



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Martina PONZIN

CUSTODE:

avv. Denis BEVILACQUA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Maurizio Di Martino

CF:DMRMZ60R28E098T

con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4

telefono: 0481536742

email: geometra.dimartino@libero.it

PEC: maurizio.dimartino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a GORIZIA via Grado 15, quartiere Straccis, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 64/1000 di piena proprietà Identificazione catastale:

- C.C. CONTADO particella fondiaria 3873 foglio 2 partita tavolare PT WEB 3722, qualità classe seminativi, superficie 61, reddito dominicale 0,2500, reddito agrario 0,1900, intestato a

A.1 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- C.C. CONTADO particella fondiaria 3871 foglio 2 partita tavolare PT WEB 3722, qualità classe strade fondiario, superficie 65, intestato a

A.2 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- C.C. CONTADO particella fondiaria 3870 foglio 2 partita tavolare PT WEB 4178, qualità classe 3870, superficie 356, intestato a

A.3 terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- C.C. CONTADO particella fondiaria 51/20 foglio 2 partita tavolare PT WEB 4178, qualità classe seminativi, superficie 78, reddito dominicale 0,3200, reddito agrario 0,2400, intestato a

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	499,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 716,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 716,80
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Le particelle di terreno di proprietà indivisa risultano al momento in proprietà per 64/1000 i.p. all'esecutato

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 aggravii, corredata dal relativo titolo.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Iscrizione relativa alle **PPTT WEB 3722 e 4178 di CONTADO:**

Pres. 18/08/2025 GN 1415/2025

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da _____ con sede a _____
rappresentata da _____ con sede a _____ a peso di 64/1000
i.p. del c.t. 1° di propriet _____ nat _____ in
base all'atto di PIGNORAMENTO N. 1031 cron. Tribunale di GORIZIA

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

nato a _____ per la quota di 64/1000 (dal
24/07/2008), intavolato il 08/08/2008 a GORIZIA G.N. 1573

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone B9 residenziale a blocco o in linea. Norme tecniche di attuazione ed indici:

COMUNE DI GORIZIA

Art. 17 Zone B9 residenziale a blocco o in linea

A. Definizione

1) Insieme di aree edificate con precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi e completare l'edificazione esistente. In esse sono presenti alcuni edifici del Patrimonio.

Il Piano riconosce, nella condizione attuale, tre distinte situazioni:

B.8- Residenziale a ville o a schiera

B.9- Residenziale a blocco o in linea

B.10- Residenziale dei borghi

B. Obiettivi

2) Gli obiettivi del Piano sono:

- migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
- consentire completamenti dell'edilizia esistente
- consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso
- tutelare gli edifici di valore storico ambientale

C. Modificazioni dell'assetto urbano

Parametri urbanistico-edilizi

3) I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano:

Zona B9 - Residenziale a blocco o in linea

- 5 - Indice edificabilità fondiaria: $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Piani: 5 ; H. max: m. 16 e comunque non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti;
 - Distanza dai confini privati: m. 6
 - Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile
 - Distanza dal filo stradale: m. 3
 - Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
 - Rapporto di copertura: 35%
 - parcheggi stanziali: 1 m^2 ogni 10 m^3 per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
 - parcheggi di relazione : nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

Nei quartieri residenziali pubblici, l'Amministrazione può individuare ambiti di riqualificazione urbana che includono anche aree pubbliche adiacenti destinate a servizi e attrezzature collettive e realizzare gli interventi esplicitati al successivo art. 39, "Ambiti di riqualificazione urbana".

La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento è determinata dall'Amministrazione Comunale e deve essere adottata con appositi atti deliberativi.

C1. Modificazioni degli edifici esistenti

7) Per gli edifici esistenti di valore storico appartenenti al Patrimonio della città valgono le prescrizioni riportate agli artt.13 e 15.

8) Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città nella zona B10 devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite agli "Edifici rurali di borgo".

9) Sugli edifici recenti (gruppo 6), sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia per edifici a destinazione residenziale.

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di SLP, devono essere rispettati i parametri edilizi della zona di appartenenza, fatte salve le disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 38 della L.R. 19/2009.

10) Nelle zone B di impianto recente, per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti, solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m² di SLP per unità immobiliare residenziale per adeguamenti igienico-funzionali in deroga al solo rapporto di copertura.

Nelle zone B8c in cui viene confermata la consistenza edilizia esistente e per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti interventi di ampliamento del 30% della SLP esistente per una sola volta, e comunque non eccedenti 40 mq di SLP per unità immobiliare residenziale 25 m² di SLP per unità immobiliare sono sempre consentiti.

10 bis Per le unità immobiliari a destinazione commerciale e artigianali di servizio esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), purché non nocive e moleste, solo in presenza di rapporto di copertura saturo, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga al solo del rapporto di copertura nel limite massimo del 35%.

10 ter Per gli interventi di ampliamento disciplinati ai precedenti commi 10 e 10 bis sono inoltre consentite distanza dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate e non necessitano di parcheggi stanziali e/o di relazione.

C2. Modificazioni delle aree di pertinenza

11) E' consentita la creazione di parcheggi stanziali in sottosuolo e in soprasuolo.

Le aree libere nelle zone B10 devono essere sistemate a verde ad orto o a coltivo. Per la sistemazione del terreno è vietato l'uso di materiali bituminosi.

C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso

12 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1), servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11), direzionale (art.4 punto 4), servizi - attività artigianali di servizio e produzione di servizi (Art.4, punto 2) nel rispetto delle leggi di settore vigenti con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1, e 5A2), al piano terreno e ai piani sottostanti
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3) limitatamente alle zone B.10
- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alla zona B10 al piano terreno e ai piani sottostanti, solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

D. Modalità attuative

13) Titolo abilitativi edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla disciplina edilizia vigente.

E. Classificazione

14) Le Zone B di impianto recente sono classificate di categoria B secondo il P. U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R. 18/86.

F. Prescrizioni generali

15) Per tutti i tipi di intervento, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni, non può essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f^* = 6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (in assenza di Piano attuativo).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GORIZIA VIA GRADO 15, QUARTIERE STRACCIS

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a GORIZIA via Grado 15, quartiere Straccis, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 64/1000 di piena proprietà Identificazione catastale:

- C.C. CONTADO particella fondiaria 3873 foglio 2 partita tavolare PT WEB 3722, qualità classe seminativi, superficie 61, reddito dominicale 0,2500, reddito agrario 0,1900, intestato a

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DEI TAGLIATA:

Oggetto della presente perizia sono quattro particelle di terreno acquisite successivamente dai comproprietari dell'edificio condominiale costruito sulla p.c. .3385 del Cc di Contado e oggetto di un pignoramento successivo a seguito della segnalazione dello scrivente:

- pp.cc. 3870, 3871 e 3873 e 51/20.

- la p.c. 3870 della superficie di m² 356 costituita dalla strada di accesso alle autorimesse condominiali (parte)
- la p.c. 51/20 della superficie di m² 78 costituita dalla strada di accesso alle autorimesse condominiali (parte)
- la p.c. 3871 della superficie di m² 65, costituita dalla parte antistante la via pubblica
- la p.c. 3873 costituita da verde condominiale

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
verde condominiale	61,00	x	100 %	=	61,00
Totale:	61,00				61,00

ACCESSORI:**terreno residenziale.**

Identificazione catastale:

- C.C. CONTADO particella fondiaria 3871 foglio 2 partita tavolare PT WEB 3722, qualità classe strade fondiario, superficie 65, intestato a

descrizione	consistenza		indice		commerciale
parte antistante la via pubblica	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- C.C. CONTADO particella fondiaria 3870 foglio 2 partita tavolare PT WEB 4178, qualità classe 3870, superficie 356, intestato a

descrizione	consistenza		indice		commerciale
strada di accesso alle autorimesse condominiali	356,00	x	100 %	=	356,00
Totale:	356,00				356,00

terreno residenziale.

Identificazione catastale:

- C.C. CONTADO particella fondiaria 51/20 foglio 2 partita tavolare PT WEB 4178, qualità classe seminativi, superficie 78, reddito dominicale 0,3200, reddito agrario 0,2400, intestato a

descrizione	consistenza		indice		commerciale
strada di accesso alle autorimesse condominiali	78,00	x	100 %	=	78,00

Totale:	78,00	78,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è pervenuto in proprietà all'esecutato in forza del contratto di compravendita dd. 09/04/2024 intavolato sub GN 648/2024 con il quale il signor _____ acquistava in regime di separazione dei beni dal _____ la quota di 64/1000 i.p. delle particelle 51/20, 3870, 3871 e 3873 del CC di CONTADO FM 2, al prezzo di € 10.064,00 così ripartite:

- € 1.561,00 per la p.c. 51/20 che per la quota di _____ pari a 64/1000 i.p. corrisponde a € 99,90
- € 5.601,00 per la p.c. 3870 che per la quota di _____ pari a 64/1000 i.p. corrisponde a € 358,46
- € 1.701,00 per la p.c. 3871 che per la quota di _____ pari a 64/1000 i.p. corrisponde a € 108,86
- € 1.201,00 per la p.c. 3873 che per la quota di _____ pari a 64/1000 i.p. corrisponde a € 76,86

Il prezzo recentemente pagato complessivamente nel 2024 per le quattro particelle è stato di € 10.064,00 pari ad un prezzo unitario medio di €/m² 17,97.

Lo scrivente geometra, ritiene, alla luce di quanto premesso e di quanto riscontrato in loco, che il valore unitario possa essere oggi individuato in €/m² 20,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,00	x	20,00	=	1.220,00
Valore superficie accessori:	499,00	x	20,00	=	9.980,00
					11.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 11.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 716,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	61,00	499,00	11.200,00	716,80
				11.200,00 €	716,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di aree e spazi condominiali comuni (di cui 64/1000 in capo all'esecutato) questi non risultano divisibili.

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: **€. 716,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 716,80**

data 10/02/2026

il tecnico incaricato
geom. Maurizio Di Martino