



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 63/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CIVIDALE SPA - SOC. BENEFIT

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:  
Dott.ssa Avv. Giovanna MAJO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Renzo Luisa**

CF:LSURNZ55L16E098P  
con studio in FARRA D'ISONZO (GO) VIA GRADISCA 60  
telefono: 0481888062  
fax: 0481888062  
email: renzo.luisa@tin.it  
PEC: renzo.luisa@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**appartamento e rimessa** a per la quota di 1/1 di piena proprietà

Oggetto della presente perizia sono un appartamento ed una rimessa siti a Monfalcone in Via San Francesco. Fanno parte di un complesso condominiale, realizzato nel periodo 1961-1963, prospiciente la predetta Via San Francesco e la Via Blaserna. Tra le predette direttrici esiste un dislivello che ha consentito di edificare un corpo edilizio di sei piani (Via San Francesco) ed uno di sette piani (Via Blaserna). E' posto in zona centrale e si sviluppa su due diversi ingressi. L'ingresso posto al civico 45 della Via San Francesco consente l'accesso a n. 12 appartamenti che si sviluppano dal primo al sesto piano, n. 12 cantine e n.3 magazzini posti nell'interrato oltre a vano comune che ospita la centrale termica.

Da una corte interna ubicata al piano interrato alla quale si entra da un ingresso carraio posto sulla Via San Francesco, si accede a n. 13 rimesse, compresa quella oggetto di perizia.

Sulla Via San Francesco, sono posti gli ingressi di un bar (civ.47) ed un negozio (civ. 43) facenti parte del corpo di fabbrica.

Le altre unità immobiliari comprese nel complesso condominiale, hanno accesso dalla Via Blaserna. Sono accessibili direttamente i n.3 negozi ed i n.4 uffici prospettanti la pubblica via mentre gli n.8 alloggi hanno accesso comune dal civico 3 della predetta via.

Il corpo di fabbrica prospettante la Via San Francesco è dotato di ascensore.

La struttura edilizia è formata da intelaiatura in cemento armato e tamponamento in laterizio.

La copertura dei due corpi di fabbrica è piana e costituisce lastrico solare.

L'immobile è allacciato alla rete fognaria cittadina.

L'alloggio oggetto della presente perizia è ubicato al primo piano del corpo edilizio prospettante la Via San Francesco. E' formato da ingresso/corridoio di mq. 11.13, cucina di mq. 11.15, veranda di mq. 4.95, soggiorno/salotto di mq. 20.46, bagno di mq. 6.16, camera da letto di mq. 13.75, ripostiglio di mq. 0.63 e poggiolo di mq.6.00.-

Il soggiorno/salotto prospettano sulla Via Blaserna mentre cucina/veranda, bagno e camera da letto prospettano sulla corte interna.

L'altezza dei vani è di m. 2.92.

L'accesso avviene attraverso un portoncino di sicurezza mentre le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I serramenti esterni sono parte realizzati con telai in legno/alluminio dotati di vetrocamera ed avvolgibili e parte in lega di alluminio con vetrocamera.

Il serramento preesistente tra cucina e veranda è stato rimosso ed i due vani sono direttamente collegati.

Le superfici verticali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le pavimentazioni di corridoio, cucina, veranda, ripostiglio e poggiolo sono in piastrelle, quelle di soggiorno/salotto e camera da letto sono in palchetti di legno posati "a spina di pesce".

Il bagno ha la pavimentazione e le pareti rivestite in piastrelle, è dotato di doccia e dei normali apparecchi sanitari. Nel bagno è installato un boiler per la produzione di acqua calda ad uso

sanitario.

L'alloggio è servito dall'impianto termico centralizzato; la climatizzazione invernale è assicurata da radiatori in ghisa tutti dotati di contocalorie. Nel soggiorno/salotto è presente un impianto di climatizzazione estiva con unità condensante ubicata sull'antistante poggiolo.

Lo stato di conservazione può considerarsi discreto.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio - le unità immobiliari oggetto della presente consulenza, sono così censite:

#### Catasto dei Terreni

Comune Censuario di Monfalcone - FM 21 - pc .204/10 - ente urbano di mq. 850

#### Catasto dei Fabbricati

1) Comune Censuario di Monfalcone - Sez A - FM 21 - pc. .204/10 - sub 11 - cat A/2 - classe 3<sup>a</sup> - vani 4,0 - Sup. mq. 80 - Sup. senza aree esterne mq. 78 - RC € 495,80;

2) Comune Censuario di Monfalcone - Sez A - FM 21 -pc. .204/10 - sub 42 - cat C/6 - classe 4<sup>a</sup> - mq. 11,00 - Sup mq. 11,00 - Sup totale mq. 13,00 - RC € 58,51.

Le realtà di cui ai punti 1) e 2) sono catastalmente intestate all'odierno esecutato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>95,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.716,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 64.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/01/2024</b>

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

All'atto dell'accesso effettuato in data 13.12.2023, l'alloggio risultava occupato da persona non avente titolo. L'intervento del Custode Giudiziario ha consentito la liberazione dell'alloggio che attualmente risulta libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### **Presso la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - Ufficio Tavolare di Monfalcone**

le unità immobiliari oggetto di stima risultano allibrate:

a) nel corpo tavolare 1 della PTweb 3781 - ente 11 - con le congiunte 1715/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 3762 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.) e le congiunte 1715/400000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 3808 di Monfalcone;

b) nel corpo tavolare 1 della PTWeb 3782 - ente 42 - con le congiunte 575/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 3762 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.) e le congiunte 575/400000 p.i. di

proprietà del c.t. 1 in PTweb 3808.

**A carico delle PP.TT.WEB sopra indicate risultano le seguenti iscrizioni.**

Sub. pres. 10/04/2018 GN 1397/2018

1 - PARTITA PRINCIPALE - Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) per l'importo complessivo di Euro 122.500,00 di cui Euro 70.000 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° e rel p.i.ACESSORIE: PTweb 3782 di questo comune censuario

In base a: CONTRATTO DI MUTUO dd 26/03/2018 NOT. MATTEO BORDON rep. 5356 /4321

Sub.pres. 07/03/2023 GN 1311/2023

2 - Si annota il pignoramento immobiliare promosso da CONDOMINIO ROSETTA con sede a MONFALCONE (GO) per l'esazione del credito di Euro 10.000,00 oltre successive occorrende a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 26/01/2023 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia, cr. 122/2023.

Sub. pres. 04/08/2023 GN 4186/2023

3 - Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla BANCA DI CIVIDALE, SOCIETA' PER AZIONI IN FORMA ABBREVIATA "CIVIBANK S.P.A." con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) per l'esazione del credito di Euro 70.311,54 oltre successive occorrende a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO n. cron. 665, debitamente notificato 16.06.2023.

**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, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONTRATTO DI MUTUO dd 26/03/2018 NOT. MATTEO BORDON rep. 5356 /4321.

Importo ipoteca: 122500.

Importo capitale: 70000.

Regolarizzata e cancellata a seguito della procedura. Costo di cancellazione €913,13 (e 122.500,00 x 0,5% - taxa ipotecaria).-

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO dd 26/01/2023 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia, cr. 122/2023..

Regolarizzato e cancellato a seguito della procedura. Costo per la cancellazione € 200,00 (tassa

fissa).-

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO n. cron. 665, debitamente notificato 16.06.2023.

Regolarizzato e cancellato a seguito della procedura. Costo per la cancellazione € 200,00 (tassa fissa).-

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: **€. 3.048,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 12.410,70**

Millesimi condominiali: **22,90**

Ulteriori avvertenze:

Le informazioni inerenti l'ostato dei rapporti dell'odierno esecutato nei confronti del "Condominio Rosetta" sono state assunte a mezzo PEC del 28.12.2023 inviata allo scrivente dall' Amministratore de condominio "Amministrazione ██████████" di Monfalcone.

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di CV del 26.03.2018 (dal 26/03/2018), con atto stipulato il 26/03/2018 a firma di notaio BORDON Matteo, registrato il 04/04/2018 a Udine, intavolato il 11/04/2018 a Monfalcone G.N. 1397/2018

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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.

Per quanto riguarda le caratteristiche, gli interventi ammissibili ed i relativi indici urbanistici si rinvia alle NN.TT.AA. - Norme Tecniche di Attuazione del PRGC.

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

**N. AUTORIZZAZIONE DI FABBRICA PROT.3252/648** , rilasciata il 26/07/1961.

Autorizzazione di fabbrica edificio condominiale rilasciata dal Comune di Monfalcone

**N. AUTORIZZAZIONE DI FABBRICA PROT. 3252/V/648** , rilasciata il 11/10/1961.

Variante all'autorizzazione di fabbrica rilasciata dal Comune di Monfalcone

**N. AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' PROT. 13923** , agibilità del 30/06/1963.

Autorizzazione di abitabilità per l'immobile autorizzato con pratiche n. PROT.3252/648 EL 25.07.1961 e n. PROT. 3252/V/648 DEL 11.10.1961

**N. AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA PROT. 3683/86 11.10.10**, agibilità del 11/10/1990.

Autorizzazione in sanatoria inerente la chiusura di un poggiolo e formazione di una veranda

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

In base al PRGC vigente nel comune di Monfalcone, l'area urbanistica su cui insiste l'immobile condominiale è compresa nella zona territoriale omogenea " A3" 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.

Si rinvia alla lettura delle NN.TT.AA. del PRGC per quanto riguarda tutte le caratteristiche, gli indici urbanistici ed ogni altra informazione relativa alla zona omogenea sopra indicata.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MONFALCONE VIA SAN FRANCESCO 45

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento e rimessa** a per la quota di 1/1 di piena proprietà

Oggetto della presente perizia sono un appartamento ed una rimessa siti a Monfalcone in Via San

Francesco. Fanno parte di un complesso condominiale, realizzato nel periodo 1961-1963, prospiciente la predetta Via San Francesco e la Via Blaserna. Tra le predette direttrici esiste un dislivello che ha consentito di edificare un corpo edilizio di sei piani (Via San Francesco) ed uno di sette piani (Via Blaserna). E' posto in zona centrale e si sviluppa su due diversi ingressi. L'ingresso posto al civico 45 della Via San Francesco consente l'accesso a n. 12 appartamenti che si sviluppano dal primo al sesto piano, n. 12 cantine e n.3 magazzini posti nell'interrato oltre a vano comune che ospita la centrale termica.

Da una corte interna ubicata al piano interrato alla quale si entra da un ingresso carraio posto sulla Via San Francesco, si accede a n. 13 rimesse, compresa quella oggetto di perizia.

Sulla Via San Francesco, sono posti gli ingressi di un bar (civ.47) ed un negozio (civ. 43) facenti parte del corpo di fabbrica.

Le altre unità immobiliari comprese nel complesso condominiale, hanno accesso dalla Via Blaserna. Sono accessibili direttamente i n.3 negozi ed i n.4 uffici prospettanti la pubblica via mentre gli n.8 alloggi hanno accesso comune dal civico 3 della predetta via.

Il corpo di fabbrica prospettante la Via San Francesco è dotato di ascensore.

La struttura edilizia è formata da intelaiatura in cemento armato e tamponamento in laterizio.

La copertura dei due corpi di fabbrica è piana e costituisce lastrico solare.

L'immobile è allacciato alla rete fognaria cittadina.

L'alloggio oggetto della presente perizia è ubicato al primo piano del corpo edilizio prospettante la Via San Francesco. E' formato da ingresso/corridoio di mq. 11.13, cucina di mq. 11.15, veranda di mq. 4.95, soggiorno/salotto di mq. 20.46, bagno di mq. 6.16, camera da letto di mq. 13.75, ripostiglio di mq. 0.63 e poggiolo di mq.6.00.-

Il soggiorno/salotto prospettano sulla Via Blaserna mentre cucina/veranda, bagno e camera da letto prospettano sulla corte interna.

L'altezza dei vani è di m. 2.92.

L'accesso avviene attraverso un portoncino di sicurezza mentre le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I serramenti esterni sono parte realizzati con telai in legno/alluminio dotati di vetrocamera ed avvolgibili e parte in lega di alluminio con vetrocamera.

Il serramento preesistente tra cucina e veranda è stato rimosso ed i due vani sono direttamente collegati.

Le superfici verticali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le pavimentazioni di corridoio, cucina, veranda, ripostiglio e poggiolo sono in piastrelle, quelle di soggiorno/salotto e camera da letto sono in palchetti di legno posati "a spina di pesce".

Il bagno ha la pavimentazione e le pareti rivestite in piastrelle, è dotato di doccia e dei normali apparecchi sanitari. Nel bagno è installato un boiler per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

L'alloggio è servito dall'impianto termico centralizzato: la climatizzazione invernale è assicurata da radiatori in ghisa tutti dotati di contacalorie. Nel soggiorno/salotto è presente un impianto di climatizzazione estiva con unità condensante ubicata sull'antistante poggiolo.

lo stato di conservazione può considerarsi discreto.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio - le unità immobiliari oggetto della presente consulenza, sono così censite:

#### Catasto dei Terreni

Comune Censuario di Monfalcone - FM 21 - pc .204/10 - ente urbano di mq. 850

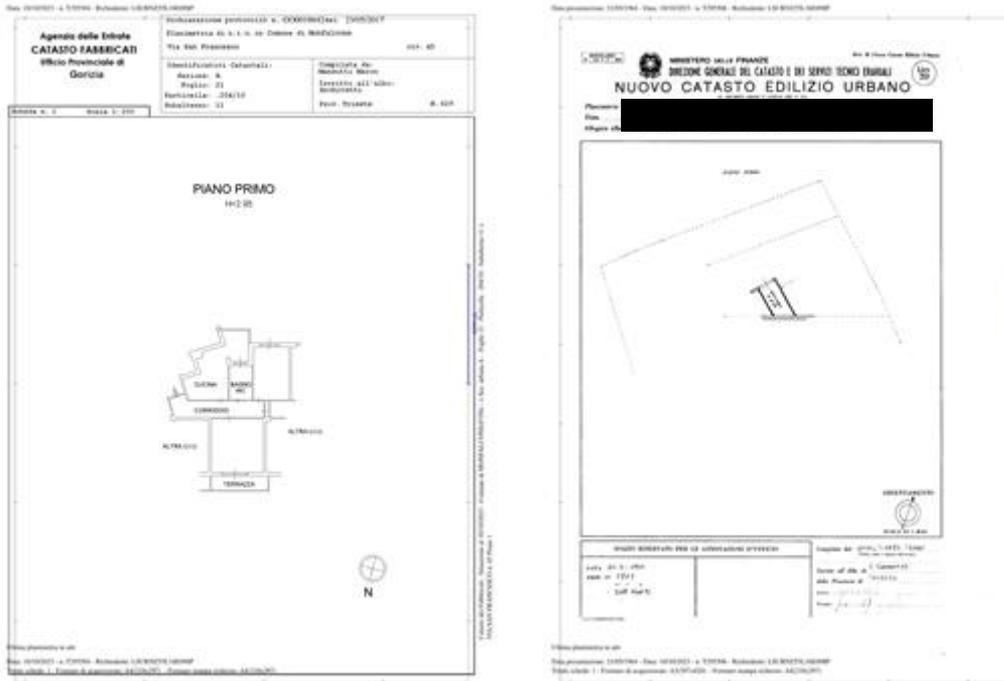
#### Catasto dei Fabbricati

1) Comune Censuario di Monfalcone - Sez A - FM 21 - pc. .204/10 - sub 11 - cat A/2 - classe 3<sup>a</sup> - vani 4,0 - Sup. mq. 80 - Sup. senza aree esterne mq. 78 - RC € 495,80;

2) Comune Censuario di Monfalcone - Sez A - FM 21 -pc. .204/10 - sub 42 - cat C/6 - classe 4<sup>a</sup> - mq.

11,00 - Sup mq. 11,00 - Sup totale mq. 13,00 - RC € 58,51.

Le realtà di cui ai punti 1) e 2) sono catstalmente intestate all'odierno esecutato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

al di sotto della media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio oggetto della presente perizia è ubicato al primo piano del corpo edilizio prospettante la Via San Francesco. E' formato da ingresso/corridoio di mq. 11.13, cucina di mq. 11.15, veranda di mq. 4.95, soggiorno/salotto di mq. 20.46, bagno di mq. 6.16, camera da letto di mq. 13.75, ripostiglio di mq. 0.63 e poggiolo di mq.6.00.-

Il soggiorno/salotto prospettano sulla Via Blaserna mentre cucina/veranda, bagno e camera da letto prospettano sulla corte interna.

L'altezza dei vani è di m. 2.92.

L'accesso avviene attraverso un portoncino di sicurezza mentre le porte interne sono in legno di tipo tamburato. I serramenti esterni sono parte realizzati con telai in legno/alluminio dotati di vetrocamera ed avvolgibili e parte in lega di alluminio con vetrocamera.

Il serramento preesistente tra cucina e veranda è stato rimosso ed i due vani sono direttamente collegati.

Le superfici verticali ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le pavimentazioni di corridoio, cucina, veranda, ripostiglio e poggiolo sono in piastrelle, quelle di soggiorno/salotto e camera da letto sono in palchetti di legno posati "a spina di pesce".

Il bagno ha la pavimentazione e le pareti rivestite in piastrelle, è dotato di doccia e dei normali apparecchi sanitari. Nel bagno è installato un boiler per la produzione di acqua calda ad uso sanitario.

L'alloggio è servito dall'impianto termico centralizzato: la climatizzazione invernale è assicurata d radiatori in ghisa tutti dotati di contacalorie. Nel soggiorno/salotto è presente un impianto di climatizzazione estiva con unità condensante ubicata sull'antistante poggiolo.

lo stato di conservazione può considerarsi discreto.

La rimessa è posta al piano interrato e vi si accede dalla corte interna. E' costituita da un unico vano con strutture verticali in cemento armato e copertura piana costituita da solaio in latero/cemento con finitura costituita da un guaina bituminosa. Ha l'accesso carraio chiuso da un serramento metallico a due ante.

Ha forma trapezio/rettangolo della superficie netta di mq. 11.09 e altezza utile interna di m. 2.08. Le superfici verticali e l'intradosso del soffitto sono intonacati e tinteggiati mentre la pavimentazione è costituita da un battuto di cemento liscio.

#### CLASSE ENERGETICA:



[46,50 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12164-2015-GO-APE-DEF registrata in data 02/07/2015

#### 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
	0,00	x	%	=	0,00

Appartamento	79,60	x	100 %	=	79,60
Poggiolo	6,00	x	50 %	=	3,00
Rimessa	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>98,60</b>				<b>95,60</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata sviluppata tenendo in considerazione i valori OMI per realtà aventi simili caratteristiche presenti nella zona. Per l'alloggio la superficie commerciale calcolata in mq. 79,60 è stata moltiplicata per il valore OMI medio metro quadrato di € 950,00 [(€/mq 850,00 + €/mq 1.050,00)/2] da cui il valore di stima a corpo di € 75.620,00.-

Per la rimessa la superficie commerciale calcolata è di mq. 13.00 per il valore OMI medio a metro quadrato di € 740,00 [(€/mq. 690,00 + €/mq 790,00)/2] da cui il valore di stima a corpo di € 9.620,00.-

Per quanto sopra si indica il valore complessivo di appartamento e rimessa in € 85.240,00.-

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.240,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Eventuali vizi occulti	-8.524,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 76.716,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.716,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, ufficio tecnico di Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Valori OMI della provincia di Gorizia

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,60	0,00	76.716,00	76.716,00

---

	76.716,00 €	76.716,00 €
--	-------------	-------------

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: €. 76.716,00

**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: €. 12.410,70  
Riduzione per arrotondamento: €. 5,30  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 64.300,00

data 13/01/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Renzo Luisa