



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

avv. Federica MARAZ



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto SIMCIC–Valutatore Certificato n. VIMCA/0146-2016-Norma UNI 11558:2014



CF:SMCRRT61M16E098A
con studio in GORIZIA (GO) VIA ANGIOLINA, 12
telefono: 0481536666
email: angiolina@tin.it
PEC: simcic@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a MONFALCONE Via Giuseppe Garibaldi 4/a, della superficie commerciale di **130,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), P.T. WEB 647 di Monfalcone, c.t. 1, alloggio al piano quinto, Ente Indipendente 196, evidenziato con retino a crocette nel Piano G.N. 5719/2022, con 12,9/1.000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. WEB 578 (p.c.e. 4638 casa abitazione e corte) e con 2/85 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. WEB 664 (E.I. 108 cantina al piano primo sottostrada).

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .4638 sub. 196 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 991,60 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 4/A, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella .4638 sub. 108 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 79,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 4A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 98.232,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.400,00
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sopralluogo è stato eseguito il 16/09/2025, alla presenza del debitore esecutato, [REDACTED] dello stesso, di un'assistente sociale e del Custode nominato avv. Federica MARAZ.

Relativamente alla stanza d'angolo a Sud non è stato possibile eseguire il sopralluogo, in quanto la porta era chiusa a chiave e non è stata reperita la relativa chiave.

Con riferimento alle verifiche dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Gorizia (GO), a seguito della richiesta dd. 08/09/2025, risulta presente un contratto registrato in data 20/08/2024 al n. 351-3X-2024. Trattasi di Contratto di comodato gratuito di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, stipulato il 20/08/2024 con decorrenza dal 20/08/2024 al 19/08/2025, limitatamente all'esclusivo uso abitativo di una camera, cucina e bagno condiviso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

La realtà è compresa nel perimetro e fa parte del Comprensorio della Bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese, intavolato il 11/01/1933 a Monfalcone (GO) G.N. 24/1993, derivante da iscrizione trasportata dalla P.T. 4309 del C.C. Monfalcone

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 05/08/2022 a Monfalcone (GO) G.N. 3990/2022, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: € 232.750,00.

Importo capitale: € 133.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 18/04/2025 a Monfalcone (GO) G.N. 2094/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare

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: € 3.300,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 9.776,13

Ulteriori avvertenze:

All'unità immobiliare de quo è stata attribuita la quota 12,9/1.000 di proprietà indivisa delle parti

comuni dell'edificio, quelle previste dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, individuate da "o" ed incolore nel Piano di Condominio, nonché la quota di 2/85 di proprietà indivisa, dell'Ente 108 (cantina al piano primo sottostrada) così come riportato nei Piani di Condominio con G.N. 1046/2019 e G.N. 4688/2022.

L'Unità Immobiliare fa parte del Condominio sito a Monfalcone (GO) denominato [REDACTED], la cui gestione amministrativa ordinaria inizia il 1 ottobre e termina il 30 novembre di ogni anno. Lo stato contabile, in base ai dati forniti dall'amministrazione pro tempore [REDACTED], è il seguente:

- Consuntivo gestione ordinaria al 2021/2022: debito € 2.789,20
- Consuntivo gestione ordinaria anno 2022/2023: debito € 5.719,21
- Consuntivo gestione ordinaria anno 2023/2024: debito € 6.504,69
- Preventivo gestione ordinaria anno 2024/2025: debito € 9.776,13

L'importo complessivo da versare al 10/10/2025 è pari ad € 9.776,13 comprensiva dell'ultima rata scaduta il 15/09/2025.

Il Certificato di Prevenzione Incendi, relativo al Condominio [REDACTED], è in fase di rinnovo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2022), intavolato il 05/08/2022 a Monfalcone (GO) G.N. 3990/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 07/10/2003 fino al 18/01/2011)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 18/01/2011 fino al 27/07/2015)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 27/07/2015 fino al 01/03/2019)

*** DATO OSCURATO *** (dal 01/03/2019 fino al 16/01/2020)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 16/01/2020 fino al 30/10/2020)

*** DATO OSCURATO *** (dal 30/10/2020 fino al 05/08/2022)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le indagini hanno riguardato l'esame visivo del compendio immobiliare, verificando lo stato di fatto con gli elaborati grafici acquisiti presso l'ufficio tavolare, catastale ed, a seguito di richiesta di accesso agli atti dd. 26/09/2025 all'ufficio tecnico-edilizia privata. La verifica non ha compreso un rilievo longimetrico, sono solo state verificate alcune misure per una verifica generale e di ciò ne ho tenuto conto nella determinazione della percentuale del valore di vendita giudiziaria (FJV).

Trattasi di pareri che per la loro natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici preposti.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione di Inizio Lavori - Attività edilizia libera asseverata N. **138/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fusione di n. 10 unità immobiliari in n. 5 nuove unità immobiliari, presentata il 04/03/2022

Autorizzazione di fabbrica N. **129/67**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso edilizio, presentata il 11/07/1967, rilasciata il 12/09/1967 con il n. 15259/V/1390 di protocollo, agibilità del 11/02/1970 con il n. 23394/V/2471 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale di centro città



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento all'elaborato grafico denominato TAV 1, allegato alla Comunicazione di Inizio Lavori – Asseverata presentata il 04/03/2022, non sono state poste in opera due porte. Inoltre, con riferimento alla succitata C.I.L.A., la stessa risulta incompleta, in quanto, ad esempio, manca la comunicazione di fine lavori e la dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Completamento della pratica edilizia C.I.L.A..

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale, al netto dell'I.V.A. e degli oneri di legge: €.1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Viste le rappresentazioni grafiche nella vigente planimetria catastale in atti con Prot. GO0008276 del 04/04/2022, in loco non sono state riscontrate due porte.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, restituzione e presentazione dell'aggiornamento planimetrico al Catasto Urbano con procedura DO.C.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto di Cassa Geometri, I.V.A. e diritti catastali: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MONFALCONE VIA GIUSEPPE GARIBALDI 4/A

APPARTAMENTO

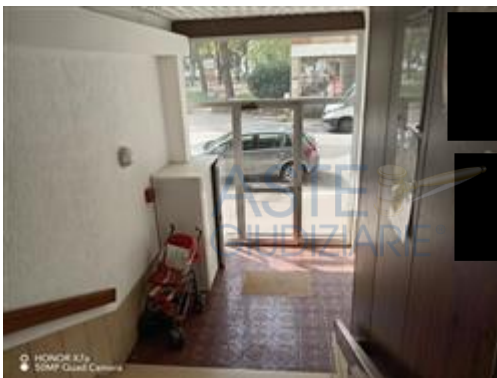
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE Via Giuseppe Garibaldi 4/a, della superficie commerciale di **130,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), P.T. WEB 647 di Monfalcone, c.t. 1, alloggio al piano quinto, Ente Indipendente 196, evidenziato con retino a crocette nel Piano G.N. 5719/2022, con 12,9/1.000 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. WEB 578 (p.c.e. 4638 casa abitazione e corte) e con 2/85 p.i. di proprietà del c.t. 1° in P.T. WEB 664 (E.I. 108 cantina al piano primo sottostrada).

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .4638 sub. 196 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 991,60 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 4/A, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella .4638 sub. 108 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 79,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 4A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

*Facciata principale**Vista dal poggiatesta posteriore**Atrio condominiale**Ingresso n. 1 all'appartamento*

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso n. 2 all'appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Rocca di Monfalcone, Parco tematico della Grande Guerra di Monfalcone ed il MU.CA. - Museo della Cantieristica a Monfalcone (GO)..



Ortofoto



Allegato 3 - Copia di mappa

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

farmacie
ospedale
scuola elementare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ottimo ★★★★★★
buono ★★★★★★
ottimo ★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante m. 58
autostrada distante km. 4,5
ferrovia distante km. 1,6

eccellente ★★★★★★
buono ★★★★★★
ottimo ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

ASTE
GIUDIZIARIE®
nella media ★★★★★★
mediocre ★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



livello di piano:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il compendio pignorato, costituito da un appartamento al piano quinto, nonché 2/85 i.p. di una cantina al piano primo sottostrada, è ubicato nel condominio sito a Monfalcone in Via G. Garibaldi n. 4/a.

Il condominio, denominato '██████████', è del tipo d'angolo e si sviluppa su Via Duca d'Aosta, Largo Anconetta e Via G. Garibaldi.

Il condominio comprende un edificio con più corpi di fabbrica, caratterizzati dall'avere numeri diversi di piani fuori terra (minimo due e massimo sette) ed una corte interna.

L'edificio comprende delle parti private, quali:

- depositi e cantine al piano primo sottostrada;
- negozi, magazzini e ripostigli al piano terra;
- abitazioni ai rimanti piani, accessibili da quattro vani scala.

Inoltre, comprende delle parti comuni quali: i vani scale, i vani ascensori, le intercapedini, il locale contatori etc....

La struttura portante verticale è del tipo in c.a., i solai orizzontali sono del tipo in latero-cemento.

Il portone condominiale è del tipo in alluminio, con specchiature in vetro. In corrispondenza di tale portone, all'esterno è ubicata la tastiera citofonica ed all'interno sono posizionate le cassette postali.

Il vano scale e l'atrio comprendono dei gradini rivestiti con lastre di marmo e dei pianerottoli in piastrelle di ceramica. Le pareti sono del tipo prevalentemente intonacate al civile e tinteggiate, ad esclusione di quelle dell'atrio che sono parzialmente rivestite con marmo e con pannelli di tipo legno.

Le facciate sono in parte del tipo intonacate ed in parte rivestite con listelli di klincher.

Il condominio ha un normale stato di conservazione e un trascurato stato di manutenzione.

CARATTERISTICHE INTERNE

L'appartamento sito al piano quinto, avente un'altezza di circa m. 2,80, originariamente comprendeva due appartamenti, dei quali sono rimaste le due porte d'ingresso.

E' costituito da due atri, due w.c.-bagno, quattro stanze, delle quali una con un vano, una cucina, un disimpegno, due ripostigli e tre poggiali.

L'appartamento a Nord-Est prospetta sulla corte interna, a Sud-Est è privo di finestre, a Sud-Ovest prospetta su Via G. Garibaldi ed a Nord-Ovest confina con il vano scale e l'appartamento identificato quale Sub 82.

Le pareti ed i soffitti, sono del tipo intonacati e tinteggiati al civile, ad esclusione di parte delle pareti dei due w.c.-bagno, della cucina e del vano collegato ad una stanza, che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

La due porte d'ingresso e quelle interne sono del tipo in legno tamburato, alcune con specchiatura diafana. Le finestre e le portafinestre sono del tipo in legno, alcune con doppio vetro, l'oscuramento è ottenuto con avvolgibili in p.v.c..

Le pavimentazioni sono prevalentemente del tipo in piastrelle di ceramica, due stanze sono in quadrotti di legno lamellare, una stanza, un disimpegno ed un ripostiglio sono in listoni



prefiniti.

I due w.c.-bagni, entrambi con finestra, comprendono: un lavabo, un w.c., un bidet ed una vasca.

L'impianto elettrico, sanitario e di riscaldamento sono del tipo prevalentemente sottotraccia. Il piano di cottura è alimentato con bombola GPL.

Il riscaldamento, del tipo centralizzato, comprende dei corpi radianti in alluminio dotati di valvola termostatica e di contabilizzatore del calore.

La produzione di acqua calda sanitaria, avviene per mezzo di scaldabagni elettrici. L'attacco per la lavatrice è posizionato in un ripostiglio.

Non avendo a disposizione la documentazione completa relativa agli impianti tecnologici (libretto d'impianto, dichiarazioni di conformità etc...), non ho proceduto con l'esecuzione di verifiche specifiche agli impianti. Ho accertato la presenza degli stessi, per cui l'acquirente dovrà far eseguire le relative verifiche da tecnici e/o installatori abilitati.



Atrio



Cucina



Stanza con vano



Stanza





W.c.-bagno n. 1



W.c.-bagno n. 2

CLASSE ENERGETICA:



[225,31 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 3101200035122 registrata in data 08/06/2022

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
Abitazione	127,00	x	100 %	=	127,00
Poggioli	10,00	x	30 %	=	3,00
Cantina indivisa	21,00	x	2,35 %	=	0,49
Arrotondamento	1,00	x	1 %	=	0,01
Totale:	159,00				130,50



Planimetria appartamento



Planimetria cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e di offerte per immobili simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio ad esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico comunale, l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali ad esempio il Tribunale di Gorizia (GO), emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita.

Ho verificato le informazioni acquisite ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla dotazione delle infrastrutture urbanistiche, alla destinazione, alla superficie, al volume, allo stato manutentivo, al filtering, allo stato assentito, applicando casomai dei coefficienti correttivi.

Nel rispetto dell'attendibilità dei valori reperiti dal locale mercato immobiliare, il prezzo unitario medio assunto della realtà in oggetto, è risultato di €/mq. 765,00.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se è stata utilizzata la superficie desunta dalle planimetrie catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,50 x 765,00 = **99.832,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 99.832,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 99.832,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monfalcone (GO), ufficio tecnico di Monfalcone (GO), ed inoltre: Consulente Immobiliare, Report ed esperti colleghi qualificati

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	130,50	0,00	99.832,50	99.832,50
				99.832,50 €	99.832,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.232,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 9.823,25**

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:

€. 9,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 88.400,00

data 24/11/2025



il tecnico incaricato

geom. Roberto SIMCIC–Valutatore Certificato n. VIMCA/0146-2016-Norma UNI 11558:2014

