



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Renzo Luisa

CF:LSURNZ55L16E098P

con studio in FARRA D'ISONZO (GO) VIA GRADISCA 60

telefono: 0481888062

fax: 0481888062

email: renzo.luisa@tin.it

PEC: renzo.luisa@geopec.it



tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a GRADO VIALE ITALIA 18-20, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale adibito a bar sito al piano terra compreso all'interno del compendio immobiliare costituito in condominio a destinazione mista commerciale e residenziale, composto da diciassette unità ad uso abitative e relativi posti auto e da dieci unità commerciali.

Il complesso condominiale di cui fa parte la realtà oggetto di stima è stato realizzato agli inizi degli anni settanta del 900. Come sopra indicato si compone parte di unità ad uso commerciale, tutte ubicate al piano terra e di unità ad uso residenziale poste ai piani superiori.

L'edificio è costituito da strutture del tipo tradizionale utilizzato nel periodo in cui è stato realizzato.

Dispone altresì di posti auto ad uso delle unità abitative e di spazi esterni ad uso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 9-10, scala -, ha un'altezza interna di 3.22 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2115/10 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 10, consistenza 96 mq, indirizzo catastale: Viale Italia n.18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 40 particella 2115/10 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Viale Italia 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2023.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.500,00
Data di conclusione della relazione:	09/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 2 di 12



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

pignoramento, stipulata il 27/10/2025 G.N. 5815/2025 di repertorio, intavolata il 28/11/2025 G.N. 5815/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare promosso dal Condominio "GOPPION" sito a Grado.

L'atto di pignoramento di cui agli estremi sopra indicati risulta annotato a peso della P.T. 15831 c.t. 1° e 2° (ora PP.TT.WEB 11914 c.t.1° e 11914c.t.1°) di Grado - trascrizione c

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.346,03
Millesimi condominiali:	67

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **14813/T** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato condominiale, presentata il 29/12/1971, rilasciata il 18/12/1972, agibilità del 11/06/1974 con il n. 6362/UT di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **16750/RT** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione dei muri interni dei locali siti al pianterreno del condominio Goppion, presentata il 04/12/1980, rilasciata il 30/12/1980 con il n. 1675/RT di protocollo

Comunicazione N. **21312** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione fori per porte interne u tramezzi, presentata il 17/10/1987 con il n. 21312 di protocollo

DIA - Ddenuncia inizio attività N. **1174** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne ai locali sub 9 e 10 dell'edificio in condominio, presentata il 14/01/2004 con il n. 1174 di protocollo

Comunicazione di ultimazione lavori N. **4042** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne di cui la DIA del 14/01/2004, presentata il 10/02/2004 con il n. 4042 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. **12642** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne degli enti 9 e 10 dell'edificio condominiale, presentata il 27/04/2006 con il n. 12642 di protocollo

Comunicazione di ultimazione lavori N. **37834** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne di cui la DIA dd 27.04.2006, presentata il 20/12/2007 con il n. 37834 di protocollo

DIA - Denuncia di Inizio Attività N. **37973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne unità condominiali 9 e 10, presentata il 21/12/2007 con il n. 37973 di protocollo

Comunicazione ultimazione lavori e richiesta di agibilità N. **26000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne di cui la DIA dd 21/12/2007, presentata il 10/09/2009 con il n. 26000 di protocollo.

La richiesta di agibilità è stata rchiesta in data 21/12/2007. Non avendo il Comune di Grado rilaciato la stessa entro i termini di legge, la stessa si intendea acquisita per silenzio assenso .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - CAPOLUOGO. Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

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 esse 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

finestate, negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione dovrà essere

rispettata per le sole parti fuori sagoma la distanza minima di 5,00 mt rispetto ai confini di proprietà.

Tale disposizione non si applica per i confini con le pubbliche vie.

In specificazione delle indicazioni contenute al comma 2ter dell'art.3 della L.R. 19/2009 , e ferme

restando le disposizioni del codice civile in materia di distanze, non concorrono alla determinazione della distanza minima fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti i seguenti manufatti:

- 1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggiali e balconi aggettanti;
- 2) logge e porticati liberi, androni e bussole;
- 3) rampe e scale aperte;
- 4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;
- 5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;
- 6) tettoie, pensiline e pergolati





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, ai soli fini 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.

(omissis)

ISOLATI: 101, 103, 104, 105, 106, 107, **110**, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 118, 119:

All'interno di questi isolati gli interventi di tipo A e B potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Superficie minima del lotto: 800 mq

Indice di fabbricazione fondiario massimo: 2 mc/mq

Rapporto di copertura massimo: 30%

Numero di livelli massimo: 3

Altezza massima degli edifici: 10 ml

Distanza dai confini: ½ altezza

Distanza da strade: 6 ml

Gli interventi di tipo C potranno prevedere edifici con al più 4 livelli, fermo restando che edifici aventi un numero superiore di livelli potranno mantenerli.

ISOLATI 102, 108, 109, **110**:

Gli edifici oggetto di interventi di tipo C potranno prevedere al più tre livelli, salvo che la preesistenza possieda un numero di livelli superiore che può essere confermato, ma non ampliato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: PRGC)

L'immobile risulta **conforme**.

Dall'esame delle pratiche edilizie assunte presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata non risultano eseguite opere in difformità da quanto autorizzato e/o comunicato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Catasto dei fabbricati è conforme allo stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRADO VIALE ITALIA 18-20

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a GRADO VIALE ITALIA 18-20, della superficie commerciale di **113,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale adibito a bar sito al piano terra compreso all'interno del compendio immobiliare costituito in condominio a destinazione mista commerciale e residenziale, composto da diciassette unità ad uso abitative e relativi posti auto e da dieci unità commerciali.

Il complesso condominiale di cui fa parte la realtà oggetto di stima è stato realizzato agli inizi degli anni settanta del 900. Come sopra indicato si compone parte di unità ad uso commerciale, tutte ubicate al piano terra e di unità ad uso residenziale poste ai piani superiori.

L'edificio è costituito da strutture del tipo tradizionale utilizzato nel periodo in cui è stato realizzato.

Dispone altresì di posti auto ad uso delle unità abitative e di spazi esterni ad uso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 9-10, scala -, ha un'altezza interna di 3.22 m. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 2115/10 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/1, classe 10, consistenza 96 mq, indirizzo catastale: Viale Italia n.18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 40 particella 2115/10 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana A, indirizzo catastale: Viale Italia 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2023.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A ridosso del bancone del bar è ubicato un piccolo vano di mq. 10.16 adibito a laboratorio.

I servizi igienici sono separati: sono stati ricavati un locale wc con lavabo con antibagno, ad uso del personale di servizio, un wc con lavabo ed antibagno ad uso della clientela. I servizi occupano complessivamente una superficie di mq. 8.89.

Dall'antibagno del servizio riservato alla clientela si accede ad un piccolo ripostiglio di mq. 2.18.

Le superfici verticali ed il solaio di soffittatura risultano intonacati con finitura al civile e tinteggiati con pitture traspiranti.

Parte delle pareti e del soffitto sono arredate con strutture in cartongesso.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica monocottura.

I servizi igienici hanno le superfici verticali rivestiti in piastrelle di ceramica.

La facciata che prospetta la pubblica via (Viale Italia) è formata da ampie vetrate apribili, costituite in lega metallica di alluminio con vetrate semplici (non termoacustiche): su tali vetrate sono ricavate due porte di accesso. Le vetrate sono dotate di saracinesche avvolgibili in metallo.

Le altre aperture di porte e finestre sono della medesima tipologia.

Gli impianti tecnologici a servizio del condominio sono costituiti da impianto elettrico ed impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è del tipo tradizionale con conduttori e frutti posti in scatole e tubazioni poste sotto traccia.

Sulla facciata fronte strada è collocata un insegna che indica l'attività di bar-gelateria.

L'impianto di climatizzazione è formato da due unità interne (split) ed un'unità condensante posta esternamente sulla facciata retrostante il fabbricato.

Nel complesso la struttura risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità commerciale è dotata dei normali servizi a rete e risulta collegata alla fognatura a servizio del condominio.

Sulla base del piano di costituzione in condominio del 27.11.1974, allibrato sub GN 191/1975 presso l'Ufficio Tavolare di Monfalcone, si istituisce a peso del condominio ed a favore degli enti condominiali al piano terra, tra cui gli enti 9 e 10, costituenti l'unità immobiliare oggetto di stima, una servitù per l'occupazione del terreno (giardino) ad ogni ente antistante con l'obbligo di lasciare permanentemente libero il passaggio lungo i marciapiedi perimetrali, di rispettare le piante di proprietà del condominio, di provvedere alla manutenzione e pulizia del suolo utilizzato.

Agli enti interessati è data altresì facoltà di installare insegne pubblicitarie anche sul prospetto dell'immobile condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

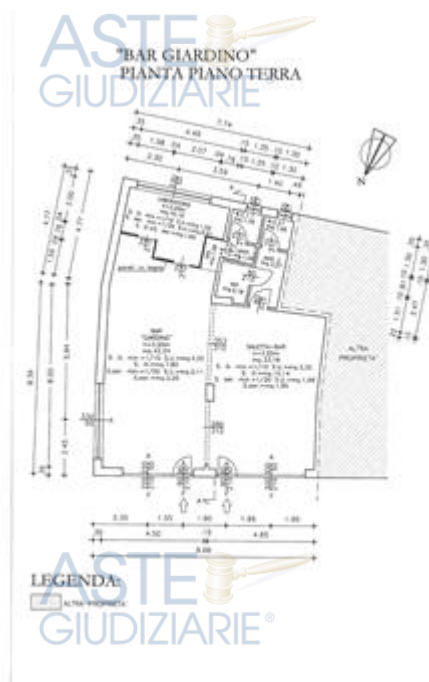
CLASSE ENERGETICA:

ASTE
GIUDIZIARIE®[350,17 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. 37321-GO-APE-DEF registrata in data
13/12/2017ASTE
GIUDIZIARIE®

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
Superficie commerciale delle unità immobiliari	113,00	x	100 %	=	113,00
Totale:	113,00				113,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 10 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,00 x 1.650,00 = **186.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 186.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 186.450,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il sottoscritto ha effettuato delle indagini di mercato al fine di ottenere informazioni e dati inerenti a recenti transazioni e proposte di vendita per realtà simili a quella oggetto di stima, consultando le banche dati dei pubblici registri competenti per territorio come ad esempio l'Ufficio Tavolare di Monfalcone e l'Ufficio Tecnico del Comune di Grado. Ha altresì analizzato le proposte di vendita promosse dalle Agenzie immobiliari che operano sul territorio.

I dati acquisiti sono stati parametrati alle caratteristiche dell'immobile di cui la presente perizia di stima. Per quanto sopra e basandosi sulla personale conoscenza del territorio e del mercato immobiliare nonché sulla personale esperienza in materia di valutazioni immobiliari, indica in €/mq. 1.650,00 il valore di mercato dell'immobile qui stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare i Monfalcone, ufficio tecnico di Grado



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	bar	113,00	0,00	186.450,00	186.450,00
				186.450,00 €	186.450,00 €



tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 11 di 12





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:

€. 186.450,00

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:

€. 18.645,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 2.346,03

Arrotondamento del valore finale:

€. -41,03

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 165.500,00

data 09/04/2026


 il tecnico incaricato
 Renzo Luisa


tecnico incaricato: Renzo Luisa

Pagina 12 di 12

