

ANTONIO LIPPI
GEOMETRA
34170 GORIZIA
VIA DUCA D'AOSTA 146
TEL. 0481*520464 - FAX 0481*520464
geomlippi@geomlippi.it - antonio.lippi@geopec.it

TRIBUNALE DI GORIZIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 16/2024

omissis

Giudice Delegato: Dott.ssa Martina Ponzin

Curatore: Dott. Alessandro Culot

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl

TRIBUNALE DI GORIZIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 16/2024

omissis

Giudice Delegato: Dott.ssa Martina Ponzin

Curatore: Dott. Alessandro Culot

- * - * - * - * - * - * - * - * - * - *

1.- Premesse

Il sottoscritto Geometra Antonio Lippi, iscritto con posizione 106 all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Gorizia ed esercente la libera professione con studio a Gorizia in via Duca D'Aosta 146, a seguito della nomina, da parte della Curatela Dott. Alessandro Culot – Gorizia (GO) - Corso Italia n. 75, quale Esperto Estimatore, autorizzata dall'Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Martina Ponzin, presenta la sottoestesa

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

nel procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 16/2024 - Tribunale di Gorizia – | **omissis**

risponde anche con i propri intestati immobili.



2.- Procedimento.

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente, preliminarmente effettuava le verifiche Catastali, Tavolari ed all' Agenzia delle Entrate; presso quest'ultima per accertare l'eventuale esistenza di atti di Locazione/Comodato, di possibile opposizione alla procedura di liquidazione. In risposta l'Agenzia, dopo una prima comunicazione non inerente alla precisa richiesta effettuata, anche a seguito di nuova richiesta da parte del Curatore Dott. Culot, dichiarava, con comunicazione del preposto Ufficio del Registro, l'inesistenza di atti in corso. Contemporaneamente, ad opera del Curatore, veniva anche fatta richiesta, al competente Ufficio Tecnico Comunale, delle depositate pratiche edilizie riferite ai beni immobili oggetto della presente procedura. Il competente Ufficio Tecnico comunale, in data 15.04.2025 con integrazione del 06.05.2025, inviava la reperita documentazione riferita agli interventi edilizi in interesse di procedura. Gli accertamenti catastali telematici al Catasto dei Fabbricati, in relazione alle depositate planimetrie, dava esito negativo con risposta telematica indicante la non Certificabilità degli elaborati grafici, di fatto non acquisibili. Alla precisa richiesta dello scrivente per un chiarimento in proposito, l' Ufficio Catastale preposto, con missiva pec del 13.06.2025 chiariva che la planimetria richiesta, allegata alla Variazione del 20.02.1987, in atti dal 16.11.1999, quale Ampliamento (F.B.) n. 547/1987, non risulta certificabile in quanto mancante del primo piano. Sarà quindi necessario presentare nuova planimetria mediante pratica di aggiornamento.



Successivamente alle effettuate verifiche, in accordo con il nominato Curatore, che si faceva carico della comunicazione alla proprietà, veniva programmata la necessaria ispezione per il giorno 03.06.2025 ad ore 16.00. Il sopralluogo veniva esperito alla presenza della comproprietaria, Sig.ra **omissis** che consentiva l' accesso ai luoghi. Mancante la planimetria catastale, la consistenza e regolarità dell'edificato, veniva verificata con il solo ausilio degli elaborati grafici depositati presso l'ufficio dell'edilizia comunale e forniti dall' Ufficio Tecnico di competenza. Nel corso dell' ispezione venivano rilevate tutte le caratteristiche dei beni oggetto della procedura di Liquidazione, verificando la loro corrispondenza unicamente a quanto amministrativamente concesso/autorizzato. Per la corrispondenza catastale vi è stata la sola possibilità di verifica delle iscrizioni relative alle estraibili visure; nulla per quanto riguarda la regolarità planimetrica, mancante, come relazionato, la possibilità di acquisire il relativo elaborato grafico. Venivano inoltre rilevate, per quanto visivamente accertabile, le condizioni generali di manutenzione dell'edificio abitativo oggetto di procedura (strutture, finiture, ecc,) e, per quanto possibile, anche la situazione e condizione degli impianti in essere; annotando eventuali dichiarazioni della presente comproprietaria e quant' altro ritenuto di interesse ai fini della presente relazione peritale; venivano inoltre scattati i fotogrammi integranti la presente consulenza, sia all' interno che all' esterno dell' edificio.

3.- Ubicazione urbanistica dei beni immobili

I beni immobili, oggetto di perizia, sono urbanisticamente ubicati in Comune di Grado (Gorizia), al civico 6 della Via Madonna della Salute.



4.- Individuazione grafica dei beni

Le realtà, oggetto di procedura, sono così individuabili graficamente:

su base cartografica

Comune di Grado, Isola della Schiusa



su base mappale

Comune Catastale di Grado



5.- Identificazione Catastale dei beni

Agenzia delle Entrate di Gorizia - Territorio

Ufficio del Catasto Terreni

Comune Catastale di Grado

- **Foglio 39 - particella 202/2041** - qualità Strade Fondiario -
superficie 17 mq;
iscritta Proprietà

a.- **omissis**

per 1/6 i.p.

in regime di Comunione dei Beni con

b.- **omissis**

per 1/3 i.p.

c.- **omissis**

per 1/6 i.p.

in regime di Comunione dei Beni con ;

d.- **omissis**

per 1/18 i.p.

e.- **omissis**

per 1/18 i.p.

f.- **omissis**



per 2/9 i.p.

- * - * -

- **Foglio 39 - particella 202/378** - qualità Strade Fondiario - superficie

1395 mq;

l' iscritta Proprietà risulta essere di 16 nominativi. In interesse alla presente procedura vi è l' iscrizione a nome di:

omissis

per 1/360 i.p.

- * - * -

- **Foglio 39 - particella 202/841** - qualità Ente Urbano - superficie

115 mq;

Ufficio del Catasto Fabbricati

Comune di Grado

- **sezione urbana A - foglio 39 - particella 202/841** - categoria A/3 -

classe 2 - consistenza 6,0 vani – rendita 526,79 Euro - indirizzo catastale Via Madonna della Salute n. 6 - piano T e 1

beni in proprietà a:

a.-

omissis

per 1/3 i.p.

b.-

omissis

per 1/3 i.p.



c.- omissis

per 1/9 i.p.

d.- omissis

per 1/9 i.p.

e.- omissis

per 1/9 i.p.

iscritto diritto di usufrutto a:

f.- omissis

per 1/3 i.p.

Nota: l'usufruttuaria, di cui alla lettera f, risulta deceduta in data 06.05.2010. L'iscrizione, non più valida, può quindi essere cancellata, come già tavolarmente eseguito sub GN 3037/2025

Ufficio Tavolare di Monfalcone

• **Partita Tavolare WEB 6756** di Grado - **corpo tavolare 1**

p.c.n. 202/841 – ente urbano (da PT 13068, c.t. 1)

di iscritta proprietà:

a.- omissis

1/3 i.p.;

b.- omissis



c.- | omissis ; con
1/9 i.p.;

d.- | omissis con 1/9 i.p.;

e.- | omissis ; con 1/9 i.p.

- * - * -

● **Partita Tavolare WEB 6758** di Grado - **corpo tavolare 1**

p.c.n. 202/2041 – strada (da P.13523, c.t. 1°)

di iscritta proprietà:

a.- | omissis con
2/9 i.p.;

b.- | omissis ; con
1/3 i.p.;

c.- | omissis
.....
con 1/3 i.p. in comunione legale.

d.- | omissis ; con 1/18 i.p.;

e.- | omissis ; con 1/18
i.p.

- * - * -

● **Partita Tavolare WEB 6757** di Grado - **corpo tavolare 1**

p.c.n. 202/378 – strada (da P.T. 13052, c.t. 1°)

l' iscritta Proprietà risulta essere di 15 nominativi, fra cui il Comune di Grado. In interesse alla presente procedura vi è l' iscrizione a nome di:

b.- | omissis ; con 1/360



i.p.

5.- Gravami, Ipoteche e Pesì

Dalla consultazione degli atti tavolari, delle rispettive Partite, si riscontra:

- **P.T. WEB 6756** di Grado:

Foglio B - Proprietà

- pres. 23.09.2025 GN 4664/2025

Annotazione dell' apertura della procedura di liquidazione giudiziale dell' iscritto proprietario **omissis**

, con nomina quale curatore del dr. CULOT Alessandro in base all' estratto della sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale n. 24/2024 del 19.12.2024 – Tribunale di Gorizia

Foglio C - Aggravi

Nulla (cancellate e cancellazioni)

- **P.T. WEB 6758** di Grado:

Foglio B - Proprietà

- pres. 23.09.2025 GN 4664/2025

Annotazione dell' apertura della procedura di liquidazione giudiziale dell' iscritto proprietario **omissis**

, con nomina quale curatore del dr. CULOT Alessandro in base all' estratto della sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale n. 24/2024 del 19.12.2024 – Tribunale di Gorizia

Foglio C - Aggravi



- pres. 17.06.2025 GN 3037/2025

Trasporto dalla PT 13523 di Grado

pres. 24.04.1996 GN 2277/1996

Annotazione di vincolo di destinazione a Verde come da art. 3 del contratto in atti, a peso del 1° c.t. (p.c. 202/2041 – strada)

● **P.T. WEB 6757** di Grado:

Foglio B - Proprietà

- pres. 23.09.2025 GN 4664/2025

Annotazione dell' apertura della procedura di liquidazione giudiziale dell' iscritto proprietario **omissis**

, con nomina quale curatore del dr. CULOT Alessandro in base all' estratto della sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale n. 24/2024 del 19.12.2024 – Tribunale di Gorizia

Foglio C - Aggravi

- pres. 17.06.2025 GN 3037/2025

Trasporto dalla PT 13052 di Grado

pres. 19.10.2000 GN 3911/2000

Intavolazione di diritto di usufrutto a favore di **omissis**

a peso di 1/40 i.p. del c.t.

1°, sulla base dei titoli in atti.

Da approfondita verifica si rileva:

L'iscrizione, giusto decreto del 31.10.2000, è intavolata con non corretto GT 3911/2000. L'esatto GT risulta essere il 2911/2000 che riguarda una quota parte della p.c. 202/378, c.t. 1°, non



interessata dalla presente procedura.

6.- Descrizione dei beni

Gli immobili, oggetto di procedura per Liquidazione Giudiziale, sono rappresentati da una abitazione, edificata verso la fine degli anni 1950, con intervento per la costruzione di quattro edifici “ a schiera “ (oggi aderenti ad ulteriori costruzioni) nel contesto di un più vasto intervento edilizio realizzato dall’ Istituto Nazionale per le Case ai Pescatori e Marittimi e sue pertinenze coperte/scoperte; nonché p.c. 202/2041 (di fatto, da sommario rilievo, porzione di corte dell’ abitazione eretta sulla p.c. 202/841) e modesta porzione della p.c. 202/378 (viabilità di accesso al rione in cui è presente l’abitazione eretta sulla p.c. 202/841).

La proprietà, così individuata, si trova in Comune di Grado, Via Madonna della Salute n. 6, sull’ Isola della Schiusa, in posizione, di discreto interesse urbanistico, semicentrale rispetto al comune ed al centro storico dello stesso.

L’ edificio abitativo, oggetto della presente, definibile quale “ villetta a schiera”, costruito nell’ anno 1957, si erige, accostato in posizione centrale, su due piani fuori terra. Le sue strutture, del tipo tradizionali, per quanto visivamente accertabile nel corso del sopralluogo, della conoscenza dei materiali di costruzione dell’ epoca e delle modalità costruttive di cui agli elaborati estratti dall’ ufficio tecnico comunale, sono genericamente indicabili quali: murature in laterizio, con possibile zoccolatura in calcestruzzo al piano terra, pavimento del piano terra in caldana cementizia su massicciata; solaio intermedio



(piano terra/primo piano) in laterocemento, solaio di sottotetto (soffitto secondo piano) e solaio del tetto di possibile struttura in legno; copertura in tegole laterizie curve (“ coppi “). Le facciate presentano rivestimento del tipo plastico con effetto visivo “graffiato”. L' originario edificio, successivamente alla iniziale costruzione, è stato ampliato, sul retro, con la realizzazione, in muratura, di una cella termica, regolarmente autorizzata ed una veranda, realizzata, senza titolo, in alluminio anodizzato e vetro, successivamente sanata con pratica di condono edilizio ex Lg 47/1985. Lo stato generale esterno dell' immobile, per quanto visivamente appurabile, è genericamente indicabile buono.

Nel corso delle ispezioni si è potuto verificare che l'abitazione, rispetto a quanto risulta depositato presso l' archivio tecnico comunale, è stata modificata, si ritiene ragionevolmente (viste le caratteristiche costruttive uguali alle altre abitazioni, comprese nella “ schiera “ di appartenenza) in corso di costruzione, senza deposito di progetto aggiornato, sia nel perimetro dei piani (risultanti più ampi rispetto a quanto originariamente progettato) che nella distribuzione interna e fori di finestra.

Da tali premesse, l'odierna ripartizione interna dell' abitazione, evincibile dagli schemi grafici di cui al successivo *punto 9.1.- “ Regolarità Edilizia “*, è così indicabile:

- Piano terra (h= m 3,00.-): scala a servizio del piano superiore, ingresso, disimpegno, ripostiglio sottoscala, soggiorno e due camere, una delle quali realizzata con la fusione della originale



cucina con un servizio; completano la consistenza di piano le indicate veranda e vano centrale termica;

- Primo piano (h= m 3,00.-): scala di servizio, disimpegno, cucina (vano sporgente dall'originario perimetro degli elaborati progettuali reperiti), due camere, bagno ed una terrazza accessibile dalla camera adiacente alla cucina.

L'abitazione gode inoltre di una superficie tenuta a giardino (superficie scoperta della p.c. 202/841 e p.c. 202/2041), suddivisa fra lato anteriore e posteriore. La proprietà, così disposta, risulta recintata, con ingresso pedonale anteriore, servito dalla strada (p.c. 202/378) intestata in quota parte ai privati proprietari dei rispettivi lotti edificati ed al Comune di Grado; sul retro vi è un cancello, di possibile uso carraio, che consente l' accesso alla proprietà dal Viale Papa Giovanni XXIII.

Le finiture, riscontrabili nell' Abitazione, possono così essere riassunte:

- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanto per tutti i vani, compreso veranda e centralina termica; la scala è rivestita in marmo;
- finiture murarie: genericamente tinteggiature su intonaco al civile; parziale rivestimento in piastrelle ceramicate per la cucina il bagno ed il soggiorno al piano terra (possibile preesistente cucina);
- soffitti: tinteggiatura con idropittura su intonaco al civile; la veranda presenta soffitto in pannelli metallici isolanti, fungenti anche quale copertura:



I serramenti esterni (finestre e portefinestre), sono genericamente in profili di legno con singolo vetro e contro-infisso esterno in alluminio anodizzato e vetro, quest' ultima profilatura è anche posta quale serramento della veranda. Gli oscuramenti sono in persiane avvolgibili in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato del tipo cieco e/o vetrato.

La porta di ingresso in legno del tipo normale.

Internamente l' abitazione si presenta in buono stato di manutenzione, non sono state evidenziate particolari situazioni di degrado o fatiscenza.

Per quanto concerne gli impianti si indica:

- L'impianto elettrico, vetusto, non è fornito di interruttore differenziale né di quadretto elettrico;
- L' impianto idrico-sanitario, anch' esso vetusto;
- L' impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano posta nel vano centrale termica (non è stato fornito il prescritto libretto); vetusti radiatori in acciaio.

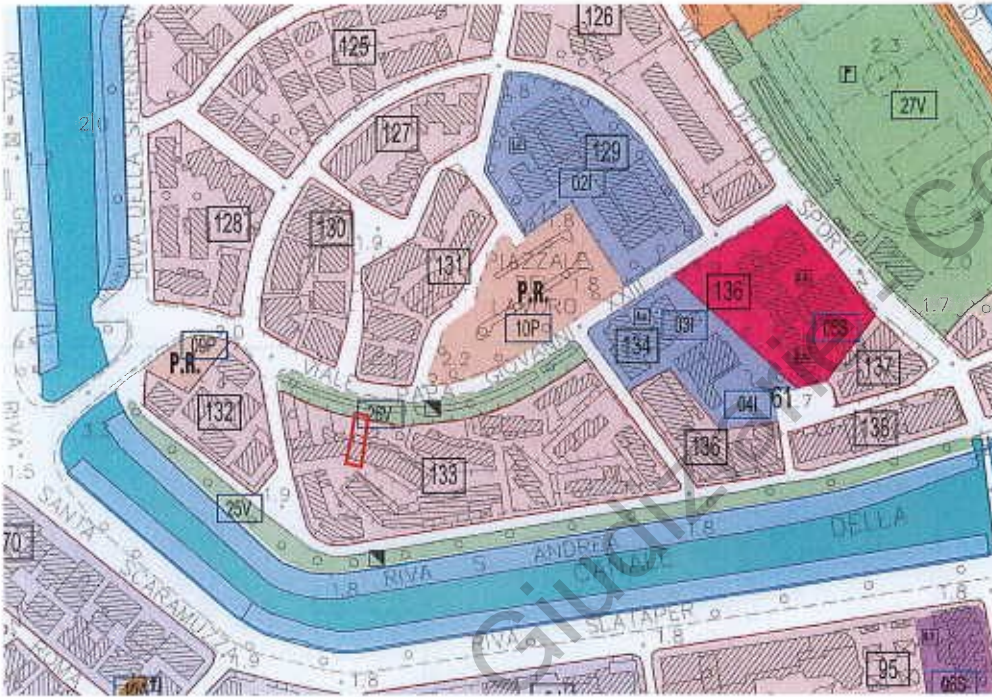
In rapporto agli impianti, vista anche la rilevata vetustà degli stessi, si ritiene opportuno l'intervento di persona qualificata, che ne verifichi (e certifichi) la sicurezza, la conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge, nonché la regolarità generale di funzionamento; integrando e/o modificando gli stessi, ove necessario. Sarà anche da redigere il prescritto libretto per l'impianto termico.



prietaria l. omissis

8.- Destinazione urbanistica dei beni

PRGC – Stralcio Zonizzazione



I beni in perizia sono inseriti in **Zona Territoriale Omogenea B – Capoluogo - Isolati e Perimetro – Isolato 133.**

Le norme tecniche di costruzione e relativi indici di edificabilità sono dettati dall' art. 17.- delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC, di cui si allega stralcio.

9.- Regolarità Urbanistica / Edilizia ed al Catasto dei fabbricati

9.1.- Regolarità Urbanistica / Edilizia

Come in accenno, il Curatore Dott. Alessandro Culot si faceva carico della richiesta di Accesso agli Atti presso l' Ufficio Tecnico comunale. Quest' ultimo dopo aver inviato, in data 15.04.2025, alcuna documentazione reperita presso il proprio archivio, a seguito di nuova



richiesta, integrava, in data 06.05.2025, con ulteriore documentazione, quanto precedentemente inviato.

Di seguito si indicano le pratiche edilizie fornite.

- **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili d.d. 01.06.1957** (privo di protocollo), intestato all' **Istituto Nazionale per le Case ai Pescatori e Marittimi – Roma** per la **costruzione di n. 60 alloggi**.

Non è stato fornito il Permesso di Abitabilità, la richiesta del quale è esplicitamente indicata nel Nulla Osta per la costruzione.

- **Protocollo 17182/80/RT d.d. 26.03.1981 - Autorizzazione** per **la costruzione di una saletta termica**, intestata a: **omissis**

- **Protocollo 7145/86/RT d.d. 09.01.2002 – Concessione Edilizia in Sanatoria** per **l' esecuzione di lavori di Ampliamento di fabbricato**, intestata a: **omissis**

I lavori si identificano con la realizzazione della Veranda di cui alla "*Descrizione dei beni*"

Giudizio di conformità

Il sopralluogo ha evidenziato che l' immobile, oggetto della presente procedura, per quanto riguarda l' iniziale costruzione (Nulla Osta del 01.06.1957) non ha la richiesta corrispondenza con quanto progettato ed amministrativamente concesso. Sono sostanzialmente state rilevate le seguenti difformità:

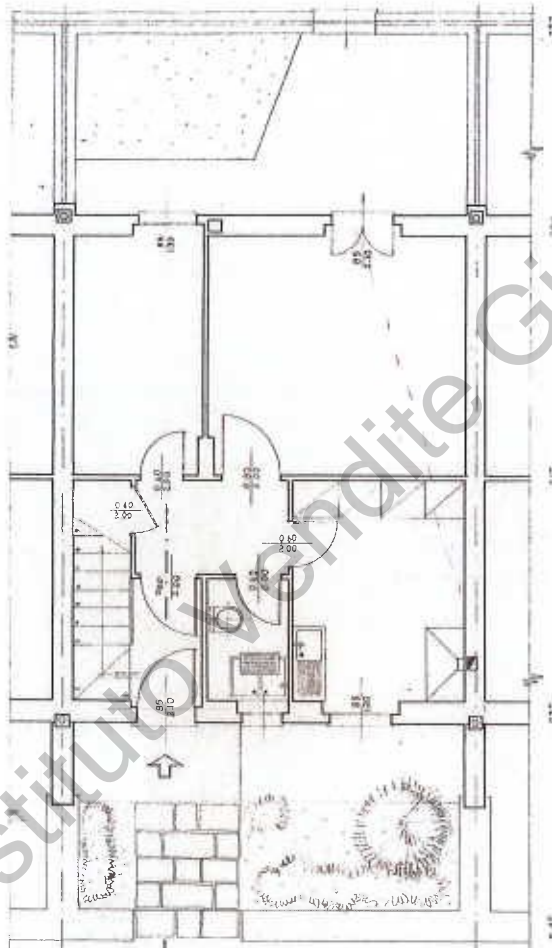
- maggiore estensione (superficie) del piano terra verso il lato fronte strada Via Madonna della Salute (ingresso), con allargamento del vano, oggi camera, progettualmente cucina;
- maggiore superficie anche del primo piano che, oltre al pari



allargamento del piano terra, presenta anche una ulteriore sporgenza del vano, oggi cucina, originariamente non progettato;

- diversa distribuzione dei vani sia al piano terra che al primo piano, con realizzate difformi tramezze;
- mancata realizzazione di un balcone sul lato retrostante;
- variazione dei fori di finestra e portafinestra.

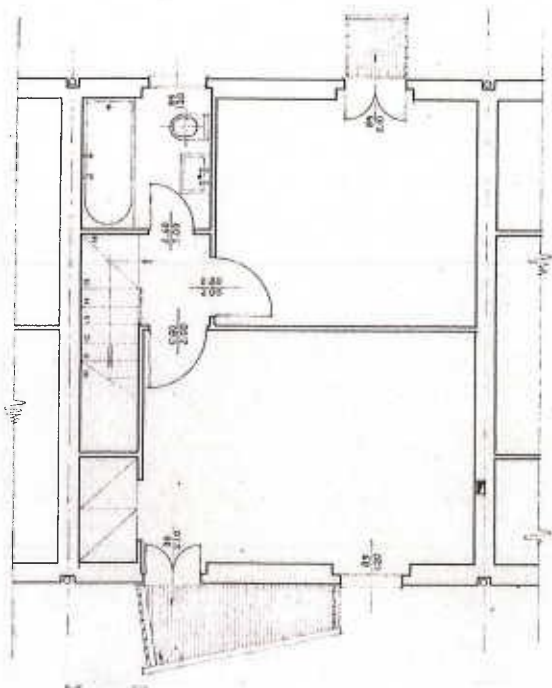
Sono invece da ritenersi rispettose, delle concesse autorizzazioni, sia la veranda che il vano centralina termica.



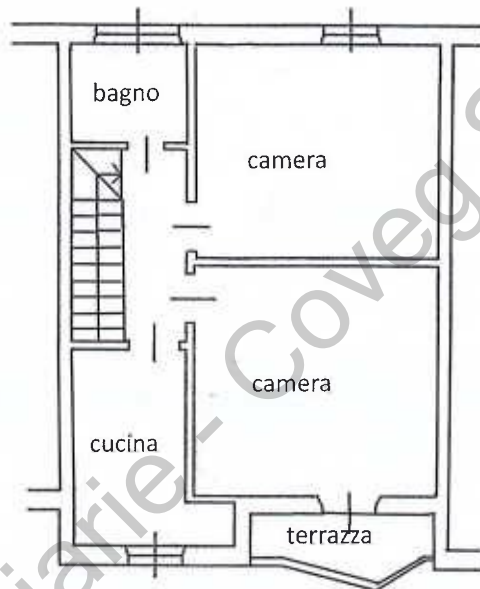
Piano Terra - Situazione di progetto



Piano Terra - Situazione stato di fatto



Primo Piano - Situazione di progetto



Primo Piano - Situazione stato di fatto

Regolarizzazione

Per quanto concerne le riscontrate difformità, è parere dello scrivente che le stesse, per quanto riguarda le maggiori superfici e le differenze nei fori di finestra, viste anche le uguali caratteristiche delle confinanti abitazioni facenti parte della "schiera" di costruzione, possono essere considerate quali modifiche effettuate in corso d'opera di cui, mancante la documentazione di Abitabilità, non si ha certezza di un aggiornamento progettuale e/o Autorizzazione di Variante, documentazione non reperita presso l' Ufficio Tecnico comunale.

Ciò premesso, lo scrivente ritiene possibile la regolarizzazione delle indicate difformità edilizie con una pratica di sanatoria/aggiornamento



secondo la vigente normativa regionale FVG (L.R. 19 del 11.11.2009 e sue modifiche ed integrazioni). Il presumibile costo della relativa pratica, comprensivo di oblazione, diritti comunali di presentazione, spese tecniche comprensive di maggiorazione per contributo integrativo cassa previdenziale ed IVA, è indicabile in complessivi **€ 5.500,00.- (Euro Cinquemilacinquecento/00.-)**.

9.2.- Regolarità al catasto dei fabbricati

Come già in accenno, le planimetrie catastalmente depositate, mancante la rappresentazione del primo piano, non sono certificabili.

Lo scrivente quindi, non può esprimere parere sulla regolarità di iscrizione catastale dell' abitazione.

Mancante, come relazionato, la certificazione catastale, sarà indispensabile produrre, al competente ufficio, la Variazione di accatastamento con il deposito di aggiornata planimetria.

Il presumibile costo, comprensivo di spese tecniche (di rilievo e redazione elaborato) maggiorate di contributo integrativo cassa previdenziale ed IVA e del versamento dei diritti di deposito, è indicabile in complessivi **€ 950,00.- (Euro Novecentocinquanta/00.-)**.

10.- Formazione dei Lotti

Rilevata la situazione di dipendenza reciproca delle tre particelle catastali oggetto di Liquidazione Giudiziale (pp.cc. 202/841, 202/2041 202/378) per quota in proprietà al signore Lugnan Stefano, nell'interesse della procedura, lo scrivete Estimatore indica in un **Unico Lotto** la possibile vendita dei beni.



11.- Stima dei beni

Per la valutazione degli immobili, lo scrivente fa riferimento al mercato immobiliare del contesto comunale/urbanistico in cui gli stessi si trovano, esprimendo di seguito il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Il criterio di stima adottato, *Monoparametrico in base al prezzo medio*, è quello sintetico-comparativo che esprime:

- sulla base dei prezzi medi di mercato, praticati nella zona (conosciuti per esperienza diretta nel campo specifico, conoscenza/visione di atti di recente compravendita o stime per costituzione di diritti reali o garanzie ipotecarie di similari immobili, nonché dedotti da pubblicazioni di locale "borsino" immobiliare o 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 di zona; delle condizioni generali e finiture precedentemente descritte; nonché degli eventuali lavori previsti per la loro corretta funzionalità (nel caso specifico: verifiche degli impianti e loro certificazione);

usufruendo dei dati metrici relazionati, dedotti dagli elaborati grafici allegati, integrati con rilievo in loco, e dalle visure catastali dei beni, il più probabile valore commerciale degli immobili oggetto di procedura di Liquidazione Giudiziale come di seguito riportato.



Si precisa che:

- l' espressa valutazione, essendo i beni oggetto di Procedura Giudiziale, verrà riferita, nel rispetto di quanto richiesto dall' art. 568 – c. 2 – c.p.c., come novellato dal D.L. 27.05.2015 n. 83, convertito nella L. 06.08.2015 n. 132, al particolare mercato delle vendite con procedura giudiziaria ed opportunamente adeguata con le correzioni dovute alla specificità dei beni, loro situazione in essere, condizione edilizia ed urbanistica e necessità di ripristini;
- per quanto concerne il valore di stima di seguito formulato, anche nell'espressione di valutazione per superficie, lo stesso è da considerarsi quale valore definitivo “ **a corpo** “; cosicché, eventuali variazioni “ in tolleranza “ nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la stima che verrà espressa per i beni.

Da dette premesse:

- assumendo la superficie commerciale totale lorda dei beni (S.E.L.), di seguito riportata, calcolata, con gli indicati indici di ragguglio (secondo gli usi e consuetudini locali) per le superfici accessorie e/o complementari e comprendendo intrinsecamente, nella stessa, le eventuali superfici non espressamente indicate o comparate, il cui eventuale valore di incremento/decremento dei beni oggetto di stima, ove non specificatamente valutato a parte o in quota comparativa, è da ritenersi intrinsecamente considerato nell'espressione di stima dei beni stessi, in particolar modo la percentuale di appartenenza della strada di accesso di promiscua iscrizione di proprietà (p.c. 202/378 – Via Madonna della Salute):



a.- Edificio abitativo (p.c. 202/841)

Piano terra

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| - Abitazione mq 46,00 x 100% = | mq 46,00.- |
| - Centrale termica mq 3,30 x 50% = | mq 1,65.- |
| - Veranda mq 22,00 x 0,50 = | mq 11,00.- |
| - Giardino mq 45,00 x 10% = | mq 4,50.- |

Primo piano

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Abitazione mq 49,00 x 100% = | mq 49,00.- |
| - Terrazza mq 2,40 x 30% = | mq 0,72.- |

Superficie totale lorda commerciale arrotondati **mq 113,00.-**

b.- p.c. 202/2041 catastalmente strada, di fatto corte annessa all'Abitazione

mq 17,00 x 100% **mq 17,00.-**

- adottando il valore unitario medio di mercato, valutato, secondo il metodo estimativo precedentemente esposto, con i criteri avanti relazionati ed in considerazione della posizione e stato dei luoghi, nonché utilizzo degli stessi, in **€ 2.550,00.- / mq** per l'edificio abitativo ed annessa corte (**p.c. 202/841**), e di **€ 250,00.-/mq** per la **p.c. 202/2041**, comprendendo nel valore di stima dell' abitazione la porzione di strada (p.c. 202/378 – Via Madonna della Salute), che, per le sue caratteristiche di promiscuità d'uso e di modesta porzione attribuibile alla proprietà oggetto di procedura, non si ritiene di autonomo interesse di valutazione, lo scrivente Esperto stima il seguente valore commerciale dell' **Unico** formato **Lotto**



per l'intera quota (1/1) di proprietà

a.- Abitazione con giardino (p.c. 202/841)

mq 113,00 x 2.550,00 €/mq = € **288.150,00.-**

Euro Duecentottantottomilacentocinquanta/00.-

b.- p.c. 202/241 porzione di giardino, catastalmente strada

mq 17,00 x 250,00 €/mq = € **4.250,00.-**

Euro Quattromiladuecentocinquanta/00.-

Il valore dell' Abitazione viene ridotto per le relazionate spese dovute alle regolarizzazioni edilizia e catastale, da cui

€ 288.150,00 – (5.500,00 + 950,00) = € **281.700,00.-**

Euro Duecentottantunomilasettecento/00.-

Inoltre nella considerazione che i beni sono soggetti a vendita giudiziaria, conseguente alla Liquidazione Giudiziale emarginata, dello stato in essere degli stessi, nonché la possibilità della presenza di vizi occulti non rilevabili allo stato odierno, nell' interesse della procedura si produce, per la sola valutata Abitazione, una riduzione percentuale del 5% (**cinquepercento**):

a.- Abitazione

€ 281.700,00 – (281.700,00 x 0,05) = € **267.615,00.-**

b.- p.c. 202/241

€ **4.250,00.-**

Valore del Lotto, al netto delle correzioni, per l'intera proprietà di

1/1)

€ 267.615,00 + € 4.250,00 = arrotondati € **271.800,00.-**

diconsi **Euro Duecentosettantunomilaottocento/00.-**

- * - * - * -



Il valore così stimato, per l'intera proprietà (1/1) del *Lotto*, è da rapportare alla quota oggetto di procedura giudiziale, riferita al comproprietario **omissis**

a.- Abitazione (p.c. 202/841) € 267.615,00.- x 1/9= € **29.735,00.-**

b.- p.c. 202/2041 € 4.250,00.- x 1/18= € **236,11.-**

Valore del Lotto, al netto delle correzioni, per la quota in

Liquidazione riferita a omissis

arrotondati € **29.970,00.-**

diconsi **Euro Ventinovemilanovecentosettanta/00.-**

- * - * - * - * - * - * - * - * - *

12.- Riepilogo riassuntivo

TRIBUNALE DI GORIZIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 16/2024

omissis

Giudice Delegato: Dott.ssa Martina Ponzin

Curatore: Dott. Alessandro Culot

Unico Lotto.-

Comune di Grado

Particelle catastali 202/841, 202/2041 e 202/378 del foglio 39 del C.C. di Grado, nelle nelle rispettive quote di 1/9 i.p., 1/18 i.p. e 1/360 i.p. intestate a

omissis

Valore stimato da porre a base d' asta

€ **29.970,00.- (Euro Ventinovemilanovecentosettanta/00.-)**

- * - * - * - * - * - * - * - * - *



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.

-----*-----*-----*-----*-----*-----*-----*-----*-----*-----

Con quanto esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione per fornire ogni chiarimento si rendesse necessario.

Gorizia, 12 dicembre 2025.

In fede

L'esperto incaricato

Geom. Antonio Lippi

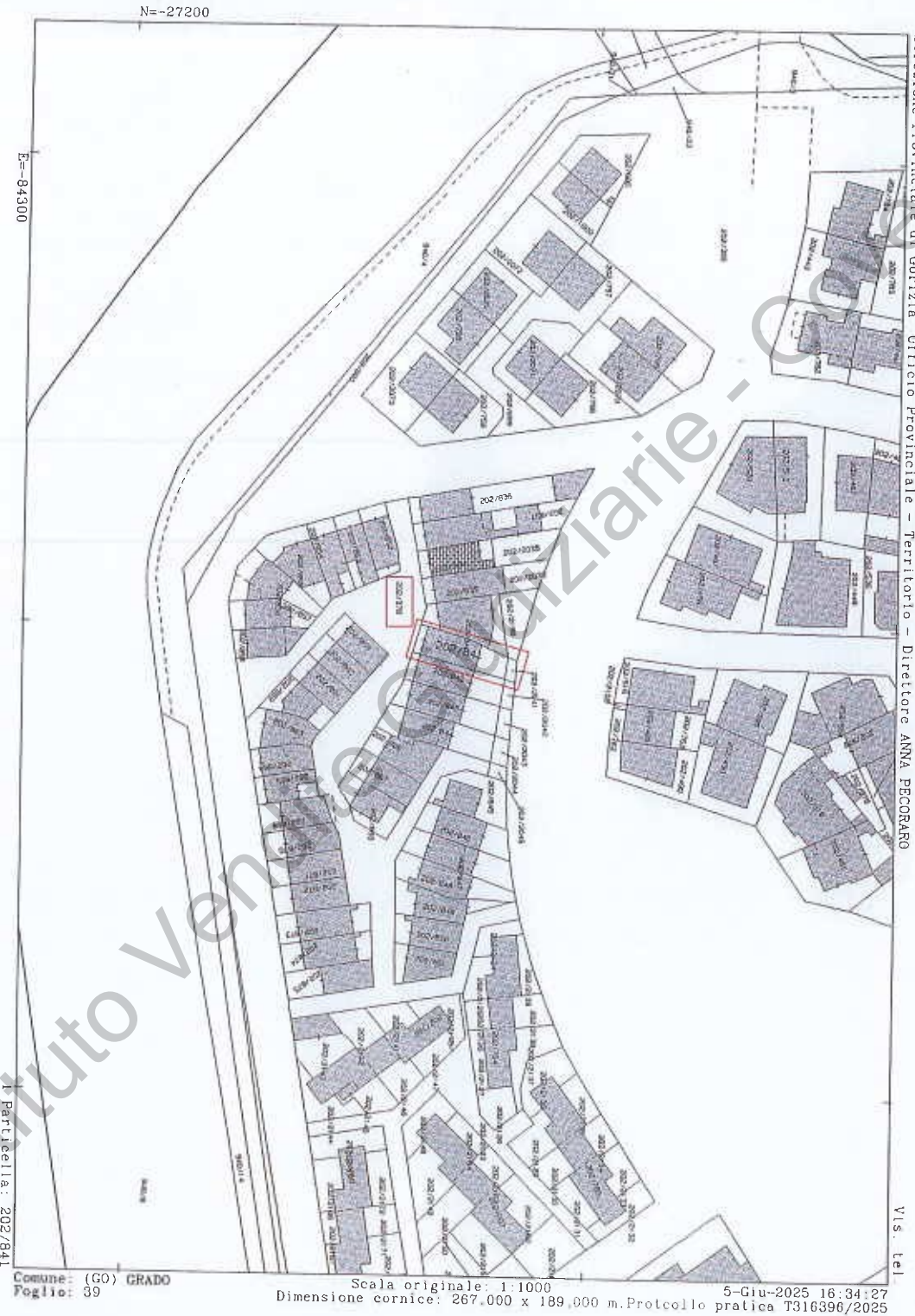


Allegati:

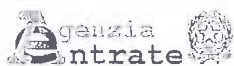
- Copia della mappe catastale;
- Visure catastali;
- Visure PT WEB 6756, PT WEB 6757, PT WEB 6758;
- Comunicazione Agenzia Entrate – Catasto dei Fabbricati – di non Certificabilità della Planimetria;
- Regolarità edilizia;
- Stralcio PRGC
- Documentazione fotografica in interesse.



Copia della mappa catastale



Visure catastali



Direzione Provinciale di Gorizia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2025
Ora: 11:18:17
Numero Pratica: T119357/2025
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2025

Dati identificativi: Comune di GRADO (E125) (GO)

Foglio 39 Particella 202/841

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 115 m²

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 15/01/1987 Pratica n. GO0053767 in atti dal 21/05/2008 F. N.53293/08 3SPC. 47/87 G.T.4449/08 (n. 2247.1/1987)

> Dati identificativi

Comune di GRADO (E125) (GO)

Foglio 39 Particella 202/841

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/10/1991 Pratica n. GO0013412 in atti dal 11/02/2005 CC (n. 3101.1/2005)

Annotazione di immobile: MIGLIORE PRECISAZIONE DI SUPERFICIE

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di GRADO (E125) (GO)

Sezione Urbana A

Foglio 39 Particella 202/841

> Dati di classamento

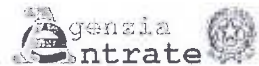
Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 115 m²

TIPO MAPPALE del 15/01/1987 Pratica n. GO0053767 in atti dal 21/05/2008 F.N.53293/08 3SPC. 47/87 G. T.4449/08 (n. 2247.1/1987)

Visura telematica





Direzione Provinciale di Gorizia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2025
Ora: 11:15:00
Numero Pratica: T116990/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2025

Dati identificativi: Comune di GRADO (E125) (GO)

Foglio 39 Particella 202/2041

Classamento:

Particella con destinazione: STRADE FONDIARIO

Superficie: 17 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 06/04/1995 Pratica n. GO0046650 in atti dal 13/06/2005 N.P. 187/95 G.T. 2053/96 (CC) (n. 1229.1/2005)

> **Dati identificativi**

Comune di GRADO (E125) (GO)

Foglio 39 Particella 202/2041

FRAZIONAMENTO del 06/04/1995 Pratica n. GO0046650 in atti dal 13/06/2005 N.P. 187/95 G.T. 2053/96 (CC) (n. 1229.1/2005)

Annotazione di immobile: CATGEO - S.R.

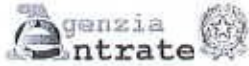
> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: STRADE FONDIARIO

Superficie: 17 m²

FRAZIONAMENTO del 06/04/1995 Pratica n. GO0046650 in atti dal 13/06/2005 N.P. 187/95 G.T. 2053/96 (CC) (n. 1229.1/2005)





Direzione Provinciale di Gorizia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2025
Ora: 11:15:00
Numero Pratica: T116990/2025
Pag: 2 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 6

1. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 04/11/2008 Pubblico ufficiale ISTANZA 4724/2025 Repertorio n. 1 - RETTIFICA QUOTE POSSESSO COINTESTATI (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Voltura n. 675.1/2025 - Pratica n. GO0004734 in atti dal 05/02/2025

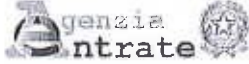
2. DECRETO TAVOLARE del 29/03/2024 Pubblico ufficiale TAVOLARE Sede MONFALCONE (GO) Repertorio n. 3037 - GT 3037/2025*SUCCESSIONE DI LUGNAN ENNIO Voltura n. 6388.1/2025 - Pratica n. GO0025655 in atti dal 07/07/2025

> 5. **omissis**

Diritto di: Proprieta' per 1/18 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica





Direzione Provinciale di Gorizia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2025
Ora: 11:17:13
Numero Pratica: T118642/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2025

Dati identificativi: Comune di GRADO (E125) (GO)
Foglio 39 Particella 202/378
Classamento:

Particella con destinazione: STRADE FONDIARIO
Superficie: 1.395 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/05/2013 Pratica n. GO0035730 in atti dal 29/05/2013 MOD. 3/SPC N. 190/87, FOGLIO DI NOTIFICA SOLO PER IL CATASTO N. 23562/13 (n. 1008.1/2013)

> Dati identificativi

Comune di GRADO (E125) (GO)
Foglio 39 Particella 202/378

VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/10/1991 Pratica n. GO0013030 in atti dal 10/02/2005 (n. 3002.1/2005)

> Dati di classamento

Particella con destinazione: STRADE FONDIARIO
Superficie: 1.395 m²

VARIAZIONE GEOMETRICA del 15/06/1994 Pratica n. GO0013055 in atti dal 10/02/2005 MOD. 3/SPC N. 105/94, N.P. N. 104/94, G.T. 3479/94 (n. 3014.1/2005)

> Altre variazioni

VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/05/2013 Pratica n. GO0035730 in atti dal 29/05/2013 MOD. 3/SPC N. 190/87, FOGLIO DI NOTIFICA SOLO PER IL CATASTO N. 23562/13 (n. 1008.1/2013)





Direzione Provinciale di Gorizia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2025
Ora: 11:17:13
Numero Pratica: T118642/2025
Pag: 2 - Segue

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 16

1. DECRETO TAVOLARE del 06/12/2006 Pubblico ufficiale COMUNE DI GRADO Sede GRADO (GO) Repertorio n. 1244 - G.T. 71/2007 - RETTIFICA QUOTE Voltura n. 2772.1/2014 - Pratica n. GO0043405 in atti dal 08/07/2014

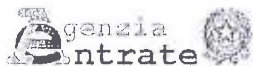
omissis

omissis

omissis

2. DECRETO TAVOLARE del 22/05/2007 Pubblico ufficiale GRIMALDI Sede GORIZIA (GO) Repertorio n. 60234 - G.T. 3203/2007 ST Voltura n. 2774.1/2014 - Pratica n. GO0043421 in atti dal 08/07/2014





Direzione Provinciale di Gorizia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2025
Ora: 11:17:13
Numero Pratica: T118642/2025
Pag: 3 - Fine

omissis

3. DECRETO TAVOLARE del 11/10/2011 Pubblico ufficiale NOTAIO RICCIONI Sede TRICESIMO (UD) Repertorio n. 109763 - G.T. 4875/2011 ST Voltura n. 3958.1/2014 - Pratica n. GO0060636 in atti dal 10/10/2014

4. Atto del 30/06/2023 Pubblico ufficiale GELLETTI FURIO Repertorio n. 5062 Sede TIJ **Registrazione** Volume 1T n. 1900 registrato in data 06/07/2023 - DONAZIONE (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Nota presentata con Modello Unico n. 2324.2/2023 - Pratica n. GO0016870 in atti dal 06/07/2023

5. DECRETO TAVOLARE del 29/03/2024 Pubblico ufficiale TAVOLARE Sede MONFALCONE (GO) Repertorio n. 3037 - GT 3037/2025*SUCCESSIONE DI Voltura n. 6388.2/2025 - Pratica n. GO0025655 in atti dal 07/07/2025

> 15. **omissis**

Diritto di: Proprieta' per 1/360 (deriva dall'atto 5)

Visura telematica





Direzione Provinciale di Gorizia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2025
Ora: 11:19:15
Numero Pratica: T120066/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/12/2025

Dati identificativi: Comune di GRADO (E125) (GO)

Sez. Urb. A Foglio 39 Particella 202/841

Busta mod.58: 1204

Classamento:

Rendita: Euro 526,79

Rendita: Lire 1.020.000

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA MADONNA DELLA SALUTE n. 6 Piano T - 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 20/02/1987 in atti dal 16/11/1999 AMPLIAMENTO (F.B.) (n. 547/1987)

> **Dati identificativi**

Comune di GRADO (E125) (GO)

Sez. Urb. A Foglio 39 Particella 202/841

Partita: 1966

VARIAZIONE del 20/02/1987 in atti dal 16/11/1999
AMPLIAMENTO (F.B.) (n. 547/1987)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GRADO (E125) (GO)

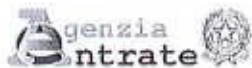
Foglio 39 Particella 202/841

> **Indirizzo**

VIA MADONNA DELLA SALUTE n. 6 Piano T - 1

VARIAZIONE del 20/02/1987 in atti dal 16/11/1999
AMPLIAMENTO (F.B.) (n. 547/1987)





Direzione Provinciale di Gorizia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2025
Ora: 11:19:15
Numero Pratica: T120066/2025
Pag: 3 - Fine

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 6

1. SCRITTURA PRIVATA del 17/05/1994 Pubblico ufficiale DELFABRO Sede MONFALCONE (GO) Repertorio n. 98818 - UR Sede MONFALCONE (GO) Registrazione Volume 2 n. 680 registrato in data 25/05/1994 - COMPRAVENDITA (CC) Voltura n. 1854.1/1994 - Pratica n. 5106 in atti dal 25/01/2001

omissis

2. Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 29/03/2024 Sede TIJ Registrazione Volume 88888 n. 66319 registrato in data 21/02/2025 - SUCCESSIONE LEGITTIMA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Voltura n. 1528.1/2025 - Pratica n. GO0008433 in atti dal 04/03/2025

> 5. omissis

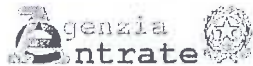
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico





Direzione Provinciale di Gorizia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2025
Ora: 11:19:15
Numero Pratica: T120066/2025
Pag: 2 - Segue

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 526,79
Rendita: Lire 1.020.000
Categoria A/3^{bi}, Classe 2, Consistenza 6 vani

VARIAZIONE del 20/02/1987 in atti dal 16/11/1999
AMPLIAMENTO (F.B.) (n. 547/1987)

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



Visure Partite Tavolari WEB



DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO,
DEMANIO, SERVIZI GENERALI E
SISTEMI INFORMATIVI
SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E USI CIVICI

I dati esposti corrispondono alle risultanze del libro maestro aggiornato al 11/12/2025.

P.T. WEB 6756 DI GRADO

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 202/841 ente urbano (da PT 13068 ct 1)
Piano sub GN 4449/2008

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

GN 3037/2025

pres. 17/06/2025 GN 3037/2025

1 Si rende evidente l'incorporazione nel c.t. 1°, in via di trasposizione, della p.c.n. 202/841

FOGLIO B - PROPRIETA'

GN 3037/2025

pres. 17/06/2025 GN 3037/2025

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

omissis

titoli in atti sub GN 3493/1994

2 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

omissis

con 1/9 p.i.

In base a: CERTIFICATO DI EREDITA' RG VG 1978/2025 dd 05/06/2025 Tribunale di GORIZIA

GN 4664/2025

pres. 23/09/2025 GN 4664/2025

3 Si annota l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale dell'iscritto proprietario **omissis**, con nomina quale curatore del dr. CULOT Alessandro.



In base a: ESTRATTO DELLA SENTENZA dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale n. 24/2024
dd. 19/12/2024, Tribunale di Gorizia

FOGLIO C - AGGRAVI

GN-3037/2025 GN-4560/2025 GN-4663/2025 GN-4664/2025

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl





DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO,
DEMANIO, SERVIZI GENERALI E
SISTEMI INFORMATIVI
SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E USI CIVICI

I dati esposti corrispondono alle risultanze del libro maestro aggiornato al 11/12/2025.

P.T. WEB 6757 DI GRADO

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 202/378 strada (da PT 13052 ct 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

GN 3037/2025

pres. 17/06/2025 GN 3037/2025

1 Si rende evidente l'incorporazione nel c.t. 1°, in via di trasposizione, della p.c.n. 202/378 .

FOGLIO B - PROPRIETA'

GN 3037/2025

pres. 17/06/2025 GN 3037/2025

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:

omissis

omissis



2 Si intavola il diritto di proprietà a nome di: **omissis**
con 1/360 p.i.
In base a: CERTIFICATO DI EREDITÀ RG VG 1978/2025 dd 05/06/2025 Tribunale di GORIZIA

GN 4664/2025

pres. 23/09/2025 GN 4664/2025

3 Si annota l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale dell'iscritto proprietario **omissis** nato a GRADO (GO) il 13/01/1984 , con nomina quale curatore del dr. CULOT Alessandro .
In base a: ESTRATTO DELLA SENTENZA dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale n. 24/2024 dd. 19/12/2024, Tribunale di Gorizia

FOGLIO C - AGGRAVI

GN 3037/2025

pres. 17/06/2025 GN 3037/2025

Si trasporta dalla PT 13052 di questo comune censuario:

pres. 19/10/2000 GN 3911/2000

1 Si intavola il diritto di usufrutto a favore di MARCHESAN Virginia nata a GRADO (GO) il 14/11/1919 a peso di 1/40 p.i. del c.t. 1°.
In base a: titoli in atti

pres. 08/02/2002 GN 556/2002

2 Si intavola il diritto di usufrutto a favore di **omissis**, in comunione legale, con diritto di reciproco accrescimento, a peso di 1/40 p.i. di del c.t. 1° di ragione di **omissis**
In base a: titoli in atti

pres. 16/03/2006 GN 1162/2006

3 Si intavola il diritto di usufrutto a favore di TARLAO Giordano nato a GRADO (GO) il 28/09/1922 a peso di 1/40 p.i. del c.t. 1° di ragione di **omissis**
In base a: titoli in atti

GN 4560/2025 GN 4663/2025 GN 4664/2025





DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO,
DEMANIO, SERVIZI GENERALI E
SISTEMI INFORMATIVI
SERVIZIO LIBRO FONDARIO E USI CIVILI

I dati esposti corrispondono alle risultanze del libro maestro aggiornato al 11/12/2025.

P.T. WEB 6758 DI GRADO

FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1

p.c.n. 202/2041 stra da (da PT 13523 ct 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

GN 3037/2025

pres. 17/06/2025 GN 3037/2025

1 Si rende evidente l'incorporazione nel c.t. 1°, in via di trasposizione, della p.c.n. 202/2041 .

FOGLIO B - PROPRIETA'

GN 3037/2025

pres. 17/06/2025 GN 3037/2025

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:
omissis v.2
omissis v.2
omissis
titoli in atti sub GN 2277/1996

2 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:
omissis
omissis con 1/18 p.i.
In base a: CERTIFICATO DI EREDITA' RG VG 1978/2025 dd 05/06/2025 Tribunale di GORIZIA
ad 1

GN 4664/2025



pres. 23/09/2025 GN 4664/2025

3 Si annota l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale dell'iscritto proprietario **omissis**, con nomina quale curatore del dr. CULOT Alessandro .
In base a: ESTRATTO DELLA SENTENZA dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale n. 24/2024 dd. 19/12/2024, Tribunale di Gorizia

FOGLIO C - AGGRAVI

GN 3037/2025

pres. 17/06/2025 GN 3037/2025

Si trasporta dalla PT 13523 di questo comune censuario:

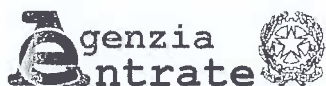
pres. 24/04/1996 GN 2277/1996

1 Si annota il vincolo di destinazione a verde come descritto all'art. 3 del contratto, a peso del c.t. 1°.

GN 4560/2025 GN 4663/2025 **GN 4664/2025**



Comunicazione Agenzia delle Entrate



Direzione Provinciale di Gorizia

Ufficio Provinciale Territorio

Gorizia,

Gent. Geom. Antonio Lippi
Mail pec: antonio.lippi@geopec.it

OGGETTO: Planimetria non certificabile

In relazione alla richiesta prot. n. 41477 avanzata in data 05/06/2025, riferita all'unità immobiliare sita in Grado, sezione A, identificata al foglio 39, particella n. 202/841, Le comunichiamo che la planimetria relativa all'unità immobiliare di cui all'oggetto, risulta non certificabile.

La planimetria allegata alla Variazione del 20/02/1987 in atti dal 16/11/1999 AMPLIAMENTO (F.B.) (n. 547/1987) risulta non certificabile poiché assente il primo piano. Stante ciò, è necessario presentare la planimetria, mediante un atto di aggiornamento Do.C.Fa. (D.M. 701/1994) con la causale "esatta rappresentazione grafica", mantenendo inalterate consistenza e rendita catastale accertate (notifica pubblicazione dicembre 1999 avvenuta sulla variazione n. 547/1987).

Si precisa che la data di fine lavori da indicare è quella della dichiarazione di cui si intende correggere la planimetria, inoltre, contestualmente, sarà necessario rappresentare la corte esclusiva (se esistente).

Nella relazione tecnica (quadro D) si chiede di specificare la motivazione alla base della presentazione della nuova planimetria, facendo anche riferimento al presente numero di protocollo.

Cordiali saluti

Tecnico operatore: Alba Salon

Responsabile del procedimento: Lorena Perisutti

LA DIRETTRICE UP-T
Lorena Perisutti (*)
(firmato digitalmente)

(*) firma su delega della Direttrice Provinciale Anna PECORARO

Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Gorizia - Ufficio Provinciale - Territorio - Via F. Filzi, 3 34170 - Gorizia
Tel. 0481 093100 - Fax 0481 093300 - e-mail: dp.Gorizia_upf@agenziaentrate.it



Regolarità edilizia

Comune di GRADO

Provincia di GORIZIA



NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del ~~Sig.~~ L'ISTITUTO NAZIONALE PER LE CASE AI PESCATORI E MARITTIMI - Roma n° 60 alloggi

per essere autorizzato a costruire in questo Comune al mapp. N. - in Via Milano e (Viale Angine Moreri) (*)

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data " ;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 29 maggio 1957 ;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data " ;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV. del titolo II. della Legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la Legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c. libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

///
(*) Rettifica d'ufficio - deve intendersi zona della Schiava secondo la planimetria allegata.

Concede il proprio

NULLA OSTA

~~del Sig.~~ L'ISTITUTO NAZIONALE PER LA CASA AI PESCATORI E MARITTIMI - ROMA-

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di Edilizia,

di Igiene e di Polizia Locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte,



sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate :

- 1). Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi ;
- 2). Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere ;
- 3). Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici ;
- 4). Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato e anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo ;
- 5). Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle Imprese proprietarie per i provvedimenti del caso ;
- 6). Gli assiti di cui al paragrafo 3 od a altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui è collocata ;
- 7). A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico ;
- 8). L'Ufficio Comunale si riserva dalle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 9) ~~Il concessionario ha l'obbligo di chiedere la linea di fabbrica per le costruende case, all'Ufficio Tecnico comunale.~~
- 10) ~~Il concessionario deve presentare al Comune il progetto esecutivo per gli impianti di fognatura, ed ottenere la relativa approvazione.~~
- 11) ~~A costruzione ultimata, il concessionario deve chiedere al Comune il permesso di abitabilità, per gli alloggi.~~

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, o un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 1 giugno 1957

La ricevuta del conteggio e nome
della E.O. *Luigi Giodi 14.6.1957*

IL SINDACO
(Werther de Minelli)

3404/55 - Cas. X. - N. 1277 - Ad. B
Stab. Tip. E. Caspari - Merclano



= C O M U N E D I G R A D O =

(Provincia di Gorizia)

C.F. 00064240310

Prot.n. 17182/80/PT....

Grado, li ..26.3.1981....

I L S I N D A C O

VISTA la domanda in data ..11.12.1980..... presentata
dalla Sig. ra. **omissis**
C.F. residente a ...Grado.....
in ...Via Madonna della Salute... n. 6... intesa ad ottenere la
autorizzazione ~~per la costruzione di una saletta termica nella~~
~~edificio sito in Via Madonna della Salute n. 6.....~~
.....
.....
.....

SENTITO il parere della Commissione Tecnica Edilizia Comuna
le in data ...19.12.1980.....;

VISTO il parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie
in data ..19.3.1981.....;

A U T O R I Z Z A

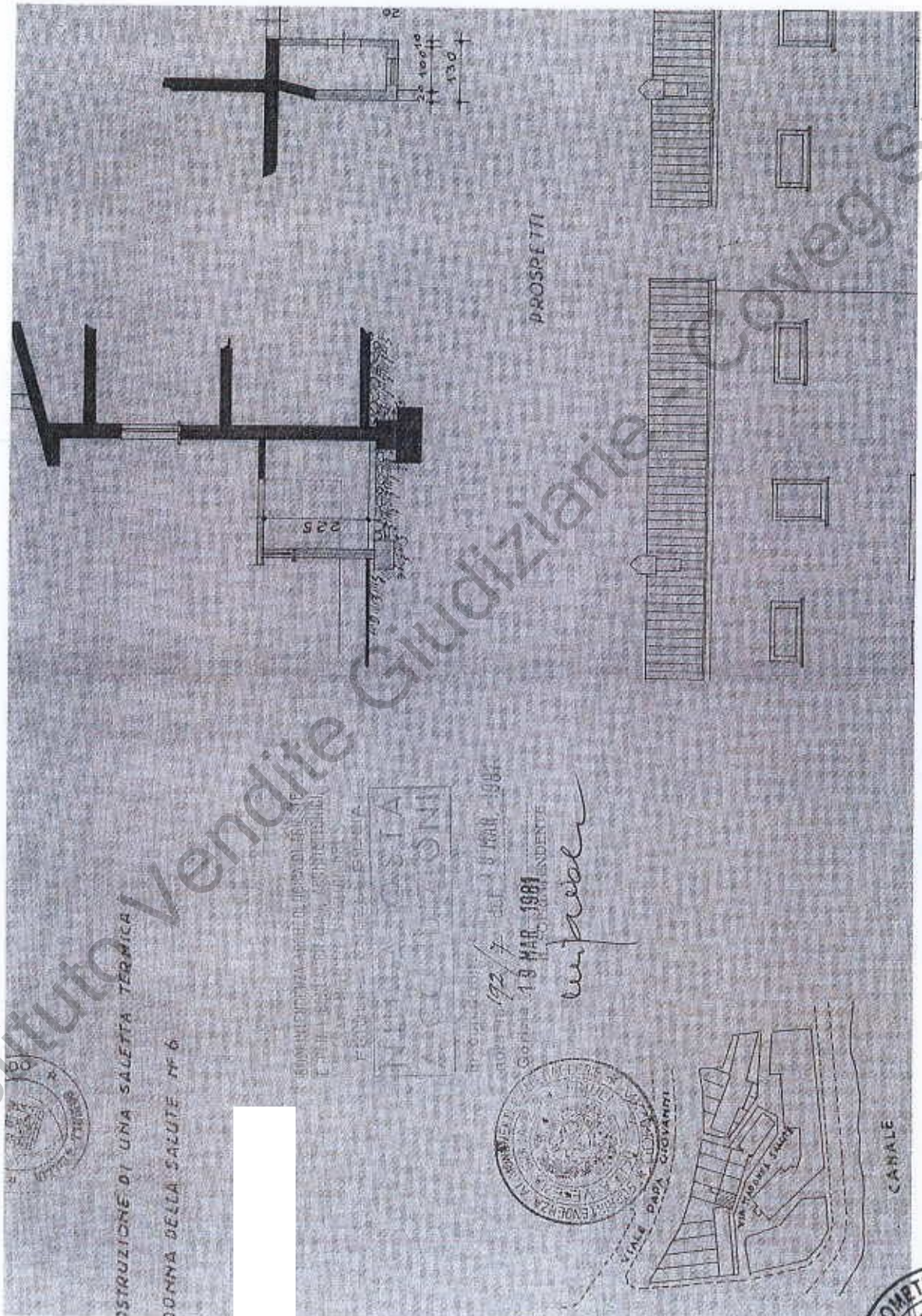
la costruzione di una saletta termica nell'edificio sito in via
Madonna della Salute, n.6 - a condizione che siano osservate le
disposizioni espresse con nota n.192/PG di data 19.3.1981 dalla
Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie.....



IL SINDACO
(on. Mario Marocco)

3 1 80







COMUNE DI GRADO
PROVINCIA DI GORIZIA
Codice Fiscale e Partita IVA
0064240310
34073 GRADO - Piazza Biagio Marin, 4
Tel.0431/898154/9/60 fax 0431/83620
SETTORE TECNICO

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

LEGGE 28.2.1985 N. 47

CONCESSIONE EDILIZIA PROT.7145/86/RT
DEL 09/01/02 REG. N. 22
N. INTERNO 661

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 29/3/86 presentata da **omissis** - diretta ad ottenere, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47, quale proprietaria la concessione in sanatoria per l'esecuzione di lavori di AMPLIAMENTO in Grado, - Via Madonna della Salute, 6 p.c.202/841 ;

VISTA la documentazione a corredo della domanda stessa;

VISTA l'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'art.15 della Legge 29/6/39 n.1497 dd. 06/11/96 rilasciata dalla Direzione Regionale della Pianificazione Territoriale ed efficace ai sensi dell'art.131 della L.R. 52/91;

VISTA la favorevole istruttoria, dalla quale risulta altresì l'inesistenza di vincoli o limiti che impediscano la sanabilità dell'opera;

ACCERTATO che è stato corrisposto l'importo dell'oblazione nella misura determinata in euro 257,71.- (pari a L.499.000.-) come risulta dalla esibizione di attestazione di c.c.p. n.461 dd. 27/03/86 -- Ufficio Postale di Grado ;

VISTA La prova utile ai fini della documentazione catastale ;

VISTA la Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ;

VISTA la Legge 28/1/1977 n. 10 ed ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia edilizia ed urbanistica ;

VISTA la Legge 28/2/1985 n. 47 ;

VISTA la Legge Regionale 19/11/1991 n. 52 ;

VISTA la Legge 13/3/1988 n. 68 ;

PRESO ATTO che il richiedente ha dimostrato di aver titolo alla concessione;

12 FEB. 2002



**RILASCIA
CONCESSIONE IN SANATORIA**

Alla **omissis** per l'esecuzione dei lavori di Ampliamento nel fabbricato a destinazione residenziale e costituito da 1 vano utile .

Ai sensi dell'art. 31 – II° comma della Legge 47/1985 i suddetti lavori sono stati ultimati nel 1981 .

CONDIZIONI GENERALI

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni :

- 1) Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.
- 2) La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi.

CONDIZIONI SPECIALI

-NESSUNA
ALLEGATI N.2

Il Sindaco
Roberto Marin

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui essa è subordinata.-

Grado,

IL CONCESSIONARIO

11/2/2002



BERNARDIS ADRIANO

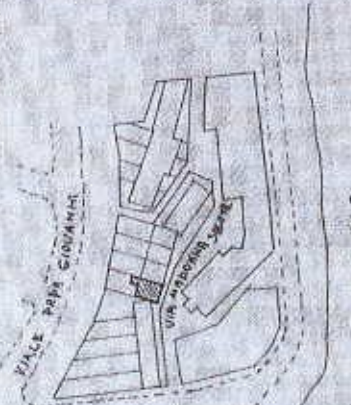
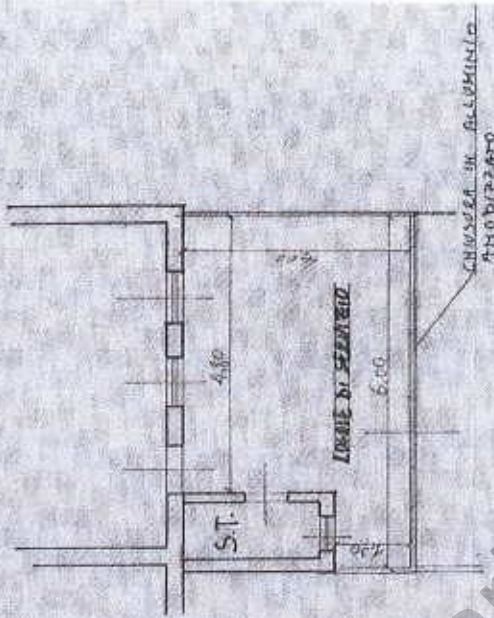
tavolari lottizzazioni consulenze tecniche

CHIUSURA DI UN PORTICO IN ALLUMINIO
MODERATO ADIBITO AD USO SOGGIORNO
[REDACTED]
SOPRALEVA S.
SIDENTE A GRADO IN VIA MADONNA DELLA SALUTE 6

COMUNE DI GRADO
Allegato alle autorizzazioni
confeSSIONE IN FANTASMA
N. 2445/2002 (R.I.) del 06 GEN. 2002

IL SINDACO
Roberto Martin

PIANTA AMPLIAMENTO 1:100



LEGENDA FOGLIO 02.1

| | |
|---|--|
|  | Z.T.O. A1 - Centro storico - Edifici di valore monumentale |
|  | Z.T.O. A2 - Centro storico - Edifici soggetti a conservazione tipologica |
|  | Z.T.O. A3 - Centro storico - Edifici soggetti a ristrutturazione |
|  | Z.T.O. A - Centro storico - Ambito di Via Marina |
|  | Z.T.O. B0 - Capoluogo - Isolati di particolare valore storico ambientale e perimetro |
|  | Z.T.O. B - Capoluogo - Isolati e perimetro |
|  | Z.T.O. B e B0 - Numero isolati |
|  | Z.T.O. F4 - Ambito lagunare - Laguna di Grado e Marano |
|  | Z.T.O. F4 - Ambito lagunare - Canali navigabili |
|  | Z.T.O. F4 - Ambito lagunare - Idrovia Litoranea veneta |
|  | Z.T.O. F4 - Ambito lagunare - Valli da pesca |



VARIANTE DI LIVELLO COMUNALE – L.R. 5/2007 ART. 63SEXIES - TRASFORMAZIONE DA ZONA OMOGENEA DESTINATA A STANDARD URBANISTICI -ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA E LA SANITÀ A ZONA B0 SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO PER STRUTTURE RICETTIVE

ART. 17 ZTO B – CAPOLUOGO

Le preesistenze edilizie ricadenti all'interno della Z.t.o. di tipo B non possono essere interessate da interventi stravolgenti di qualsivoglia carattere, o, dalla introduzione, anche isolata, di elementi strutturali e costruttivi, così come di scelte di opere di completamento e finitura, materiche o cromatiche, estranee rispetto alle caratteristiche che definiscono il "continuum" dell'ambiente edificato del capoluogo. Entro i limiti di questa zona gli edifici possono avere una o più destinazioni d'uso, tra quelle sotto elencate:

1. Residenziale
2. Servizi
3. Alberghiera
4. Direzionale
5. Commerciale al dettaglio
6. Trasporto di persone e merci
7. Servizi e attrezzature collettive
8. Residenza turistica

Laddove non diversamente previsto dalle specifiche norme di isolato, viene attribuito un indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 mc/mq per interventi di nuova costruzione unicamente ai lotti ineditati esistenti nella Z.T.O. B del capoluogo.

Per le finalità di cui al comma 3, per lotti ineditati si intendono unicamente quelli la cui capacità edificatoria viene utilizzata per la prima volta, non derivanti da frazionamento medio tempore intervenuto dell'originale mappale, e comunque privi di costruzioni autonomamente utilizzabili.

Per gli interventi di cui al comma 3, l'altezza massima, le distanze dai confini ed ogni altro parametro edilizio urbanistico, con esclusione dell'indice di fabbricabilità fondiario, sono determinati dalla norma specifica di isolato, eventualmente con riferimento ai parametri assenti negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Fatta salva la casistica riportata ai successivi commi, nel caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento e/o di ristrutturazione, per le sole parti fuori sagoma, il distacco tra pareti finestrate di due edifici deve essere di almeno 10,00 mt. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In applicazione delle previsioni di cui al comma 2quater dell'art.3 della L.R. 19/2009, nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti è consentito derogare alla distanza minima di 10,00 mt. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti nel caso in cui risultino rispettate tutte le seguenti condizioni:

- Gli edifici si fronteggino ai due lati di una pubblica via
- L'applicazione della deroga consenta l'allineamento del patrimonio edilizio esistente;
- L'applicazione della deroga consenta un migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio;
- Vengano comunque rispettate le previsioni di codice civile in materia di distanze fra edifici.

Fermo restando il rispetto delle indicazioni sopra riportate in materia di distanza minima fra pareti finestrate, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia (per le sole parti che eccedono la sagoma pre-esistente) dovrà essere rispettata la distanza minima di 5,00 mt fra le nuove pareti finestrate proposte in progetto e i confini di proprietà. Tale disposizione non si applica per i confini con le pubbliche vie. Sono fatte salve le eventuali disposizioni in materia di distanze contenute nelle singole norme d'isolato.

Fermo restando le disposizioni del codice civile in materia di distanze, relativamente alle opere e manufatti che non concorrono alla determinazione della distanza minima fra pareti finestrate, si opera un rinvio dinamico circoscritto alle sole tipologie espressamente elencate all'art. 3, comma 2ter, della L.R. 19/2009.



VARIANTE DI LIVELLO COMUNALE – L.R. 5/2007 ART. 63SEXIES - TRASFORMAZIONE DA ZONA OMOGENEA DESTINATA A STANDARD URBANISTICI –ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA E LA SANITÀ A ZONA B0 SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO PER STRUTTURE RICETTIVE

La Zona Omogenea di tipo B viene suddivisa in Isolati.

All'interno della zona omogenea B di norma sono assentibili gli Interventi di tipo A, B, C, D, E, F, e G, così come definiti all'art. 9

Le altezze ammissibili in caso di intervento di tipo B, C, D, E, F, G, sono quelle della preesistenza, fatto salvo quanto diversamente indicato nella normativa specifica dell'isolato e quanto indicato al precedente art. 8.7.

Ove non diversamente indicato, nel caso in cui le norme degli isolati riportino esclusivamente il numero di livelli, al fine della determinazione dell'altezza massima ammissibile, si assume una altezza convenzionale di livello pari a metri 3,00.

Negli interventi di tipo C potrà essere riutilizzata al più l'intera volumetria urbanistica preesistente.

Da tali vincoli sono esclusi i fabbricati a destinazione ricettiva con funzione alberghiera, per i quali è prevista una apposita e separata regolamentazione nelle norme tecniche del Comparto Ricettivo.

Sulle aree pubbliche o sulle aree private soggette ad uso pubblico sono assentibili esclusivamente le strutture ed installazioni ammesse dai vigenti regolamenti comunali.

25



VARIANTE DI LIVELLO COMUNALE – L.R. 5/2007 ART. 63SEXIES - TRASFORMAZIONE DA ZONA OMOGENEA DESTINATA A STANDARD URBANISTICI –ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA E LA SANITÀ A ZONA BO SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO PER STRUTTURE RICETTIVE

Per quanto attiene alla definizione della *Superficie accessoria* si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett. f) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

8.11 Volume utile

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi di tipo C, D, E, F e G, come definiti dal successivo art.12) e/o di ampliamento eseguiti sfruttando le possibilità edificatorie un tantum fornite dal precedente art.11.7 o da altra fonte normativa generale (intervento di tipo B), si fa riferimento al Volume utile.

Per quanto attiene alla definizione del *Volume utile* si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett. i) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

Fanno eccezione a quanto più sopra esplicitato solo gli interventi di trasformazione degli edifici esistenti in parcheggi multipiano, interventi che risultano specificatamente normati al comma 1 punto d) dell'art. 26 delle presenti norme tecniche.

ART.9 TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO

I tipi d'intervento edilizio sono fatti oggetto della seguente distinzione:

- Interventi di tipo A - nuova costruzione
- Intervento di tipo B – ampliamento
- Intervento di tipo C – ristrutturazione urbanistica
- Intervento di tipo D – ristrutturazione edilizia
- Intervento di tipo E – restauro e risanamento conservativo
- Intervento di tipo F – manutenzione straordinaria
- Intervento di tipo G – manutenzione ordinaria

Per quanto attiene alle definizioni dei Tipi d'intervento edilizio si rinvia in modo dinamico alle definizioni contenute all'art.4 della L.R. 19/2009.



VARIANTE DI LIVELLO COMUNALE – L.R. 5/2007 ART. 63SEXIES - TRASFORMAZIONE DA ZONA OMOGENEA DESTINATA A STANDARD URBANISTICI –ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA E LA SANITÀ A ZONA B0 SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO PER STRUTTURE RICETTIVE

Negli interventi di Nuova costruzione o di Ampliamento eseguiti sfruttando le possibilità edificatorie fornite dagli indici di zona, per il calcolo dell'Indice di fabbricazione fondiario si fa riferimento al Volume urbanistico, individuato detraendo dal Volume geometrico:

- i volumi tecnici, come definiti all'articolo seguente;
- le scale aperte, intendendosi per tali quelle non delimitate da muratura o serramenti;
- i porticati liberi;
- le logge e i balconi;
- i volumi realizzati al di sotto del piano di calpestio del piano più basso avente i requisiti dell'agibilità, purché l'estradosso di quest'ultimo sia situato a quota non superiore a ml. 1.50 rispetto alla quota di riferimento (vedi art. 12.1) e che tali volumi risultino delle mere intercapedini o destinati ad autorimesse e/o a locali di servizio (magazzini, cantine, centrali termiche, lavanderie, ecc.);
- il sottotetto purché non avente i requisiti dell'abitabilità; l'eventuale porzione avente i suddetti requisiti verrà computata nel volume urbanistico. L'altezza media sarà calcolata dal piano di calpestio all'intradosso del piano di copertura: in presenza di tetti lignei per piano di copertura sarà assunto l'intradosso della travatura portante, con l'esclusione delle travi di colmo e delle eventuali capriate. Non terrà luogo in detta misurazione l'infraporsi di strutture orizzontali tendenti alla diminuzione dell'altezza utile. Il sottotetto non dovrà sporgere oltre le murature perimetrali. Per la definizione dei requisiti di agibilità, che dovranno essere verificati per ogni singolo vano, si fa riferimento alle vigenti normative regionali in materia.

Le connessioni orizzontali, anche se aperte su due o più piani, costituiscono volume urbanistico; non rientrano in tale fattispecie le connessioni a ballatoio.

8.6 Volumi tecnici

Per quanto attiene alla definizione dei Volumi tecnici si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett. j) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

8.7 Volumi una tantum

All'interno della zona del Capoluogo è consentito un incremento del volume "una tantum" per i residenti nella misura massima di 150 mc. per l'ampliamento dell'abitazione uni o bifamiliare per le esigenze del nucleo familiare principale o per la costruzione di un nuovo alloggio nella stessa misura, da destinare a familiare di primo grado, in deroga agli indici di zona e al numero dei piani esistenti al più per un livello abitativo.

Nel caso di nuovo alloggio, lo stesso non potrà essere alienato per dieci anni Iscrivendo il relativo vincolo a tavolare.

All'interno della zona del Capoluogo è consentito un incremento del volume nella misura di 20 mc. per ogni alloggio, individuato dallo stato di fatto o in carenza del numero dai nuclei familiari residenti, per la realizzazione di un secondo servizio igienico, non facente corpo di fabbrica a sé.

Per gli edifici esistenti alla data del 7/12/1973 (data di approvazione del Piano Regolatore Generale Comunale) è consentito una ed una sola volta un ulteriore incremento volumetrico di mc. 40 per unità abitativa in tutti gli interventi edilizi, purché non comporti aumento del numero di alloggi.

Per gli edifici ampliati successivamente alla data di cui sopra l'incremento è ammesso solo per la differenza tra i mc. 40 ed il volume già realizzato, dichiarato quest'ultimo a mezzo di atto notorio

8.8 Distanza dai confini

Per quanto attiene alla definizione della Distanza dai confini si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett. n) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

8.9 Superficie utile

Per quanto attiene alla definizione della Superficie utile si rinvia in modo dinamico alle previsioni contenute al comma 1 lett. e) dell'art.3 della L.R. 19/2009.

8.10 Superficie accessoria



VARIANTE DI LIVELLO COMUNALE – L.R. 5/2007 ART. 63SEXIES - TRASFORMAZIONE DA ZONA OMOGENEA DESTINATA A STANDARD URBANISTICI –ATTREZZATURE PER L'ASSISTENZA E LA SANITÀ A ZONA B0 SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO PER STRUTTURE RICETTIVE

- per lotti maggiori di 500 mq. 100%
- per lotti uguali o inferiori a 500 mq. 100%
- 1) altezza massima degli edifici 9 ml.
- 2) numero massimo dei piani compreso il piano terreno n°3
- 3) arretramento minimo delle fronti fabbricate
 - rispetto al ciglio stradale 4 ml.
 - rispetto ai confini 1,50 ml.

ISOLATI: 125, 126, 127, 131A, 132, 133:

Entro i limiti di questa zona possono essere costruiti o possono essere completati edifici destinati esclusivamente alla residenza popolare e sovvenzionata.

Gli interventi edificatori non potranno superare i seguenti parametri:

- Indice di fabbricazione fondiario 4 mc/mq.
- il rapporto di copertura del 49%
- l'altezza massima di 14 ml.
- il numero di piani 4 (più un piano servizi)
- il distacco dal ciglio stradale e quello dai confini dovrà risultare non inferiore a quelli delle preesistenze con rispetto di eventuali allineamenti.

Eventuali interventi di sostituzione dovranno rispettare le linee d'inviluppo orizzontali e verticali entro le quali sono compresi gli edifici esistenti, essendo destinate a rimanere inalterate le attuali aree libere.

ISOLATO: 128

Entro i limiti di questa zona possono essere costruiti o possono essere completati edifici destinati esclusivamente alla residenza economica e popolare.

Gli interventi di qualsiasi genere non potranno superare:

- Indice di fabbricazione fondiario 2 mc/mq.
- il rapporto di copertura del 30%
- l'altezza massima di 6,5 ml.
- il numero dei piani (compreso quello terreno) n°2
- il distacco dal ciglio stradale e quello dai confini dovrà risultare non inferiore a quelli delle preesistenze, con rispetto di eventuali allineamenti.

Eventuali interventi di sostituzione dovranno rispettare le linee d'inviluppo orizzontali e verticali entro le quali sono compresi gli edifici esistenti, essendo destinate a rimanere inalterate le attuali aree libere.

ISOLATI: 129, 134, 135

Questi isolati sono completamente interessati da standard per l'istruzione e la sanità.

ISOLATI: 130, 131B, 137, 139

Entro i limiti di questa zona potranno essere costruiti edifici aventi una delle seguenti destinazioni d'uso:

- a) commerciale al dettaglio
- b) ricettiva
- c) direzionale
- d) residenziale

Entro i limiti di questa zona è consentita la realizzazione di interventi di completamento di edifici esistenti fino a raggiungere l'indice di fabbricazione fondiario sotto indicato.

- 1) indice di fabbricazione fondiario massimo 2,8 mc/mq.
- 2) rapporto di copertura massimo 25%
- 3) altezza massima degli edifici 11 ml.



RILIEVO FOTOGRAFICO



Inserimento urbanistico



Inserimento urbanistico





Accesso Via Madonna della Salute



Accesso Via Madonna della Salute





Edificio fronte Via Madonna della Salute



Fronte Via Madonna della Salute – Ingresso pedonale





Fronte Viale Papa Giovanni XXIII



Retro Abitazione





Interno Piano Terra



Interno Piano Terra





Interno Piano Terra



Interno Piano Terra - Veranda





Interno Piano Terra – Cella Termica



Interno – Scala





Interno – Primo Piano



Interno – Primo Piano





Interno – Primo Piano



Particolare finestra





Particolare Porta interna



Particolare Porta interna





Particolare Persiana avvolgibile



Caldaia





Radiatore



Contatore elettrico





Particolare Soffitto veranda





TRIBUNALE CIVILE DI GORIZIA

Sezione di Giustizia Civile

L'anno 2026, il giorno 08 del mese di gennaio alle ore _____ davanti al sottoscritto Cancelliere Dottoressa Ilaria Parlangei è comparso il Geometra Antonio Lippi, nominato Perito Estimatore dei beni immobili nella Liquidazione Giudiziale citata in epigrafe, il quale deposita la relazione peritale di stima che si compone di complessive 71 (*settantuno*) pagine, di cui 27 (*ventisette*) pagine di relazione e 44 (*quarantaquattro*) pagine di allegati, più 1 (*una*) copertina, chiedendo di prestare giuramento.

Ammonito ai sensi di Legge, il perito *Giura* ripetendo la formula

" Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità "

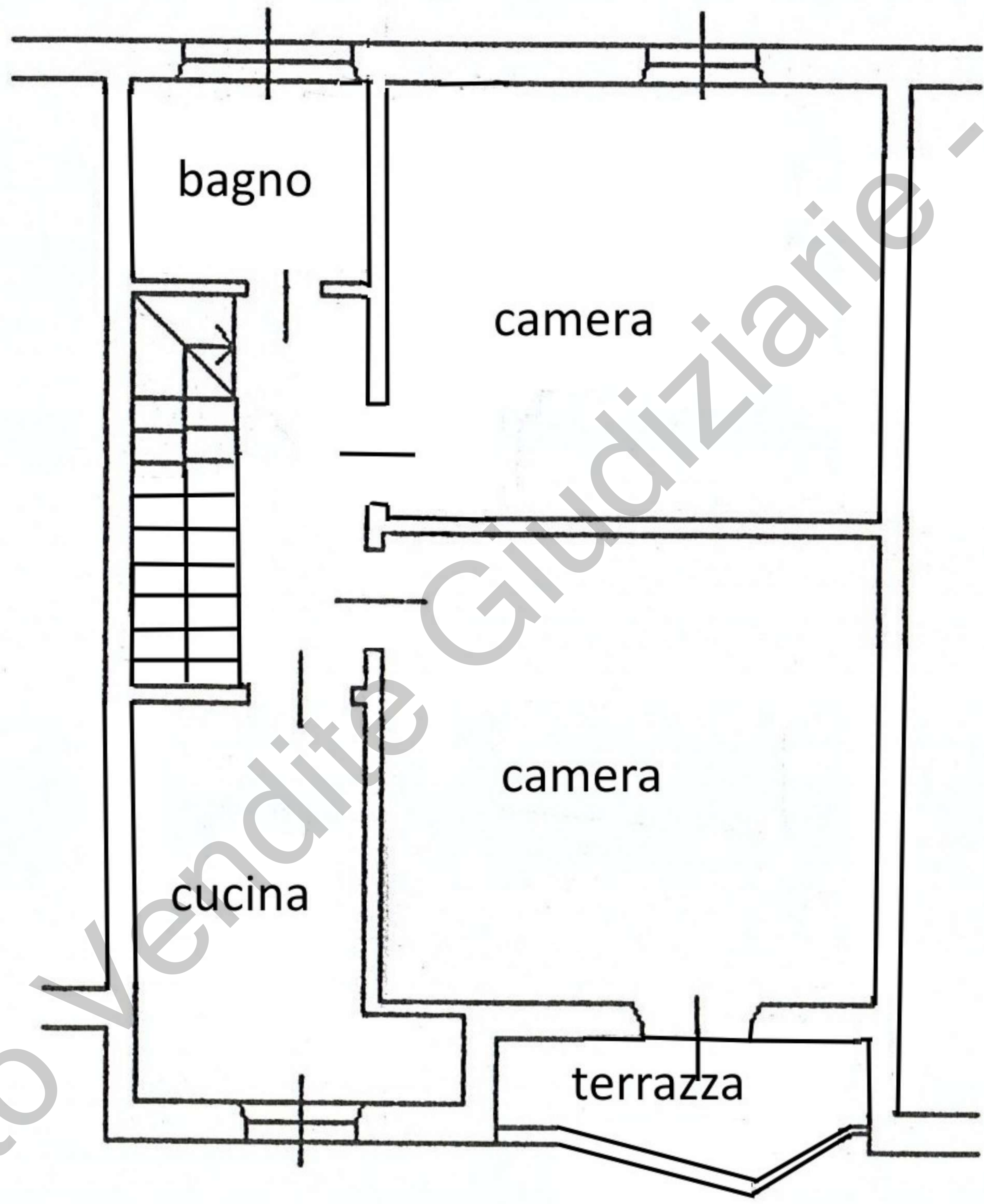
Geom. Antonio Lippi

Il Cancelliere

Il Funzionario giudiziario
di Ilaria Parlangei



Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg Srl



PRIMO PIANO

Istituto Vendite Giudiziarie - Coveg S.p.A.

Viale Papa Giovanni XXIII

PIANO TERRA



Via Madonna della Salute