

Espropriazioni Immobiliari N. 16/2025
promossa da: Condominio "ROMANA 100-102-104"



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:
dott. Alessandro CULOT

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Giovinazzo

CF:GVNGPP65P27E098Z
con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3
telefono: 0481532340
email: gi.tre@tiscali.it
PEC: giuseppe.giovinazzo@geopec.it

tecnico incaricato: Giuseppe Giovinazzo
Pagina 1 di 13

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONFALCONE via Romana 102, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,05 mt..Identificazione catastale:

- foglio 37 particella .2374/1 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via ROMANA N. 102, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale 2374/1 sub. 3 P.M. PTweb 20463 partita tavolare PTweb 20466, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 3 su p.c.e. 2374/1 (da PT 10059 ct 1) alloggio al piano terra - in arancione nel Piano sub GN 1076/1978

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1947.

B cantina a MONFALCONE via Romana 102, della superficie commerciale di **2,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 37 particella .2374/10 sub. - (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 25,62 Euro, piano: via Romana 102, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale .2374/10 partita tavolare P.T. WEB 20166, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.010,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.100,00
Data di conclusione della relazione:	15/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
La verifica presso l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo in riferimento alla registrazione di atti privati e/o contratti di locazione in corso.
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 13/03/2025 a Monfalcone G.N. 1364/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 09/01/2025 dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Gorizia, n. cr. 31.

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da CONDOMINIO ROMANA 100-102-104 con sede a MONFALCONE (GO)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione della condizione risolutiva di inadempimento apposta al contratto di compravendita, stipulata il 13/06/2016 a firma di not. Michele FURLANI , intavolato il 21/06/2016 a Monfalcone G.N. 2449/2016, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di Compravendita per la quota di 1/2 del 13.06.2016 not. Furlani.

La formalità è riferita solamente a Quota di 1/2 p.i. delle PP.TT. WEB 20466 e 20166 di Monfalcone.
Al paragrafo "CONDIZIONE DI ADEMPIMENTO" del contratto di compravendita le parti convengono di sottoporre il contratto alla condizione risolutiva di inadempimento dell'obbligo di corrispondere la somma residua pari a € 24.600,00 entro i termini previsti per il pagamento delle singole rate. Detta somma verrà corrisposta in numero di 99 rate da € 250,00 ciascuna a partire dal 15 luglio 2016 fino al 15 settembre 2024. Visti i termini contrattuali ed il tempo trascorso dal 15/09/2024 per la mancata azione della parte venditrice, si presume che quanto previsto dal contratto sia concluso

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 546,13
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€. 5.854,85
Millesimi condominiali:	40/1000

Ulteriori avvertenze:

Alla data del 01/09/2025 la posizione debitoria, complessiva della ditta eseguita nei confronti del Condominio, era la seguente:

Bilancio preventivo anno 2025	€.	546,13.-
Importo spese condominiali anni precedenti	€.	5.308,72.-

Per maggiori ragguagli, riguardanti le spese ordinarie annue di gestione e degli eventuali aggiornamenti dei bilanci, si invita a rivolgersi all'Amministrazione Studio "L a Squadra" di Monfalcone

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Certificati d'eredità dd. 18/04/2011 n.ri 1245 e 1246/2011 RNC e n.ri 865 e 866/2011 Cron. (dal 18/04/2011), intavolato il 06/05/2011 a Monfalcone G.N. 2074/2011.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 i.p. delle P.P.TT. WEB 20466 e 20166 di Monfalcone

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Contratto di Compravendita (dal 13/06/2016), con atto stipulato il 13/06/2016 a firma di not. Michele FURLANI G.N. 2449/2016 di repertorio, intavolato il 21/06/2016 a Monfalcone G.N. 2449/2016.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 i.p. delle P.P.TT. WEB 20466 e 20166 di Monfalcone.

Si annota la condizione risolutiva di inadempimento apposta al contratto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **20/47**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 12 fabbricati con 36 case e 288 alloggi, presentata il 14/03/1947, rilasciata il 28/03/1947 con il n. 2955 di protocollo, agibilità del 29/04/1949 con il n. 17584/48 di protocollo

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria N. **1161/86**, per lavori di Sanatoria opere p.c. .2374/10, presentata il 26/03/1986, rilasciata il 25/10/2000 con il n. 6613/86-10.11.10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a p.c. .2374/10

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 - Residenziale Estensiva.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- indice fabbricabilità fondiario: mc/mq. 1,5;
- altezza massima: ml. 9,50;
- distanza dai confini: ml. 5, fatta eccezione per i confini laterali dove è consentito edificare anche a confine;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 5.

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.

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

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.

Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne per diversa disposizione di una parete nella zona cottura

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a p.c. .2374/1 sub. 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONFALCONE VIA ROMANA 102

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE via Romana 102, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,05 mt..Identificazione catastale:

- foglio 37 particella .2374/1 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via ROMANA N. 102, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale 2374/1 sub. 3 P.M. PTweb 20463 partita tavolare PTweb 20466, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 3 su p.c.e. 2374/1 (da PT 10059 ct 1) alloggio al piano terra - in arancione nel Piano sub GN 1076/1978

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1947.



fronte strada



fronte stada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 Km.

autostrada distante 2 Km.



ferrovia distante 1 Km.

buono 

porto distante 1 Km.

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

mediocre 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

mediocre 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche esterne :

L'immobile pignorato consiste in un appartamento al piano terra compreso in un edificio condominiale residenziale popolare edificato sulla p.c. .2374/1 del C.C. di Monfalcone con ingresso da via Romana 102, facente parte di un complesso di edifici popolari.

L'edificio condominiale è stato costruito nel 1947, comprende n. 3 scale per 8 appartamenti ciascuna. L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da un unico vano scale privo di ascensore.

La struttura è in muratura portante in laterizio e cemento armato su fondazioni continue perimetrali e/o plinti, solai di piano e di copertura del tipo misto in laterizio e cemento armato, scala in calcestruzzo e murature in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate su tutti i piani, l'atrio di ingresso, i pianerottoli del vano scale ed i gradini sono in pietra artificiale. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate.

L'edificio è dotato di impianto fognario dinamico collegato alla rete di fognatura pubblica.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in discrete condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

L'appartamento ubicato al piano terra con accesso dal pianerottolo comune è composto dai seguenti vani:

ingresso, soggiorno-cucina, bagno e due camere.

L'accesso all'immobile ha permesso di rilevare le sue caratteristiche e la sua distribuzione interna costituita da tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramica in tutti i vani;
- i rivestimenti del servizio igienico e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: vaso, bidet, lavabo e vasca;
- le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno tamburato verniciato;
- i serramenti esterni sono in legno con oscuri in legno;

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, con radiatori.

La caldaia a gas metano, per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, è del tipo murale ed è installata all'interno;

- impianto a gas per uso domestico di tipo autonomo;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia;
- impianto citofonico.

Da quanto rilevato e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che l'alloggio si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzione, pur conservando gli originari materiali e finiture dell'epoca di costruzione.

Dalla planimetria catastale e dalle verifiche nel corso del sopralluogo si sono rilevate le seguenti superfici e misure:

- altezza utile: ml 3,05
- ingresso circa mq. 4,50
- soggiorno circa mq 13,80
- cucina circa mq 6,00
- bagno circa mq 6,00
- camera circa mq 10,70
- camera circa mq 17,00

La superficie utile calpestabile è così riassunta: appartamento circa mq 58,00;

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'appartamento è di mq 75,70.

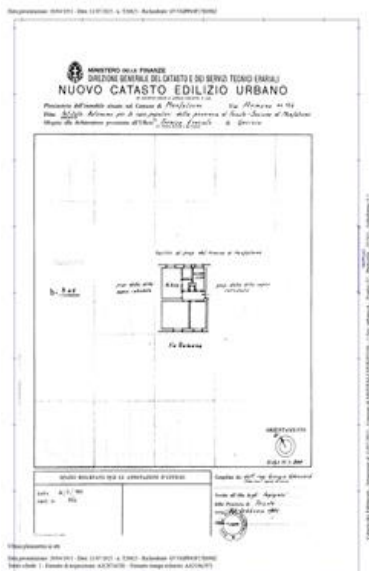
Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

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
Appartamento	76,00	x	100 %	=	76,00
Totale:	76,00				76,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, si fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale del bene in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale "borsino" immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;

- in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti);

- usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari;

il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari (accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenziali all' edificio), l' eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell' espressione di stima dei beni stessi.

Si precisa che : il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell' espressione di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo " a corpo "; cosicché, eventuali variazioni nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni di mq 76,00; assumendo il prezzo unitario medio di 600,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 600,00 = **45.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 45.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 45.600,00

BENI IN MONFALCONE VIA ROMANA 102

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a MONFALCONE via Romana 102, della superficie commerciale di **2,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 37 particella .2374/10 sub. - (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 25,62 Euro, piano: via Romana 102, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale .2374/10 partita tavolare P.T. WEB 20166, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 Km.
autostrada distante 2 Km.
ferrovia distante 1 Km.
porto distante 1 Km.

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

mediocre ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆
scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi della p.c. .2374/10 sulla quale è costruito un box in lamiera ad uso deposito. Il deposito non ha un accesso carraio ed è privo di ogni tipo di impianti. la parte antistante il box è pavimentata in cemento.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	8,00	x	25 %	=	2,00
area scoperta p.c. .2374/10	3,50	x	10 %	=	0,35
Totale:	11,50				2,35



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $2,35 \times 600,00 = 1.410,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.410,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.410,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di Monfalcone, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,00	0,00	45.600,00	45.600,00
B	cantina	2,35	0,00	1.410,00	1.410,00
				47.010,00 €	47.010,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.010,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 6.901,50**

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: **€. 8,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.100,00**

data 15/10/2025

Espropriazioni Immobiliari N. 16/2025
promossa da: Condominio "ROMANA 100-102-104"

il tecnico incaricato
Giuseppe Giovinazzo

tecnico incaricato: Giuseppe Giovinazzo
Pagina 13 di 13