



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:

avv. Laura ROSSETTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2025

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 59/2025

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

A **negozio** a GRADO Via Manzoni 20, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), P.T. WEB 5534 di Grado, c.t. 1°, negozio al piano terra, E.I. marcato A, contornata a riga verde nel Piano G.N. 2574/1970 con 99/1.000 i.p. di permanente comproprietà della p.c.n. 202/141 in P.T. WEB 5533(Madre).

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 202/141 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 11, consistenza 33 mq, rendita 795,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI N. 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.256,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.200,00
Data di conclusione della relazione:	18/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 16/10/2022, con scadenza il 15/10/2028 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 9.600,00.

Tale importo è stato così ripartito: canone annuo di € 4.992,00, per il staggito Sub 1 e canone annuo di € 4.608,00, per il Sub 2 che è estraneo a questa espropriazione immobiliare.

Il sopralluogo è stato eseguito, congiuntamente al nominato custode avv. Laura ROSSETTO, il 10/10/2025 alla presenza continua del qualificatosi marito della locataria. Il contratto comprende

anche l'attiguo locale identificato dal civico 22 e, catastalmente, dal Sub 2 della p.c.e. 202/141.

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 **giudiziale**, intavolata il 14/12/2025 a Monfalcone (GO) G.N. 4654/2015, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo .
Importo capitale: € 5.492,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 05/07/2023 a Monfalcone (GO) G.N. 3701/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare Tribunale di Gorizia (GO) Cron. 543

pignoramento, intavolata il 18/03/2021 a Monfalcone (GO) G.N. 1338/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Gorizia (GO) Cron. 145

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: **€ 370,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 118,75**

Millesimi condominiali: **99**

Ulteriori avvertenze:

L'Unità Immobiliare fa parte del Condominio MANZONI, la cui gestione amministrativa ordinaria inizia il 1 settembre e termina il 31 agosto di ogni anno. Lo stato contabile, in base ai dati forniti dall'amministratore pro tempore CONSUL di Aloisio A. &C. S.a.s., è il seguente:

- Consuntivo gestione ordinaria anno 2024/2025: credito € 66,25



- Preventivo gestione ordinaria anno 2025/2026: debito € 303,75 (la 1° rata di € 118,75 è scaduta, la 2° rata di € 185,00 scadrà il 30/03/2026).

Le spese straordinarie deliberate nell'assemblea condominiale dd. 11/09/2025 non riguardano l'immobile staggito.

E' in corso una causa di usucapione, fra un condòmino ed il Condominio, approvata dall'assemblea.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Certificato di eredità del Tribunale di Gorizia (GO) dd. 12/01/2009, RNC 1947/08, Cron. 10.035 (dal 26/01/2009), intavolato il 26/01/2009 a Monfalcone (GO) G.N. 330/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/12/1973 fino al 26/01/2009), intavolato il 03/12/1973 a Monfalcone (GO) G.N. 2958/1973



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **D09/03**, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 20/02/2009 con il n. 4853/UEP di protocollo, agibilità del 11/07/2009 con il n. 19890/UEP di protocollo

Nulla Osta N. **290**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento "Villa Roma", rilasciata il 14/03/1964 con il n. 290 e 4399 di protocollo, agibilità del 15/06/1964 con il n. 6273 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B0 - normata secondo quanto previsto dall'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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. 13/10/2025, 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.



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vista la planimetria in atti tavolari con G.T. 2574/70 dd. 28/12/1970, si ritiene che la rappresentazione del negozio sia da considerare difforme, in quanto, non c'è la corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato assentito, ad esempio, non è rappresentato né il w.c., né l'anti-w.c., le dimensioni dell'unico vano sono diverse etc....

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo dettagliato in loco, elaborazione dei dati, redazione delle planimetrie ed approvazione dal Catasto del Piano Tavolare di riordino parziale, nonché successiva trascrizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionale al netto della Cassa Geometri, I.V.A., diritti catastali e tavolari: €2.000,00

Vista la planimetria in atti catastali con Prot. GO0078924 dd. 12/06/2009, si ritiene che la stessa, a seguito di alcune misure verificate in loco, sia da considerare sostanzialmente corrispondente con lo stato di fatto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Vista la planimetria dd. 27/03/2009 in atti dell'Ufficio Tecnico con Prat. D09/03, si ritiene che la stessa, a seguito di alcune misure verificate in loco, sia da considerare sostanzialmente corrispondente con lo stato di fatto.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GRADO VIA MANZONI 20

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A





negozio a GRADO Via Manzoni 20, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

All'Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO), P.T. WEB 5534 di Grado, c.t. 1°, negozio al piano terra, E.I. marcato A, contornata a riga verde nel Piano G.N. 2574/1970 con 99/1.000 i.p. di permanente comproprietà della p.c.n. 202/141 in P.T. WEB 5533(Madre).



Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 202/141 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 11, consistenza 33 mq, rendita 795,91 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI N. 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Vista da Via A. Manzoni



Vista da Via Roma

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: Oasi avifaunistica della Val Cavanata, siti UNESCO di Aquileia (UD) e di Palmanova (UD) e Museo MU.CA. della cantieristica di Monfalcone (GO).



Ortofoto



Copia di mappa



SERVIZI

farmacie
municipio

scuola media inferiore



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





COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 22,00
autobus distante m. 100,00
autostrada distante km. 24,00



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:

nella media
ottimo
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE ESTERNE

Il compendio pignorato, costituito da un negozio al piano terra, è ubicato nel Condominio *Manzoni*, sito nel Comune di Grado (GO) in Via A. Manzoni n. 20.

Il Condominio, del tipo d'angolo, comprende dei negozi accessibili da Via Manzoni e delle abitazioni accessibili da Via Roma n.1.

Il Condominio è costituito da due corpi di fabbrica:

- uno basso ad un piano fuori terra, con copertura piana, comprendente parte dei negozi e dei locali accessori;
- un corpo alto a quattro piani fuori terra, comprendente parte dei negozi e le abitazioni, con copertura del tipo a tre falde.

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

Le facciate del corpo basso sono del tipo rivestite con lastre di pietra, quelle del fabbricato alto sono prevalentemente del tipo intonacate e tinteggiate.

Il Condominio ha un normale stato di conservazione e manutenzione.

CARATTERISTICHE INTERNE

Il negozio, avente un'altezza di circa m. 2,65, comprende un unico vano ed un w.c. con anti-w.c..

Il negozio a Nord-Est confina con il negozio identificato dal civico 22, a Sud-Est con l'ingresso condominiale, a Sud-Ovest prospetta su Via Roma ed a Nord-Ovest prospetta su Via Manzoni.

Un varco nella muratura permette il collegamento con l'attiguo negozio, identificato dal civico 22, che però NON fa parte di questa procedura esecutiva.

Le pareti sono del tipo intonacate e tinteggiate al civile, il soffitto dell'unico vano è del tipo in cartongesso.

Le due porte interne sono del tipo scorrevoli, a scomparsa nelle pareti del tipo in cartongesso. Le due vetrine sono visibili da due attraversamenti stradali del tipo con strisce pedonali. La vetrina su Via Manzoni comprende due sopraluce con apertura tipo *vasistas*.

Il pavimento è del tipo in piastrelle di ceramica di forma quadrata.

Il w.c. comprende un lavabo ed un w.c..

L'impianto elettrico e quello sanitario sono del tipo prevalentemente sottotraccia. Sulla parete divisoria dell'anti-w.c. è posizionata un'unità interna del tipo da impianto di raffrescamento, marcata NEO PLASMA LG.

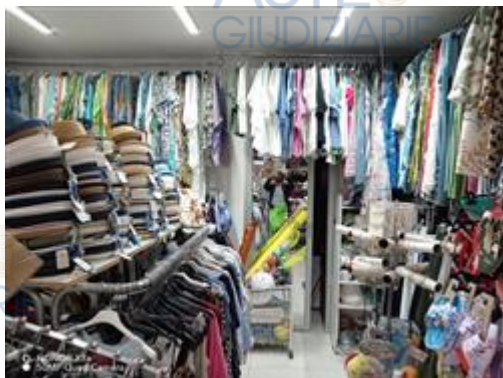
La produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldacqua elettrico

ASTE
GIUDIZIARIE®

murale, posizionato nel w.c. e marcato STYLEBOILER.

Il contatore dell'energia elettrica e quello dell'acqua sono accessibili dal vano scale condominiale.

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 da installatori abilitati.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

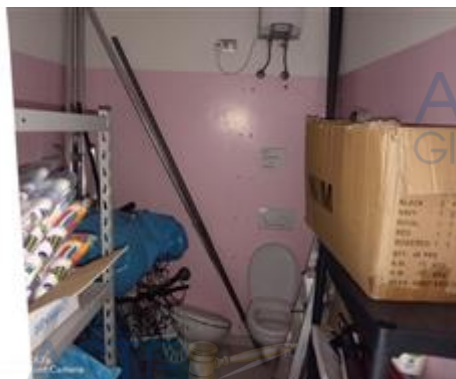
Vano unico verso l'anti-w.c.



Vano unico verso l'altro negozio



Vano unico visto dall'anti-w.c.



W.c.

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
Negozio	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria

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 negozi 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. 2.120,00.

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:	40,00	x	2.120,00	=	84.800,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 84.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 84.800,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia (GO), ufficio tecnico di Grado (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	negozio	40,00	0,00	84.800,00	84.800,00
				84.800,00 €	84.800,00 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Zona soggetta ad acqua alta in condizioni di mareggiata, concomitante con il picco della marea	-3%	-2.544,00
		2.544,00 €



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:**€. 80.256,00****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:

€. 8.025,60

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:

€. 30,40

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

€. 72.200,00

data 18/11/2025





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

