TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Valeria ZINGARO

CUSTODE:

avv. Grazia Bernot Crassini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/08/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. Maurizio Di Martino

CF:DMRMRZ60R28E098T
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 14/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONFALCONE via Francesco Morosini 9, quartiere Panzano, della superficie commerciale di **81,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .1437/1 .1437/2 foglio 31 sub. 10 partita tavolare PT web 18856 , categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 **terreno residenziale**.
Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .1437/3 foglio 31 partita tavolare PT web 18716, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 9,61 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Abbinate all'alloggio vi sono due corti esterne la frazione "B" antistante all'ingresso della superficie di mq 28 e la frazione "C" ad angolo della superficie di mq 37 come si evince dal Piano di Condominio intavolato sub GN 1966/1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**81,74 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**6,66 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 56.430,00**
Data di conclusione della relazione:	**18/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano all'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 aggravi, 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:

P.T. WEB 18856 di MONFALCONE.
Pres. 07/04/2023 GN 2080/2023
Si trasporta dalla PT 12403 di questo comune censuario:
pres. 02/04/2007 GN 1513/2007
1 PARTITA PRINCIPALE Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di *** DATO OSCURATO *** per l'importo complessivo di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da art. 4 del titolo a peso del c.t. 1°e rel. p.i.
ACCESSORIE: PTweb 18716 di questo comune censuario In base a: titoli in atti

P.T. WEB 18716 di MONFALCONE
Pres. 02/04/2007 GN 1513/2007
1 PARTITA ACCESSORIA Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di *** DATO OSCURATO *** , per l'importo complessivo di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come indicato in Partita Principale, a peso del c.t. 1°.
PARTITA PRINCIPALE: PTweb 18856 di questo comune censuario In base a: titoli in atti

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

P.T. WEB 18856 di MONFALCONE
Pres. 23/02/2026 GN 958/2026
2 Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla *** DATO OSCURATO *** a peso del c.t. 1° e rel. p.i.
???????In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 12/02/2026 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia, Cr. 197/2026

P.T. WEB 18716 di MONFALCONE
Pres. 23/02/2026 GN 958/2026
2 Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla *** DATO OSCURATO *** a peso del c.t. 1°.
???????In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 12/02/2026 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia, Cr. 197/2026

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**
Millesimi condominiali:	**250/1000**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/02/2020), intavolato il 03/12/2021 a Monfacone G.N. 5489.
Pres. 03/12/2021 GN 5489/2021 2 Si intavola il diritto di proprietà a nome di: ANDREOS Clara nata a GORIZIA (GO) il 04/03/1973 con 1/1 p.i. In base a: titoli in atti

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2007 fino al 04/02/2020), intavolato il 02/04/2007 a Monfalcone G.N. 1512

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Al fine di verificare la conformità dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti in data 21/07/2026. In data 17/08/2026 il Comune di Monfalcone ha inviato la documentazione reperita consistente nelle seguenti pratiche edilizie:

Permesso di fabbrica dd. 19.11.1954, prot. n. 14716/V/1711

Permesso di abitabilità dd. 29/03/1958 n. 880/57 di Prot.

Autorizzazione in sanatoria dd. 03.05.1991 Prot. n. 6770/86, Prat. 1212/86 dd. 26.3.86

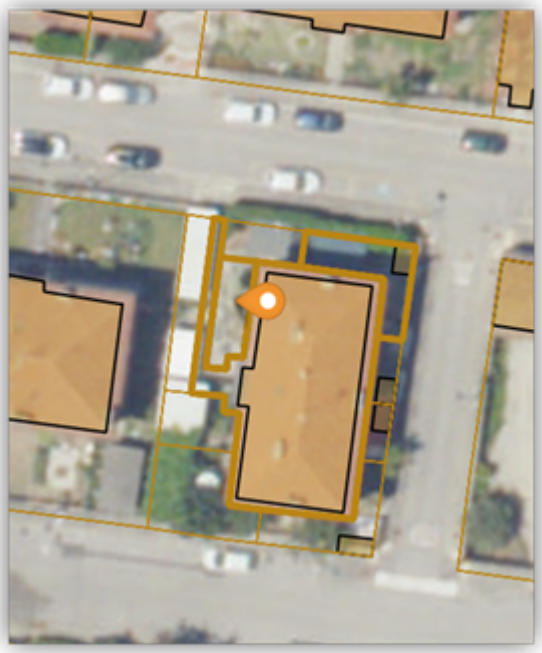
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1. **Permesso di fabbrica** dd. 19.11.1954, prot. n. 14716/V/1711
2. **Permesso di abitabilità** dd. 29/03/1958 prot. n. 880/57
3. **Autorizzazione in sanatoria** dd. 03.05.1991 Prot. n. 6770/86, Prat. 1212/86 dd. 26.3.86

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A3 – CENTRO STORICO E CASE OPERAIE DI PANZANO.

A3 – CENTRO STORICO E CASE OPERAIE DI PANZANO



COMUNE DI MONFALCONE

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.

2. Zona territoriale omogenea "A"

2.1. È costituita da quella parte di territorio che riveste carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

2.2. Gli obiettivi e le finalità che si vogliono perseguire per tale zona mirano al recupero, alla rivitalizzazione, valorizzazione e alla conservazione attiva delle aree e dell'edificato ivi presente.

2.3. In ogni intervento devono essere rispettate le norme per la tutela e la valorizzazione degli eventuali elementi puntuali di pregio presenti sia negli edifici, che nelle aree di pertinenza che nello spazio pubblico (portali, muri di cinta...), nonché nelle superfici scoperte di pertinenza dei singoli edifici oggetto di intervento.

2.4. La zona omogenea A è suddivisa nelle seguenti sottozone:

5. Zona A3 – Panzano "Case Operaie"

5.1. Comprende l'area interessata dall'edificazione sorta, sempre a partire dagli inizi del XX secolo, nel quartiere di Panzano, a supporto dell'attività del cantiere navale e caratterizzata dalle cosiddette case operaie come perimetrata nella tavola P6_a "Zonizzazione".

5.2. L'edificazione in tale zona deve essere preceduta dall'approvazione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito così come perimetrato nella tav. P6_a – Zonizzazione nord.

5.3 In assenza di strumentazione attuativa si fa rinvio alle norme tecniche di attuazione specificate e richiamate nel PRPC di Recupero del Quartiere di Panzano vigente che qui si recepiscono integralmente.

5.4. Nella Tavola P7b, che contiene la "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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1.) All'esterno, dalla planimetria catastale e dal condono edilizio allegato, emerge la presenza di un ripostiglio che in realtà oggi non esiste. Per la regolarizzazione necessita una pratica edilizia di demolizione (CILA) al Comune di Monfalcone. 2.) Per lo spostamento della finestra del soggiorno che a mio parere è li dal primo impianto in quanto trattasi di elaborati progettuali "tipo" che riguardano la costruzione di numerosi fabbricati similari, necessiterà la presentazione al Comune di Monfalcone una pratica di allineamento di agibilità ai sensi dell'art. 27bis della L.R. 19/2009.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione Edilizia: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1.) All'esterno, dalla planimetria catastale e dal condono edilizio allegato, emerge la presenza di un ripostiglio che in realtà oggi non esiste. Per la regolarizzazione necessita una pratica di demolizione presso il Catasto fabbricati e Terreni 2.) Per lo spostamento della finestra del soggiorno che a mio parere è li dal primo impianto in quanto trattasi di elaborati progettuali "tipo" che riguardano la costruzione di numerosi fabbricati similari, necessiterà l'aggiornamento catastale.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €.1.600,00

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**.

BENI IN MONFALCONE VIA FRANCESCO MOROSINI 9, QUARTIERE PANZANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE via Francesco Morosini 9, quartiere Panzano, della superficie commerciale di **81,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .1437/1 .1437/2 foglio 31 sub. 10 partita tavolare PT web 18856 , categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fincantieri). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’appartamento oggetto di esecuzione di trova a Monfalcone, nel quartiere di Panzano in via Francesco MOROSINI n. 9, contraddistinto al Catasto Fabbricati al sub 10, posto al piano terra dell’edificio condominiale costruito sulla p.c. .1437/1 e /2 Foglio 31.

Cucina: della dimensione di **mq 13,51**, pavimentata in piastrelle di ceramica di colore marrone chiaro con fiammature più scure, pareti e soffitto intonacate al civile e dipinte in colore beige chiaro, la parete della cucina piastrellata in ceramica colore marrone, una finestra a due ante in pvc, vano dotato di termosifone in alluminio di colore bianco e di una ventola a soffitto.

Lavanderia/centrale termica (in planimetria catastale indicata quale cucinino): della dimensione di **mq 3,67**, finestrata, interamente rivestita alle pareti in piastrelle di ceramica di colore beige chiaro fiammate fino all'altezza di mt 1,60circa, pavimentata con le stesse piastrelle del soggiorno, presente una caldaia murale a gas per la quale non mi sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità e la prova dei fumi,

Soggiorno: della dimensione di mq **18,14** finestrato ma con posizione della finestra diversa dalla planimetria catastale, pavimentato in simil-legno, riscaldato con termosifone di colore bianco, in alluminio, le pareti e il soffitto intonacati al civile e rivestito alle pareti con tappezzeria tigrata, mentre il soffitto è dipinto in colore arancione; vano dotato di ventola a soffitto.

Camera da letto: della dimensione di **mq 15,60**, finestrata, pareti e soffitto intonacati al civile e rivestita alle pareti con carta di colore viola chiaro e soffitto dipinto con medesima tinta di colorazione, riscaldata con termosifone in alluminio di colore bianco e dotata di ventola a soffitto.

Ripostiglio: della dimensione di **mq 2,50**, pavimentato con le medesime piastrelle della cucina e della lavanderia, pareti e soffitto intonacati al civile e dipinte in colore chiaro, una parete parzialmente rivestita in piastrelle

Bagno: della dimensione di **mq 3,50**, finestrato, pavimentato con piastrelle ci colore beige chiaro fiammate presenti pure alle pareti fino ad un'altezza di circa mt 1,60, dotato di vasca da bagno, lavabo, w.c., bidet, e lavandino a colonna, il vano viene riscaldato per mezzo di termosifone in alluminio di colore bianco.

Corridoio/ingresso: della dimensione di **mq 5,14**, pavimentato con le medesime piastrelle della cucina, della lavanderia e del ripostiglio, le pareti e il soffitto intonacati al civile e dipinti in colore chiaro, vano riscaldato con un termosifone di 4 elementi in alluminio di colore bianco, la porta d'ingresso in legno, è presente uno split per il raffrescamento dell'alloggio

Per un totale di superficie calpestabile pari a mq 62,06

La dimensione lorda dell'alloggio è di mq 76,70

Abbinate all'alloggio vi sono due corti esterne la frazione "B" antistante all'ingresso della superficie di mq 28 e la frazione "C" ad angolo della superficie di mq 37 come si evince dal Piano di Condominio intavolato sub GN 1966/1986.

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	76,70	x	100 %	=	76,70
corte "B"	28,00	x	18 %	=	5,04
Totale:	**104,70**				**81,74**



ACCESSORI:

terreno residenziale.
Identificazione catastale:

- C.C. Monfalcone particella edificiale .1437/3 foglio 31 partita tavolare PT web 18716, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, rendita 9,61 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Abbinate all'alloggio vi sono due corti esterne la frazione "B" antistante all'ingresso della superficie di mq 28 e la frazione "C" ad angolo della superficie di mq 37 come si evince dal Piano di Condominio intavolato sub GN 1966/1986.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte "C"	37,00	x	18 %	=	6,66

Totale:	**37,00**	**6,66**







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di un alloggio di tipo economico, il prezzo medio unitario ricade in una forbice tra un minimo di €/m^2 680,00 ad un massimo di €/m^2 750,00 dei valori unitari medi riferiti alla zona esaminata, ovvero il quartiere di Panzano.

Vista la dotazione dell'alloggio di impianto di riscaldamento autonomo, ventole a soffitto nelle stanze, un bagno in discrete condizioni e i serramenti di recente costruzione, lo scrivente ritiene congruo il valore unitario di €/m^2 750,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	81,74	x	750,00	=	**61.305,00**
Valore superficie accessori:	6,66	x	750,00	=	**4.995,00**
					66.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.300,00**

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: Borsino Immobiliare

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	81,74	6,66	66.300,00	66.300,00
				66.300,00 €	**66.300,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.700,00**

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: **€. 6.270,00**

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 **€. 56.430,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 18/08/2026

il tecnico incaricato
geom. Maurizio Di Martino