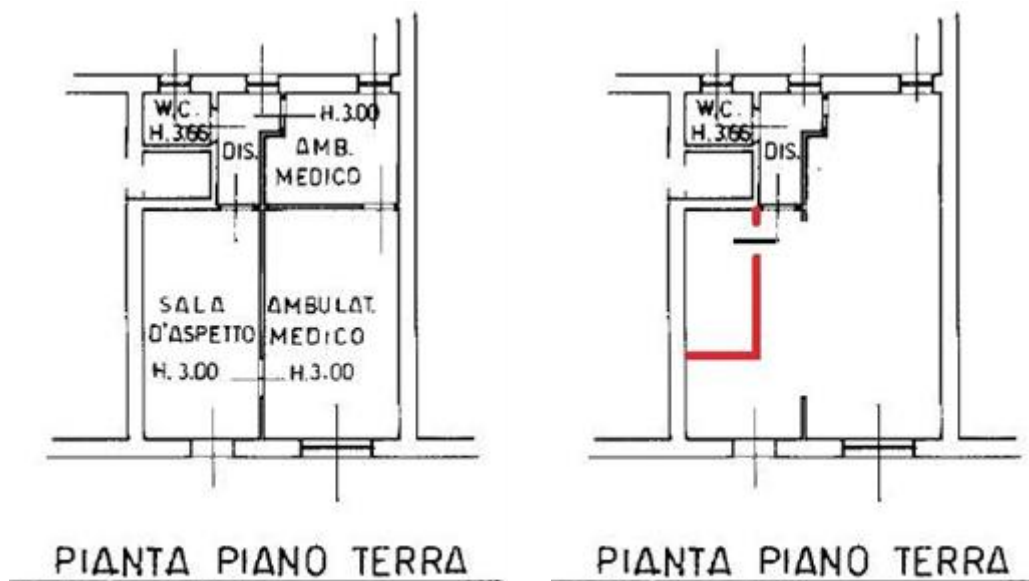
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, tributi catastali e oneri di legge: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

L'aggiornamento catastale dovrà essere presentato contestualmente alla pratica edilizia di sanatoria.





Estratto planimetria catastale presente in atti

Stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE VIA ROMANA 74

LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

LOCALE COMMERCIALE ubicato in MONFALCONE (GO), VIA ROMANA 74, della superficie commerciale di **55,65** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di unità immobiliare al piano terra di un piccolo edificio condominiale composto da soli cinque enti eretto in prossimità della pubblica via, essendo da questa separato da un cortile in comproprietà, escluso dalla presente procedura esecutiva.

Il fabbricato, che si sviluppa su complessivi due piani fuori terra, è stato realizzato a cavallo tra la fine degli anni '40 ed i primi anni '50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Catasto dei Terreni

- foglio [REDACTED] qualità: ente urbano, superficie 380 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana [REDACTED] categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale: totale 55 m2, rendita [REDACTED], indirizzo catastale: Via Romana n.72, piano: T,

intestato a:

*** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/1.

IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare [REDACTED] del C.C. di Monfalcone

Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente [REDACTED] locale commerciale al piano terra – in [REDACTED] con 213/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. [REDACTED] di questo comune censuario (art. 1117 C.C.),

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i..

Titoli in atti [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile é ubicato in zona semicentrale, in un contesto a destinazione mista residenziale/commerciale, così come lo sono le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Gorizia e Trieste.

In questa zona il traffico è scorrevole ed i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'intera zona è ben servita, sia per quanto riguarda le attività commerciali che per i servizi pubblici in generale.



Localizzazione



Panoramica edificio dalla via Romana



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto attiene alle caratteristiche costruttive - rilevate visivamente in sede di sopralluogo – l'edificio si presume costituito da struttura portante in muratura di laterizio, con solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

Le facciate sono genericamente intonacate al civile e tinteggiate.

In generale, l'edificio si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione normali; non sono stati riscontrati "a vista" segni di cedimenti di tipo strutturale.

Per quanto attiene alle finiture rilevate all'interno dell'unità immobiliare che è situata al piano terra, di seguito se ne descrivono le caratteristiche:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica in tutti i locali;
- finiture murarie: parziale rivestimento in piastrelle di ceramica nel servizio igienico; tinteggiatura sulla generalità delle pareti;
- finiture soffitti: controsoffitti in quadrotti in fibra minerale con corpi illuminanti integrati;
- portoncino d'ingresso: in alluminio;
- serramenti esterni: infissi in legno-alluminio con scuri in alluminio sul lato fronte strada; in alluminio sul lato interno;
- porte interne: tamburate in legno;
- impianti: elettrico del tipo sotto malta; idrico-sanitario; di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomi mediante caldaia murale a gas metano posizionata nel servizio igienico, cronotermostato e corpi scaldanti in alluminio; climatizzazione a split;
- apparecchiature sanitarie: il servizio igienico è dotato di water e lavabo e di rubinetteria tipo miscelatore monocomando; nel disimpegno è stata installata una doccia.

Da quanto visivamente rilevato durante il sopralluogo, si evidenzia che l'impianto elettrico é dotato di quadro elettrico con interruttori differenziale e magnetotermici, ma a titolo prudenziale se ne consiglia comunque la verifica da parte di personale qualificato che ne accerti la rispondenza alle prescrizioni della normativa di settore vigente. Per ciò che attiene all'impianto di riscaldamento, si segnala che non è stato reperito il Libretto di Impianto; si renderà pertanto necessario, anche in questo caso, affidare l'incarico a personale qualificato per la verifica di funzionamento e di rispondenza alla normativa di settore vigente dell'impianto, anche finalizzata al rilascio del prescritto Libretto.

In generale, l'immobile appena descritto si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Non sono stati rilevati, a vista, evidenti segni di assestamenti e/o cedimenti di tipo strutturale.

Per quanto concerne la distribuzione degli spazi interni dell'immobile oggetto di valutazione, che misura una superficie netta calpestabile pari a metri quadrati 45,08 circa, essi sono così ripartiti:

- locale principale mq 35,46 circa netti calpestabili
- locale secondario mq 4,85 circa netti calpestabili
- disimpegno-doccia mq 3,05 circa netti calpestabili



- w.c. mq 1,72 circa netti calpestabili

Si precisa che tutte le superfici sopra riportate sono state calcolate sulla base di misure desunte dalla planimetria catastale, verificate attraverso misurazioni a campione effettuate in loco durante il sopralluogo.

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 calcolata con i criteri appena esposti misura metri quadrati 55,65 circa.

CLASSE ENERGETICA:



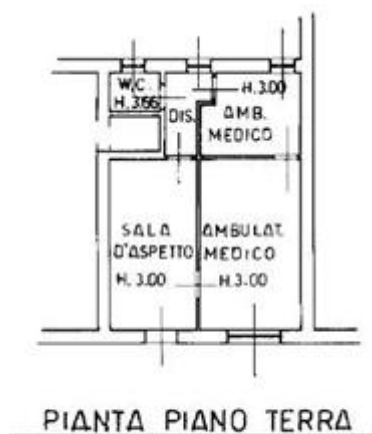
Certificazione APE N. [REDACTED]-GO-APE-DEF registrata in data [REDACTED]

CONSISTENZA:

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

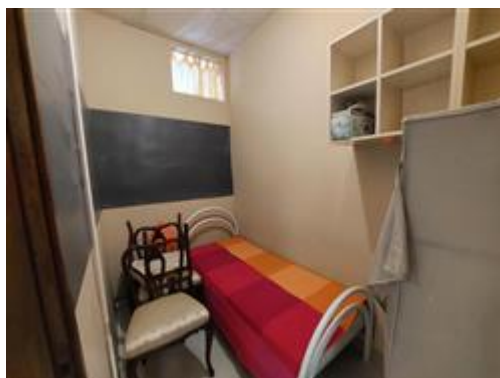
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale principale e accessori diretti	55,65	x	100 %	=	55,65
Totale:	55,65				55,65



Estratto planimetria catastale (non corrispondente allo stato dei luoghi)





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 dell'immobile. Considerato però che la sua vendita 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 in € 830,00 (diconsi euro ottocentotrenta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla sua superficie lorda commerciale.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore come sopra determinato:

- una riduzione pari al 5% (diconsi cinque percento) 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:	55,65	x	830,00	=	46.189,50
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.189,50
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.189,50
---	---------------------



BENI IN MONFALCONE VIA ROMANA 74

CORTILE

DI CUI AL PUNTO B

CORTILE ubicato in MONFALCONE (GO), VIA ROMANA 74, della superficie commerciale di **120,40** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di una porzione di area scoperta di superficie pari a metri quadrati 120,40, compresa tra la pubblica via (via Romana) e l'unico ingresso del locale commerciale di cui al Corpo A precedentemente descritto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto dei Terreni

- foglio [REDACTED], qualità: ente urbano, superficie 380 metri quadrati.

Catasto dei Fabbricati

- sezione urbana [REDACTED] – Bene Comune non Censibile ai [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Ufficio Tavolare di Monfalcone - Partita Tavolare [REDACTED] C.C. di Monfalcone
Corpo tavolare 1°

- Ente Indipendente [REDACTED] - cortile – in [REDACTED] con 6/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. [REDACTED] di questo comune censuario (art. 1117 C.C.),

allibrata a nome di:

*** DATO OSCURATO *** con 1/3 p.i..

Titoli in atti sub [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA



L'immobile é ubicato in zona semicentrale, in un contesto a destinazione mista residenziale/commerciale, così come lo sono le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono Gorizia e Trieste.

In questa zona il traffico è scorrevole ed i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'intera zona è ben servita, sia per quanto riguarda le attività commerciali che per i servizi pubblici in generale.



Localizzazione



Panoramica edificio dalla via Romana

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intera area risulta pavimentata in calcestruzzo e collocata ad una quota leggermente sopraelevata rispetto a quella del limitrofo marciapiede pubblico.

Si precisa che la superficie sopra indicata é stata desunta dal Piano Tavolare di Condominio Sub [REDACTED] che viene allegato alla presente consulenza.

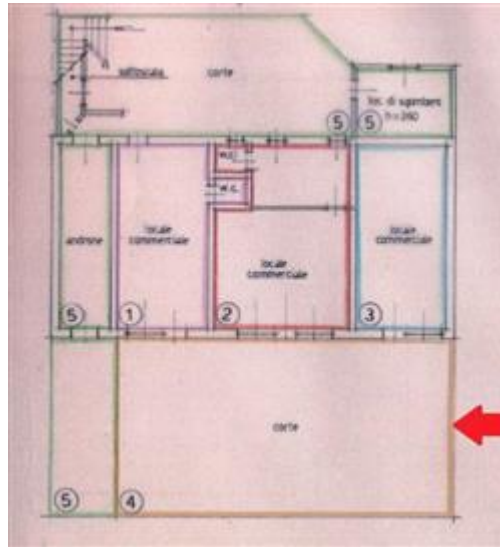
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cortile	120,40	x	100 %	=	120,40
Totale:	120,40				120,40





Estratto Piano Tavolare di Condominio

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 che applicata alla superficie come sopra determinata porta alla definizione del più probabile valore di mercato dell'ente indipendente. Considerato però che la sua vendita 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 in € 50,00 (diconsi euro cinquanta/00) al metro quadrato il valore unitario da applicare alla sua superficie.

Inoltre, per la definizione del Valore di Vendita Giudiziaria ritiene di applicare al valore come sopra determinato:

una riduzione pari al 5% (diconsi cinque percento) 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:	120,40	x	50,00	=	6.020,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 6.020,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.006,67
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si é proceduto alla determinazione del valore richiesto partendo dal più probabile valore dell'immobile costituente il Lotto 1, ovvero l'unico lotto della presente procedura esecutiva, in regime di libero mercato, utilizzando il criterio di stima sintetico-comparativo, usufruendo dei dati metrici sopra determinati e 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.

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	LOCALE COMMERCIALE	55,65	0,00	46.189,50	46.189,50
B	CORTILE	120,40	0,00	6.020,00	2.006,67
				52.209,50 €	48.196,17 €

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: **€. 43.696,17**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 2.184,81**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 11,36**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 41.500,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 07/11/2025

il tecnico incaricato
Geom. LUANA TUNINI - Esperto del Giudice

