



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Valeria Zingaro

CUSTODE:

avv. Pietro Becci

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto Roiz

CF:RZORRT62S05E098H

con studio in GORIZIA (GO) via Nazario Sauro, 18

telefono: 0481537137

email: roberto.roiz@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONFALCONE via XXV Aprile 2, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con pertinenze in condominio sito a Monfalcone (GO) in via XXV Aprile n. 2, composto da: corridoio, ripostiglio, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno, cucina, soggiorno e terrazzo al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .4606 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: VIA XV APRILE n. 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone P.M. c.t. 1° partita tavolare WEB 13252, intestato a *** DATO OSCURATO ***
con le congiunte 42/1000 i.p. di proprietà del c.t. 1° in P.T. Web 13231 di Monfalcone

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In sede di sopralluogo, esperito in data 29/1/2025 alla presenza della collega di studio del custode nominato e del proprietario/esecutato, è emerso che il compendio immobiliare costituente il presente lotto è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Nel merito lo scrivente segnala di aver richiesto alla Direzione Provinciale di

Gorizia dell'Agenzia delle Entrate in data 9/1/2026, formale istanza volta ad accertare l'eventuale esistenza di locazione e/o comodato registrati con riferimento al compendio immobiliare oggetto di esecuzione; in esito a tale richiesta l'ufficio preposto dava riscontro a mezzo PEC, comunicando l'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito della durata di 18 mesi dalla data di stipula (27/10/2021) pertanto scaduto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rende evidente che gli enti vengono esclusi dall'uso degli atri d'ingresso, vani scala e accessori del condominio in base ai titoli in atti sub G.T. 2092/1967

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** attiva, intavolata il 17/11/2020 a Monfalcone G.N. 4841/2020, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 160.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

La formalità è riferita solamente a P.T. WEB 13252 con le congiunte 42/1000 i.p. in P.T. WEB 13231 di Monfalcone

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, intavolata il 28/03/2023 a Monfalcone G.N. 1828/2023, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.T. WEB 13252 con le congiunte 42/1000 i.p. in P.T. WEB 13231 di Monfalcone.

Per l'esazione del credito di Euro 1.537,86 oltre successive occorrendo

pignoramento, intavolata il 28/07/2025 a Monfalcone G.N. 3779/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a P.T. WEB 13252 con le congiunte 42/1000 i.p. in P.T. WEB 13231 di Monfalcone

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: €. **588,17**

Ulteriori avvertenze:

Come da comunicazione pervenuta a mezzo posta elettronica il 5/2/2026 dalla VB Amministrazione relativa alla chiusura 2025, alla somma sopraindicata saranno da aggiungersi le spese legali relative ad atto di precetto e decreto ingiuntivo, quantificate in ulteriori lorde € 1.216,15.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/11/2020 a firma di notaio Marocco G.N. 4841/2020 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a P.T. WEB 13252 con le congiunte 42/1000 i.p. in P.T. WEB 13231 di Monfalcone

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 1, per lavori di Costruzione edificio condominiale, rilasciata il 28/01/1967 con il n. 176/66 di protocollo, agibilità del 17/04/1968 con il n. 176/66 di protocollo

Autorizzazione in sanatoria N. 2, per lavori di opere condominiali, rilasciata il 12/10/1993 con il n. 3286/86 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONFALCONE VIA XXV APRILE 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE via XXV Aprile 2, della superficie commerciale di **93,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento con pertinenze in condominio sito a Monfalcone (GO) in via XXV Aprile n. 2, composto da: corridoio, ripostiglio, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno, cucina, soggiorno e terrazzo al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .4606 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 529,37 Euro, indirizzo catastale: VIA XV APRILE n. 2, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone P.M. c.t. 1° partita tavolare WEB 13252, intestato a *** DATO OSCURATO ***
con le congiunte 42/1000 i.p. di proprietà del c.t. 1° in P.T. Web 13231 di Monfalcone

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



localizzazione



estratto di mappa



foto esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Aquileia, Gorizia, Trieste). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Sito archeologico di Aquileia; stabilimento balneare Marina Julia.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 3,6 km

nella media 

ferrovia distante 1,5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, di cui l'ente oggetto di valutazione è parte, presenta murature portanti in laterizio intonacato tinteggiate, localmente rivestite in ceramica, solai in latero cemento, tetto piano in latero cemento, vano scale comune in ca con gradini in marmo e pianerottoli in ceramica; l'immobile è dotato di accesso pedonale ed è provvisto di impianto ascensore. Lo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni è discreto. L'appartamento presenta porta d'ingresso di tipo blindato, porte interne in tamburato; pareti intonacate al civile parte tinteggiate a tempera e lavabile; rivestimenti pareti cucina e bagni in ceramica, rivestimenti camere in perlinato; pavimentazioni in ceramica e parquet (il pavimento in ceramica dell'ingresso presenta una parte con l'inserzione di piastrelle di altro tipo); finestre e porte finestre in legno con vetro singolo, dotate di avvolgibili in legno; impianto idrosanitario del bagno è completo in ceramica con vasca da bagno in acciaio, sanitari in ceramica e rubinetteria inox monocomando; impianto elettrico sottotraccia da rivedere con quadro elettrico da normalizzare; impianto di riscaldamento di tipo autonomo con gruppo termico nella terrazza e corpi scaldanti in alluminio, attualmente non funzionante con contatore gas sigillato; lo stato di manutenzione è mediocre; rilevate infiltrazioni di diversa origine nel bagno provenienti dal piano superiore, in merito sono state riscontrate delle riparazioni sommarie non completate; le murature si presentano danneggiate da scritte e sporcizia; i serramenti presentano localmente vetri rotti e problemi di chiusura. Relativamente agli impianti non viene fornita alcuna dichiarazione di conformità.

Si precisa che le superfici riportate sono state ricavate dal più recente elaborato grafico relativo alla pratica edilizia e la planimetria catastale, verificate attraverso alcune misurazioni a campione eseguite in sede di sopralluogo.



cucina



soggiorno



camera



bagno



bagno



camera

CLASSE ENERGETICA:



[192,54 KWh/m²/anno]

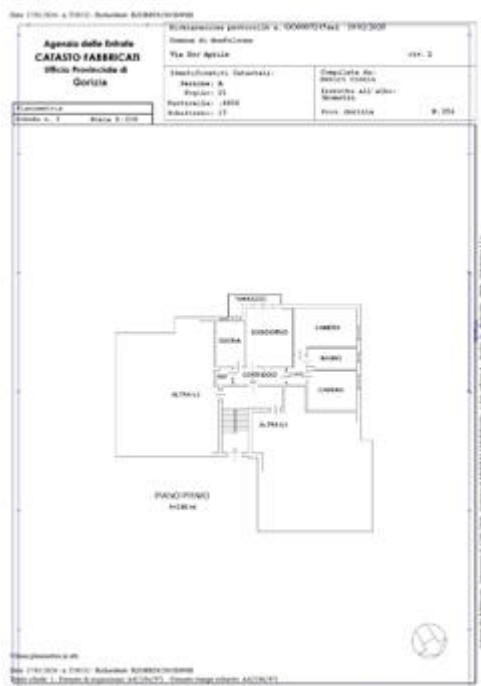
Certificazione APE N. 35853-2019 registrata in data 25/01/2019

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	92,00	x	100 %	=	92,00
terrazzo	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	98,00				93,50



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione dello stato dei luoghi, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del cespite analizzato, viste l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, nonché tutti gli altri elementi che concorrono alla formulazione della stima, nel rispetto dell'attendibilità ordinaria dei valori espressi dal locale mercato immobiliare, con riferimento alla superficie lorda commerciale, si può ritenere reale il più probabile valore di mercato del bene in oggetto come di seguito indicato.

Il valore finale che ne deriva, al netto dell'arrotondamento, costituisce il Valore di Vendita Giudiziaria che è da ritenersi a corpo e non a misura.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,50	x	800,00	=	74.800,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 74.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 74.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Monfalcone, agenzie: Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Colleghi ed esperti del settore

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	93,50	0,00	74.800,00	74.800,00
				74.800,00 €	74.800,00 €

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: **€. 74.800,00**

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: **€. 7.480,00**

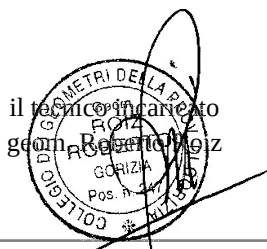
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 320,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.000,00**

data 25/03/2026



tecnico incaricato: geom. Roberto Roiz
Pagina 9 di 9