



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN



CUSTODE:

avv. Mario CORUBOLO



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. Maurizio DI MARTINO**

CF:DMRMZ60R28E098T

con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4

telefono: 0481536742

email: geometra.dimartino@libero.it

PEC: maurizio.dimartino@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONFALCONE via S. Elia 11, quartiere San Polo, della superficie commerciale di **81,62** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente perizia è un appartamento sito al secondo piano dell'edificio condominiale ubicato a Monfalcone in via S. Elia n. 11, una rimessa al piano interrato e le parti comuni dell'edificio in cui è ricompresa l'area di sedime dell'edificio p.c. .944 e le pp.cc. **171/14** per la quota di 17787/20000000 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per la quota di 17787/20000000 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e **171/17** per la quota di 12705/800000 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per la quota di 12705/800000 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Identificazione catastale:

- C.C. SAN POLO particella edificiale .944 foglio B/2 sub. 5 partita tavolare PT WEB 1566, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro

**A.1** box singolo, composto da autorimessa.

Identificazione catastale:

- C.C. SAN POLO particella edificiale .944 foglio B/2 sub. 13 partita tavolare PT WEB 1555, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>81,62 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>6,63 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 70.441,25</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 70.441,25</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>09/09/2025</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dal sopralluogo eseguito in data 25/06/2025, accompagnato dal custode avv. \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*, è emerso che l'appartamento è libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano dall'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di € 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.

#### 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:

**Formalità riferite alla P.T. WEB 1555 DI SAN POLO – CORPO TAVOLARE 1**

**Pres. 10/05/2024 GN 2418/2024**

Si trasporta dalla PT 883 di questo comune censuario:

**pres. 20/12/2004 GN 5679/2004**

**1 PARTITA ACCESSORIA** Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, per l'importo complessivo di Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale, interessi, spese ed accessori come indicato in Partita Principale, a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

**PARTITA PRINCIPALE:** PTweb 2439 di MONFALCONE

**pres. 12/03/2009 GN 1104/2009**

**2 PARTITA ACCESSORIA** Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'importo complessivo di Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale, interessi, spese ed accessori come indicato in Partita Principale, a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

**PARTITA PRINCIPALE:** PTweb 1566 di questo comune censuario

**pres. 26/05/2015 GN 1798/2015**

**3 PARTITA ACCESSORIA** Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'importo complessivo di Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale, interessi, spese ed accessori come indicato in Partita Principale, a peso di 1/2 p.i del c.t. 1° e rel. p.i di ragione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
**PARTITA PRINCIPALE:** PTweb 2439 di MONFALCONE

**Formalità riferite alla P.T. WEB 1566 DI SAN POLO – CORPO TAVOLARE 1**

**Pres. 10/05/2024 GN 2418/2024**

Si trasporta dalla PT 883 di questo comune censuario:

**pres. 20/12/2004 GN 5679/2004**

**1 PARTITA ACCESSORIA** Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'importo complessivo di Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale, interessi, spese ed accessori come indicato in Partita Principale, a peso del c.t. 1° e rel. p.i.  
**PARTITA PRINCIPALE:** PTweb 2439 di MONFALCONE

**pres. 12/03/2009 GN 1104/2009**

**2 PARTITA PRINCIPALE** Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'importo complessivo di Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale, interessi, spese ed accessori come indicato in Partita Principale, a peso del c.t. 1° e rel. p.i.  
**PARTITA PRINCIPALE:** PTweb 1566 di questo comune censuario

**pres. 26/05/2015 GN 1798/2015**

**3 PARTITA ACCESSORIA** Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'importo complessivo di Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di cui Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per capitale, interessi, spese ed accessori come indicato in Partita Principale, a peso di 1/2 p.i del c.t. 1° e rel. p.i di ragione di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
**PARTITA PRINCIPALE:** PTweb 2439 di MONFALCONE

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Formalità riferita alla P.T. WEB 1555 DI SAN POLO – CORPO TAVOLARE 1**

**Pres. 02/09/2024 GN 4353/2024**

**4** Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'esazione del credito di Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1°.  
In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 18/06/2024 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia, cr. 805/2024

**Formalità riferita alla Per la P.T. WEB 1566 DI SAN POLO – CORPO TAVOLARE 1**

**Pres. 02/09/2024 GN 4353/2024**

**4** Si annota il pignoramento immobiliare promosso da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per l'esazione del credito di Euro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1°.  
In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 18/06/2024 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia, cr. 805/2024

*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:

**€. 600,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

**€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 650,00

Ulteriori avvertenze:

**P.T. WEB 1555 DI SAN POLO - E.I. 3 su p.c.e. 944**

- con 1858/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PTweb 1552 di questo comune censuario
- con 266/1000000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 1618 di questo comune censuario
- con 1858/400000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 1620 di questo comune censuario

**P.T. WEB 1566 DI SAN POLO - E.I. B2 su p.c.e. 944**

- con 10847/100000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in (art. 1117 c.c.) PTweb 1552 di questo comune censuario
- con 1512/1000000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 1618 di questo comune censuario
- con 10847/400000 p.i. di proprietà del c.t. 1 in PTweb 1620 di questo comune censuario

**SPESE CONDOMINIALI**

Alla data della perizia sono giunti i bilanci relativi agli immobili oggetto di esecuzione.

In merito alla situazione contabile degli enti oggetto di esecuzione:

- Alla data del 31/12/2024 risultavano a carico degli esecutati quote di spese condominiali ordinarie e straordinarie non pagate pari a € 300,00.-
- Le spese condominiali relative all'anno 2025 ammontano a € 150,00 a trimestre; alla data odierna risultano spese maturate per complessive € 450,00
- Nel corso del 2025 a parziale copertura delle suddette quote risulta registrato un versamento di € 100,00 in data 7 gennaio 2025;
- Alla data odierna non risultano deliberati lavori straordinari.

Oltre ai bilanci è pervenuta la documentazione relativa alle opere su parti comuni eseguite con il Superbonus 110%.

L'intervento ha riguardato l'edificio ospitante l'appartamento oggetto di esecuzione con l'esecuzione di un cappotto termico per un costo complessivo di € 346.711,24. L'edificio consta di 8 appartamenti pertanto il costo pro-capite è di € 43.338,90.

Va da sé che il valore dell'ente oggetto di esecuzione ne abbia portato giovamento non fosse altro che per il risparmio energetico conseguito. Lo scrivente geometra ritiene che il valore ricavato debba venire implementato del 15% da cui avremo

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**





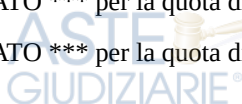
#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita



### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

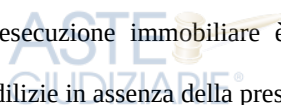
#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato **costruito antecedentemente al 1° settembre 1967**;

Successivamente a tale data, sono state eseguite opere edilizie in assenza della prescritta concessione edilizia;

Per dette opere abusive è stata rilasciata dal Comune di Monfalcone, **autorizzazione in sanatoria in data 4/12/1990, prot. n. 715/86 10.11.10**;

Sul poggiolo di nord-ovest viene installata una veranda che non risulta nel piano tavolare, ma regolarizzata con **autorizzazione in sanatoria dd 4/12/1990, prot. n. 715/86 10.11.10**.



#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4-RESIDENZIALE ESPANSIVA. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

#### COMUNE DI MONFALCONE

#### z.t.o. B4-RESIDENZIALE ESPANSIVA



#### ART. 13 - Zone territoriali omogenee A – B – C: Residenziali.

1. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali (A, B, C) sono quelle previste dal precedente articolo 7 comma 2, lettere a) – b) – c) – d) – e1) – e2) – e3) – e4) – f) – h) – i) – o), con le limitazioni previste dal medesimo articolo.[\[1\]](#)

1.1 Sono vietate tutte le attività inquinanti.

1.2. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni dovranno privilegiare tecniche che consentano il massimo risparmio delle risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici nonché il contenimento della produzione dei rifiuti.

1.3. Le tecniche costruttive di cui al precedente punto 1.2 nonché l'utilizzo, sia negli edifici esistenti che nei nuovi di fonti energetiche rinnovabili quali ad es. i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e simili, sono da applicarsi anche in zone soggette a vincolo paesaggistico, purché i manufatti siano inseriti in modo adeguato e senza gravare l'impatto visivo e paesaggistico.

1.4. Nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o ferrovie dovranno essere



corredati dalla valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2007.

## **7. Zona territoriale omogenea "B"**

7.1. Nella zona territoriale omogenea B sono comprese le aree totalmente o quasi totalmente edificate a fini prevalentemente residenziali.

7.2. In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PURG.

### **7.3. Costruzioni accessorie:**

7.3.1. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie connesse con la funzione residenziale.

7.3.2. Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrate o seminterrate o a contatto con l'edificio principale.

7.3.3. Per gli edifici residenziali esistenti al 21.07.1997 è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti per le singole zone omogenee, fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc di volumetria e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml.

7.3.4. In ogni caso andranno detratti dalle possibilità edificatorie di cui sopra eventuali interventi realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

7.3.5. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni.

7.3.6. In ogni caso sono vietati i box metallici.

8. Le zone omogenee B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

### **8.4. Zona B4**

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

- indice fabbricabilità fondiario: mc/mq. 1,5;
- altezza massima: ml. 9,50;
- distanza dai confini: ml. 5, fatta eccezione per i confini laterali dove è consentito edificare anche a confine;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 5.

8.4.2. Le aree scoperte per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a prato o giardino.

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

8.4.3.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B4", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

8.4.3.2. 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.

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

8.4.3.4. 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.

8.4.3.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.4.3.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.4.3.1. si evidenzia un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzia l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisa 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.

[\[1\]](#) Aggiunto con variante n. 60 in vigore dal 05-08-2020

[\[2\]](#) Comma introdotto con variante n. 60 in vigore dal 05-08-2020

[\[3\]](#) Integrato con variante n. 60 in vigore dal 05-08-2020

[\[4\]](#) Comma introdotto con variante n. 60 in vigore dal 05-08-2020

[\[5\]](#) Comma introdotto con variante n. 60 in vigore dal 05-08-2020

[\[6\]](#) Comma introdotto con variante n. 71 in vigore dal 20-02-2025



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale: €.600,00

Dal confronto con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, non si sono riscontrate particolari difformità ad eccezione del tramezzo che divide l'atrio d'ingresso dal soggiorno che appare demolito nella parte sommitaria lasciando una paretina alta circa 1 metro. Per la corretta corrispondenza con lo stato dei luoghi sarebbe opportuno aggiornare la planimetria catastale. Il costo di tale operazione potrebbe attestarsi attorno ai 600,00 euro tasse comprese.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti conformi all'epoca della realizzazione

BENI IN MONFALCONE VIA S. ELIA 11, QUARTIERE SAN POLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONFALCONE via S. Elia 11, quartiere San Polo, della superficie commerciale di **81,62** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della presente perizia è un appartamento sito al secondo piano dell'edificio condominiale ubicato a Monfalcone in via S. Elia n. 11, una rimessa al piano

interrato e le parti comuni dell'edificio in cui è ricompresa l'area di sedime dell'edificio p.c. .944 e le pp.cc. **171/14** per la quota di 17787/20000000 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per la quota di 17787/20000000 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e **171/17** per la quota di 12705/800000 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e per la quota di 12705/800000 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Identificazione catastale:

- C.C. SAN POLO particella edificiale .944 foglio B/2 sub. 5 partita tavolare PT WEB 1566, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un condominio di 4 piani fuori terra e 1 piano interrato ubicato in via S. Elia 11 a Monfalcone nei pressi dell'ospedale di San Polo.

Il compendio pignorato consiste in un appartamento posto al secondo piano dello stabile sopradescritto e di una rimessa posta al piano interrato.

L'appartamento risulta così composto:

composto da tre stanze, cucina, bagno-w.c, atrio, corridoio, ripostiglio e poggioli.

**Atrio d'ingresso:** della superficie di mq 3,91, pavimentato in parchetti prefinito color noce, le pareti intonacate al civile, porta d'ingresso in legno non blindata, presente citofono apriporta e quadro con magnetotermico

**Corridoio** della superficie di mq 2,84, pavimentato in parchetti prefinito color noce, le pareti intonacate al civile

**Ripostiglio** della superficie di mq 2,21, pavimentato in piastrelle rettangolari di piccola dimensione color marrone, la porta d'ingresso vetrata in legno tamburato color noce, presente muffa in prossimità della finestra.

**Cucina** della superficie di mq 8,58, murature intonacate al civile e dipinte in colore bianco, parzialmente rivestite in piastrelle, pavimentata con piastrelle ceramiche color beige, dotata di porta-finestra con accesso alla veranda. Lo stato manutentivo è da rivedere.

**Bagno- w.c.** della superficie di mq 5,94, dotato di w.c., bidet, lavabo in mobiletto e cabina doccia in muratura, le pareti sono quasi interamente rivestite in piastrelle color beige così come il pavimento. Il bagno è finestrato con serramento in alluminio

anodizzato privo di taglio termico, l'oscuramento avviene a mezzo di avvolgibili in pvc.

**Soggiorno** della superficie di mq 16,29, pavimentato in parquet prefinito color noce, le pareti intonacate al civile, dotato di porta-finestra e finestra con accesso al poggiolo, presente uno split della Ariston per il riscaldamento/raffrescamento del vano

**Camera matrimoniale** della superficie di mq 14,49, pavimentata in parquet di rovere, le pareti intonacate al civile e rivestite in carta da parati, la finestra a doppia anta in alluminio color bianco, la porta d'ingresso in legno tamburato color noce

**Camera singola** della superficie di mq 12,48, pavimentata in listoni prefinito vinilico color grigio chiaro, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, la finestra a doppia anta in alluminio color bianco, la porta d'ingresso in legno tamburato color noce.

**Veranda** della superficie di mq 2,00, pavimentata in piastrelle ceramiche color beige, il serramento è di tipo obsoleto in alluminio anodizzato color bronzo privo di taglio termico, le murature sono parzialmente ricoperte di muffa, sulla parete verso la cucina è posizionata una caldaia a gas della marca *Fondital* con targa impianto 06659EC14A40E182

**Poggiolo** della superficie di mq 5,40, pavimentato in piastrelle color beige, dotato di ringhiera metallica, presente l'unità esterna del condizionatore e una tenda a braccia.

Superficie lorda appartamento esclusa veranda e poggiolo: mq 79,27

#### Rimessa

Superficie lorda mq 13,26

Superficie netta mq 11,70, pavimentata in battuto di cemento, le pareti intonacate al civile

#### 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  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| appartamento   | 79,27        | x | 100 %  | = | 79,27        |
| veranda        | 2,00         | x | 50 %   | = | 1,00         |
| poggiolo       | 5,40         | x | 25 %   | = | 1,35         |
| <b>Totale:</b> | <b>86,67</b> |   |        |   | <b>81,62</b> |



#### ACCESSORI:

**box singolo**, composto da autorimessa.

Identificazione catastale:

- C.C. SAN POLO particella edificiale .944 foglio B/2 sub. 13 partita tavolare PT WEB 1555, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 54,54 Euro

| descrizione    | consistenza  | indice | commerciale |
|----------------|--------------|--------|-------------|
| rimessa        | 13,26        | x 50 % | = 6,63      |
| <b>Totale:</b> | <b>13,26</b> |        | <b>6,63</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore unitario, lo scrivente ha preso in considerazione i valori indicati in banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per "abitazioni di tipo economico", in stato di conservazione "normale", ubicate nella zona in cui è stato costruito l'edificio oggetto di esecuzione immobiliare, i seguenti valori:

Rilevazioni secondo semestre - anno 2024:

min. €/mq 600,00

max. €/mq 770,00

Lo scrivente geometra, ritiene che l'appartamento necessiti di una sistemazione in quanto vi sono diffuse presenze di muffa, le pitture sono scrostate e i serramenti datati, e per questi motivi ritiene che il prezzo unitario medio possa attestarsi a

€/mq 700,00.

Considerati però che il condominio è stato oggetto di pratica di superbonus 110%, va da sé che l'immobile oggetto di pignoramento ne abbia acquisito giovamento, non fosse altro che il risparmio energetico conseguito. Lo scrivente geometra ritiene che il valore ricavato debba quindi essere maggiorato del 15% da cui avremo un prezzo medio pari a € 805,00.

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - immobile principale

50% - posto auto coperto

50% - veranda

25% - poggiolo

Ora moltiplicando le superfici lorde di pavimento desunte dalle planimetrie catastali otteniamo la superficie lorda ragguagliata che, moltiplicata per il valore unitario scelto (V. = sup. ragg. x V.u.) ci dà il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |        |   |                  |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 81,62 | x | 805,00 | = | <b>65.704,10</b> |
| Valore superficie accessori:  | 6,63  | x | 805,00 | = | <b>5.337,15</b>  |
|                               |       |   |        |   | <b>71.041,25</b> |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 71.041,25

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 71.041,25

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Tavolare di Monfalcone

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 | 81,62 | 6,63 | 71.041,25          | 71.041,25          |
|   |              |       |      | <b>71.041,25 €</b> | <b>71.041,25 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni oggetto di pignoramento non sono comodamente divisibili.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 600,00**

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

**€. 70.441,25**

**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:

**€. 70.441,25**

data 09/09/2025

il tecnico incaricato

geom. Maurizio DI MARTINO

