



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 100/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Valeria Zingaro

CUSTODE:

Dott. Avv. Sebastiano Markovic

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. David Buiatti**

CF: BTDDVD74A22L424F

con studio in RONCHI DEI LEGIONARI (GO) VIA DANTE, 8/C

telefono: 0481475101

fax: 0481475130

email: david.buiatti@libero.it

PEC: david.buiatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2025

## LOTTO 1

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

**A** APPARTAMENTO, POSTO AUTO COPERTO E RIPOSTIGLIO a MONFALCONE VIA ARIS 41, quartiere ARIS, della superficie commerciale di **84,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in un complesso condominiale residenziale situato in una zona semi centrale edificata del Comune di Monfalcone, nel rione di Aris, più precisamente l'immobile sorge in via Aris al civico numero 41.

Il complesso condominiale è costituito da tre fabbricati principali realizzati fuori terra, denominati "Casa 15", "Casa 16" e "Casa 17", di cui due fabbricati sono sviluppati su quattro livelli fuori terra ed un fabbricato è sviluppato su cinque piani di cui uno seminterrato. In ogni fabbricato ci sono n. 16 appartamenti (n. 4 alloggi per ogni piano), i vari piani sono collegati da un vano scale interno con accesso sulla corte, ad eccezione della "Casa 16" dove nel piano seminterrato sono stati ricavati n. 23 ripostigli con accesso comune ed autonomo rispetto agli appartamenti, n. 1 centrale termica comune sempre con accesso autonomo rispetto agli appartamenti ed in fine n. 1 sala giochi o riunioni comune con accesso dal vano scala interno di collegamento agli appartamenti. Il complesso è dotato inoltre di corte condominiale comune, sulla quale insiste un fabbricato interrato adibito a n. 32 posti auto coperti, fisicamente non divisi da tramezzi interni, il tutto con accesso indipendente dalla via pubblica attraverso una rampa autonoma. Sulla corte inoltre si trova un fabbricato adibito a cabina elettrica. L'edificio, come da elenco catastale di data 03/02/2026, è composto da 48 appartamenti, 32 autorimesse e 4 ripostigli. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni sono descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Il tutto si mantiene in uno stato di manutenzione e conservazione normale - mediocre.

Identificazione catastale:

- C.C. SAN POLO particella edificiale .862 foglio 5 Sez. Urb. B sub. 70 P.M. web1195 partita tavolare web 1288 c.t. 1°, zona censuaria B, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ARIS n. 41, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO particella edificiale .862 foglio 5 Sez. Urb. B sub. 5 P.M. web1195 partita tavolare web 1200 c.t. 1°, zona censuaria B, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: VIA ARIS n. 41, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO particella edificiale .862 foglio 5 Sez. Urb. B sub. 105 P.M. web1195 partita tavolare web 1261 c.t. 1°, zona censuaria B, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 7,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ARIS n. 41, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,46 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.153,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.850,00
Data di conclusione della relazione:	29/03/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo nella giornata del 20/02/2026 alla presenza del Custode nominato, del Debitore e di sua madre, si è rilevato che l'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice. L'Esecutato detiene la residenza all'interno dell'abitazione, così come si evince dal "Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza, di Cittadinanza" rilasciato dal Comune di Monfalcone in data 26/02/2026. Presso l'Ufficio Anagrafe all'abitazione viene associato il numero 41.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato reperito alcun contratto di locazione, come da riscontro di data 12/03/2026.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone, emerge quanto segue:

### **P.T. WEB 1288 DI SAN POLO**

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

E.I. 17/2B su p.c.e. 862 (da PT 1147 ct 1 ) appartamento e terrazza al primo piano - marrone Piano sub GN 2927/1973

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

pres. 30/04/2024 GN 2191/2024 - con 19/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 1195 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

FOGLIO B - PROPRIETA'

pres. 30/04/2024 GN 2191/2024 - Si intavola il diritto di proprietà per la quota di 1/1 p.i. titoli in atti sub GN 3232/2014. In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 29/08/2014 NOTAIO ANTONIO GRIMALDI rep. 69027 registrato a Monfalcone il 22/09/2014 al n. 2366 serie 1T.

FOGLIO C - AGGRAVI

pres. 24/09/2014 GN 3232/2014 - attivo e come meglio riportato;

pres. 10/12/2025 GN 6050/2025 - attivo e come meglio riportato.

\* \* \*

### **P.T. WEB 1200 DI SAN POLO**

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

E.I. R5 su p.c.e. 862 (da PT 1121 ct 2 ) posto macchina - giallo Piano sub GN 2927/1973

**FOGLIO A2 - CONSISTENZA**

pres. 30/04/2024 GN 2191/2024 - con 3/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 1195 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

**FOGLIO B - PROPRIETA'**

pres. 30/04/2024 GN 2191/2024 - Si intavola il diritto di proprietà per la quota di 1/1 p.i. titoli in atti sub GN 3232/2014. In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 29/08/2014 NOTAIO ANTONIO GRIMALDI rep. 69027 registrato a Monfalcone il 22/09/2014 al n. 2366 serie 1T.

**FOGLIO C - AGGRAVI**

Si trasporta dalla PT 1121 di questo comune censuario:

pres. 24/09/2014 GN 3232/2014 - attivo e come meglio riportato;

pres. 10/12/2025 GN 6050/2025 - attivo e come meglio riportato.

\* \* \*

**P.T. WEB 1261 DI SAN POLO**

**FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1**

E.I. C18 su p.c.e. 862 (da PT 1121 ct 3 ) ripostiglio al seminterrato - verde Piano sub GN 2927/1973

**FOGLIO A2 - CONSISTENZA**

pres. 30/04/2024 GN 2191/2024 - con 1/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 1195 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

**FOGLIO B - PROPRIETA'**

pres. 30/04/2024 GN 2191/2024 - Si intavola il diritto di proprietà per la quota di 1/1 p.i. titoli in atti sub GN 3232/2014. In base a: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 29/08/2014 NOTAIO ANTONIO GRIMALDI rep. 69027 registrato a Monfalcone il 22/09/2014 al n. 2366 serie 1T.

**FOGLIO C - AGGRAVI**

Si trasporta dalla PT 1121 di questo comune censuario:

pres. 24/09/2014 GN 3232/2014 - attivo e come meglio riportato;

pres. 10/12/2025 GN 6050/2025 - attivo e come meglio riportato.

\* \* \*

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 1.262,21 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonchè diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 86,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

pres. 24/09/2014 GN 3232/2014 diritto di ipoteca € 170.000,00 x 0,50% = € 850,00

pres. 10/12/2025 GN 6050/2025 pignoramento immobiliare € 60.242,78 x 0,50% = € 301,21

Diritti domanda tavolare € 25,00

Voltura catastale fabbricati € 86,00

**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 **volontaria**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pres. 24/09/2014 GN 3232/2014 - Si intavola il diritto di ipoteca simultanea per l'importo complessivo di Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come Partita Principale, a peso del c.t. 1° e rel. p.i. In base a: titoli in atti. PRINCIPALE: PTweb 1288 di questo comune censuario ACCESSORIE: PTweb 1200 e PTweb 1261 di questo comune censuario

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pres. 10/12/2025 GN 6050/2025 - Si annota il pignoramento immobiliare a peso del c.t. 1° e rel. p.i. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE dd 12/11/2025 debitamente notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Gorizia

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: **19/1000 p.i. Sub**

Ulteriori avvertenze: **70, 3/1000 p.i. Sub**

**5 e 1/1000 p.i. Sub**  
**105**

In seguito alla richiesta inoltrata alla "STUDIO AM snc" di Monfalcone e risposta ricevuta in data 11/03/2026, si evince che il rendiconto spese per l'anno 2024-2025 approvato in assemblea ordinaria in data 17/06/2025 ammonta ad € 2.514,13, mentre le spese a preventivo per l'anno 2025-2065 sono pari ad € 1.347,99.

L'Amministratore segnala che non sono state deliberate spese straordinarie negli ultimi due anni. Si rimanda comunque alla consultazione della documentazione ricevuta.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Monfalcone, si è riscontrato un debito per la TARI/TARES dal 2024 pari ad € 510,03.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di compravendita.

Inoltre i beni risultano pignorati per intero in ragione della proprietà.

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 26/09/2014), con atto stipulato il 29/08/2014 a firma di Notaio Grimaldi ai nn. 69027 di repertorio.

Pres. 30/04/2024 GN 2191/2024 - In base a titoli in atti sub GN 3232/2014 : CONTRATTO DI COMPRAVENDITA dd 29/08/2014 NOTAIO ANTONIO GRIMALDI rep. 69027 registrato a Monfalcone il 22/09/2014 al n. 2366 serie 1T.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalle verifiche effettuate, con richiesta di accesso agli atti prot. accesso agli atti prot. 12243 del 09/03/2026 presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Monfalcone, in data 23/03/2026 sono state ricevute via e-mail le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile realizzato in Monfalcone (GO), via Aris n. 41, 1° piano.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **1971/24** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di tre edifici destinati ad abitazione , presentata il 15/02/1971, rilasciata il 20/03/1971 con il n. 3985/V/292 di protocollo, agibilità del 12/01/1974 con il n. 19361/V/1879 di protocollo.

Variante 1 dd. 02/09/1971 Prot. n. 3985/V/1042 e Variante 2 dd. 22/05/1973 Prot. n. 7706/V769

Concessione edilizia N. **1985/23** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO IN APPLICAZIONE DELL'ART. 42 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE, presentata il 12/02/1985, rilasciata il 25/06/1985 con il n. 2953/85 10.11.2 di protocollo.

COSTRUZIONE DI UNA VERANDA NELL'APPARTAMENTO "ENTE 17/2 B" SITO AL PRIMO PIANO DELLO STABILE SORTO SULLA PC .862 PALAZZINA 17 DEL C.C. DI SAN POLO

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale estensiva.  
Norme tecniche di attuazione ed indici:

## **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.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno dell'appartamento, risultano demoliti alcuni tramezzi interni rispetto all'elaborato del progetto d'origine. Pertanto, nonostante queste ultime opere

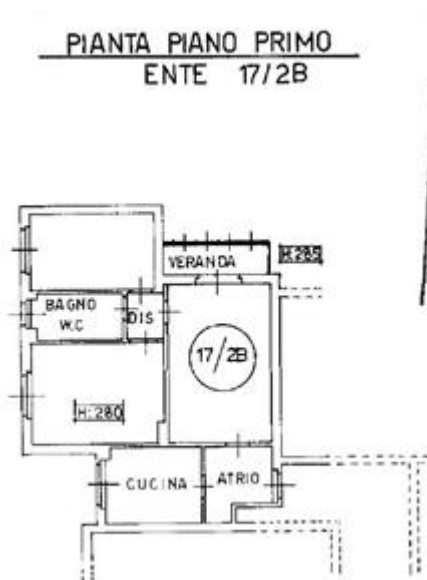
rientrano nella manutenzione ordinaria senza l'obbligo della preventiva comunicazione al Comune, si ritiene di poter aggiornare l'elaborato grafico riportando lo stato reale dei fatti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale.

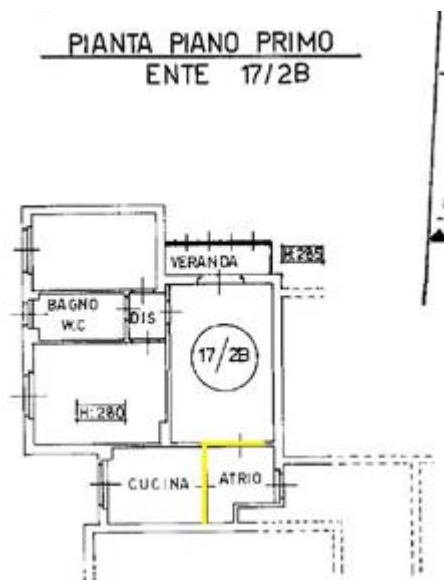
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- solo spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e sanzioni): €.600,00



*PARTICOLARE PLANIMETRIA*



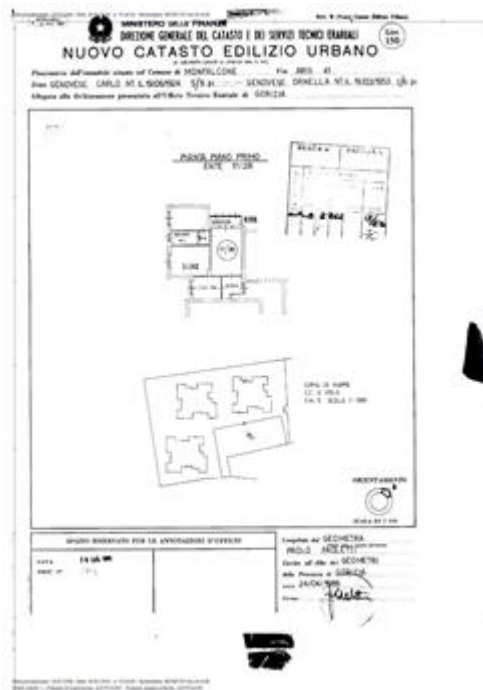
*TRAMEZZI INTERNI DEMOLITI*



*FOTO MURI DEMOLITI*



*FOTO MURI DEMOLITI*



PLANIMETRIA IN ATTI

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

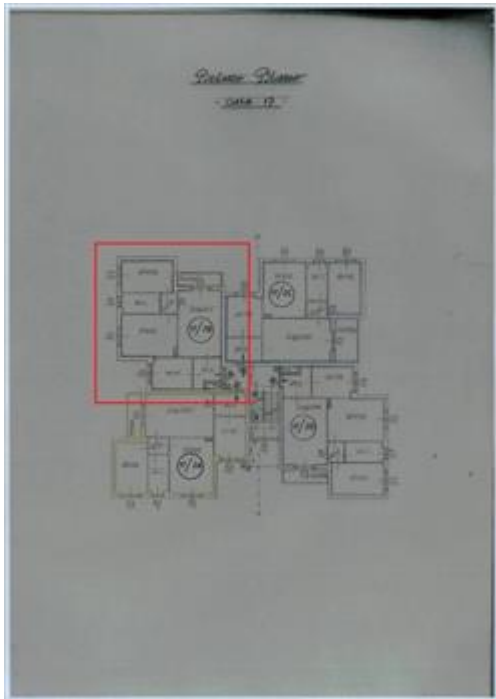
Sono state rilevate le seguenti difformità: sulla terrazza dell'alloggio è stata realizzata una verande a chiusura ma sull'elaborato del piano condominiale non viene individuata. Tra l'altro il piano condominiale non riporta l'esatta dicitura delle stanze come definite nella planimetria catastale e nella descrizione dell'elaborato tavolare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo aggiornamento di piano di condominio dell'Ente in oggetto

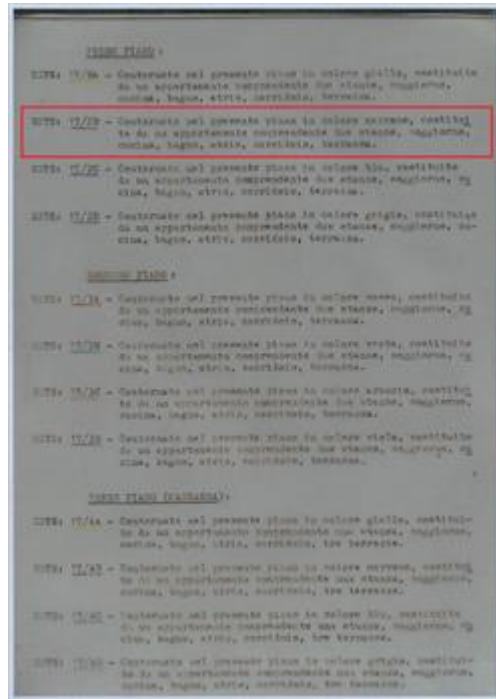
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

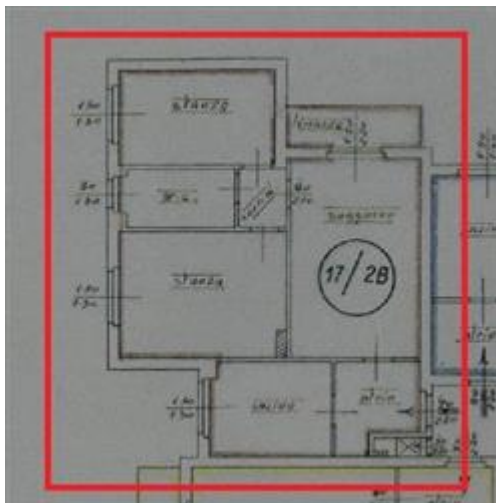
- solo spese tecniche (esclusi diritti di presentazione e richiesta estratto di mappa): € 600,00



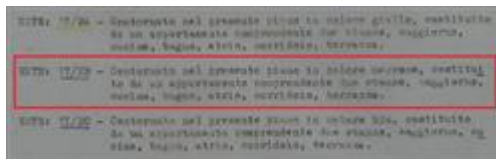
PLANIMETRIA PIANO DI CONDOMINIO



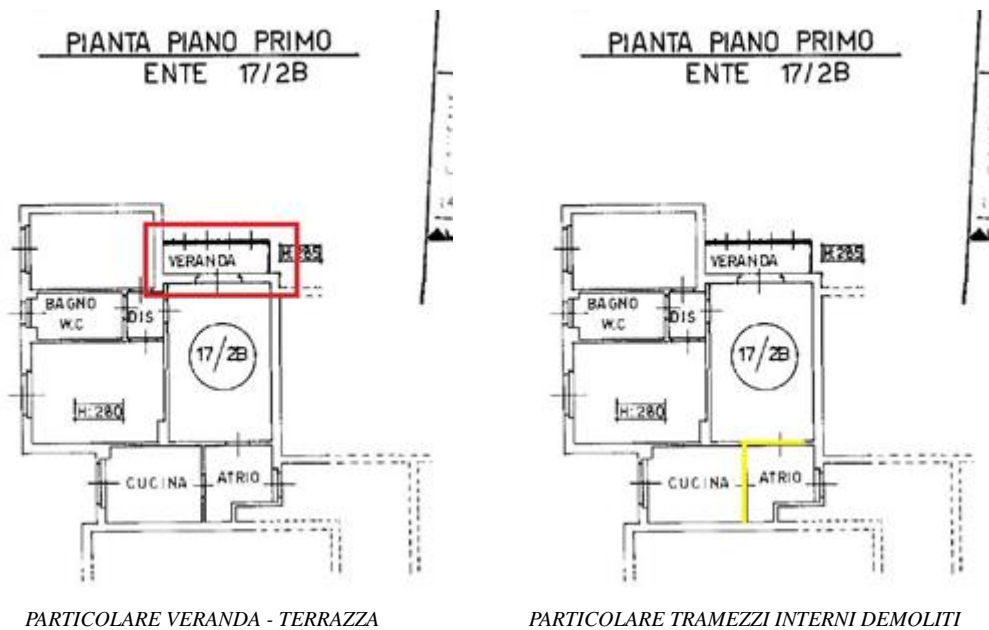
DESCRIZIONE PIANO DI CONDOMINIO



PARTICOLARE PLANIMETRIA PIANO DI CONDOMINIO



PARTICOLARE DESCRIZIONE PIANO DI CONDOMINIO



BENI IN MONFALCONE VIA ARIS 41, QUARTIERE ARIS

## APPARTAMENTO, POSTO AUTO COPERTO E RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

**APPARTAMENTO, POSTO AUTO COPERTO E RIPOSTIGLIO** a MONFALCONE VIA ARIS 41, quartiere ARIS, della superficie commerciale di **84,46** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

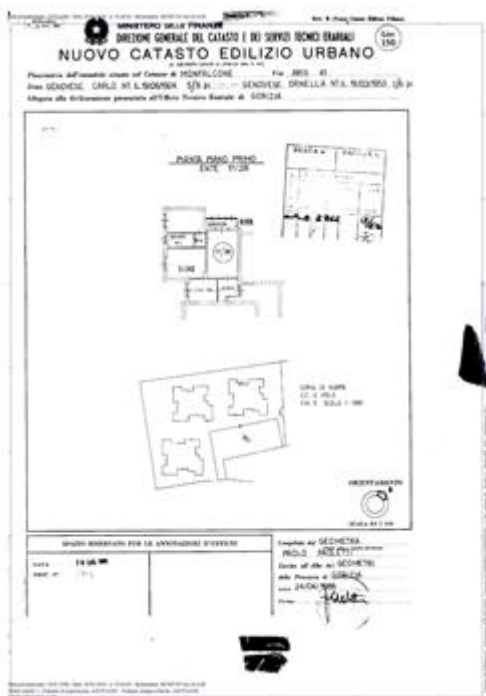
I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in un complesso condominiale residenziale situato in una zona semi centrale edificata del Comune di Monfalcone, nel rione di Aris, più precisamente l'immobile sorge in via Aris al civico numero 41.

Il complesso condominiale è costituito da tre fabbricati principali realizzati fuori terra, denominati "Casa 15", "Casa 16" e "Casa 17", di cui due fabbricati sono sviluppati su quattro livelli fuori terra ed un fabbricato è sviluppato su cinque piani di cui uno seminterrato. In ogni fabbricato ci sono n. 16 appartamenti (n. 4 alloggi per ogni piano), i vari piani sono collegati da un vano scale interno con accesso sulla corte, ad eccezione della "Casa 16" dove nel piano seminterrato sono stati ricavati n. 23 ripostigli con accesso comune ed autonomo rispetto agli appartamenti, n. 1 centrale termica comune sempre con accesso autonomo rispetto agli appartamenti ed in fine n. 1 sala giochi o riunioni comune con accesso dal vano scala interno di collegamento agli appartamenti. Il complesso è dotato inoltre di corte condominiale comune, sulla quale insiste un fabbricato interrato adibito a n. 32 posti auto coperti, fisicamente non divisi da tramezzi interni, il tutto con accesso indipendente dalla via pubblica attraverso una rampa autonoma. Sulla corte inoltre si trova un fabbricato adibito a cabina elettrica. L'edificio, come da elenco catastale di data 03/02/2026, è composto da 48 appartamenti, 32 autorimesse e 4 ripostigli. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni sono descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

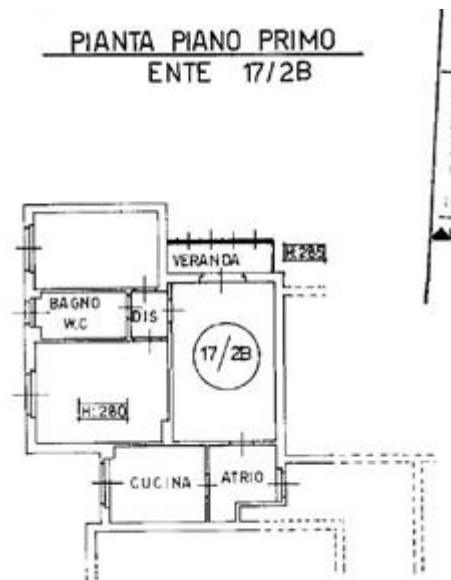
Il tutto si mantiene in uno stato di manutenzione e conservazione normale - mediocre.

Identificazione catastale:

- C.C. SAN POLO particella edificiale .862 foglio 5 Sez. Urb. B sub. 70 P.M. web1195 partita tavolare web 1288 c.t. 1°, zona censuaria B, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: VIA ARIS n. 41, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO particella edificiale .862 foglio 5 Sez. Urb. B sub. 5 P.M. web1195 partita tavolare web 1200 c.t. 1°, zona censuaria B, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: VIA ARIS n. 41, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO particella edificiale .862 foglio 5 Sez. Urb. B sub. 105 P.M. web1195 partita tavolare web 1261 c.t. 1°, zona censuaria B, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 7,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ARIS n. 41, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



PLANIMETRIA IN ATTI DEPOSITATI SUB 70



PARTICOLARE PLANIMETRIA SUB 70



PLANIMETRIA IN ATTI DEPOSITATI SUB 5

Piano Sotterraneo

Esiste: (R. 5)

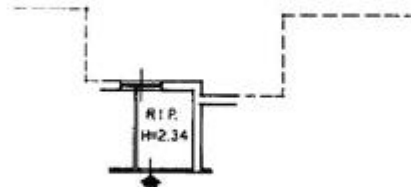


PARTICOLARE PLANIMETRIA SUB 5



PLANIMETRIA IN ATTI DEPOSITATI SUB 105

PIANO SEMINTERRATO



PARTICOLARE PLANIMETRIA SUB 105

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*AEREOFOTO*



*MAPPA*



*FACCIATA PRINCIPALE INGRESSO STABILE*



*PROSPETTO SINISTRO*



*PROSPETTO SINISTRO E PROSPETTO POSTERIORE*



*PROSPETTO POSTERIORE*

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in un complesso condominiale residenziale situato in una zona semi centrale edificata del Comune di Monfalcone, nel rione di Aris, più precisamente l'immobile sorge in via Aris al civico numero 41.

Il complesso condominiale è costituito da tre fabbricati principali realizzati fuori terra, denominati "Casa 15", "Casa 16" e "Casa 17", di cui due fabbricati sono sviluppati su quattro livelli fuori terra ed un fabbricato è sviluppato su cinque piani di cui uno seminterrato. In ogni fabbricato ci sono n. 16 appartamenti (n. 4 alloggi per ogni piano), i vari piani sono collegati da un vano scale interno con accesso sulla corte, ad eccezione della "Casa 16" dove nel piano seminterrato sono stati ricavati n. 23 ripostigli con accesso comune ed autonomo rispetto agli appartamenti, n. 1 centrale termica comune sempre con accesso autonomo rispetto agli appartamenti ed in fine n. 1 sala giochi o riunioni comune con accesso dal vano scala interno di collegamento agli appartamenti. Il complesso è dotato inoltre di corte condominiale comune, sulla quale insiste un fabbricato interrato adibito a n. 32 posti auto coperti, fisicamente non divisi da tramezzi interni, il tutto con accesso indipendente dalla via pubblica attraverso una rampa autonoma. Sulla corte inoltre si trova un fabbricato adibito a cabina

elettrica. L'edificio, come da elenco catastale di data 03/02/2026, è composto da 48 appartamenti, 32 autorimesse e 4 ripostigli. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni sono descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Il complesso condominiale è dotato di due accessi carrai, uno per i fabbricati residenziali e per la corte comune ed uno per il fabbricato interrato adibito a posti auto coperti.

La costruzione del complesso condominiale risale agli inizi degli anni Settanta.

Le caratteristiche principali dei fabbricati del complesso del condominio sono: Strutture principali, fondazioni, travi e pilastri in cemento armato. Murature perimetrali in latero cemento. Solai dei piani e della copertura in laterocemento. Finiture esterne principalmente in intonaco del tipo graffiato per esterni di colore bianco o grigio. Finiture interne dei corridoi e dei vani scale con intonaco del tipo di civile abitazione tinteggiato. Grondaie, scossaline, pluviali, converse della copertura del tetto in lamiera preverniciata. Copertura dei fabbricati principalmente piana rivestita con guiana/membrana bituminosa ardesiata di colore rosso o grigio. Scale interne in cemento rivestite in marmo sia per la pedata che per l'alzata per le zone degli alloggi. Pianerottoli e spazi comuni di distribuzione in maiolicato, parapetti delle scale interne in ferro, parapetti delle terrazze in ferro; verande in ferro o lega di alluminio con vetro, parzialmente opaco per la parte sottostante. Scale esterne in cemento per l'accesso ai ripostigli. Rampa d'accesso ai posti auto coperti in cemento. Pavimentazione della zona dei ripostigli e dei posti auto coperti in cemento liscio. Pavimentazione esterna in cemento o asfalto. Portoncino di ingresso alle parti comuni in alluminio color bronzo. Finestre e porte finestre in lega di alluminio, dotate di oscurante avvolgibile in materiale plastico. Porta di ingresso alle singole abitazioni in alluminio/legno leggermente blindato. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato ad eccezione di alcuni appartamenti, la caldaia è posta nel suo vano tecnico comune, non è stato possibile accedere alla centrale termica. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'impianto idrico e fognario si presume siano allacciati alla rete idrica comunale. La corte condominiale attualmente è lasciata libera e viene impiegata parte come area di manovra per i mezzi di proprietà degli alloggi e parte a giardino comune.

Nello specifico:

L'appartamento subalterno 70 è situato al primo piano dello stabile condominiale denominato "Casa 17" ed è composto da un atrio - cucina di mq. 15,10 una stanza adibita a soggiorno di mq. 21,10 con accesso ad una terrazza - veranda di mq. 4,55 un disimpegno di mq. 2,25 un bagno di mq. 5,30 una stanza adibita a camera di mq. 12,25 ed una stanza sempre adibita a camera di mq. 16,85.

Il posto auto coperto subalterno 5 è situato nello stabile seminterrato ed ha una superficie di mq. 13,20.

Il ripostiglio subalterno 105 è situato al seminterrato dello stabile denominato "Casa 16" ed ha una superficie di mq. 5,46.

Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quale planimetrie catastali e progetto di costruzione.

Le caratteristiche principali dell'alloggio sono: Divisori interni in cotto. Pitturazioni interne in tempera e carta da parati in alcune stanze. Pavimentazioni in prefinito per la zona giorno, in parquet per le camere, in maiolicato nel bagno e maiolicato per esterni per la terrazza - veranda. Rivestimenti interni delle pareti del bagno e della zona cucina in maiolicato. Rivestimento del soffitto con pannelli a quadrettoni presumibilmente isolanti. Porte interne in legno, quasi tutte prive di vetrate. Sanitari in ceramica, il servizio igienico è dotato di lavandino, water e doccia con box doccia. Serramenti esterni in lega di alluminio color bronzo dotati di zanzariere e avvolgibili oscuranti in pvc. La veranda è inoltre realizzata in lega di alluminio color bronzo, per la maggior parte dotata di serramento apribile. L'alloggio è privo di elementi radianti a parete, in quanto dismessi, solo nel bagno esiste uno scaldasalviette a muro ma risulta anche questo scollegato, come comunicato dall'esecutato. Esistono due split interni posti a muro, uno per la zona giorno posto nel soggiorno ed uno per la zona notte posto nel disimpegno. L'acqua calda sanitaria presumibilmente risulta centralizzata. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale sotto malta.

Le caratteristiche principali del posto auto coperto sono: Intonaco di civile abitazione per le pareti,

pilastri ed il soffitto. Pitturazioni in tempera. Pavimentazioni in cemento liscio.

Le caratteristiche principali del ripostiglio sono: Divisori in cotto con intonaco di civile abitazione per le pareti ed il soffitto. Pitturazioni in tempera. Pavimentazioni in cemento liscio. Porta e serramento in alluminio.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi. Inoltre non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti. L'immobile non è dotato di Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica.

L'alloggio, il posto auto coperto ed il ripostiglio risultano essere in un stato di manutenzione e conservazione normale - mediocre, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.



CUCINA



SOGGIORNO



CAMERA



BAGNO



POSTO AUTO COPERTO SUB. 5



RIPOSTIGLIO SUB. 105

CONSISTENZA:

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

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





PLANIMETRIA IN ATTI DEPOSITATI SUB 5

Piano Sotterraneo

Esiste: (R. 5)

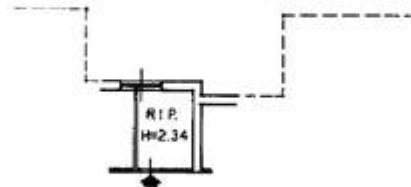


PARTICOLARE PLANIMETRIA SUB 5



PLANIMETRIA IN ATTI DEPOSITATI SUB 105

PIANO SEMINTERRATO



PARTICOLARE PLANIMETRIA SUB 105

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di € 780,00 per la superficie calpestabile dell'appartamento, € 390,00 per la superficie calpestabile della veranda, € 480,00 per la superficie calpestabile del posto auto coperto ed € 260,00 per la superficie calpestabile del ripostiglio, pertanto:

appartamento mq. 72,85 x €/mq. 780,00 = € 56.823,00

veranda mq. 4,55 x €/mq. 390,00 = € 1.774,50

posto auto coperto mq. 13,20 x €/mq. 480,00 = € 6.336,00

ripostiglio mq. 5,46 x €/mq. 260,00 = € 1.419,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.353,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.353,10**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.353,10**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Al valore sopra determinato, si ritiene di dover applicare un decurtamento pari al 5 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Monfalcone, ufficio tecnico di Monfalcone, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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, POSTO AUTO COPERTO E RIPOSTIGLIO	84,46	0,00	66.353,10	66.353,10
				<b>66.353,10 €</b>	<b>66.353,10 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetti di pignoramento e alla dimensioni degli stessi, il sottoscritto ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.153,10**

### 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: **€. 3.257,66**

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: **€. 45,45**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.850,00**

data 29/03/2026

il tecnico incaricato  
Geom. David Buiatti