



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

dott.ssa MARTINA PONZIN



CUSTODE:

dott.ssa CRISTINA RIZZOLI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

geom. MAURIZIO DI MARTINO

CF:DMRMRZ60R28E098T

con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4

telefono: 0481536742

email: geometra.dimartino@libero.it

PEC: maurizio.dimartino@geopec.it



tecnico incaricato: geom. MAURIZIO DI MARTINO

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A negozio a GORIZIA via San Giovanni 12, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .477/2 foglio 12 sub. 6 partita tavolare PT web 5366, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 8 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni 12, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.160,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.744,00
Data di conclusione della relazione:	20/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con masserie e attrezzature edili

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:

PTWEB 5366 C.C. GORIZIA

Pres. 05/02/2020 GN 163/2020

Posta 1 Sulla base degli estratti di ruolo ed all'art. 77 del DPR 602/1973, modificato dal D.Lgs. 46/1999, si intavola il diritto di ipoteca legale a favore dell' *** DATO OSCURATO *** , per l'importo di € 67.479,64.- pari al doppio del debito di € 33.739,82.-, a peso del c.t. 1° e p.i

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PTWEB 5366 C.C. GORIZIA

Pres. 28/05/2025 GN 931/2025

Posta 2 Si annota il pignoramento immobiliare promosso dall' *** DATO OSCURATO *** per l'esazione del credito di Euro 5.382,28.- oltre interessi, spese come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i.. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO CRON. 720 dd 14/05/2025 Tribunale di GORIZIA notificato

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**

Ulteriori avvertenze:

Da dichiarazioni del proprietario non risulterebbe nominato un amministratore condominiale pertanto eventuali spese condominiali non sono riscontrabili.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2015), con atto stipulato il 22/07/2015 a firma di not. Frisan, intavolato il 28/07/2015 a Gorizia G.N. 1198.



In base ai titoli in atti sub G.T. 1198/2015



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 08/01/1975 fino al 22/03/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/2007 fino al 20/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/2007 fino al 20/12/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 21/12/2007 fino al 22/07/2015)



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Come da dichiarazioni da parte del precedente proprietario dimesse in atto di compravendita, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967; successivamente a detta data non sono stati eseguiti lavori per i quali richiedere al Comune Autorizzazioni edilizie o Permessi di Costruire in quanto anche a vista l'immobile è rimasto privo di lavorazioni.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona A - Città antica e Castello (Centro storico). Norme tecniche di attuazione ed indici:

COMUNE DI GORIZIA



ZONA OMOGENEA A, SOTTOZONA A, - CITTA' ANTICA E CASTELLO (CENTRO STORICO), ARTICOLO NTA 15, GRUPPO DI EDIFICI DEL PATRIMONIO GRUPPO 4-EDIFICI QUALIFICANTI L'AMBIENTE URBANO



Art. 15 Zona A- Città antica e Castello (Centro storico)

A. Definizione

1 La Zona A centro storico, "Città antica e Castello" è la parte di territorio di più antico insediamento caratterizzata da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano. Essa è costituita dalle aree del versante urbano del Colle del Castello, dal complesso del Castello, dal Borgo antico sorto alle pendici del colle e dagli insediamenti circostanti.

La disciplina degli edifici di interesse storico (Gruppo 1, 2, 3, 4, 5) presenti nella Zona A è estesa agli edifici appartenenti agli stessi gruppi riconosciuti all'esterno della zona A.



B. Obiettivi

2 Obiettivi del Piano sono:

- la riqualificazione dell'ambiente costruito,
- il recupero degli edifici degradati,
- la valorizzazione degli elementi storico-architettonici,





- il miglioramento della qualità dello spazio pubblico,
- la qualificazione funzionale delle attività insediate.

C. Modificazioni dell'assetto urbano

3 La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano della "Città antica e Castello" è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

- recupero degli edifici tutelati
- ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
- recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati
- interventi integrativi e di completamento lungo la cortina edilizia.

4 Tali obiettivi possono essere perseguiti sia con interventi singoli, sia con progetti unitari di iniziativa pubblica o privata con la procedura dei Piani di recupero così come meglio precisato al successivo punto D. Modalità attuative.

5 Nella Zona A "Città antica e Castello" (Centro storico) sono riconoscibili:

- edifici tutelati non modificabili (monumenti ed edifici di pregio architettonico, corrispondenti ai gruppi 1 e 2)
- edifici tutelati modificabili (gruppo 3, 4 e 5)
- edifici non tutelati (gruppo 6)
- edifici per servizi pubblici e privati
- aree per servizi e parchi pubblici
- aree private con varie destinazioni d'uso
- aree ed edifici per attività artigianali e di deposito.

6 Le modificazioni tendono a riqualificare gli edifici lungo le cortine degli isolati, ammettono la sostituzione degli edifici recenti, i completamenti, favoriscono la riqualificazione degli spazi interni agli isolati.

Gli interventi integrativi e di completamento nonché quelli di ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada e di recupero degli spazi interni alla cortina edilizia per parcheggio, giardini pubblici e privati devono rispettare i parametri esplicitati al successivo punto C.1 Modificazione degli edifici esistenti.

C1. Modificazione degli edifici esistenti

7 Le modificazioni degli edifici dei Gruppi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 sono disciplinate al precedente Art.13:

7 bis Per gli edifici del Gruppo 6) Edifici recenti, sono consentiti gli interventi ammessi per gli edifici del gruppo 4, nel rispetto delle prescrizioni riportate al presente articolo ed ai parametri esplicitati al presente comma 7 bis, punti *d.* ed *f.*

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia.

Nel caso la ristrutturazione edilizia comporti un intervento di totale demolizione e ricostruzione o/e per le aree libere a seguito di demolizioni si dovrà procedere mediante Piano Attuativo nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a. $IF = 5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ per le aree di sedime rese libere a seguito di demolizione o della superficie fondiaria del lotto fino al raggiungimento della volumetria preesistente

b. filo edilizio obbligato dell'isolato

c. spessore corpo di fabbrica max m.12,50

d. altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano ($h \text{ max } \leq 1,5 \text{ larghezza strada}$). I prospetti dell'edificio non devono contrastare le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento.

e. nei casi in cui non sia possibile ricollocare i volumi lungo il filo edilizio sono ammesse diverse disposizioni con riferimento alla conformazione dell'isolato da valutarsi in sede di Piano Regolatore Particolareggiato.

f. distanze tra fabbricati : non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale.

Gli interventi ammessi sono integrati dalle seguenti specificazioni

8 Tutti gli interventi devono conservare le qualità puntuali degli edifici individuate nella tavola "Città antica e Castello: Elementi di vincolo" e rispettare le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 "Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive".

9 L'uso abitativo dei sottotetti non è ammesso per gli edifici gruppo 1.

10 La creazione di abbaini, lucernari, prese di luce verso le piazze e percorsi storici e viali alberati individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita esclusivamente per agevolare il recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, con esclusione degli edifici del gruppo 1.

11 Per il gruppo 1 gli interventi sono finalizzati al ripristino filologicamente guidato di ogni parte.

Gli interventi comprendono altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie.

Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

12 Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.

13 Per gli edifici del gruppo 4 e 5 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico, che il Piano intende tramandare e alla riqualificazione dello spazio privato.

Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggianti lo spazio pubblico, ivi compresi androni, intesi come dilatazione di tale spazio, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.

14 In tutti gli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono ammesse le opere riferite agli edifici recenti, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

15 Negli edifici in cui le condizioni di oggettivo degrado ne precludano l'uso, la sicurezza e la funzionalità, sono consentite le opere finalizzate a ripristinare l'originaria condizione di sicurezza e di funzionalità alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

16 Per gli edifici destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storica e con il mantenimento degli elementi di qualità e nel rispetto della normativa di cui all'art. 13.

17 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto delle prescrizioni riportate, per ogni gruppo di edifici, all'Art.13.

18 La creazione di verande come definita al precedente art.3 comma 14 lettera b) è consentita solo verso spazio privato per miglioramenti igienici e funzionali. Sono vietate verso spazio pubblico. Devono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni e con l'uso dei materiali riportati nell'allegato 1. È tassativamente vietato l'uso dell'alluminio anodizzato.

19 Nel caso venga dimostrata, con idonea documentazione, l'errata individuazione dell'edificio in relazione al gruppo di appartenenza, il nuovo gruppo di appartenenza degli edifici deve essere deciso con variante al Prg secondo le procedure previste dalla normativa regionale urbanistica vigente.

(Primo livello di flessibilità, così come esplicitato nell'elaborato "Relazione condizioni e limiti di flessibilità del PRG").

20 E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

C2. Modificazione delle aree di pertinenza

21 Le aree libere di pertinenza degli edifici compresi nella Zona A "Città antica e Castello" e costituenti il "Patrimonio della città" sono, di norma, inedificabili.

E' comunque consentita la realizzazione di tettoie pertinenziali ad attività commerciali, di cui all'art. 4 comma 36 bis delle presenti norme, escluse le aree di pertinenza degli edifici del gruppo 1e a condizione che non vengano alterati spazi verdi preesistenti, impedita l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occultate architetture di pregio.

22 *Stralciato con Variante n.10*

23 *Stralciato con Variante n.10*

24 *Stralciato con Variante n.10*

25 La realizzazione di parcheggi pubblici, privati convenzionati e privati deve essere eseguita prioritariamente in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo se di pregio e all'immagine storicamente consolidata.

26 La creazione di parcheggi in soprasuolo nel rispetto delle prescrizioni relative per i diversi Gruppi di edifici (art.13) è consentita solo a condizione non alteri spazi verdi preesistenti, impedisca l'accessibilità o l'uso di spazi liberi comuni di pertinenza di edifici del patrimonio, occultati architetture di pregio.

27 Condizioni specifiche di ammissibilità degli interventi nelle aree di pertinenza, in relazione ai diversi gruppi di edifici, sono riportati al precedente Art.13 e nell'allegato 1.

C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso

28 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1);

- Servizi - artigianale 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;
- alberghiera e ricettivo complementare (art.4 punto 3);
- servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11);
- direzionale (art.4 punto 4);
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1);
- attività artigianali (art.4 punto 8), solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse nella zona A quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

D. Modalità attuative

29 Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti;

Strumenti attuativi per interventi di ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione su edifici recenti (comma 4).

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

E. Classificazione

30 La Zona "Città antica e Castello" è classificata di categoria A secondo il P.U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R. 18/86.

COMUNE DI GORIZIA

PATRIMONIO

GRUPPO 4

Art. 11 Individuazione dei gruppi di edifici

1 Gli interventi sugli edifici esistenti si attuano con modalità rapportate alla qualità e alla tutela espresse dal piano nei confronti dei singoli edifici. I singoli edifici sono stati riconosciuti, studiati e classificati come appartenenti a gruppi con differenti caratteristiche, denominati: Gruppi 1, 2, 3, 4, 5, 6.

I gruppi 1, 2, 3, 4, 5 sono individuati nella Tavola "Il Patrimonio della città

I restanti edifici, non individuati, appartengono al gruppo 6.

A) Gruppi di edifici

2 Gruppo 1) Edifici di pregio storico, architettonico, ambientale

- edifici monumentali;
- manufatti di interesse storico
- chiese.

3 Gruppo 2) Edifici di valore architettonico ed ambientale

Edifici caratterizzati dalla completezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore i caratteri distributivi interni



4 **Gruppo 3) Edifici caratterizzanti la parte di città**

Edifici che, sia pure dotati di una certa qualità intrinseca, vengono tutelati in ragione del contributo che forniscono nella costruzione dell'immagine urbana di ogni singola parte della città. Appartengono a questa categoria gli edifici del Corso (sia a cortina lungo strada che isolati sul lotto), gli edifici delle espansioni ottocentesche (Via Don Bosco, V.le XX Settembre) alcuni edifici isolati di particolare qualità. Per tali edifici l'obiettivo del Piano è la conservazione dei caratteri e delle qualità ambientali e la tutela di eventuali elementi di particolare pregio.

5 **Gruppo 4) Edifici qualificanti l'ambiente urbano**

Si tratta di edifici privi di valori intrinseci particolari, ma che, per conformazione volumetrica, allineamento verso spazio pubblico, composizione delle facciate, materiali impiegati, modalità costruttive, rivestono comunque un ruolo nella caratterizzazione dell'ambiente urbano.



6 **Gruppo 5) Edifici di impianto rurale da valorizzare**

Sono gli edifici di carattere rurale testimonianza di particolari modalità insediative, costruttive e di uso dei materiali appartenenti alla società rurale. Essi sono riscontrabili entro gli antichi borghi agricoli, nelle frazioni e all'interno del territorio collinare.

7 **Gruppo 6) Edifici recenti**

Edifici privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

B) Parti degli edifici

8 Gli edifici appartenenti ai gruppi 1, 2, 3, **4**, 5 sono disciplinati in relazione alle seguenti parti a cui fa riferimento l'ammissibilità degli interventi, così come specificato all'art.13 delle presenti norme:

a) Fronte verso spazio pubblico

comprende le fronti con i relativi risvolti e raccordi, le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini, sistemi di camini e altri elementi accessori), prospettanti su spazio pubblico o in continuità visiva con esso; androni costituenti dilatazioni spaziali della scena urbana ed elementi di collegamento con spazi di cortile e di giardino privato.

b) Fronte verso spazi privati;

comprendono le fronti interne degli edifici; le fronti comprendono i risvolti, i raccordi e le coperture (orditura, falde, terrazze, abbaini).

c) Interno dei corpi di fabbrica

comprende gli ambienti delimitati dalle fronti interne ed esterne degli edifici e dalla copertura.

Art. 12 Individuazione delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive

1 Gli interventi sugli edifici esistenti appartenenti ai gruppi 1, 2, 3, **4**, 5 sono attuati nel rispetto delle caratteristiche edilizie e delle tecniche costruttive facenti riferimento agli elementi costitutivi degli edifici e a tre diverse localizzazioni:

1. Città antica e Castello (Zona A)

2. Città ottocentesca (Zone B1, B2, B3, B4)



3. Edilizia rurale con specificazioni relative ai borghi urbani ed extraurbani e agli Ambiti boschivi (E2) e di interesse agricolo-paesaggistico (E4)

Le caratteristiche edilizie e le caratteristiche tecnico-costruttive in relazione alle diverse localizzazioni sono precisate nell'allegato 1 alle presenti Norme.

Art. 13 Disciplina degli interventi ammessi sugli edifici esistenti

1 L'elenco analitico delle opere ammesse è riferito ai principali elementi costitutivi degli edifici dei gruppi 1, 2, 3, 4, 5, così come definiti all'art.11.

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato:

- 1) Murature perimetrali, tamponamenti, aperture esterne, tetti
- 2) Finiture esterne

B. Interno dei corpi di fabbrica

- 1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe.
- 2) Tramezzi e aperture interne
- 3) Finiture interne
- 4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

C. Impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici

D. Aree di pertinenza

3 Per gli edifici del gruppo 6 gli interventi ammessi fanno riferimento alle categorie di intervento così come definite al precedente art. 5.

4 Individuazione delle opere ammesse:

Gruppi 1, 2, 3, 5, 6 omessi

8 Gruppo 4

A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato





1) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne, tetti

Opere ammesse

valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Sono ammesse, per consentire il recupero ai fini abitativi del sottotetto e migliorare l'abitabilità interna dell'edificio, modificazioni delle quote degli orizzontamenti e della quota di imposta dei tetti, con un massimo di m. 0,80, purché venga mantenuto l'andamento delle falde tetto e purché l'intervento risulti compatibile con la conservazione della configurazione architettonica esterna - comprensiva dell'apparato decorativo e dei materiali originali.

Non è ammessa la costruzione di terrazze in falda e altane.

Sono ammesse, verso spazio privato, e senza che ciò comporti aumento del numero delle unità immobiliari, alterazioni plano-volumetriche dettate da esigenze igienico e tecnico-funzionali non risolvibili all'interno dell'immobile, nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri edilizi forniti dal piano nelle diverse zone omogenee in deroga al solo rapporto di copertura ove prescritto e non eccedenti il 10% della SLP dell'intero immobile computata alla data di adozione della Variante n.10 (7 aprile 2004). Per gli edifici uni e bifamiliari l'ampliamento solo verso spazio privato può essere esteso al 20% della SLP esistente; 25 m² di SLP per unità immobiliare residenziale sono sempre consentiti per miglioramenti igienico-funzionali.

È consentita la creazione di abbaini, lucernari e prese di luce verso spazio privato e pubblico. Per gli edifici che prospettano verso spazi, percorsi storici e viali alberati storici individuati nella tavola "Patrimonio della città" è consentita la creazione di abbaini e lucernari in falda, esclusivamente per recupero ad uso abitativo di locali sottotetto, secondo le disposizioni contenute nel regolamento edilizio. I lucernari potranno essere realizzati per un'estensione massima pari a quella necessaria per soddisfare il rapporto di aero-illuminazione e comunque non superiore al 20% della superficie complessiva della copertura. E' richiesta inoltre particolare attenzione al loro corretto posizionamento, in rapporto all'edificio nella sua integrità e alla copertura, e in relazione con il sistema delle aperture esistenti in facciata. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

Verso spazio privato è ammessa la realizzazione di balconi e ballatoi sporgenti per un massimo di m.1,60 e di verande nel rispetto dei parametri esplicitati al precedente art.3 comma 14 lettera b) e dei materiali secondo le indicazioni fornite nell'allegato A1.

In caso di interventi aventi rilevanza urbanistico-edilizia dovranno essere demolite le superfetazioni quali wc e ripostigli posizionati su terrazzi e ballatoi esistenti realizzati in epoche successive a quelle di costruzione dell'edificio, qualora non di pregio.

2) Finiture esterne

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti.

Negli edifici ricadenti in zona S – Servizi ed attrezzature collettive, è ammessa la rimozione degli scuri quando la loro presenza si dimostri incompatibile con la funzione insediata.

B. Interno dei corpi di fabbrica



1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe.

Opere ammesse

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate. È consentito realizzare nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.

Gli interventi strutturali per l' adeguamento alla normativa antisismica, sono sempre ammessi.

2) Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse

sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

3) Finiture interne

integgiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e caratterizzanti l'immobile.

Opere ammesse

rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti.

4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse

realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

C. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Opere ammesse

I volumi tecnici ivi compresi gli ascensori e gli elevatori, devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o nel sottosuolo delle aree pertinenti, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Qualora la localizzazione degli impianti tecnici all'interno degli edifici pregiudichi l'impianto strutturale originario, ovvero comprometta la conservazione di elementi architettonici o decorativi di pregio, è consentita la realizzazione all'esterno dell'edificio, preferibilmente verso spazio privato, purché i nuovi interventi permettano la corretta lettura delle caratteristiche architettoniche dell'edificio originario. In particolare gli ascensori dovranno chiaramente differenziarsi - per scelte costruttive e materiali (struttura leggera: metallo, vetro, o similari) - dall'edificio e potranno anche essere collocati non in aderenza alla facciata.

. Aree di pertinenza

Opere ammesse

- costruzione di parcheggi stanziali;
- demolizione di bassi fabbricati recenti e la loro ricostruzione da destinare a parcheggi stanziali in diversa collocazione sull'area di pertinenza;
- tettoie aperte per attività commerciali, verso spazio privato (art. 3 comma 36bis);
- devono essere rispettati gli spazi di pertinenza comuni a più edifici del Patrimonio, le preesistenze



arboree se di pregio, i percorsi storici.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**

Non sono state consegnate dichiarazioni di conformità o attestati di rispondenza

BENI IN GORIZIA VIA SAN GIOVANNI 12

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORIZIA via San Giovanni 12, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- C.C. Gorizia particella edificiale .477/2 foglio 12 sub. 6 partita tavolare PT web 5366, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 8 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via San Giovanni 12, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ufficio postale, Giardino Pubblico, Comando dei Carabinieri, Castello, Arcivescovado e Università.). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un negozio di ridotte dimensioni, ubicato in Gorizia, via San Giovanni al civico 12 con ingresso dalla strada pubblica attraverso una vetrina che al momento del sopralluogo avvenuto in

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

data 14 ottobre 2025 ad ore 14.00, risulta ostruita da un muretto di alcune decine di centimetri di altezza e chiusa con una serranda metallica scorrevole; l'ingresso del titolare avviene invece da una porta posta nel corridoio d'ingresso interno comune.

Al momento il negozio è chiuso ed è adibito a magazzino da parte del proprietario.

La superficie interna è di circa 8 m2

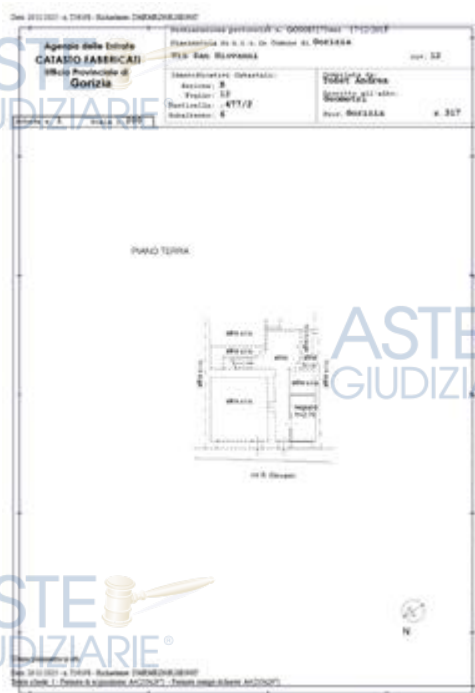
Le murature interne intonacate al civile ma in pessimo stato di conservazione, presenti crepe all'intonaco delle pareti e del soffitto, presente pure in impianto elettrico a canaline esterne di dubbia conformità.

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
negozio	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	8,00				8,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	270	390	L	3,3	4,9	L
Negozi	Normale	520	750	L	6,7	10	L



I valori riportati dalla banca Dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate vanno per i negozi da un minimo di €/m² 520,00 ad un massimo di €/m² 750,00.

Considerata la superficie, le condizioni manutentive dell'immobile, lo scrivente applicherà il valore minimo pari ad €/m² 520,00 ulteriormente abbattuto del 20% da cui avremo:

valore Unitario = €/m² 520,00 =

Da cui il valore dell'immobile:

superficie x Valore unitario

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,00 x 520,00 = 4.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.160,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.160,00

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 CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	8,00	0,00	4.160,00	4.160,00
				4.160,00 €	4.160,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

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:**€. 4.160,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 416,00

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:**€. 3.744,00**

data 20/11/2025

il tecnico incaricato
geom. MAURIZIO DI MARTINO