

R.G. 611/2024

Udienza dd. 17/09/2025 h. 10.00

Giudice dott. Stefano BERGONZI

TRIBUNALE DI GORIZIA – Sezione Civile

Ricorso ex art. 281 DECIES E SS C.P.C.

Relazione peritale dd. 08/07/2025

RICORRENTE: ***DATO OSCURATO***

* * *

RESISTENTI: ***DATO OSCURATO***

* * *

TERZI CHIAMATI: -

* * *

C.T.U.: geom. Roberto SIMCIC, da Gorizia.

* * *

QUESITO: formulato nell'udienza dd. 23/01/2025.



1. PREMESSA	pag. 4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	pag. 6
3. RISPOSTE AI QUESITI	pag. 7
3.1. Appartenenza alle parti in causa	pag. 7
3.1.1. Elenco	pag. 8
3.1.2. Quadro sinottico riepilogativo	pag. 10
3.2. Descrizione dei beni	pag. 12
3.2.1. Stato tavolare	pag. 12
3.2.2. Stato catastale	pag. 12
3.2.3. Stato dei luoghi	pag. 13
3.2.3.1. Generalità	pag. 13
3.2.3.2. Fabbricato	pag. 14
3.2.3.2.1. Caratteristiche esterne	pag. 14
3.2.3.2.2. Caratteristiche interne corpo princ.	pag. 15
3.2.3.3. Area scoperta di pertinenza della casa	pag. 16
3.2.3.4. Fondi	pag. 17
3.2.4. Idoneità statica	pag. 18
3.2.5. Rappresentazione grafica e fotografica	pag. 18
3.2.5.1. Rappresentazione grafica	pag. 18
3.2.5.2. Rappresentazione fotografica	pag. 19
3.2.6. Stato urbanistico-edilizio	pag. 19
3.2.6.1. Stato urbanistico	pag. 19
3.2.6.2. Stato edilizio	pag. 21



3.2.7. Stato di utilizzo	pag. 22
3.3. Divisibilità in base alle quote di proprietà	pag. 22
3.4. Progetto divisionale	pag. 23
3.5. Beni non divisibili	pag. 23
3.5.1. Spiegazione	pag. 23
3.5.2. Valore dei beni immobili	pag. 24
3.5.2.1. Scelta del metodo	pag. 24
3.5.2.2. Indagini generali di mercato	pag. 25
3.5.2.3. Determinazione delle superfici	pag. 25
3.5.2.4. Determinazione del valore di mercato	pag. 27
3.6. Legittimità urbanistica	pag. 30
4. TRASMISSIONE DELLA BOZZA ALLE PARTI	pag. 30
5. RIEPILOGO	pag. 31

ALLEGATI

- 1) Copia di mappa – Catasto fondiario
- 2) Planimetria – Catasto fabbricati
- 3) Stralcio da P.E. – Piano interrato e piano soffitta
- 4) Stralcio da P.E. – Piano primo
- 5) Verbale sopralluogo dd. 05/03/2025
- 6) Documentazione fotografica (Fotografie 1 usque 28)
- 7) Relazione peritale – BOZZA dd. 10/06/2025
- 8) Osservazioni dd. 25/06/2025 ***DATO OSCURATO***
- 9) Risposta dd. 08/07/2025 alle osservazioni

Relazione peritale dd. 10/06/2025**1. PREMESSA**

Io sottoscritto geom. Roberto SIMCIC, iscritto al n. 183 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Gorizia, con studio a Gorizia (GO) in Via Angiolina n. 12, con ordinanza dd. 23/01/2025 sono stato nominato C.T.U. dal Giudice dott. Stefano BERGONZI.

In data 07/02/2025 ho depositato in P.C.T. la dichiarazione di insussistenza di profili di incompatibilità.

Nell'udienza dd. 26/02/2025, prestato il giuramento di rito, l'Ill.mo Giudice ha posto il seguente quesito:

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) *descriva dettagliatamente i beni stessi, anche dal punto di vista tavolare e catastale, e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei dividendi, senza che la divisione comporti spese*



eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

4) in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

5) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

6) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e succ. modif..

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 05/03/2025 alle ore 9.00 in loco.

L'Ill.mo Giudice ha:

fissato i seguenti termini:

- fino al 11/06/2025, entro il quale la relazione deve essere trasmessa dal consulente alle parti costituite;
- fino al 25/06/2025, entro il quale le parti devono trasmettere al consulente le proprie osservazioni sulla relazione;

- fino al 09/07/2025, entro il quale il consulente deve depositare in P.C.T. la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse,

autorizzato:

- *ad avvalersi dell'opera di esperti specialisti, al fine di acquisire, mediante gli opportuni e necessari sussidi tecnici, tutti gli elementi di giudizio, oltre all'utilizzato del mezzo proprio;*
- *le parti a nominare C.T.P. fino all'inizio delle operazioni peritali, mediante deposito in cancelleria della nomina;*

liquidato:

- *al nominato C.T.U. l'acconto di € 300,00 oltre gli oneri accessori di Legge che pone provvisoriamente a carico delle parti in misura uguale e in solido, invitando le parti a versarlo prima dell'inizio delle operazioni peritali.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1. Ho proceduto con la disamina degli atti e dei documenti della ricorrente.
2. Il giorno 05/03/2025, alle ore 9.00 in Via degli Scogli n. 51 a Gorizia (GO), alla presenza ***DATO OSCURATO***
che era munito di chiavi, ho eseguito il sopralluogo negli immobili de quo, nel corso del quale ho rilevato alcune misure, ho

redatto un verbale (Allegato 5) ed ho proceduto con un rilievo fotografico (Allegato 6 – Fotografie 1 usque 24).

3. La parte ricorrente ha versato l'acconto disposto il 06/03/2025.
4. Ho proceduto con delle richieste di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico comunale di Gorizia (GO) ed all'Agenzia delle Entrate.
5. Ho proceduto con delle visure ed acquisizione di documenti presso il c.d. Catasto (Agenzia Entrate Territorio), il Tavolare e l'Archivio di Stato.
6. Il giorno 08/04/2025 ho eseguito un sopralluogo nei fondi de quo e nell'area circostante.
7. Il giorno 09/06/2025 ho completato il rilievo fotografico (Allegato 6 - Fotografie 25 usque 28).
8. Ho proceduto con delle indagini generali di mercato, per acquisire dei dati utili per la stima degli immobili, al fine di ottenere informazioni e valori di transazioni recenti e/o di offerte per immobili similari.
9. Con riferimento ai quesiti disposti, ho seguito l'ordine e, per cercare di rendere più intelligibili le risposte, ho suddiviso le risultanze anche in paragrafi e sottoparagrafi.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni

accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari,

individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

3.1.1. Elenco

I beni oggetto della massa da dividere, costituiti da n. 5 particelle catastali, risultano iscritti nel Libro Fondiario di Gorizia, alla PTWEB 214 di Salcano, agli inizi del secolo scorso, più precisamente:

- al 15/06/1887, gli immobili identificati dalla p.c. 1719 e p.c. 1750 erano di proprietà di ***DATO OSCURATO***;
- al 05/07/1887 gli immobili identificati dalla p.c. 439/2, p.c. 1702/1 e p.c. 1702/2 erano di proprietà di ***DATO OSCURATO***.

Attualmente, a seguito di passaggi successori e trasferimenti succedutisi nel tempo, risultano intavolati diversi proprietari, per i quali, di seguito, riporto il titolo di provenienza, la data di presentazione, il numero del G.N. e le relative quote di proprietà.

1. Atto di stralcio di quota divisionale, presentato il 01/08/2002 con G.N. 1246/2002:

- ***DATO OSCURATO***

2. Certificato di eredità, presentato il 30/12/2005 con G.N. 2341/2005:

○ ***DATO OSCURATO***

3. Certificato di eredità, presentato il 02/11/2012 con G.N. 2041/2012:

○ ***DATO OSCURATO***

4. Certificato di eredità, presentato il 02/11/2012 con G.N. 2042/2012:

○ ***DATO OSCURATO***

5. Certificato di eredità, presentato il 02/11/2012 con G.N. 2043/2012:

○ ***DATO OSCURATO***

6. Certificato di eredità, presentato il 05/02/2013 con G.N. 206/2013:

DATO OSCURATO

7. Certificato di eredità, presentato il 09/04/2014 con G.N. 484/2014:

DATO OSCURATO

8. Certificato di eredità, presentato il 27/02/2015 con G.N. 294/2015:

○ ***DATO OSCURATO***

○

9. Certificato di eredità, presentato il 27/02/2015 con G.N. 295/2015:

○ ***DATO OSCURATO***

10. Certificato di eredità, presentato il 02/11/2016 con G.N. 1779/2016:

○ ***DATO OSCURATO***

11. Certificato di eredità, presentato il 23/12/2016 con G.N. 2154/2016:
DATO OSCURATO

12. Certificato di eredità, presentato il 23/12/2016 con G.N. 2160/2016:

○ ***DATO OSCURATO***

13. Certificato di eredità, presentato il 01/08/2022 con G.N. 1279/2022:

DATO OSCURATO

14. Certificato di eredità, presentato il 26/03/2024 con G.N. 507/2024:

○ ***DATO OSCURATO***

3.1.2. Quadro sinottico riepilogativo

Con riferimento alle succitate risultanze peritali, ho redatto il seguente quadro sinottico riepilogativo, nel quale le quote di comproprietà sono riferite ad un unico denominatore (288).

n.	Proprietario	Millesimi proprietario	Totale millesimi
1	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
2	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
3	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
4	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
5	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
6	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
7	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
8	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
9	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
10	***DATO OSCURATO***	18,00	288,00
11	***DATO OSCURATO***	18,00	288,00
12	***DATO OSCURATO***	10,00	288,00
13	***DATO OSCURATO***	18,00	288,00
14	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
15	***DATO OSCURATO***	36,00	288,00
16	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
17	***DATO OSCURATO***	8,00	288,00
18	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
19	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
20	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
21	***DATO OSCURATO***	12,00	288,00
		288,00	288,00

Inoltre, nella PTWEB 214, più precisamente Foglio B - proprietà risulta un Atto di citazione notificato, presentato il 08/03/2019 con G.N. 467/2019:

- Annotata la pendenza di lite promossa da ***DATO OSCURATO***, per accertamento della autenticità della sottoscrizione, per accertamento del diritto di proprietà, esecuzione in forma

3.2. descriva dettagliatamente i beni stessi, anche dal punto di vista

tavolare e catastale, e ne dia la rappresentazione grafica e

fotografica;

3.2.1. Stato tavolare

Nel Libro Fondiario di Gorizia, i beni oggetto della massa da dividere sono iscritti alla PTWEB 214 di Salcano, corpo tavolare 1. Più precisamente al Foglio A – corpo tavolare 1:

- p.c.t. 1719 arativo
- p.c.t. 1750 prato
- p.c.e. 439/2 ente urbano
- p.c.t. 1702/1 ente urbano
- p.c.t. 1702/2 seminativi

3.2.2. Stato catastale

All'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Gorizia, Ufficio provinciale del Territorio, gli immobili sono così identificati nei due Catasti.

Catasto Urbano

N. Prog.	Sez. Urb.	F.M.	p.c.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Mq.
1	G	17	1702/1	-	A/3	4	6 vani	€ 464,81	169
	G	17	.439/2	3	-	-	-	-	-
2	G	17	.439/2	4	F/2	-	-	-	-



L'Unità Immobiliare in Categoria A/3 - Abitazione di tipo economico, è compatibile con la porzione dichiarata staticamente agibile (veggasi punto 3.2.4. *Idoneità statica*)

L'unità Immobiliare in Categoria F/2 – unità collabente in stato di degrado avanzato, è compatibile con la porzione staticamente inagibile (veggasi punto 3.2.4. *Idoneità statica*).

Catasto Fondiario

N. Prog.	F.M.	p.c.	Qualità Classe	Sup. mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	13	.439/2	ENTE URBANO	29	-	-
2	13	1702/1	ENTE URBANO	447	-	-
3	17	1702/2	SEMINATIVI 5	4241	€ 24,02	13,14
4	13	1719	SEMINATIVI 5	2095	€ 11,90	€ 6,49
5	13	1750	PRATI 4	108	€ 0,25	€ 0,11

Il nominativo degli intestatari e le relative quote, corrispondono con quelli iscritti attualmente nel Libro Fondiario.

3.2 3. Stato dei luoghi

3.2 3.1. Generalità

Il compendio immobiliare oggetto di questa divisione, comprendente una casa rurale con fondi, si trova a Gorizia (GO) in Via degli Scogli n. 51. Il compendio è formato da cinque particelle catastali



contigue, due urbane (p.c. .439/2 e p.c. 1702/1) e tre fondiari (p.c. 1702/2, p.c.1719 e p.c. 1750).

Il Compendio si trova in zona periferica, nel quartiere Montesanto, a circa m. 850 dal valico di confine con la Slovenia.

La casa rurale comprende tre corpi di fabbrica, uno principale adibito ad abitazione e due accessori, uno piccolo ed uno grande, nonché la relativa area scoperta.

3.2 3.2. Fabbricato

3.2 3.2.1. Caratteristiche esterne

CORPO PRINCIPALE

Il corpo principale, del tipo oblungo ed ortogonale alla pubblica Via, ha un piano parzialmente interrato, due piani fuori terra ed un piano soffitta. La muratura è del tipo mista, una porzione della soffitta (ex fienile) è in legno. La copertura è del tipo a due falde con manto in tegole curve in laterizio. Le facciate sono del tipo prevalentemente intonacate.

La casa ha le strutture orizzontali e quelle inclinate della copertura costituite da travi di legno.

Le scale esterne di collegamento al piano primo, sono del tipo in cemento armato nella prima rampa, le rimanti rampe sono in legno. Tale scala è caratterizzata da una pendenza coeva all'epoca di realizzazione della casa rurale.

Il corpo accessorio piccolo, ad un piano fuori terra, è con muratura del tipo in laterizio. La copertura, costituita da travi di legno, è a falda unica con manto in tegole curve in laterizio. Il corpo accessorio comprende due ripostigli al piano terra ed un sottotetto. Le facciate sono in parte intonacate ed in parte con struttura a vista.

Il corpo accessorio grande, comprendente una porzione a due piani ed una tettoia, ha la struttura portante verticale costituita prevalentemente da muratura in blocchi di calcestruzzo ed in parte da pilastri di legno.

La copertura è a due falde, costituita da travi in legno, con manto in tegole piane in laterizio. Il corpo accessorio comprende un ricovero attrezzi e legnaia, due ex porcilaie ed un sottotetto. Le facciate sono con struttura a vista ed in minima parte intonacate, inoltre, sono parzialmente ricoperte con vegetazione del tipo rampicante.

3.2.3.2.2. Caratteristiche interne corpo principale

Il piano interrato, con altezza di circa m. 2,39, comprende una cantina, con due finestre del tipo *bocca di lupo*. L'accesso alla cantina avviene dal vano scale interno e dalla rampa accessibile da una botola presente nel pavimento della cantina al piano terra.

Il piano terra, con altezze variabili da circa m. 2,57 a m. 2,75,

comprende una cucina, un soggiorno, un w.c.-doccia con disimpegno, un vano scale, un corridoio, una camera ed una cantina.

Il piano primo, con altezza di circa m. 2,50, comprende un ballatoio, due camere e due soffitte, una delle quali è accessibile dall'interno.

Le pareti ed i soffitti sono del tipo intonacati e tinteggiati al civile, ad esclusione delle pareti del w.c.-doccia e parte delle pareti della cucina, che sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le porte sono del tipo prevalentemente in legno tamburato.

I pavimenti sono prevalentemente, in piastrelle di ceramica ed in tavolato.

Le finestre sono in legno, a vetro singolo e vetrocamera, alcune con grata. L'oscuramento è ottenuto con persiane di legno.

Il riscaldamento comprende un caminetto, una stufa a pellet ed un'unità di climatizzazione. La produzione di acqua calda sanitaria, avviene per mezzo di un boiler murale marcato BAXI, posizionato nel disimpegno.

Trattasi di impianti tecnologici datati, per i quali non è stata messa a disposizione la relativa dichiarazione.

3.2.3.3. Area scoperta di pertinenza della casa

L'area scoperta di pertinenza della casa è delimitata da recinti in pali e rete metallica, da staccionate e siepi. Tale area, in prossimità del corpo principale comprende delle porzioni in battuto di cemento, le

ASTE GIUDIZIARIE® rimanenti porzioni sono in ghiaio ed a verde. Inoltre, comprende qualche albero e degli arbusti.

Tale area, nella porzione a Sud-Est verso la pubblica Via, comprende una piccola tettoia caratterizzata da tre pilastri in metallo.

L'area scoperta, catastalmente è identificata dalle due particelle urbane (p.c. .439/2 e p.c. 1702/1) e da una piccola porzione della particella fondiaria 1702/2.

3.2.3.4. Fondi

Il compendio è formato anche da tre fondi (p.c. 1702/2, p.c.1719 e p.c. 1750). Una minima parte della p.c. 1702/2 costituisce area scoperta della casa rurale. Tali fondi, tra loro contigui, si sviluppano su terreno pianeggiante ed originano un appezzamento oblungo, largo m. 40 e m. 20 e lungo circa m. 235.

L'accesso a tale appezzamento avviene dalla tettoia della casa rurale e da una capezzagna interposta tra la p.c. 1702/1 e la p.c. 1719.

Tale appezzamento, a Sud-Est è collegato alla casa rurale e confina con la pubblica Via, a Sud-Ovest confina con la p.c. 1703 che a sua volta delimita la *Ciclovia dell'Isonzo*, a Nord-Ovest confina con la p.c. 2393 e p.c. 2389 ed ad Nord-Est è delimitata dalla p.c. 1720 e dalla p.c. 1701/1.

I confini non sono stati riscontrati in loco per la mancanza di termini.

Al Catasto terreni, i due fondi p.c. 1702/2 e p.c. 1719, sono censiti come seminativi, il fondo p.c. 1750 è censito come prato.

In loco, il fondo identificato dalla:

- p.c. 1702/2 è un prato, con qualche albero isolato;
- p.c. 1719 e dalla p.c. 1750, sono in parte un prato ed in parte sono ricoperti da alberi ed arbusti del tipo spontanei; una porzione del prato è delimitata da un recinto tipo elettrico.

3.2.4. Idoneità statica

In base al certificato di Idoneità statica e di collaudo dd. 05/07/2017 redatto dall'ing. Bernardo BENSA, la zona abitabile è *al piano terra del fabbricato principale, sia la zona esterna adibita a tettoia-ricovero attrezzi e legnaia.*

Pertanto, le rimanenti parti della casa rurale non sono abitabili, anche se le strutture portanti verticali ed orizzontali sono, sempre a parere dell'ing. Bernardo BENSA, staticamente valide. Le criticità sono limitate ad alcune tavole in legno del pavimento al piano primo ed alle scale di accesso al piano primo.

In sintesi, è agibile il piano terra del corpo principale ed entrambi i corpi accessori.

3.2.5. Rappresentazione grafica e fotografica

3.2.5.1. Rappresentazione grafica



I beni immobili oggetto della massa da dividere sono contornati in giallo nella mappa catastale (Allegato n. 1).

Il fabbricato de quo è rappresentato in parte:

- per la porzione staticamente agibile, nella vigente planimetria catastale (Allegato n. 2), più precisamente il piano terra e la porzione del piano primo comprendente i corpi accessori;
- per la porzione staticamente inagibile, nello stralcio dall'elaborato grafico di cui alla Pratica Edilizia 10.09.14/17709 (Allegato n. 3 e n. 4), più precisamente il piano interrato, parte del piano primo ed il piano soffitta.

3.2.5.2. Rappresentazione fotografica

I beni immobili oggetto della massa da dividere sono rappresentati nell'allegato documentazione fotografica (Allegato 6), più precisamente:

- a) Fotografie 1 usque 10, per le parti esterne del fabbricato;
- b) Fotografie 11 usque 16 per le parti interne della porzione agibile;
- c) Fotografie 17 usque 22 per le parti interne della porzione inagibile;
- d) Fotografie 23 usque 28 per i terreni.

3.2.6. Stato urbanistico-edilizio

3.2.6.1. Stato urbanistico

In base alla zonizzazione del vigente P.R.G.C., le particelle de quo, tutte nel Comune Censuario di Salcano, sono classificate come segue:

p.c. 1719 - F.M. 13:

Zona E4 – Ambiti di interesse agricolo paesaggistico adiacenti ARIA (art. 24 e 42 delle NTA del PRGC), soggetta al vincolo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142 del Codice - Capo III): in parte c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua – *corsi d'acqua fasce di rispetto* (art. 23 delle NTA del PPR e art. 42 del PRGC);

p.c. 1750 - F.M. 13:

Zona E4 – Ambiti di interesse agricolo paesaggistico adiacenti ARIA (art. 24 e 42 delle NTA del PRGC), in parte attraversata da impianti tecnologici – “opere irrigue” (Variante 40 al PRGC approvata con delibera consiliare n. 2 del 20 marzo 2017), soggetta al vincolo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142 del Codice - Capo III): in parte c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua – *corsi d'acqua fasce di rispetto* (art. 23 delle NTA del PPR e art. 42 del PRGC);

p.c. .439/2 - F.M. 17:

Zona E4 – Ambiti di interesse agricolo paesaggistico (art. 24 delle NTA del PRGC) e in minima parte AREE per la viabilità: Aree per le sedi stradali *esistenti* (Art. 34 delle NTA del PRGC), soggetta in parte a Fascia di rispetto STRADALE (Art. 44 delle NTA del PRGC), Edifici del Gruppo 5-6 (Artt. 11 e 13 delle NTA del PRGC), in parte attraversata da impianti tecnologici – “opere irrigue” (Variante 40 al PRGC approvata con delibera consiliare n. 2 del 20 marzo 2017);



Zona E4 – Ambiti di interesse agricolo paesaggistico (art. 24 delle NTA del PRGC), soggetta in parte a Fascia di rispetto STRADALE (Art. 44 delle NTA del PRGC), Edifici del Gruppo 6 (Artt. 11 e 13 delle NTA del PRGC).

per la maggior parte Zona E4 – Ambiti di interesse agricolo paesaggistico (art. 24 delle NTA del PRGC) e in minima parte AREE per la viabilità: Aree per le sedi stradali *esistenti* (Art. 34 delle NTA del PRGC), soggetta in parte a Fascia di rispetto STRADALE (Art. 44 delle NTA del PRGC), in parte attraversata da impianti tecnologici – “opere irrigue” (Variante 40 al PRGC approvata con delibera consiliare n. 2 del 20 marzo 2017).

3.2.6.2. Stato edilizio

Con riferimento all’esito delle richieste di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico comunale ed all’Archivio di Stato di Gorizia (GO), ho accertato quanto segue.

Il fabbricato, all’inizio dello scorso secolo, quando era a nome di ***DATO OSCURATO***, è stato oggetto di una perizia per l’accertamento del danno da guerra, a seguito di richiesta dello stesso dd. 20/08/1920.

Nulla risulta presentato all’Ufficio Tecnico comunale nel periodo compreso tra il 1920 ed il 2017.



Con S.C.I.A. per sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) Pratica Edilizia (P.E.) 10.09.14/17709 a nome di ****DATO OSCURATO****,

è stata chiesta la sanatoria per la regolarizzazione del nuovo servizio igienico, nell'alloggio al piano terra. Il responsabile dell'ufficio Tecnico Edilizia Privata ha attestato la conformità in sanatoria, con

provvedimento Prot. 43120/2017 dd. 29/08/2017. La segnalazione

Certificata di Agibilità è stata depositata, il 08/09/2017 con Prot.

10.09.14/17709/011, dalla *****DATO OSCURATO*****,

unitamente all'Attestazione del professionista incaricato.

3.2.7. Stato di utilizzo

Con riferimento alle verifiche effettuate dall'Agenzia delle Entrate, a seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto il 14/04/2025, non risultano registrati contratti di locazione relativi al compendio de quo.

Il fabbricato, sia nella porzione agibile che in quella inagibile, risulta arredato con mobili, suppellettili e materiali vari.

3.3. dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote

di comproprietà dei conviventi, senza che la divisione comporti

spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù

reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul

valore del bene;

Gli immobili sono di proprietà di n. 21 persone fisiche, che hanno quote variabili da un minimo di 8/288 p.i. ad un massimo di 36/288 p.i..

Considerando le destinazioni, le superfici e le caratteristiche degli immobili, ritengo che gli stessi non siano comodamente divisibili in base alle quote di proprietà.

L'eventuale esecuzione di opere di modifica per dividere in base alle quote di proprietà, oltre a comportare dei limiti nel godimento, originerebbe la formazione di lotti di fatto invendibili, in quanto privi di richieste di mercato.

3.4. in caso affermativo, predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei conviventi, secondo le rispettive quote di proprietà;

Nulla è stato predisposto in quanto trattasi di caso negativo.

3.5. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

3.5.1. Spiegazione

Ho preso in considerazione alcuni aspetti, quali ad esempio:

- il fabbricato e la relativa area scoperta, hanno un unico accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via;

- i tre fondi costituiscono parte integrante della casa rurale;
- esiste un unico allacciamento per la luce ed un'unica predisposizione per l'allacciamento dell'acqua;
- il piano primo dell'abitazione è privo della cucina e di un servizio igienico.

Pertanto, a meno di eseguire opere costose, previa redazioni di progetti ed ottenimento dei relativi nullaosta, ritengo che non sussistono le condizioni per procedere con delle divisioni immobiliari.

3.5.2. Valore dei beni immobili

3.5.2.1. Scelta del metodo

La presente relazione ha lo scopo di quantificare il valore di mercato degli immobili oggetto di divisione alla data attuale.

Il valore di mercato in senso estimativo rappresenta il più probabile ammontare per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (secondo l'International Valuation Standards). Questo valore è determinato mediante vari procedimenti, quello preso in considerazione, che è ritenuto il migliore, è il metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (M.C.A.).

Tale metodo si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e più immobili omogenei ad esso, contratti di recente, di prezzo noti e facenti parte dello stesso segmento di mercato (comparabili). Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

3.5.2.2. Indagini generali di mercato

Ho proceduto con delle indagini di mercato, al fine di ottenere informazioni e dati di transazioni recenti e/o di offerte per immobili simili, presso alcuni pubblici uffici, competenti per territorio, ad esempio il Tavolare, l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorizia (GO), l'Agenzia delle Entrate, siti istituzionali quali ad esempio il Tribunale di Gorizia (GO), emeroteche e varie tipologie di annunci di vendita.

3.5.2.3. Determinazione delle superfici

Per la determinazione delle superfici convenzionali, ho:

- fatto riferimento, per alcune, alle superfici riportate nelle visure catastali;
- proceduto, per alcune, con l'elaborazione delle misure acquisite dalla planimetria in atti catastali;
- proceduto, per alcune, con l'elaborazione delle misure acquisite dagli elaborati grafici di cui alla P.E. 10.09.14/17709.

La superficie convenzionale viene determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda delle porzioni, pari alla somma della

superficie dei locali principali e accessori diretti e della superficie dei muri interni e perimetrali, dell'abitazione al piano terra;

- al 50%, con le succitate modalità, dell'abitazione al piano primo.
- al 12% la superficie di sedime dei corpi accessori;
- al 12 % la superficie lorda della cantina;
- al 6% la superficie lorda della soffitta;
- al 5% la superficie dell'area scoperta identificata dalle p.c. .439/2 e p.c. 1702/1;
- al 1% la superficie dei terreni.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificata, si ha:

- vani princ.li e access. diretti P.T. mq. $121,60 \times 1,00 =$ mq. 121,60 ca.
- vani princ.li e access. diretti P.1 mq. $121,60 \times 0,50 =$ mq. 60,80 ca.
- sedime corpi accessori mq. $77,70 \times 0,12 =$ mq. 9,32 ca.
- cantina mq. $30,87 \times 0,12 =$ mq. 3,70 ca.
- soffitta mq. $40,50 \times 0,06 =$ mq. 2,43 ca.
- area scoperta p.c. 439/2-1702/1 mq. $276,70 \times 0,05 =$ mq. 13,84 ca.
- p.c. 1702/2 mq. $4.241 \times 0,01 =$ mq. 42,41 ca.
- p.c. 1719 mq. $2.095 \times 0,01 =$ mq. 20,95 ca.
- p.c. 1750 mq. $50 \times 0,01 =$ mq. 0,50 ca.

Pertanto, la superficie convenzionale arrotondata al metro quadrato è pari a mq. 276,00 ca..

3.5.2.4. Determinazione del valore di mercato

Con riferimento alle ricerche effettuate ho acquisito delle informazioni e dei dati che ho verificato ed ho selezionato i dati che hanno una similarità maggiore con il compendio de quo, in relazione all'ubicazione, alla destinazione, alla superficie, al volume, allo stato manutentivo, alla zona, alla qualità ed alla tipologia di vendita.

Ho individuato i seguenti comparabili:

- Comparabile 1, *Ask price* dell'Agenzia Immobiliare Sirio di Gorizia (GO) dd. 18/04/2025 relativo al fabbricato sito a Gorizia (GO) in Via dei Leoni;
- Comparabile 2, *Ask price* dell'Agenzia Immobiliare la Julia di Gorizia (GO) dd. 24/04/2025 relativo al fabbricato sito a Gorizia (GO) in Via Giulio Cesare;
- Comparabile 3, *Ask price* dello Studio Immobiliare STI di Gorizia (GO) dd. 12/03/2025 relativo al fabbricato sito a Gorizia (GO) in Via Giulio Cesare.

Ho applicato i seguenti saggi:

- ☐ Data – saggio di rivalutazione 1,20%
- ☐ Stato di manutenzione generale 30,00%
- ☐ Filtering 30,00%
- ☐ Abitabile 20,00%
- ☐ Tipologia 30,00%



Preciso che la valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie, desunta dai documenti e quindi le variazioni di calcolo della superficie, a seguito di dettagliati rilievi in loco, non modificano la valutazione del bene.

Ho redatto, la seguente tabella dei dati:

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	99.000	42.000	85.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	18/04/2025	24/04/2025	12/03/2025	02/06/2025
Differenziale (in mesi)	2	1	3	
Prezzo marginale	99	42	85	
Prezzo della caratteristica	198	42	255	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	415,00	176,00	235,00	275,55
Prezzo unitario a m ²	239	239	362	
Differenziale	-139,45	99,55	40,55	
Prezzo marginale	239	239	239	
Prezzo della caratteristica	-33.329	23.792	9.691	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Scadente	Scadente	Trascurato	Trascurato
Valore numerico	1	1	2	2
Differenziale	1	1	0	
Valore percentuale	30,00	30,00	30,00	
Prezzo marginale	29.700	12.600	25.500	
Prezzo della caratteristica	29.700	12.600		
FILTERING				
Filtering	Normale	Scadente	Scadente	Normale
Valore numerico	2,00	1,00	1,00	2,00
Differenziale		1,00	1,00	
Valore percentuale	35,00	35,00	35,00	
Prezzo marginale	34.650	14.700	29.750	
Prezzo della caratteristica		14.700	29.750	
ABITABILE				
Abitabile	Inabitabile	Inabitabile	Abitabile	Parzialmente abitabile

Valore numerico	1,00	1,00	3,00	2,00
Differenziale	1,00	1,00	-1,00	
Valore percentuale	35,00	35,00	35,00	
Prezzo marginale	34.650	14.700	29.750	
Prezzo della caratteristica	34.650	14.700	-29.750	
TIPOLOGIA				
Tipologia	Isolata	Schiera	Schiera	Isolata
Valore numerico	3,00	2,00	2,00	3,00
Differenziale		1,00	1,00	
Valore percentuale	35,00	35,00	35,00	
Prezzo marginale	34.650	14.700	29.750	
Prezzo della caratteristica		14.700	29.750	
RISULTATI				
Prezzo corretto	130.219	122.534	124.696	
Prezzo corretto unitario al m ²	314	696	531	
Prezzo corretto medio	125.816	125.816	125.816	
Scarto %	3,50	-2,61	-0,89	

Applicando i succitati saggi ai tre comparabili individuati, ho ottenuto che il prezzo corretto del Comparabile 1 è risultato di € 130.219,00 con scarto del 3,50%, del Comparabile 2 è risultato di € 122.534,00 con scarto del -2,61% e del Comparabile 3 è risultato di € 124.696,00 con scarto del -0,89%.

In teoria i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, questo in realtà non accade quasi mai, perciò, per verificare l'esattezza dei prezzi corretti ottenuti, viene considerata la divergenza percentuale assoluta. Tale percentuale, per essere accettabile, deve essere inferiore al 15%. Ho verificato che la divergenza percentuale assoluta, riferita ai tre comparabili utilizzati, è risultata del 6,27%. Pertanto, ritengo che la verifica di attendibilità sia stata superata: il

prezzo corretto medio, che corrisponde al valore attuale, è di € 125.800,00 (diconsi ventovecenticinquemilaottocento/00).

Preciso che tale valore è al lordo di eventuali costi da sostenere per ottenere l'allineamento tra lo Stato di fatto, lo Stato assentito e lo Stato catastale.

3.6. rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28/02/1985 n. 47 e succ. modif..

Ritengo che gli immobili presentano i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e successive modifiche, dell'art. 29 della Legge 27/02/1985 n. 52 e dell'art. 40 ter della L.R. 11/11/2009 n. 19, previa:

- ❖ demolizione della piccola tettoia avente tre pilastri in metallo;
- ❖ presentazione dell'aggiornamento della coltura, rispetto a quella censita al Catasto Terreni.

4. TRASMISSIONE DELLA BOZZA ALLE PARTI

Copia della *Relazione peritale* - BOZZA dd. 10/06/2025, con i relativi n. 6 allegati, è stata trasmessa con PEC dd. 25/06/2025 ai legali della parte ricorrente, con la richiesta che eventuali osservazioni avrebbero dovuto essere trasmesse al sottoscritto entro il 25/06/2025.

Nei termini sono pervenute le *OSSERVAZIONI ALLA CONSULENZA*

ASTE GIUDIZIARIE®
TECNICA D'UFFICIO PER PARTE RICORRENTE dd. 25/06/2025 (Allegato

8). Ho proceduto con la disamina e con una sintetica valutazione delle
stesse, riportata nella *Risposta* dd. 08/07/2025 alle osservazioni
(Allegato 9).

5. RIEPILOGO

Io sottoscritto geom. Roberto SIMCIC, con riferimento al
contenuto degli atti e dei documenti depositati, a quanto emerso nel
corso dei sopralluoghi, degli accessi ai pubblici uffici ed alle informazioni
assunte, riporto le conclusioni alle quali sono giunto, in sintesi, ritengo:

- 1) di aver verificato l'appartenenza alle parti in causa;
- 2) di aver descritto dettagliatamente i beni;
- 3) che gli immobili non sono comodamente divisibili secondo le quote
di comproprietà;
- 4) che non sussistono le condizioni per la redazione di un progetto
divisionale;
- 5) di aver determinato l'attuale valore di mercato del compendio in €
125.800,00;
- 6) che gli immobili possono avere i requisiti che ne garantiscono la
legittimità urbanistica.

Ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e resto a
disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero
necessari.



Gorizia, 8 luglio 2025

il C.T.U.



geom. Roberto SIMCIC

VALUTATORE CERTIFICATO



In base alla Norma **UNI 11558:2014**

Certificato n. VIMCA/0146-2016

