



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Francesca DI DONATO

CUSTODE:

avv. Paolo COPPO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Giuseppe Giovinazzo

CF:GVNGPP65P27E098Z

con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3

telefono: 0481532340

email: gi.tre@tiscali.it

PEC: giuseppe.giovinazzo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Rudere, ex casa di cura a MONFALCONE Via Alessandro Manzoni 2, della superficie commerciale di **1.217,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .1196 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria B/2, classe 2, consistenza 4651, rendita 3.603,08 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n. 2, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella .1196 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1187, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale .1196 foglio 21 partita tavolare PTweb 26207, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Corpo Tavolare 1° p.c.e. 1196 ente urbano

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.217,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta libero da cose e persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

pres. 11/01/1933 GN 24/1933

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.

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** attiva, intavolata il 28/11/2024 a Monfalcone G.N. 5882/2024, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIO Tribunale di BERGAMO.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 295.149,00.

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale per l'importo complessivo di Euro 300.000,00 di cui Euro 295.149,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/09/2025 , intavolata il 26/11/2025 a Monfalcone G.N. 5855/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI PIGNORAMENTO dd 25/09/2025 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia.

Si annota il pignoramento immobiliare per l'esazione del credito di Euro 711.663,44 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1°.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

pres. 24/07/2006 GN 3470/2006

Si annota la dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del DL 42/04 presso la p.c.e. 1196

pres. 07/12/2023 GN 6077/2023

In base a: Contratto di Compravendita Sospensivamente Condizionato dd 29/02/2024 not. Lovaria rep. 6204 /5156, Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Enna, Rep. n. 1/2021 del 25.01.2021, reg. 44/2021

Si annota la dichiarazione di fallimento del proprietario precedente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO DI COMPRAVENDITA SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO (dal 29/02/2024), con atto stipulato il 29/02/2024 a firma di not. Lovaria G.N. 3733/2024 di repertorio, intavolato il 18/07/2024 a Monfalcone G.N. 3733/2024. Si annota il contratto di compravendita sottoposto alla condizione sospensiva di cui all'art. 61 quarto comma del dlgs. 2004 n. 42, al mancato esercizio del diritto di prelazione, nei termini di legge, da parte del soggetto pubblico competente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Attualmente l'immobile risulta pericolante per mancanza di opere di straordinaria manutenzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **38/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un edificio ad uso ufficio e ambulatorio, presentata il 23/05/1938, rilasciata il 09/08/1938 con il n. 4235 di protocollo, agibilità del 25/11/1939 con il n. 11315 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **74/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Parziale Ristrutturazione Edificio, presentata il 21/09/1974, rilasciata il 25/06/1975 con il n. 16545 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Residenziale Centro Città. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

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

Costruzioni accessorie:

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

Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrato o seminterrato o a contatto con l'edificio principale.

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.

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.

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

In ogni caso sono vietati i box metallici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Il tetto e parte delle pareti interne risultano crollate.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Parte delle pareti interne risultano crollate

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONFALCONE VIA ALESSANDRO MANZONI 2

RUDERE, EX CASA DI CURA

DI CUI AL PUNTO A

Rudere, ex casa di cura a MONFALCONE Via Alessandro Manzoni 2, della superficie commerciale di **1.217,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella .1196 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria B/2, classe 2, consistenza 4651, rendita 3.603,08 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni n. 2, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 21 particella .1196 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 1187, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. Monfalcone particella edificiale .1196 foglio 21 partita tavolare PTweb 26207, intestato

a *** DATO OSCURATO ***

Corpo Tavolare 1° p.c.e. 1196 ente urbano

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1974.



fronte strada



fronte strada

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

ospedale

ottimo 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7 Km.

buono 

autostrada distante 2 Km.

buono 

ferrovia distante 1 Km.

buono 

porto distante 1 Km.

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

mediocre 

stato di manutenzione:

pessimo 

luminosità:

mediocre 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato di grosse dimensioni risalente al 1938, costruito dall'ente "Cassa di Malattia Provinciale di Trieste" per le cure mediche dei cittadini del Monfalcone e dintorni.

Il fabbricato ricade in zona centrale del comune di Monfalcone, e precisamente all'angolo tra la via Manzoni e viale Verdi e risulta composto da due corpi di fabbrica alla cui intersezione è ubicato l'ingresso. L'edificio si presenta con un impianto planimetrico a "C" generato da due corpi accostati che danno origine ad un vuoto interno attorno a cui si articolano i volumi pieni. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra più un piano seminterrato. Dall'atrio di ingresso al piano terra si accede ad uno scalone quadrato che serve tutti i piani del fabbricato compreso il piano interrato.

In particolare il bene si articola nel seguente modo:

- piano terra composto da magazzini, ambulatori, due stanze ed un bagno.
- primo piano composto da ambulatori, uffici, spogliatoi, gabinetti e due ampie stanze che fungevano da sala d'attesa

- piano secondo composto da ambulatori, uffici, archivio e una sala che fungeva da sala operatoria.

Le strutture portanti sono costituite da un intelaiatura di travi e pilastri, la tamponatura perimetrale è costituita da elementi artificiali o naturali, mattoni e pietra, legati in opera con malta mentre i solai di piano risultano in misto c.a. con alleggerimento in laterizio.

La copertura risulta realizzata con struttura portante in legno con manto di copertura in coppi che allo stato attuale risulta aver subito un vasto cedimento verso l'intero del fabbricato, tant'è che il secondo piano è inaccessibile. Tutti gli elementi strutturali (intelaiatura, solai e tetto) non garantiscono più le caratteristiche prestazionali richieste e quindi la sicurezza della struttura.

I prospetti dell'edificio sono governati da una rigorosa griglia di fughe nell'intonaco, sicché il medesimo simula un rivestimento a "pannelli accostati" con le chiusure orizzontali dell'edificio sono in laterizio rivestite con malta cementizia e intonaco grezzo.

Le facciate risultano semplici ed essenziali, prive di qualsiasi elemento decorativo tipico che distingueva lo stile di quegli anni rispetto agli stili del passato. L'intonaco, in svariati punti presenta spaccature e zone dove l'intonaco risulta essersi distaccato lasciando le murature sottostanti a vista e a contatto con le piogge e gli agenti atmosferici. I serramenti sono a cornice incassata e chiuse da serramento in legno con avvolgibili in legno, tutti i serramenti dell'edificio risultano preticamente inesistenti o pericolanti.

Degli impianti interni non è rimasto preticamente niente.

L'edificio si trova in uno stato di degrado avanzato, unito ad un completo stato di abbandono. Gli interni dell'edificio sono danneggiati ed in pessime condizioni statico-manutentive, alcune pareti interne risultano demolite da atti vandalici. La copertura come prima già citato risulta totalmente crollata con conseguente danneggiamento causato oltre che dalla stessa struttura caduta nei piani sottostanti anche dalle ovvie infiltrazioni di acque meteoriche e altri agenti atmosferici. Gli impianti, in completo disfacimento dovranno essere completamente realizzati ex novo mentre i serramenti dovranno essere completamente sostituiti. La struttura quindi necessita di un immediato intervento per mettere in sicurezza le strutture e un successivo intervento di completa ristrutturazione.

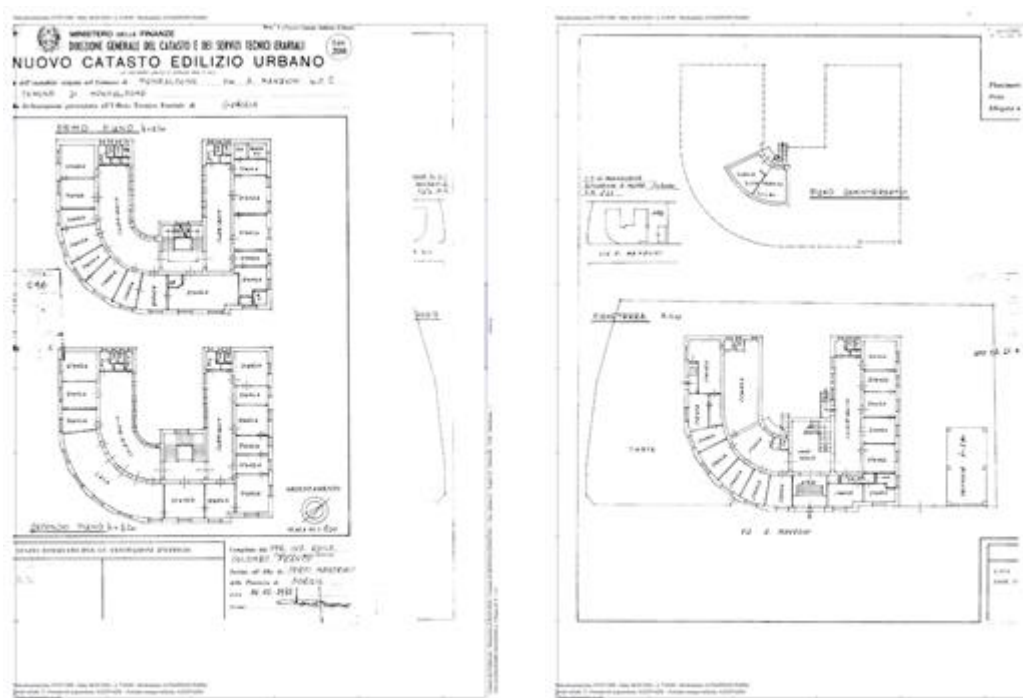
Attualmente l'area circostante l'immobile è interamente coperta da vegetazione a carattere spontaneo ed inoltre anche la stessa recinzione dell'edificio si trova in cattive condizioni. All'interno della recinzione si trova una tettoia in pessimo stato conservativo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato	1.217,00	x	100 %	=	1.217,00
Totale:	1.217,00				1.217,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione degli immobili, si fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui si trova la zona in esame, stimando il più probabile valore commerciale del bene in Esecuzione.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico e/o dedotti da pubblicazioni di locale "borsino" immobiliare, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché informazioni presso esperti locali del settore), tenuto conto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
 - in considerazione dell'ubicazione urbanistica dei beni; delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; della loro posizione nel contesto del complesso immobiliare; delle descritte condizioni generali e di finitura; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti);
 - usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati alle Concessioni/Autorizzazioni Edilizie e/o dalle planimetrie/visure catastali/tavolari;
- il più probabile valore commerciale dei beni in Esecuzione

Ai fini della valutazione dei beni, si considera la superficie commerciale lorda degli stessi. Per quanto concerne le eventuali porzioni e superfici complementari (accessi, corte, unità non censibili in genere, superfici coperte/scoperte pertinenti all' edificio), l' eventuale valore di incremento/decremento dei beni in Esecuzione, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell' espressione di stima dei beni stessi.

Si precisa che : il valore, che verrà di seguito stimato, è da considerarsi, anche nell' espressione

di valutazione per superficie commerciale, quale valore definitivo “ a corpo “; cosicché, eventuali variazioni nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse, in rapporto alla superficie totale lorda commerciale dei beni di mq 1217,00; assumendo il prezzo unitario medio di 150,00 €/mq, valutato in considerazione delle descritte condizioni generali, di finitura ed impianti, lo scrivente, Esperto Stimatore, esprime il seguente valore commerciale dell'immobile oggetto di Esecuzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.217,00 x 150,00 = **182.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 182.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 182.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di Monfalcone, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

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	Rudere, ex casa di cura	1.217,00	0,00	182.550,00	182.550,00
				182.550,00 €	182.550,00 €

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:	€. 182.550,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 27.382,50
---	---------------------

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:	€. 167,50
-----------------------------------	------------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00
---	----------------------

data 23/03/2026

il tecnico incaricato
Giuseppe Giovinazzo