



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dottoressa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avvocato Daniela Michieli



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra 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



tecnico incaricato: Geometra David Buiatti

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONFALCONE VIA ENRICO FERMI 6, della superficie commerciale di **84,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale edificata del Comune di Monfalcone, più precisamente l'immobile sorge in via Enrico Fermi al civico numero 6.

Il condominio denominato "Mariolino" si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato, è dotato inoltre di corte comune. L'edificio, come da elenco catastale di data 02/09/2025, è composto da 19 appartamenti (di cui alcuni dotati di cantina al piano scantinato), 10 posti macchina ed 1 ripostiglio. 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, G.T. 1742/1971.

Il tutto si mantiene in un normale - buono stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4778 foglio 17 Sez. Urb. A sub. 22 P.M. web 15057 partita tavolare web 15082, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI N.6, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.757,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.250,00
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025



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 09/10/2025 alla presenza del Custode nominato e del Debitore, si è rilevato che l'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice e dalla famiglia. 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 06/11/2025.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato reperito alcun contratto di locazione, come da riscontro di data 30/09/2025.

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 15082 DI MONFALCONE

A prima parte:

1° c.t. E.I. F su p.c.e. 4778 (da PT 7012 ct 1) abitazione al primo piano - contornato in verde scuro Piano sub GN 1742/1971

A seconda parte:

consistenza con 5300/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 15057 di questo comune censuario (art. 1117 c.c.)

B proprietà:

G.T. 5217/2016 - Sulla base dell'atto contratto di compravendita di data 23/11/2016 Rep. 42506/14957 Notaio Marocco, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

C aggravii:

posta 1. G.T. 5218/2016 - attivo e come meglio sotto riportato;

posta 2. G.T. 2462/2025 - attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 1.245,96 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché 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:

G.T. 5218/2016 diritto di ipoteca € 150.500,00 x 0,50% = € 752,50

G.T. 2462/2025 pignoramento € 76.492,47 x 0,50% = € 382,46

Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

Voltura catastale € 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 ***.

G.T. 5218/2016 - Sulla base del contratto di mutuo di data 23/11/2016 Rep. 42507 / 14958 Notaio Marocco, si intavola il diritto di ipoteca, per la complessiva somma di Euro 150.500,00 di cui Euro 86.000,00 per capitale. Interessi come da art. 4) del contratto, interessi di mora, spese ed accessori come indicato nel medesimo titolo, a peso del c.t. 1° e sue p.i.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

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

G.T. 2462/2025 - Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP del Tribunale di Gorizia, cron. n. 509/2025, si annota il pignoramento immobiliare a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

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: 5300/100000

Ulteriori avvertenze:

In seguito alla richiesta inoltrata alla " " di con sede in , come da riscontro di data 03/11/2025, si è riscontrato un debito pari ad € 1.711,65 alla data della comunicazione. Con la presente si specifica che le spese del consuntivo 2024 ammontano ad € 840,14 più le spese preventive della gestione in corso, pari ad € 804,20 e spese straordinarie per € 67,31 della gestione 2025. L'Amministrazione allega inoltre l'ultimo verbale dell'assemblea per evidenziare la prossima necessaria spesa di sostituzione del portone d'ingresso a vetri che formalmente verrà votata nella prossima assemblea ordinaria. Si rimanda comunque alla consultazione della documentazione ricevuta.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune di Monfalcone, come da riscontro di data 03/11/2025, sussiste un debito totale di € 1.874,03, così come meglio specificato nella documentazione allegata, inviata dall'ufficio preposto.

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 p.i. (dal 23/11/2016), con atto stipulato il 23/11/2016 a firma di Notaio Marocco Corrado G.N. 5217/2016 di repertorio, intavolato il 19/12/2016 a Tavolare di Monfalcone G.N. 5217/2016.

G.T. 5217/2016 - Sulla base del contratto di compravendita di data 23/11/2016 Rep. 42506/14957 Notaio Marocco Corrado, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate, con richiesta di accesso agli atti prot. 51285 del 29/09/2025 presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Monfalcone, in data 23/10/2025 sono state ricevute via e-mail le seguenti pratiche edilizie dell'immobile realizzato in Via Fermi n. 6: P.E. n. 0056/1970 e P.E. n. 0118/1970.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **56/1970** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** per lavori di costruzione di una palazzina a carattere condominiale, presentata il 28/04/1970, rilasciata il 14/05/1970 con il n. Prot. N. 10861 Rip. V. 837 di protocollo, agibilità del 18/10/1971 con il n. Prot. N. 19238 Rip. V. 1495 di protocollo.

Pratica Edilizia di variante N. 118/1970 autorizzazione edilizia per lavori di sopraelevazione di un piano ed una mansarda presentata il 06/10/1970 rilasciata il 17/10/1970 ai nn di Prot. N. 24705 Rip. V. 1791

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8.1. Zona B1

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

- per interventi su lotti di superficie minima di mq. 3.000:
- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 3
- per interventi su lotti di superficie inferiore a mq. 3.000:
- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 3
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 2

per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati nella tavola P6a "Zonizzazione Nord":



- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4
- altezza massima: ml. 13 e comunque non superiore a 1,2 volte la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante;
- distanza dai confini: ml. 5 o a confine;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 5, con eccezione di quei fronti stradali i cui edifici sono già allineati a distanza inferiore almeno per l'80% della lunghezza del fronte, riferita ad ogni singolo isolato.



8.1.2. Gli spazi per parcheggi privati a servizio degli edifici dovranno essere ricavati preferibilmente nei piani seminterrati o scantinati, o anche nei piani interrati, in corrispondenza delle facciate posteriori degli edifici.



8.1.3. Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a giardino, con il collocamento di alberi d'alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.



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

8.1.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B1", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio



8.1.4.2. 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.



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



8.1.4.4. 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.



8.1.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.1.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.1.4.1. si evidenzii un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzii 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.





8.1.5. Prescrizioni particolari per l'Edificio " " di via Manzoni:

8.1.5.1. L'edificio denominato " " in via Manzoni, inserito tra quelli di cui al precedente articolo 9, è caratterizzato da un'elevata qualità progettuale. I progetti di opere di qualsiasi genere da eseguire dovranno acquisire la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza competente.

8.1.5.2. In ogni caso dovrà essere mantenuta integralmente la parte esterna dello stesso, comprese le tinteggiature originali ed i particolari costruttivi, mentre la parte interna dovrà essere suscettibile di trasformabilità, per consentirne l'utilizzo in vista delle esigenze attuali.

8.1.5.3. Dovrà essere conservato comunque lo scalone e la disposizione per "fasce" degli interni.

8.1.5.4. Per l'insediamento di attività economiche in edifici inseriti in ZO B1 all'interno o prospicienti l'area del centro storico di cui alla Tavola P7a, valgono i divieti o le limitazioni di cui al precedente articolo 7. [\[5\]](#)

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: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato demolito un tramezzo interno non portante che delimitava la stanza adibita a zona giorno salotto e l'atrio d'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di un nuovo aggiornamento catastale.

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

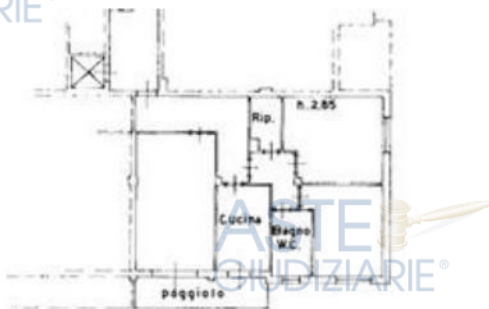
Costi di regolarizzazione:

- Solo spese tecniche (esclusi diritti di segreteria, di presentazione e relative oblazioni):
€ 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



ASTE
GIUDIZIARIE®



planimetria in atti depositati

ASTE
GIUDIZIARIE®



tramezzo demolito da cancellare dalla planimetria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale, dovuta alla demolizione di un tramezzo interno non portante, l'elaborato del piano di condominio non corrisponderà più allo stato reale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento piano di condominio del Sub 22 (Tavolarmente E.I. F) giusto G.T. 1742/1971

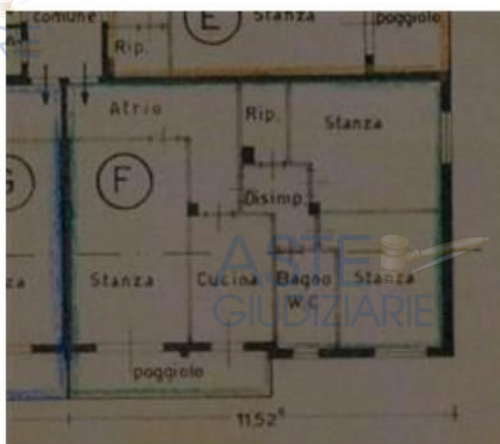
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Solo spese tecniche (esclusi diritti di segreteria, di presentazione e relative oblazioni):
€ 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano di Condominio G.T. 1742/1971

ASTE
GIUDIZIARIE®



tramezzo demolito da cancellare dalla planimetria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN MONFALCONE VIA ENRICO FERMI 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE VIA ENRICO FERMI 6, della superficie commerciale di **84,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale edificata del Comune di Monfalcone, più precisamente l'immobile sorge in via Enrico Fermi al civico numero 6.

Il condominio denominato "Mariolino" si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato, è dotato inoltre di corte comune. L'edificio, come da elenco catastale di data 02/09/2025, è composto da 19 appartamenti (di cui alcuni dotati di cantina al piano scantinato), 10 posti macchina ed 1 ripostiglio. 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, G.T. 1742/1971.

Il tutto si mantiene in un normale - buono stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4778 foglio 17 Sez. Urb. A sub. 22 P.M. web 15057 partita tavolare web 15082, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI N.6, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***



planimetria in atti depositati



particolare planimetria

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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



AEROFOTOGRAMMETRIA

ASTE
GIUDIZIARIE®



MAPPA

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO VIA ENRICO FERMI



PROSPETTO VIA ENRICO FERMI

ASTE
GIUDIZIARIE®



VANO SCALE COMUNE



VANO SCALE COMUNE

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale edificata del Comune di Monfalcone, più precisamente l'immobile sorge in via Enrico Fermi al civico numero 6.

Il condominio denominato "Mariolino" si sviluppa su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato, è dotato inoltre di corte comune. L'edificio, come da elenco catastale di data 02/09/2025, è composto da 19 appartamenti (di cui alcuni dotati di cantina al piano scantinato), 10 posti macchina ed 1 ripostiglio. 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, G.T. 1742/1971.

Il tutto si mantiene in un normale - buono stato di conservazione e manutenzione.

Lo stabile condominiale è dotato di 2 ingressi distinti, uno principale che permette l'accesso agli appartamenti, l'altro, laterale, invece permette l'accesso carraio al piano seminterrato attraverso uno scivolo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La costruzione dello stabile risale agli inizi degli anni Settanta.

Le caratteristiche principali 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 mattoni facciavista ed intonaco del tipo di civile abitazione, dipinto in colore ocra. Finiture interne del corridoio e del vano scale con intonaco del tipo di civile abitazione tinteggiato. Grondaie, scossaline e copertura del tetto in lamiera preverniciata. Scale interne in cemento rivestite in marmo, sia per la pedata che per l'alzata. Pianerottoli e spazi comuni di distribuzione in marmo, parapetti delle scale interne in metallo, parapetti delle terrazze in elementi prefabbricati in cemento. Pavimentazione esterna dello scivolo per l'accesso al piano seminterrato in cemento. Portoncino di ingresso alle parti comuni in alluminio color bronzo. Recinzione e portone d'accesso allo scivolo in ferro. Finestre e porte finestre in lega di alluminio, dotate di oscurante interno al vetro. Porta di ingresso alle singole abitazioni in alluminio/legno leggermente blindato. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo per ogni abitazione, la caldaia è posta a muro sul poggolo, il riscaldamento è ad aria, inoltre è presente un impianto di raffrescamento con split interno e macchina esterna posizionata sul poggolo. Precedentemente era presente una caldaia condominiale posizionata nelle parti comuni al piano interrato ed alimentata presumibilmente a gasolio; non è stato possibile accedere alla centrale termica, in quanto l'accesso avviene dallo scivolo. 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 come area a verde.

Nello specifico, l'appartamento è situato al primo piano dello stabile condominiale ed è composto da un atrio di mq. 10,95 una zona giorno di mq. 21,20 con poggolo di mq. 7,90 una cucina di mq. 8,80 con accesso sempre al poggolo, un disimpegno di mq. 3,95 un ripostiglio di mq. 3,05 due camere rispettivamente di mq. 16,05 e di mq. 12,90 ed infine un bagno di mq. 5,15.

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 per l'abitazione. Pitturazioni interne in tempera. Pavimentazioni in prefinito, in maiolicato nella cucina, nel bagno e maiolicato per esterni per la terrazza. Rivestimenti interni delle pareti del bagno e del angolo cottura in maiolicato. Porte interne in legno parte vetrate. Sanitari in ceramica, il servizio igienico è dotato di lavandino, water, bidet e vasca.

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 è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti allegata alla richiesta del certificato di abitabilità e risalente all'epoca di realizzazione. L'immobile non è dotato di Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica, in quanto il documento allegato al contratto di compravendita, risulta scaduto.

L'alloggio risulta essere in un stato di manutenzione e conservazione normale - buono, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONA GIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ZONA GIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®



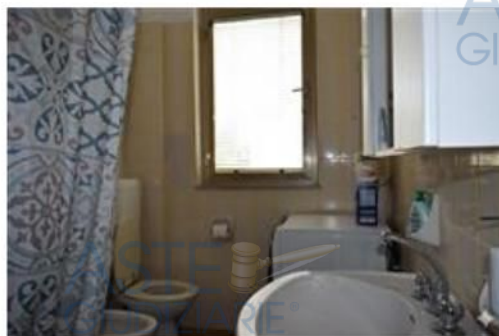
CAMERA

ASTE
GIUDIZIARIE®



CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®



BAGNO

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*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
p.c. .4778 subalterno 22 - appartamento	82,05	x 100 %	= 82,05
p.c. .4778 subalterno 22 - poggiolo	7,90	x 30 %	= 2,37
Totale:	89,95		84,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Geometra David Buiatti

Pagina 12 di 14



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 € 850,00 per la superficie calpestabile dell'appartamento ed € 255,00 per la superficie calpestabile del poggiolo, pertanto:

appartamento mq. 82,05 x €/mq. 850,00 = € 69.742,50

poggiolo mq. 7,90 x €/mq. 255,00 = € 2.014,50



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:



71.757,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 71.757,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 71.757,00**



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.

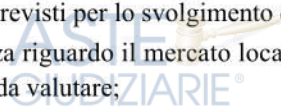
Al valore sopra determinato, si ritiene di dover applicare un decurtamento pari al 5 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

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	84,42	0,00	71.757,00	71.757,00
				71.757,00 €	71.757,00 €

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):

€. 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 69.757,00

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:

€. 3.487,85

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:

€. 19,15

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

€. 66.250,00



data 17/11/2025



il tecnico incaricato
Geometra David Buiatti

