



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Valeria ZINGARO

CUSTODE:

Dott. Avv. Giovanni ALOISIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Renzo LUISA

CF:LSURNZ55L16E098P

con studio in FARRA D'ISONZO (GO) VIA GRADISCA 60

telefono: 3392024463

fax: 0481888062

email: studio.geom.luisa@gmail.com

PEC: renzo.luisa@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONFALCONE, della superficie commerciale di **118,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, interno 13.Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .26/11 foglio 22 sub. 13 della P.M. 13941, censito nella partita tavolare WEB 555, indirizzo catastale: Piazzetta Ssilvio Marcuzzi Momtes n.2, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella .26/11 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Silvio Marcuzzi Montes n.2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 13 della p.c. 26/11 con le congiunte 8868/100000 p.i. della PT 13941 - Piano sub. GN 4692/1992

B

cantina a MONFALCONE, della superficie commerciale di **9,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 36.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .1643/1 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Viale San Marco n.7, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale 1643/1 foglio 22 sub. 36 della P.M. 13941, censita nella partita tavolare WEB 9997, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 36 della p.c. 1643/1 con le congiunte 309/100000 p.i. della PT 13941 - Piano sub. GN 4692/1992

C

box singolo a MONFALCONE, della superficie commerciale di **15,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 43.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .1643/1 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana a, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Viale San Marco n.7, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***



- C.C. Monfalcone particella edificiale 1643/1 foglio 22 sub. 43 della P.M. 13941, censito nella partita tavolare WEB 10004, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 43 della p.c. 1643/1 con le congiunte 284/100000 p.i. della PT 13941 - Piano sub. GN 4692/1992

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,85 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.191,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.300,00
Data di conclusione della relazione:	01/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si ritiene opportuno evidenziare che la particella catastale 1643/1 che comprende le u.i. sub. 36 e sub. 43, oggetto della presente stima, è inclusa nel perimetro del comprensorio della bonifica Lisert dell'Agro Monfalconese, annotata sub. G.T. 24/1933 e che a peso della medesima p.c. è intavolato il diritto di servitù pubblica di passaggio a piedi, intavolato sub. G.T. 1139/1991.

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** attiva, intavolata il 02/03/2021 a Monfalcone G.N. 1034/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 229.500,00.

Importo capitale: 131.000,00.

La formalità è riferita solamente a PT 13941 - Partita accessoria della PT WEB 555 - CT 1 di Monfalcone .

PARTITA PRINCIPALE Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di BANCA DI CIVIDALE, SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, O IN FORMA ABBREVIATA "CIVIBANK" con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) per l'importo complessivo di Euro 229.250,00 di cui Euro 131.000,00 per capitale, interessi come da art. 4 del titolo, spese ed accessori come indicati nel titolo stesso, a peso del c.t. 1° e relative p.i. ACCESSORIA: PT 13941 di questo comune censuario v.4 PTweb 9997 , 10004 di questo comune censuario In base a: CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO dd 23/02/2021 NOT. ANTONIO GRIMALDI rep. 78997 /25000

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/02/2021 a firma di Notaio Grimaldi , intavolata il 03/05/2021 a Monfalcone G.N. 2100/2021, derivante da simultaneità di iscrizione ipotecaria.

Si annota la simultaneità del diritto di ipoteca iscritto sub GN 1034/2021 con la nuove Partite Accessorie PTweb 9997 , 10004 di questo comune censuario , con conseguente cancellazione del vincolo di simultaneità con la PT 13941 di questo comune censuario .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/12/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario G.N. 378/2026 di repertorio, intavolata il 23/01/2026 a Monfalcone G.N. 378/2026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare.

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla Banca Di Cividale SPA - Società Benefit con sede in Cividale a peso del c.t. 1 delle PTW555 di Monfalcone in base all'atto di Pignoramento del 05.12.2025 dell'Ufficiale Giudiziario c/ UNEP di Gorizia - cron. 1697

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:	€. 920,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.890,01
Millesimi condominiali:	946/100000
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietario, in forza di Atto di compravendita (dal 23/02/2021), con atto stipulato il 23/02/2021 a firma di Notaio Grimaldi G.N. 1034/2021 di



repertorio, intavolato il 02/03/2021 a Monfalcone G.N. 1034/2021.

La cantina - sub. 36 della p.c. 1643/1 in P.T.WEB 9997 - ed il posto auto - sub.43 della p.c. 1643/1 in P.T.WEB 10004 sono stati intavolati in data 05/05/2021 con GN 2100/2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 8511/88 10.11.2**, rilasciata il 29/12/1988 con il n. prot. 200/88 di protocollo

Variante **N. 8511/88 10.11.2**, rilasciata il 15/06/1992 con il n. prot.8511/88 - pratica 200/88 di protocollo

Variante **N. 8511/88 10.11.2**, rilasciata il 24/09/1992 con il n. prort. 8511/88 -pratica 200/88 di protocollo

Variante **N. 8511/88 10.11.2**, rilasciata il 16/12/1993 con il n. prot. 8511/88 - pratica 200/88 di protocollo

Abitabilità **N. 8511/88 10.11.2**, rilasciata il 05/08/1994

Autorizzazione edilizia **N. 8511/88 10.11.2**, per lavori di esecuzione rampa d'accesso al piano interrato, rilasciata il 12/05/1993

Concesione edilizia in sanatoria **N. 8511/88 10.11.2**, per lavori di ampliamento del piano interrato, rilasciata il 16/12/1993

Autorizzazione in sanatoria **N. 8511/88 10.11.2**, per lavori di difformità nell'altezza del piano interrato, rilasciata il 29/07/1994

Autorizzazione di agibilità del piano interrato **N. 8511/88 10.11.2**, rilasciata il 26/11/2007 con il n. prot. 8779/88 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRGC - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il complesso condominiale che ospita l'alloggio, la cantina ed il posto auto oggetto della presente relazione peritale, in base al P:R.G.C. vigente è compreso nella zona territoriale omogenea "A3 - Centro Strico" di cui si indicano le principali caratteristiche:

(OMISSIS)

Zona A3 – “Centro storico”

. È l'area rappresentativa del “centro storico” cittadino, a partire dal nucleo centrale risalente al Medioevo e comprendente le zone immediatamente adiacenti che si possono far risalire agli inizi dell'800 anche se nel tempo modificate nell'impianto urbanistico originario dai Conflitti Mondiali e da interventi edilizi successivi.

6.2. Tale zona, perimetrata dalla Tavola P7a, si attua con strumentazione attuativa



dove espressamente previsto o con interventi diretti.

6.3. Gli edifici, oggetto di interventi diretti, sono classificati nella Tavola P7a in base alle seguenti tipologie:

- a) edifici esistenti in buono stato di conservazione;
- b) edifici da ristrutturare;
- c) ambiti puntuali

per i quali si stabiliscono le seguenti prescrizioni:

a) edifici esistenti in buono stato di conservazione: per tali edifici, sono consentiti tutti gli interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.

b) Edifici da ristrutturare: sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nonché gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni con i seguenti indici e parametri:

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 3
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 2

Per le eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni, l'altezza massima non potrà essere superiore a quella dello stesso edificio o degli edifici circostanti.

Le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Nel caso di ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere rispettate le distanze di codice civile.

- distanza dalle strade principali: in allineamento con gli altri edifici fronte strada.

c) Ambiti puntuali: sono lotti nei quali gli interventi tendono alla sostituzione e/o completamento del tessuto edilizio esistente in modo parziale e/o radicale, e per i quali gli allineamenti, le altezze e tutti gli altri parametri urbanistici sono contenuti nelle apposite schede "Q3 – Quaderno interventi degli interventi puntuali – zona A3"

6.3.1. Nella tavola P7a, a sua volta suddivisa in "Zona 1 e Zona 2" di cui alla DGR 752 del 10-05-2019 oggetto dell'intesa con la Regione FVG del 15-06-2019, ai sensi del DLgs 42/2004 art. 52 e DLgs 222/2016, trovano attuazione i divieti e le limitazioni di cui al precedente articolo 7.

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

6.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "A3", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

6.4.2. 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.

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

6.4.4. 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.

6.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

6.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 6.4.1. si evidenzia 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)

Per una più esaustiva verifica di quanto prescritto dalle N.T.A. si rimanda alla consultazione delle norme stesse.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRGC e Regolamento Edilizio vigenti del Comune di monfalcone)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRGC e regolamento edilizio vigenti nel Comune di Monfalcone)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Norme UNI/CEI)
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE, della superficie commerciale di **118,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, interno 13.Identificazione catastale:



- C.C. Monfalcone particella edificiale .26/11 foglio 22 sub. 13 della P.M. 13941, censito nella partita tavolare WEB 555, indirizzo catastale: Piazzetta Ssilvio Marcuzzi Momtes n.2, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella .26/11 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Piazzetta Silvio Marcuzzi Montes n.2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 13 della p.c. 26/11 con le congiunte 8868/100000 p.i. della PT 13941 - Piano sub. GN 4692/1992

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gorizia - Trieste). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

buono

qualità dei servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale fanno parte di due distinti complessi condominiali.

La loro collocazione è centralissima, in zona ben servita da tutti i servizi, distanti circa duecento metri dalla centralissima Piazza della Repubblica.

Sono formati da strutture di tipo tradizionale ed hanno la copertura a due falde.

Il primo edificio condominiale, che ospita l'unità residenziale, insiste sulla p.c. .26/11 ed è costituito da un immobile in linea che prospetta da un alto su Corso del Popolo e dall'altro sulla Piazzetta Silvio Marcuzzi Montes. Si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende n.4



unità ad uso commerciale e n. 14 unità ad uso residenziale.

Al piano terra sono ubicate le unità immobiliari ad uso commerciale mentre gli alloggi, accessibili da due distinte scale comuni, si sviluppano al primo e secondo piano oltre a sottotetti pertinenziali posti al terzo piano. L'alloggio oggetto della presente perizia non dispone di sottotetto.

Il secondo, che comprende la cantina ed il posto auto coperto, insiste sulla p.c. 1643/1 si sviluppa in linea con altri edifici ed è costituito da un corpo edilizio prospettante Viale San Marco ed uno, ad esso collegato, ubicato sul retro rispetto al primo e prospettante da un lato sulla Piazzetta Silvio Marcuzzi Montes e dall'altro sulla Piazzetta Falcone e Borsellino.

Il corpo di fabbrica prospettante Viale San Marco si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, il corpo di fabbrica interno è articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Nel piano interrato, accessibile dal Viale San Marco per mezzo di una rampa, sono ubicate la cantina ed il posto auto coperto oggetto della presente stima.

Il condominio è composto da n. 8 unità commerciali, n.26 unità abitative, n. 22 cantine e n.27 posti auto.

La centralità dell'ubicazione dell'intero complesso costituisce caratteristica peculiare dello stesso.

L'alloggio oggetto della presente perizia, fa parte dell'edificio condominiale insistente sulla p.c. .26/11 e si sviluppa su due piani.

Il primo piano si raggiunge mediante la scala interna condominiale cui si accede direttamente dall'area cortiliva del condominio.

Il primo piano è formato da ingresso/corridoio di mq.7.05, cucina di mq. 9.50, un bagno cieco di mq. 4.20, soggiorno/salotto di mq. 24.15. Dalla cucina e dal soggiorno/salotto si può accedere ad un poggiolo di mq.11.70.

Dal soggiorno/salotto una scala interna a vista consente l'accesso al secondo piano composta da un disimpegno/vano scala di mq.16.50, una camera di mq. 9.95, una camera di mq. 15.85, un bagno di mq. 5.80 ed un ripostiglio di mq. 1.75.

La superficie utile abitabile, escluso il poggiolo, è di mq. 111.25.

La disposizione interna dell'alloggio risulta ben articolata ed improntata a una buona abitabilità.

I tramezzi interni sono costituiti in forati di laterizio.

Le superfici interne verticali sono finite ad intonaco con tinteggiatura con pittura traspirante.

Le pavimentazioni dei vani al primo piano e quelli del secondo piano sono in parchetti di legno, la cucina ed i bagni hanno pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Il poggiolo è pavimentato con piastrelle in gres ceramico ed è dotato di parapetto perimetrale in acciaio con pannelli di tamponamento in poliuretano: risulta coperto da tende a "capottina" retrattili.

La scala interna che dal piano primo conduce al secondo piano ha le pedate rivestite in marmo tipo "Trani".

Il bagno del primo piano, adibito a bagno/lavanderia è ricavato nel sottoscale, è dotato di doccia, lavatoio e wc. Quello del secondo piano è dotato di vasca e dei normali apparecchi accessori.

I serramenti esterni di finestre e portefinestre sono in legno dotati di vetrate termoacustiche ed avvolgibili di oscuramento. Le porte interne sono in legno tamburato di misura standard 80x210 cm.

Il portoncino d'ingresso è del tipo antintrusione.

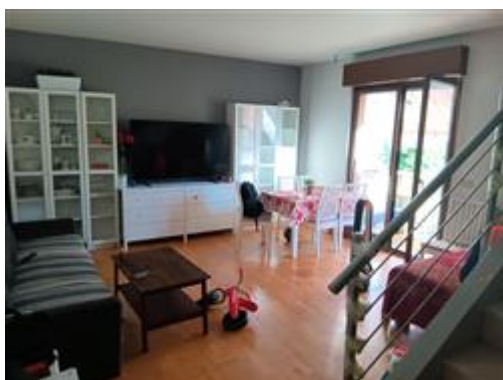
L'impianto elettrico è del tipo tradizionale con rete di distribuzione e frutti terminali posti in



tubazioni e scatole di derivazione posti in traccia nelle murature.

L'alloggio è termoautonomo con gruppo termico a condensazione, installato nel vano cucina e corpi radianti costituiti da radiatori in acciaio.

E' dotato di impianto di climatizzazione di tipo "monosplit" con possibilità di inversione e con terminale posto nel vano soggiorno/salotto .



CLASSE ENERGETICA:



[145,55 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 76466-2020-GO-APE-DEF registrata in data 29/06/2020

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
Alloggio	111,80	x	100 %	=	111,80
Poggiolo	13,60	x	50 %	=	6,80
Totale:	125,40				118,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,60 x 1.600,00 = **189.760,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per vizi occulti non riscontrabili all'atto del sopralluogo	-18.976,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.784,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.784,00**

BENI IN MONFALCONE -

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a MONFALCONE, della superficie commerciale di **9,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 36.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .1643/1 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Viale San Marco n.7, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale 1643/1 foglio 22 sub. 36 della P.M. 13941, censita nella partita tavolare WEB 9997, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 36 della p.c. 1643/1 con le congiunte 309/100000 p.i. della PT 13941 - Piano sub. GN 4692/1992

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gorizia - Trieste). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

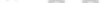
livello di piano:

molto scarso 

stato di manutenzione:

scarso

luminosità:

molto scarso 

qualità degli impianti:

scarso

qualità dei servizi:

molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale fanno parte di due distinti complessi condominiali.

La loro collocazione è centralissima, in zona ben servita da tutti i servizi, distanti circa duecento metri dalla centralissima Piazza della Repubblica.

Sono formati da strutture di tipo tradizionale ed hanno la copertura a due falde.

Il primo edificio condominiale, che ospita l'unità residenziale, insiste sulla p.c. 26/11 ed è costituito da un immobile in linea che prospetta da un alto su Corso del Popolo e dall'altro sulla Piazzetta Silvio Marcuzzi Montes. Si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende n.4 unità ad uso commerciale e n. 14 unità ad uso residenziale.

Al piano terra sono ubicate le unit  immobiliari ad uso commerciale mentre gli alloggi, accessibili da due distinte scale comuni, si sviluppano al primo e secondo piano oltre a sottotetti pertinenziali posti al terzo piano. L'alloggio oggetto della presente perizia non dispone di sottotetto.

Il secondo, che comprende la cantina ed il posto auto coperto, insiste sulla p.c. 1643/1 si sviluppa in linea con altri edifici ed è costituito da un corpo edilizio prospettante Viale San Marco ed uno, ad esso collegato, ubicato sul retro rispetto al primo e prospettante da un lato sulla Piazzetta Silvio Marcuzzi Montes e dall'altro sulla Piazzetta Falcone e Borsellino.

Il corpo di fabbrica prospettante Viale San Marco si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, il corpo di fabbrica interno è articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Nel piano interrato, accessibile dal Viale San Marco per mezzo di una rampa, sono ubicate la cantina ed il posto auto coperto oggetto della presente stima.

Il condominio è composto da n. 8 unità commerciali, n.26 unità abitative, n. 22 cantine e n.27 posti auto.

La centralità dell'ubicazione dell'intero complesso costituisce caratteristica peculiare dello



stesso.

Il vano adibito a cantina oggetto della presente perizia è ubicato nel piano interrato del condominio insistente sulla particella catastale 1634/1 al quale si accede da una rampa con ingresso posto su Viale San Marco

Uno spazio comune interno consente l'accesso ed è composta da un unico vano di circa 7.20 mq.

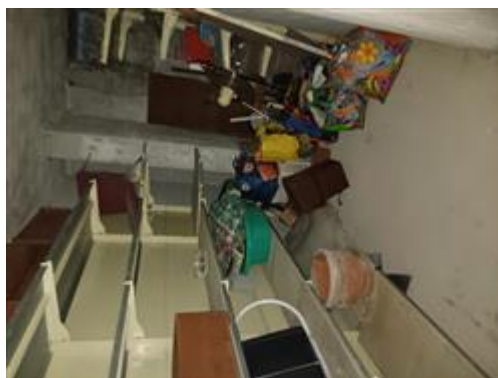
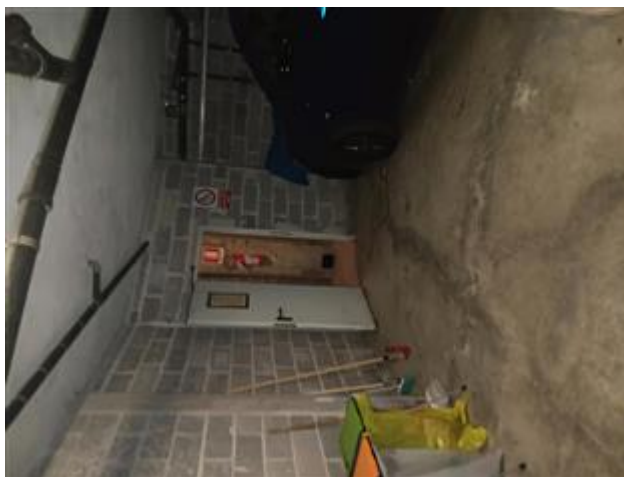
Le pareti sono in blocchi di cemento lasciati a vista e pavimentazione in battuto di cemento lisciato. La porta d'ingresso è in acciaio ad un anta ed è dotata da una finestra a bocca di lupo. E' dotata di impianto elettrico.

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
Cantina	9,15	x	100 %	=	9,15
Totale:	9,15				9,15



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,15 x 750,00 = **6.862,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione per eventuali vizi occulti non riscontrabili all'atto del sopralluogo	-686,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.176,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.176,25**

BENI IN MONFALCONE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a MONFALCONE, della superficie commerciale di **15,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, interno 43.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella .1643/1 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana a, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: Viale San Marco n.7, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale 1643/1 foglio 22 sub. 43 della P.M. 13941, censito nella partita tavolare WEB 10004, intestato a *** DATO OSCURATO ***
E.I. 43 della p.c. 1643/1 con le congiunte 284/100000 p.i. della PT 13941 - Piano sub. GN 4692/1992

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gorizia - Trieste). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale fanno parte di due distinti complessi condominiali.

La loro collocazione è centralissima, in zona ben servita da tutti i servizi, distanti circa duecento metri dalla centralissima Piazza della Repubblica.

Sono formati da strutture di tipo tradizionale ed hanno la copertura a due falde.

Il primo edificio condominiale, che ospita l'unità residenziale, insiste sulla p.c. 26/11 ed è costituito da un immobile in linea che prospetta da un alto su Corso del Popolo e dall'altro sulla Piazzetta Silvio Marcuzzi Montes. Si sviluppa su tre piani fuori terra e comprende n.4 unità ad uso commerciale e n. 14 unità ad uso residenziale.

Al piano terra sono ubicate le unità immobiliari ad uso commerciale mentre gli alloggi, accessibili da due distinte scale comuni, si sviluppano al primo e secondo piano oltre a sottotetti pertinenziali posti al terzo piano. L'alloggio oggetto della presente perizia non dispone di sottotetto.

Il secondo, che comprende la cantina ed il posto auto coperto, insiste sulla p.c. 1643/1 si sviluppa in linea con altri edifici ed è costituito da un corpo edilizio prospettante Viale San Marco ed uno, ad esso collegato, ubicato sul retro rispetto al primo e prospettante da un lato sulla Piazzetta Silvio Marcuzzi Montes e dall'altro sulla Piazzetta Falcone e Borsellino.

Il corpo di fabbrica prospettante Viale San Marco si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, il corpo di fabbrica interno è articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Nel piano interrato, accessibile dal Viale San Marco per mezzo di una rampa, sono ubicate la cantina ed il posto auto coperto oggetto della presente stima.

Il condominio è composto da n. 8 unità commerciali, n.26 unità abitative, n. 22 cantine e n.27 posti auto.

La centralità dell'ubicazione dell'intero complesso costituisce caratteristica peculiare dello stesso.

Il posto auto coperto è posto nel piano interrato del condominio insistente che insiste sulla particella catastale 1643/1 ed al quale si accede da una rampa con ingresso posto su Viale San Marco.

Al posto auto si accede da un'area coperta comune di manovra, chiusa da un portone in acciaio automatizzato. Ha una superficie utile di mq. 15,00.

La pavimentazione è formata in battuto di cemento lisciato con trattamento superficiale al quarzo. E' facilmente accessibile senza particolari manovre.

La possibilità di disporre di un posto auto in zona centrale come quella in cui il complesso



condominiale è ubicato costituisce peculiare caratteristica.



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
Posto auto coperto	15,10	x	100 %	=	15,10
Totale:	15,10				15,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,10 x 900,00 = 13.590,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Riduzione per eventualità occulti non riscontrabili all'atto del sopralluogo

-1.359,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.231,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.231,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato nella valutazione è quello sintetico comparativo. Il sottoscritto ha effettuato delle indagini di mercato al fine di ottenere informazioni e dati inerenti a recenti transazioni e proposte di vendita per realtà simili a quella oggetto di stima, consultando le banche dati dei pubblici registri competenti per territorio come ad esempio l'Ufficio Tavolare di Monfalcone e l'Ufficio Tecnico del Comune di Monfalcone. Ha altresì analizzato le proposte di vendita promosse dalle Agenzie immobiliari che operano sul territorio del monfalconese.

I dati acquisiti sono stati parametrati alle caratteristiche dell'immobile di cui la presente perizia di stima. Per quanto sopra e basandosi sulla personale conoscenza del territorio e del mercato immobiliare nonché sulla personale esperienza in materia di valutazioni immobiliari, indica in €/mq. 1.6000,00 il valore di mercato medi unitario relativo all'alloggio, di €/mq. 750,00 per la cantina e di €/mq.900,00 per il posto auto coperto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Monfalcone - Ufficio Tavolare, ufficio tecnico di Monfalcone, agenzie operanti nel territorio del Comune di Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare Bollettini FIAIP e FIMAA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,60	0,00	170.784,00	170.784,00
B	cantina	9,15	0,00	6.176,25	6.176,25
C	box singolo	15,10	0,00	12.231,00	12.231,00
				189.191,25 €	189.191,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.191,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.890,01
Arrotondamento del valore finale:	€. 1,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 185.300,00

data 01/09/2026

il tecnico incaricato
Geom. Renzo LUISA

