



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avvocato Paola Camaur



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Corrado Vellani

CF:VLLCRD68E24L424I

con studio in CORMONS (GO) VIA BANCARIA 17

telefono: 040370016

fax: 040370061

email: studiovellani@studiovellani.it

PEC: corrado.vellani@geopec.it



tecnico incaricato: Corrado Vellani

Pagina 1 di 23



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MONFALCONE Piazza Conte Camillo Benso di Cavour 6, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
P.T. WEB 5831 DI MONFALCONE

p.c.e. 1638/5 casa e corte

Si annota che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1638/5 (catasto fabbricati), sezione urbana a, partita ptw 5831, categoria C/1, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 741,01 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 6, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.300,00
Data di conclusione della relazione:	13/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Non immediatamente utilizzabile, da completare le ristrutturazione iniziata e mai completata..

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



pres. 12/12/2023 GN 6130/2023

Si intavola la cessione del credito del diritto di ipoteca iscritto sub GN 2816/2015 a favore di: FINDODO S.R.L. con sede a TAVAGNACCO (UD)

(Annotazione già indicata correttamente al GN 2816/2015)

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**, intavolata il 05/08/2015 G.N. 2816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 495000.

Importo capitale: 330000.

La formalità è riferita solamente a C.T. 1.

Pres. 05/08/2015 GN 2816/2015 Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della FINDODO S.R.L. con sede a TAVAGNACCO (UD) per l'importo complessivo di Euro 495.000,00 di cui Euro 330.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come indicato in Partita Principale, a peso del c.t. 1°. PARTITA PRINCIPALE: PTweb 321 di questo comune censuario

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 11/08/2016 G.N. 3228, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 65000.

Importo capitale: 43333,03.

Pres. 11/08/2016 GN 3228/2016 PARTITA ACCESSORIA Si prenota il diritto di ipoteca simultanea a favore della CURATELA DEL FALLIMENTO EDILPROGETTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede a MONFALCONE (GO) per l'importo complessivo di Euro 65.000,00, di cui Euro 43.333,03 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. PARTITA PRINCIPALE: PTweb 321 di questo comune censuario

ipoteca **legale**, intavolata il 30/10/2017 G.N. 4413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 454357,48.

Importo capitale: 227178,74.

pres. 30/10/2017 GN 4413/2017 PARTITA ACCESSORIA Si intavola il diritto di ipoteca legale a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, Agente della Riscossione per le province di GORIZIA, PORDENONE, TRIESTE e UDINE per l'importo complessivo di Euro 454.357,48 di cui Euro 227.178,74 per capitale, oltre agli interessi ex art. 30 D.P.R. 602/1973, a peso del c.t. 1°. PARTITA PRINCIPALE: PTweb 321 di questo comune censuario

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, intavolata il 22/01/2025 G.N. 377, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla FINDODO SRL con sede a PASIAN DI PRATO (UD), a peso del c.t. 1°.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

CESSIONE DEL CREDITO.

Pres. 12/12/2023 GN 6130/2023 Si intavola la cessione del credito del diritto di ipoteca iscritto sub GN 2816/2015 a favore di: FINDODO S.R.L. con sede a TAVAGNACCO (UD)

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: /

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Ulteriori avvertenze:

Non trattandosi di un immobile amministrato, non sono noti i costi di gestione dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2008), intavolato il 30/07/2008 G.N. 1247.

Il titolo è riferito solamente a c.t. 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/2002 fino al 13/02/2008)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **02/388**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA -, presentata il 03/12/2002 con il n. 22489 di protocollo.

Il progetto riguarda il rifacimento di parte della copertura e modifica della facciata su Piazza Cavour

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **06/0002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, presentata il 02/01/2006 con il n. 170 di protocollo, rilasciata il 24/01/2006 con il n. 2347 di protocollo



EDILIZIA LIBERA N. **16/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA IN LEGNO - REALIZZAZIONE DI UN MURO A CONFINE - RIDUZIONE A CONFORMITA', presentata il 03/02/2016 con il n. 4816 di protocollo, rilasciata il 22/02/2016 con il n. 7305 di protocollo

PERMESSO FI FABBRICA N. **35-0001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UNA LATRINA, presentata il 12/05/2025, rilasciata il 19/01/1935 con il n. 321 di protocollo, agibilità del 03/04/1935 con il n. 2592 di protocollo.
Questa pratica edilizia non riguarda l'attuale proprietà

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A3 - CENTRO STORICO .
Norme tecniche di attuazione ed indici:

6. Zona A3 – “Centro storico”

6.1. 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.[4]

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 evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PLANIMETRIA CATASTALE NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO. MAPPA CATASTALE NON CONFORME ALLO STATO DI FATTO

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

Costi di regolarizzazione:

- RIFACIMENTO PLANIMETRIA CATASTALE: € 500,00
- ADEGUAMENTO SAGOMA FABBRICATO NELLA MAPPA CATASTALE: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15-20 GIORNI + TEMPI TECNICI UFFICI (+/- 1 o 2 MESI)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 6

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MONFALCONE Piazza Conte Camillo Benso di Cavour 6, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
P.T. WEB 5831 DI MONFALCONE

p.c.e. 1638/5 casa e corte

Si annota che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 1638/5 (catasto fabbricati), sezione urbana a, partita ptw 5831, categoria C/1, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 741,01 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR 6, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1930.





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 vietato (zona pedonale), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km
aeroporto distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:





livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



ottimo ★★★★★★★★
 molto scarso ★★★★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★
 scarso ★★★★★★★★
 al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato nel pieno centro cittadino di Monfalcone in zona pedonale ed è costituito da un locale uso negozio, da ristrutturare completamente.

Sul posto si possono notare segni di una precedente ristrutturazione "incompiuta" in quanto risultano evidenti tracce murarie ed impiantistica "a vista" già parzialmente predisposta.

L'immobile risulta di ridotta metratura, circa 50 metri quadrati, comprensivi di bagno e "ripostiglio"

Le murature perimetrali presentano ammaloramenti dovuti da umidità di risalita.

Trattandosi di un locale in ristrutturazione sarà necessario provvedere al suo completamento e revisionare quanto già posto precedentemente in opera.

L'unico serramento presente risulta essere costituito con profili in alluminio anodizzato color grigio, fungente sia da ingresso che da vetrina.

Nonostante l'orientamento sia verso nord, la luminosità interna risulta buona.





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
negozio con bagno e ripostiglio	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 300,00 = 15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	negozio	50,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 13.300,00

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 13.300,00



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONFALCONE VIA STANT' AMBROGIO 22, della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. WEB 2799 di Monfalcone

E.I. 12 su p.c.e. 4 (da PT 17855 ct 1) appartamento al primo piano- contornato in rosa (Piano sub GN 1789/2007)

con 50/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2793

con 50/474 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2796

P.T. WEB 321 di Monfalcone

p.c.e. 6 particella di fabbrica, casa e corte

Si annota che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO (SOTTOTETTO), ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .4 e .6 foglio 22 sub. 12 partita tavolare w. 2799-w. 321, zona censuaria 7,5, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Ambrogio 22, piano: terra, primo, secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1922 ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.240,00
Data di conclusione della relazione:	13/06/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, intavolata il 05/08/2015 G.N. 2816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 495000.

Importo capitale: 330000.

La formalità è riferita solamente a C.T. 1.

Pres. 05/08/2015 GN 2816/2015 Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della FINDODO S.R.L.con sede a TAVAGNACCO (UD) per l'importo complessivo di Euro 495.000,00 di cui Euro 330.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come indicato in Partita Principale, a peso del c.t. 1°. PARTITA PRINCIPALE: PTweb 321 di questo comune censuario

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 65000.

Importo capitale: 43333,03.

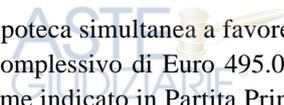
Pres. 11/08/2016 GN 3228/2016 pres. 07/12/2016 GN 5113 PARTITA ACCESSORIA per P.T. E. 2799 E PRINCIPALE PER P.T.W. 321 Si prenota il diritto di ipoteca simultanea a favore della CURATELA DEL FALLIMENTO EDILPROGETTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede a MONFALCONE (GO) per l'importo complessivo di Euro 65.000,00, di cui Euro 43.333,03 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. PARTITA PRINCIPALE: PTweb 321 di questo comune censuario

ipoteca **legale**, intavolata il 30/10/2017 G.N. 4413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 454357,48.

Importo capitale: 227178,74.

pres. 30/10/2017 GN 4413/2017 PARTITA ACCESSORIA PER P.T.W. 2799 E PRINCIPALE PER P.T.W. 321 Si intavola il diritto di ipoteca legale a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE -





RISCOSSIONE, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, Agente della Riscossione per le province di GORIZIA, PORDENONE, TRIESTE e UDINE per l'importo complessivo di Euro 454.357,48 di cui Euro 227.178,74 per capitale, oltre agli interessi ex art. 30 D.P.R. 602/1973, a peso del c.t. 1°. PARTITA PRINCIPALE: PTweb 321 di questo comune censuario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 22/01/2025 G.N. 377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Pres. 22/01/2025 GN 377/2025 Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla FINDODO SRL con sede a PASIAN DI PRATO (UD) , a peso del c.t. 1°.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

annotazione di simultaneità, intavolato il 04/09/2019 G.N. 4218.

Pres. 04/09/2019 GN 4218 Si annota l'ulteriore simultaneità del diritto di ipoteca iscritto sub GN 4413/2017 con la PT Web 2799 di questo comune censuario quale PARTITA ACCESSORIA con conseguente cancellazione del vincolo di simultaneità con la PT 17855 di questo comune censuario

annotazione di simultaneità, intavolato il 13/05/2020 G.N. 1902.

Pres. 13/05/2020 GN 1902/2020 Si annota la simultaneità dei diritti di ipoteca iscritti sub GN 2816/2015, GN 3228/2016, GN 4413/2017 con la nuova Partita Accessoria PT 5831 di questo comune censuario, con conseguente cancellazione del vincolo di simultaneità con la PT 2169 di questo comune censuario.

annotazione di simultaneità, intavolato il 12/12/2019 G.N. 5932.

Pres. 12/12/2019 GN 5932 Si annota la simultaneità del diritto di ipoteca iscritto sub GN 2816/2015 con la PT Web2799 di questo comune censuario quali PARTITE ACCESSORIE, istituendo la presente partita in PRINCIPALE.

annotazione di simultaneità, intavolato il 18/11/2020 G.N. 4880.

Pres 18/11/2020 GN 4880 A seguito delle operazioni previste con il presente GN, si annota: - l'ulteriore simultaneità del diritto di ipoteca iscritto sub GN 3228/2016 con le nuove Partite Accessorie PT Web 163, 164 di San Canzian d'Isonzo con conseguente cancellazione del vincolo di simultaneità con la PT 3185 e PT 2230 di San Canzian d'Isonzo - l'ulteriore simultaneità del diritto di ipoteca iscritto sub GN 4413/2017 con le nuove Partite Accessorie PT Web 163, 164 di San Canzian d'Isonzo con conseguente cancellazione del vincolo di simultaneità con la PT 3185 e PT 2230 di San Canzian d'Isonzo

annotazione di simultaneità, intavolato il 25/02/2022 G.N. 833.

Pres. 25/02/2022 GN 833 Si annota la simultaneità del diritto di ipoteca iscritto sub GN 3228/2016 GN 4413/2017 con la nuova Partita Accessoria PTweb 12332 di questo comune censuario , con conseguente cancellazione del vincolo di simultaneità con la PT 6092 di questo comune censuario .

cessione del credito, intavolato il 12/12/2023 G.N. 6130.

Pres. 12/12/2023 GN 6130 Si intavola la cessione del credito del diritto di ipoteca iscritto sub GN 2816/2015 a favore di: FINDODO S.R.L. con sede a TAVAGNACCO (UD)

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
Ulteriori avvertenze: non sono noti i costi di gestione dell'immobile	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2019), intavolato il 13/02/2019 G.N. 741.

L'immobile, costituito da un alloggio, risulta acquistato in due momenti diversi e successivamente unificato. Il titolo al G.N. 741 d.d. 12/02/2019, si riferisce alla p.c.n. 6 in P.T.W. 321, mentre il titolo al G.N. 4218/2019 si riferisce alla P.T.W. 2799

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **15/0110**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 15/06/2015 con il n. 24126/A di protocollo, agibilità del 07/12/2016 con il n. 9931/P di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A3 - AREA DI CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Zona A3 – “Centro storico”

6.1. 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:

- edifici esistenti in buono stato di conservazione;
- edifici da ristrutturare;
- ambiti puntuali

per i quali si stabiliscono le seguenti prescrizioni:

- 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.[4]

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 evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:





L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MONFALCONE VIA STANT' AMBROGIO 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE VIA STANT' AMBROGIO 22, della superficie commerciale di **149,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. WEB 2799 di Monfalcone

E.I. 12 su p.c.e. 4 (da PT 17855 ct 1) appartamento al primo piano- contornato in rosa (Piano sub GN 1789/2007)

con 50/1000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2793

con 50/474 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 2796

P.T. WEB 321 di Monfalcone

p.c.e. 6 particella di fabbrica, casa e corte

Si annota che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO (SOTTOTETTO), ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .4 e .6 foglio 22 sub. 12 partita tavolare w. 2799-w. 321, zona censuaria 7,5, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 1.084,56 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Ambrogio 22, piano: terra, primo, secondo e terzo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1922 ristrutturato nel 2015.



ASTE
GIUDIZIARIE®



INGRESSO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



STRADA PEDONALE ANTISTANTE L'IMMOBILE



PARTICOLARE SOFFITTO SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOGGIORNO



PARTICOLARE PAVIMENTO SOGGIORNO

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 vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 KM
aeroporto distante 3 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

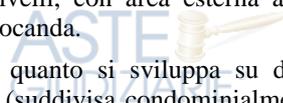
esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta ubicato in posizione centrale a Monfalcone, a pochi passi da Piazza della Repubblica e s'identifica in un appartamento su più livelli, con area esterna abibita a giardino, completamente ristrutturato nel 2015 ed utilizzato come locanda.

La conformazione dell'immobile risulta particolare in quanto si sviluppa su due particelle ben distinte, la particella numero 6 e la particella numero 4 (suddivisa condominialmente); la particella numero 6 risulta di conformazione lunga e stretta mentre la porzione dell'immobile ricadente sulla particella 4 è costituita da un ente indipendente posto al primo piano, marcato 12 e contornato in rosa





nel piano tavolare al G.N. 1798/2007. Ne consegue che l'immobile trova la sua massima estensione solamente al primo piano in quanto unificato.

Al piano terra trova ubicazione un soggiorno ed un angolo cottura, un area esterna ed una tettoia, oltre ad una scala in legno di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. Il piano terra, a conformazione stretta e lunga, non dispone di nessun bagno wc.

Al primo piano trovano ubicazione 3 camere da letto, due disimpegni, un bagno wc dotato di tutti i sanitari con doccia ed una terrazza accessibile da una stanza da letto oltre ad ulteriore scala in legno, ripida, di collegamento tra primo e secondo piano.

Al secondo piano trova ubicazione un ulteriore stanza da letto, un disimpegno, un bagno dotato di tutti i sanitari con doccia ed ulteriore scala in legno, molto ripida, di collegamento con il sottotetto.

L'immobile risulta recentemente ristrutturato e presenta le strutture portanti dei solai con travi in legno a vista con largo uso di finiture in legno che rendono l'immobile "rustico" e piacevole alla vista.

La serramentistica esterna risulta recente, dotata di vetrocamera con serramenti in legno.

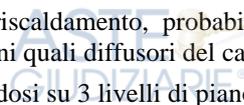


L'immobile dispone di due caldaie autonome per il riscaldamento, probabilmente una per ogni alloggio prima della "riunificazione" e normali termosifoni quali diffusori del calore.

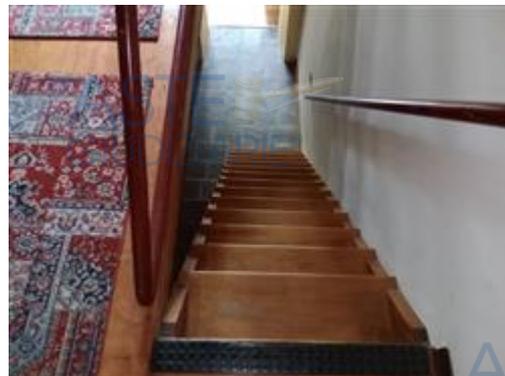
Come precedentemente accennato, l'immobile sviluppandosi su 3 livelli di piano, presenta delle scale interne in legno, ripide e prive di passamano, rendendo l'alloggio di difficile utilizzo per persone anziane.

Nel complesso l'immobile dispone di quattro camere da letto, due bagni, 3 disimpegni, suddivisi tra primo e secondo piano. Il terzo piano (sottotetto) è raggiungibile tramite ulteriore scala in legno molto ripida.

Dalla consultazione degli atti progettuali, relativamente all'alloggio in esame, non si sono riscontrate anomalie tra stato di fatto e progetto. Inoltre risulta rilasciato il certificato d'agibilità relativamente alla ristrutturazione avvenuta nel 2015.



GIARDINO - AREA SCOPERTA



SCALA TRA PIANO TERRA E PRIMO PIANO



ASTE
GIUDIZIARIE®



SCALA TRA PRIMO E SECONDO PIANO

ASTE
GIUDIZIARIE®



CAMERA DA LETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®



BAGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®



BAGNO

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	149,00	x	100 %	=	149,00
Totale:	149,00				149,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il prezzo unitario a metro quadrato deriva dal confronto con i valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente ponderato in base alle caratteristiche del bene, individuando un valore pari ad \uparrow € 950,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,00 x 950,00 = **141.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	149,00	0,00	141.550,00	141.550,00
				141.550,00 €	141.550,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:
l'immobile non risulta divisibile

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:

€. 141.550,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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:

€. 28.310,00

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:

€. 0,00

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

€. 113.240,00

data 13/06/2025



il tecnico incaricato
Corrado Vellani

