

TRIBUNALE ORDINARIO DI GORIZIA
Procedura di Liquidazione Giudiziale iscritta al n. L.G. 7/2025

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Compendio immobiliare - Pag. 1 usque Pag. 26

Lotto 1

Negozi d'angolo a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 77

Lotto 2

Negozi piccolo e ripostiglio a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 71 e 73

Lotto 3

Posto auto a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 62

Lotto 4

Posto auto a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 62

Compendio mobiliare - Pag. 27 usque Pag. 37

Lotto 5

Beni siti prevalentemente a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 77

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 4
3. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag. 4
4. STATO CATASTALE	pag. 5
5. STATO TAVOLARE	pag. 6
6. STATO URBANISTICO-EDILIZIO	pag. 9
7. CONFORMITA'	pag. 11
8. VINCOLI	pag. 12
9. DESCRIZIONE	pag. 12
10. SUPERFICI UTILI	pag. 18
11. SPESE CONDOMINIALI	pag. 19
12. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA	pag. 20
13. CONCLUSIONE	pag. 25

1. PREMESSA

Io sottoscritto geom. Roberto SIMCIC, iscritto con posizione n. 183 all'Albo dei Geometri della Provincia di Gorizia (GO) ed iscritto all'Elenco Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Ministero della Giustizia, con studio a Gorizia (GO) in Via Angiolina n. 12, sono stato nominato, dal Curatore avv. Monica BASSANESE, perito estimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale L.G. 7/2025.

Il compendio di questa procedura comprende beni immobili e beni mobili.

Il compendio immobiliare è costituito da cinque U.I. (Unità Immobiliari), che formano quattro Lotti, più precisamente:

- a) **Lotto 1:** negozio d'angolo a Monfalcone (GO) in Via Giuseppe Garibaldi n. 77.
- b) **Lotto 2:** negozio piccolo a Monfalcone (GO) in Via Giuseppe Garibaldi n. 71 ed un ripostiglio al civico 73.
- c) **Lotto 3:** posto auto coperto a Monfalcone (GO) in Via Giuseppe Garibaldi n. 62.
- d) **Lotto 4:** posto auto coperto a Monfalcone (GO) in Via Giuseppe Garibaldi n. 62.

Il compendio mobiliare è costituito da beni che formano un unico Lotto, più precisamente:

e) **Lotto 5:** beni siti prevalentemente a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 77, nonché in Via G. Garibaldi n. 71 e n. 73 ed a Gradisca d'Isonzo (GO) in Via G. Novelli n. 19.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Ho eseguito dei sopralluoghi nel compendio de quo, in date diverse a partire dal 31/07/2025, alla presenza continua del Curatore avv. Monica BASSANESE, nonché dei successivi sopralluoghi per il completamento dei rilievi fotografici.

Inoltre, ho proceduto con degli accessi presso alcuni pubblici uffici competenti per territorio, quali l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Agenzia delle Entrate-Territorio e l'Ufficio Tavolare.

3. ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4

Le iscrizioni pregiudizievoli, a peso dei Lotti 1 usque 4, sono annotate all'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), nelle rispettive P.T. WEB di Monfalcone.

3.1. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Nulla da segnalare.

3.2. Vincoli che verranno cancellati dalla procedura

➤ Pres. 09/07/2025 con G.N. 3445

In base alla *Sentenza Dichiarativa di Liquidazione Giudiziale R.G. 07/2025* dd. 03/07/2025, Tribunale di Gorizia, decreto di nomina del curatore L.G.

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

07/2025 dd. 07/07/2025 Tribunale di Gorizia, dichiarazione di accettazione di nomina dd. 08/07/2025, è annotata la sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale dell'iscritto proprietario, con nomina del curatore nella persona dell'avv. BASSANESE Monica.

4. STATO CATASTALE

Il compendio immobiliare è identificato da n. 5 Unità Immobiliari all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Gorizia – Territorio, Comune di Monfalcone (GO).

Catasto urbano (Unità Immobiliari)

Lotto 1 – Negozio d'angolo

- Sezione A, F.M. 21, p.c. .944/2, Sub 12, Zona Censuaria -, Via Giuseppe Garibaldi n. 77, piano T, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza mq. 77, Superficie totale mq. 99, Rendita € 1.678,17.

Lotto 2 – Negozio piccolo e ripostiglio

- Sezione A, F.M. 21, p.c. .944/2, Sub 9, Zona Censuaria -, Via Giuseppe Garibaldi n. 73, piano T, Cat. C/1, Classe 6, Consistenza mq. 45, Superficie totale mq. 54, Rendita € 1.141,11.
- Sezione A, F.M. 21, p.c. .944/2, Sub 31, Zona Censuaria -, Via Giuseppe Garibaldi n. 73, piano T, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza mq. 7, Superficie totale mq. 9, Rendita € 26,39.

Lotto 3 – Posto auto coperto – Sub 13

- Sezione A, F.M. 21, p.c. .933/1, Sub 13, Zona Censuaria -, Via Giuseppe Garibaldi n. 62, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza mq. 20, Superficie totale mq. 21, Rendita € 77,47.

Lotto 4 – Posto auto coperto – Sub 14

- Sezione A, F.M. 21, p.c. .933/1, Sub 14, Zona Censuaria -, Via Giuseppe Garibaldi n. 62, piano S1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza mq. 17, Superficie totale mq. 18, Rendita € 65,85.

Catasto fondiario (condominio)

Lotto 1 – Lotto 2

p.c. .944/2, F.M. 21, Ente Urbano, mq. 722

Lotto 3 – Lotto 4

- p.c. .933/1, F.M. 21, Ente Urbano, mq. 1.400

Ditta catastale

Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4

Il diritto di proprietà, delle cinque Unità Immobiliari, negozi, ripostiglio e posti auto coperti, è a nome di:

- FINORANGE S.r.l., C.F. 01208030328

5. STATO TAVOLARE

Il compendio è identificato da n. 5 Enti Indipendenti (E.I.) nel Libro Fondiario, Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), Comune Censuario Monfalcone.

Lotto 1 – Negozio d'angolo

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

- **P.T. WEB 1497, corpo tavolare 1**

Consistenza

- E.I. 12, contornato in arancione, negozio al piano terra, con 8.072/100.000 p.i. della p.c.e. 944/2, in P.T. WEB 1493 (Madre).

Proprietà

In base all' atto di compravendita dd. 25/11/2015, Notaio FURLANI rep. 16868/10589 in atti sub G.N. 4455/2015, è intavolato il diritto di proprietà a nome di FINORANGE S.R.L. con sede a Monfalcone (GO), per l'intero.

Lotto 2 – Negozio piccolo

- **P.T. WEB 1495, corpo tavolare 1**

Consistenza

- E.I. 9, contornato in lilla, negozio al piano terra, con 4.602/100.000 p.i. della p.c.e. 944/2, in P.T. WEB 1493 (Madre).

Proprietà

In base all' atto di compravendita dd. 10/09/2015, Notaio M. FURLANI rep. 16621/10380 in atti G.N. 3319/2015, è intavolato il diritto di proprietà a nome di FINORANGE S.R.L. con sede a Monfalcone (GO), per l'intero.

Lotto 2 – Ripostiglio

- **P.T. WEB 26332, corpo tavolare 1**

Consistenza

- E.I. 31, contornato in rosso, locale deposito al piano terra, con 200/100.000 p.i. della p.c.e. 944/2 in P.T. WEB 1493 (Madre).

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZINI
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

Proprietà

In base a:

- all'Atto di compravendita dd. 20/12/2012, Notaio Michele FURLANI rep. 13876, racc. 8179, in atti tavolari sub G.N. 5313/12;
- al Verbale di assemblea straordinaria dd. 19/02/2013, Notaio Michele FURLANI rep. 14043, racc. 8310, in atti tavolari G.N. 1005/2013;
- alla modifica statutaria di S.r.l. unipersonale dd. 16/06/2015, Notaio Guido BEVILACQUA rep. 47140, racc. 34725, in atti tavolari G.N. 2581/2015;
- al Piano di condominio tipo 14667/2024 e prot. mod. 97 n. 13013 dd. 22/04/2024;

è intavolato il diritto di proprietà a nome di FINORANGE S.R.L. con sede a Monfalcone (GO), per l'intero.

Lotto 3 – Posto auto coperto – Sub 13

- **P.T. WEB 18444 corpo tavolare 1**

Consistenza

- E.l. 13, orlato in rosso, posto auto al piano interrato, con 39/10.000 p.i. della p.c.e. 933/1 in P.T. 18387 (Madre).

Proprietà

In base all'atto di compravendita dd. 01/08/2019, Notaio GRIMALDI rep. 76832/23069 in atti sub G.N. 3787/2019, è intavolato il diritto di proprietà a nome di FINORANGE S.R.L. con sede a Monfalcone (GO), per l'intero.

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

Lotto 4 – Posto auto coperto – Sub 14

- **P.T. WEB 18445, corpo tavolare 1**

Consistenza

- E.I. 14, orlato in verde, posto auto al piano interrato, con 33/10.000 p.i. della p.c.e. 933/1, in P.T. 18387 (Madre).

Proprietà

In base all' atto di compravendita dd. 01/08/2019, Notaio GRIMALDI rep. 76832/23069 in atti sub G.N. 3787/2019, è intavolato il diritto di proprietà a nome di FINORANGE S.R.L. con sede a Monfalcone (GO), per l'intero.

6. STATO URBANISTICO-EDILIZIO

6.1. Destinazione urbanistica

Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4

Il fabbricato che comprende le tre Unità Immobiliari, di cui al Lotto 1 e Lotto 2, nonché il fabbricato che comprende le due Unità Immobiliari di cui al Lotto 3 e Lotto 4, con riferimento alla Tavola P6_a del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, sono così classificati:

- Zona omogenea B1 - Residenziale Centro città (art. 13 N.T.A. del P.R.G.C.).

Inoltre, solo il corpo di fabbrica che comprende il negozio d'angolo in Via G. Garibaldi n.77, è classificato come edificio di particolare interesse, più precisamente Edificio n. 24 (art. 9 N.T.A. del P.R.G.C. – Edifici di particolare interesse).

6.2. Pratiche edilizie

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

Lotto 1 – Lotto 2

Il fabbricato originario, che comprende i due negozi ed il ripostiglio, nel 1930 è stato oggetto di lavori di restauro, da parte di un unico proprietario, per l'ottenimento di un panificio con due forni. L'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori è stata rilasciata il 02/09/1930 con prot. 5223, l'abitabilità è stata accordata il 12/09/1930 con prot. 5447.

Negli anni successivi è stato oggetto di diversi interventi edilizi e di vari frazionamenti immobiliari, che hanno originato lo stato attuale. Più precisamente:

Lotto 1 – Negozio d'angolo

In data 22/07/1983 con prot. 4223/83 veniva rilasciata la concessione per la ristrutturazione e straordinaria manutenzione di fabbricato.

In data 06/01/1984, con prot. 18448/83 relativa alla P.E. 41/83, veniva rilasciata la certificazione con la quale il Sindaco dichiarava che *permangono le condizioni d'uso del locale commerciale*.

Lotto 2 – Negozio piccolo

In data 10/05/2000, con prot. 2856/2000 e P.E. 00/058, veniva rilasciata la concessione per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

In data 28/09/2000, con prot. 2856/2000-10.11.2, veniva rilasciata l'agibilità per il locale commerciale.

Lotto 2 – Ripostiglio

In base al Permesso di Costruire P.E. 13/2014 dd. 06/02/2014 è stata realizzata la ristrutturazione edilizia. La S.C.I.A. di Variante di fine lavori è stata depositata il 13/05/2014 con prot. 18051.

Lotto 3 – Lotto 4 – Posti auto coperti

Il fabbricato originario è stato edificato in base alla Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Monfalcone (GO) in data 14/04/1973, con prot. ed. 18536 e P.E. 162/72.

L'abitabilità è stata rilasciata il 09/04/1975 con prot. 13800/V/1382.

Le parti comuni del fabbricato sono state oggetto di Concessione in Sanatoria, rilasciata in data 11/05/1999, prot. 10262/86 – 10.11.10 – Pratica n. 3008/86.

7. CONFORMITA'

Ho proceduto con il confronto tra lo stato accertato durante i sopralluoghi e gli altri stati: edilizio assentito, catastale e tavolare rappresentati nelle rispettive planimetrie.

Lotto 1 – Negozio d'angolo

Relativamente allo stato catastale ed allo stato tavolare, gli stessi non corrispondono con lo stato di fatto in quanto non è rappresentata, ad esempio, una nicchia presente nel muro di spina del locale principale.

Relativamente allo stato edilizio assentito, lo stesso non corrisponde con lo stato di fatto, in quanto, nel locale principale, è stata accertata una parziale parete divisoria.

Lotto 2 – Negozio piccolo

Relativamente allo stato catastale, allo stato tavolare ed allo stato assentito gli stessi non corrispondono con lo stato di fatto in quanto non è rappresentata, ad esempio, la parete del tipo divisoria presente nel locale principale.

Lotto 2 – Ripostiglio

Relativamente allo stato assentito, catastale e tavolare, gli stessi non corrispondono con lo stato di fatto, in quanto ho accertato una nicchia ed un'apertura nel muro di divisione con un'altra unità immobiliare di terzi.

Lotto 3 - Lotto 4 – Posti auto coperti

Relativamente allo stato catastale, allo stato assentito ed allo stato tavolare, gli stessi sono da ritenersi corrispondenti con lo stato di fatto.

8. VINCOLI

Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3 – Lotto 4

Le cinque Unità Immobiliari non risultano vincolate ai sensi:

- dell'art. 1 della Legge 1089/1939 (interesse storico e artistico);
- dell'art. 10 Legge 353/2000 (legge quadro sugli incendi boschivi);
- dell'art. 2 D.Lgs. 42/2004 (beni culturali e del paesaggio).

9. DESCRIZIONE

Lotto 1 – Lotto 2 – Caratteristiche esterne

Le tre U.I., che formano il Lotto 1 ed il Lotto 2, sono ubicate a Monfalcone (GO), nel Condominio d'angolo, tra la Via G. Garibaldi e la Via IX

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

Giugno.

Le tre U.I. hanno l'accesso da Via G. Garibaldi, più precisamente il negozio d'angolo è identificato dal civico 77, il negozio piccolo dal civico 71 ed il ripostiglio dal civico 73. Il negozio d'angolo ha anche un accesso da Via IX Giugno n. 32.

Il Condomino comprende un fabbricato con più corpi di fabbrica, aventi numeri di piani diversi ed una corte interna.

Il Condominio si trova in posizione centrale, a circa m. 300 dalla piazza principale, Piazza della Repubblica.

Lotto 1 – Negozio d'angolo - Generalità

Il corpo di fabbrica che comprende il negozio d'angolo, che costituisce edificio di interesse (veggasi punto 6.2. Pratiche edilizie), ha tre piani fuori terra. Comprende due negozi al piano terra, due appartamenti ed un laboratorio al piano primo ed un appartamento al piano secondo.

La struttura portante verticale è del tipo in muratura con conci in pietra.

Le facciate sono del tipo intonacate e tinteggiate e comprendono delle bugne, dei marcapiani e dei frontoni.

Lotto 1 – Negozio d'angolo - Caratteristiche interne

Il negozio è locato con due contratti, relativi a due porzioni diverse e complementari tra loro. Più precisamente, uno con la società NRG Company S.r.l. di Monfalcone (GO) ed uno con la Società NRG MIA Società Cooperativa per azioni di Monfalcone (GO). Entrambi i contratti hanno decorrenza il

01/02/2025 e scadenza il 31/01/2031.

Il negozio comprende un locale principale, un disimpegno, un sottoscala, un ripostiglio, un anti-w.c. ed un w.c..

Il locale principale, che comprende una parziale parete divisoria, ha due diverse altezze di circa m. 2,80 e m. 3,49, in quanto una porzione è controsoffittata.

Il negozio a Nord-Est prospetta su Via Garibaldi, a Sud-Est prospetta su Via IX Giugno, a Sud-Ovest confina con le parti comuni condominiali ed a Nord-Ovest confina con l'E.I. "11" di terzi.

Le pareti sono del tipo intonacate ad esclusione di alcune porzioni:

- nel locale principale, che hanno la struttura portante in pietra a vista;
- nei locali accessori, che sono parzialmente rivestite con piastrelle e con pannelli tipo sughero.

I serramenti delle due porte d'ingresso e delle vetrine sono del tipo in alluminio con vetrocamera.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

I pavimenti sono in prefinito nel locale principale ed in piastrelle nei locali accessori.

Il locale w.c. comprende un w.c. ed un lavabo.

Gli impianti tecnologici sono prevalentemente sottotraccia.

Il riscaldamento avviene per mezzo di unità interna di climatizzazione e la produzione di acqua calda avviene per mezzo di un boiler marcato SIMAT.

Trattasi di impianti per i quali non sono stati messi a disposizione i relativi documenti.

Lo stato di conservazione è del tipo nella media. Nella parte inferiore della parete che separa il disimpegno dal sottoscala, ho accertato delle chiazze del tipo da umidità ascendente.

Lotto 2 – Negozio piccolo

Il corpo di fabbrica, che comprende il negozio piccolo, ha un piano fuoriterza ed ha la copertura a falda unica.

Il negozio a Sud-Est confina con gli E.I. "10" e "32", a Sud-Ovest con l'E.I. "10", a Nord-Ovest confina con il fabbricato di terzi ed a Nord-Est prospetta sulla pubblica Via.

Il negozio, avente un'altezza di circa m. 3,06 e m. 3,21, comprende un locale principale, un disimpegno, un ripostiglio ed un w.c..

Il locale principale comprende una parete, alta circa m. 1,20, interposta tra due finestre.

Il negozio non è locato, lo stesso è utilizzato come magazzino e comprende dei beni mobili oggetto di separata valutazione (Lotto 5).

Le pareti ed i soffitti sono del tipo intonacati ad esclusione:

- delle pareti del w.c., che sono parzialmente rivestite con piastrelle;
- del soffitto del locale principale che è del tipo controsoffittato con quadrotti.

I serramenti delle finestre e della porta d'ingresso sono del tipo in

alluminio, con vetro camera.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato.

Le pavimentazioni sono del tipo in piastrelle di ceramica, ad esclusione del locale principale e del disimpegno che sono in prefinito.

Il locale w.c. comprende un lavabo ed un w.c..

Gli impianti tecnici, elettrico e sanitario sono del tipo prevalentemente sottotraccia.

Il riscaldamento avviene per mezzo di una stufa marcata VULCANIA, funzionante a pellet e di una unità interna di climatizzazione.

La produzione di acqua calda avviene per mezzo di uno scaldabagno elettrico *Chaffoteax*.

Trattasi di impianti per i quali non sono stati messi a disposizione i relativi documenti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è del tipo nella media. Nella parte inferiore del cantone a Sud del ripostiglio, ho accertato delle chiazze del tipo da umidità ascendente.

Lotto 2 – Ripostiglio

Il corpo di fabbrica, che comprende il ripostiglio, ha un piano fuoriterra ed ha la copertura piana.

Il ripostiglio è utilizzato come magazzino e comprende anche dei beni mobili oggetto di separata valutazione (Lotto 5).

Il ripostiglio è delimitato su tra lati, dall' E.I. "10" ed a Sud-Est dall'E.I.

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

“11”, entrambi di terzi.

L'accesso al ripostiglio non è stato effettuato dalla porta del tipo in ferro, in quanto, internamente, la stessa era ostruita da scatoloni e materiali vari.

L'accesso è avvenuto attraverso un'apertura, non riquadrata nella muratura in mattoni pieni, previo passaggio nel disimpegno di proprietà dell'Ente Indipendente “10” di terzi.

L'accesso a tale locale, a sua volta, avviene previo passaggio sulla corte di proprietà sempre dell'Ente Indipendente “10”, che è accessibile dal cancello carraio identificato quale civico 73.

Il ripostiglio, avente un'altezza di circa m. 2,64, è delimitato da pareti del tipo in muratura ed in cartongesso.

Il ripostiglio comprende una piccola finestra/luce (cm. 80 x cm. 44) nonché due aperture, del tipo con grata, poste nell'intercapedine tra il soffitto ed il solaio di copertura.

Il pavimento è in piastrelle tipo Klinker.

Gli impianti tecnologici comprendono, all'interno, dei tubi corrugati del tipo “volanti”, un'unità esterna di climatizzazione, posta nell'intercapedine, nonché, all'esterno, un interruttore ed una presa. Trattasi di impianti per i quali non sono stati messi a disposizione i relativi documenti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è del tipo trascurato.

Lotto 3 – Lotto 4 – Posti auto coperti

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

I due posti auto coperti si trovano al piano interrato del Condominio sito a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 62, denominato NIAGARA.

L'accesso avviene dalla pubblica Via per mezzo di un cancello carraio con apertura automatizzata.

Trattasi di posti auto coperti, individuati in loco con i rispettivi numeri 13 e 14, tali numeri corrispondono con quelli delle rispettive Unità Immobiliari e dei rispettivi Enti Indipendenti.

Entrambi i posti auto, con pavimento del tipo battuto di cemento, hanno un'altezza di circa m. 2,74 e m. 2,55.

Ciascun posto auto è delimitato da quattro pilastri e da strisce colorate.

10. SUPERFICI UTILI

Lotto 1 – Lotto2 – Lotto 3 – Lotto 4

Le superfici utili dei locali, arrotondate al metro quadrato, sono state desunte e/o calcolate facendo riferimento agli elaborati grafici di cui alle rispettive pratiche edilizie, previa verifica in loco di alcune misure.

Lotto 1 – Negozio d'angolo

Destinazione	Sup. Utile mq.
Vano unico	61
Disimpegno	3
Sottoscala	12
Ripostiglio	6
Anti-w.c.	3
W.c.	3

Riepilogando, la superficie utile del negozio d'angolo è pari a mq. 88.

Lotto 2 - Negozio piccolo

Destinazione	Sup. Utile mq.
Vano unico	38
Anti-w.c.	2
W.c.	2
Ripostiglio	8

Riepilogando, la superficie utile del negozio piccolo è pari a mq. 50.

Lotto 2 – Ripostiglio

Destinazione	Sup. Utile mq.
Ripostiglio	7

Lotto 3 – Lotto 4 – Posti auto coperti

Le superfici utili, arrotondate al metro quadrato, sono state calcolate facendo riferimento alle rispettive vigenti planimetrie catastali.

Destinazione	Sup. Utile mq.
Posto auto - Ente 13	20
Posto auto - Ente 14	17

11. SPESE CONDOMINALI

Lotto 1 – Lotto 2 – Negozi e ripostiglio

Le tre Unità Immobiliari, che costituiscono il Lotto 1 ed il Lotto 2, fanno parte di un Condominio, caratterizzato da una gestione del tipo interna.

Lotto 3 – Lotto 4 – Posti auto coperti

Le due Unità Immobiliari, che costituiscono il Lotto 3 ed il Lotto 4, fanno parte del Condominio NIAGARA, caratterizzato da una gestione che inizia il 1°

maggio e termina il 31 aprile di ogni anno. La situazione contabile è la seguente:

- Consuntivo 2024/2025 debito € 381,75;
- Preventivo 2025/2026 debito € 126,00,

pertanto, totale debiti € 507,75.

12. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Per la valutazione degli immobili procedo mediante il cosiddetto *metodo del confronto di mercato*, che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni simili, integrato da eventuali peculiarità, secondo la seguente formula:

$$Pv = (Pu \times Sc) - Ag - Rc - Ae$$

dove: Pv = Prezzo di vendita del bene immobile

Pu = Prezzo unitario rilevato dal mercato

Sc = Superficie convenzionale del bene immobile

Ag = Assenza garanzia per vizi occulti

Rc = Ripristino conformità

Ae = Attestazione energetica

Il metodo in esame si basa su una considerazione semplicissima: se di recente sul mercato un immobile, rientrante nello stesso segmento di mercato, viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche l'immobile in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

stesso prezzo, eventualmente integrato da alcune peculiarità. Il prezzo di vendita che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima non è altro che una previsione di formazione di prezzo.

12.1. Determinazione del Prezzo unitario (Pu)

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per immobili simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico del Comune, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia, emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita. Ho verificato le informazioni acquisite ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla dotazione delle infrastrutture urbanistiche, alla destinazione, alla superficie, allo stato manutentivo, al filtering, alla qualità ed alla tipologia di vendita, applicando casomai dei coefficienti correttivi. Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto è risultato di €/mq. 960,00 per il negozio d'angolo, di €/mq. 910,00 per il negozio piccolo e di €/mq. 650,00 per i posti auto. La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie calcolata e/o catastale e quindi eventuali variazioni della superficie non modificano la valutazione del bene.

12.2. Determinazione delle Superfici convenzionali (Sc)

La superficie convenzionale è stata determinata comprendendo:

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

- per l'intero la superficie lorda delle unità immobiliari, pari alla somma delle superfici utili, delle superfici dei muri interni e metà dei muri perimetrali con le altre Unità Immobiliari;
 - per il 25% la superficie lorda del locale accessorio esterno,
- pertanto, arrotondata risulta:

Lotto 1 – Negozio d'angolo

- *Vano principale con locali acc. interni*

$$\text{mq. } 99,00 \times 1,00 = \text{mq. } 99,00 \text{ ca.}$$

Riepilogando, la superficie convenzionale (Sc) è pari a mq. 99,00 ca..

Lotto 2 – Negozio piccolo e ripostiglio

- *Vano principale con locali acc. interni*

$$\text{mq. } 54,00 \times 1,00 = \text{mq. } 54,00 \text{ ca.}$$

- *Locale accessorio esterno* mq. 9,00 x 0,25 = mq. 2,25 ca.

Riepilogando, la superficie convenzionale (Sc) è pari a mq. 56,00 ca..

Lotto 3 – Posto auto coperto

- *Posto auto – Ente 13* mq. 21,00 x 1,00 = mq. 21,00 ca.

La superficie convenzionale (Sc) è pari a mq. 21,00 ca..

Lotto 4 – Posto auto coperto

- *Posto auto – Ente 14* mq. 18,00 x 1,00 = mq. 18,00 ca.

La superficie convenzionale (Sc) è pari a mq. 18,00 ca..

12.3. Assenza garanzia per vizi occulti (Ag)

Ho considerando l'assenza di garanzia per vizi occulti, ad esempio per quelli riconducibili agli impianti tecnologici in generale. Pertanto, ritengo di applicare una riduzione forfetaria, corrispondente a circa il 10% del prezzo di vendita lordo.

Ottingo:

Lotto 1 – Negozio d'angolo

$$10\% \times (\text{€}/\text{mq. } 960,00 \times \text{mq. } 99,00) = \text{€ } 9.504,00$$

Lotto 2 – Negozio piccolo e ripostiglio

$$10\% \times (\text{€}/\text{mq. } 910,00 \times \text{mq. } 56,00) = \text{€ } 5.096,00$$

Lotto 3 – Lotto 4 – Posti auto coperti

Nessuna riduzione.

12.4. Ripristino conformità (Rc)

Lotto 1 – Lotto 2

L'ottenimento del ripristino della conformità prevede il rilievo dettagliato in loco, l'elaborazione dei dati acquisiti e la restituzione dello stato di fatto.

Tale stato di fatto, verrà utilizzato per la presentazione della planimetria al Catasto Urbano con procedura DO.C.FA. e per l'aggiornamento parziale del Piano Tavolare di condominio.

L'onorario professionale è valutato in € 2.700,00 per il Lotto 1 ed in € 1.600,00 per il Lotto 2, entrambi al netto di C.P., I.V.A. e diritti.

Per la modifica interna, relativa alla parziale parete divisoria, è da acquisire la data di esecuzione dell'opera, in quanto, se realizzata dopo il 2009

rientrerebbero in edilizia libera, se realizzata in data precedente è necessario redigere e presentare una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), completa dei relativi documenti, per la riduzione a conformità.

Lotto 3 – Lotto 4

Nulla da segnalare.

12.5. Attestazione Energetica (Ae)

Lotto 1 – Negozio d'angolo

Ho reperito l'attestazione energetica, la stessa è scaduta il 30/10/2025. L'onorario professionale, relativo alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, è valutato in € 600,00 (al netto del C.P. ed I.V.A.).

Lotto 2 – Negozio piccolo e ripostiglio

Ho reperito l'attestazione energetica, la stessa è scaduta il 10/08/2025. L'onorario professionale, relativo alla redazione del nuovo Attestato di Prestazione Energetica, è valutato in € 600,00 (al netto del C.P. ed I.V.A.).

Lotto 3 – Lotto 4 – Posti auto coperto

Nulla da segnalare.

12.6. Prezzo di vendita dei beni immobili (Pv)

Applicando i valori ottenuti alla formula:

$$\mathbf{Pv = (Pu \times Sc) - Ag - Rc - Ae}$$

ottengo:

Lotto 1 – Negozio d'angolo

$Pv=(\text{€}/\text{mq. } 960,00 \times \text{mq. } 99,00) - \text{€ } 9.504,00 - \text{€ } 2.700,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 82.236,00.$

Pertanto, il prezzo di vendita del lotto, arrotondato, è di € 82.200,00 (diconsi € ottantaduemiladuecento/00).

Lotto 2 – Negozio piccolo e ripostiglio

$Pv=(\text{€}/\text{mq. } 910,00 \times \text{mq. } 56,00) - \text{€ } 5.096,00 - \text{€ } 1.600,00 - \text{€ } 600,00 = \text{€ } 43.664,00.$

Pertanto, il prezzo di vendita del lotto, arrotondato, è di € 43.600,00 (diconsi € quarantatremilaseicento/00).

Lotto 3 – Posto auto coperto

$Pv=(\text{€}/\text{mq. } 650,00 \times \text{mq. } 21,00) - \text{€ } 0,00 - \text{€ } 0,00 - \text{€ } 0,00 = \text{€ } 13.650,00.$

Pertanto, il prezzo di vendita del lotto, arrotondato, è di € 13.600,00 (diconsi € tredicimilaseicento/00).

Lotto 4 – Posto auto coperto

$Pv=(\text{€}/\text{mq. } 650,00 \times \text{mq. } 18,00) - \text{€ } 0,00 - \text{€ } 0,00 - \text{€ } 0,00 = \text{€ } 11.700,00$

Pertanto, il prezzo di vendita del lotto, arrotondato, è di € 11.700,00 (diconsi € undicimilasettecento/00).

13. CONCLUSIONE

Io sottoscritto geom. Roberto SIMCIC, ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi, riepilogo il contenuto del rapporto di valutazione, più precisamente, ritengo che il prezzo di vendita, del pieno ed intero diritto di proprietà del:

Giudice Delegato: dott.ssa Martina PONZIN
Curatore: avv. Monica BASSANESE
Estimatore: geom. Roberto SIMCIC

- ❖ **LOTTO 1** – Negozio d'angolo sito a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 77, è pari ad € 82.200,00.
- ❖ **LOTTO 2** – Negozio piccolo e ripostiglio siti a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 71 e n. 73, è pari ad € 43.600,00.
- ❖ **LOTTO 3** – Posto auto coperto sito a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 62, è pari ad € 13.600,00.
- ❖ **LOTTO 4** – Posto auto coperto sito a Monfalcone (GO) in Via G. Garibaldi n. 62, è pari ad € 11.700,00.

Gorizia, 19 novembre 2025

L'ESPERTO



geom. Roberto SIMCIC