



TRIBUNALE DI GORIZIA

Esecuzione Forzata N. 112/2024 ES.

SIENA NPL 2018 s.r.l.



Contro

MARTUCCI Antonio



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Lo scrivente geometra Roberto Roiz in qualità di esperto nominato dal G.E. dott.sa Ponzin con decreto del 28/01/2025, quale stimatore dei beni oggetto dell'esecuzione forzata, lette le nuove osservazioni dell'esecutato esposte in udienza e pervenute a mezzo posta elettronica il 2/12/2025, risponde come di seguito riportato.

In corsivo quanto osservato e di seguito quanto in risposta.

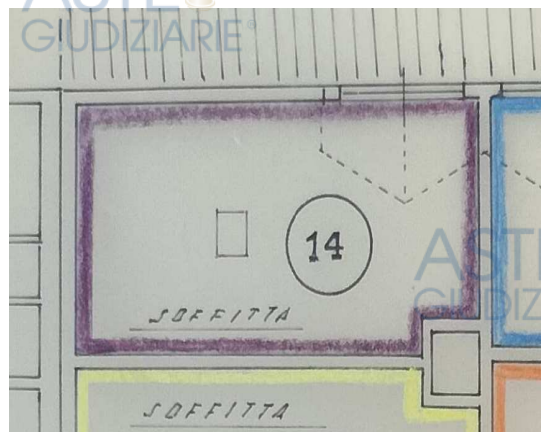
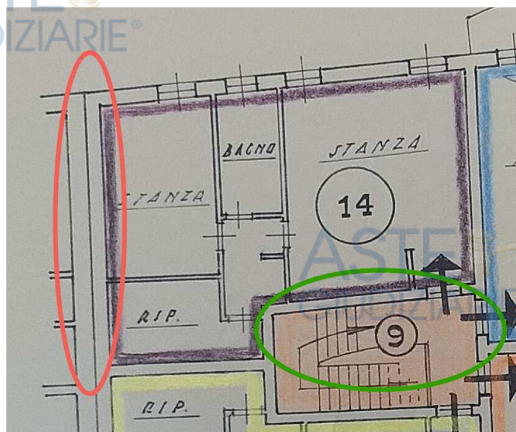
1. la rappresentazione dello spazio parzialmente inesistente...

Lo spazio che l'esecutato indica come inesistente, è il risultato delle misure effettuate in loco.

Il piano terzo risulta più ampio rispetto alle tavole progettuali e catastali. Nello specifico, qualora fosse "sfuggito", la stanza finestrata si estende sopra metà del vano scale condominiale.

E' facile notare, dallo stralcio del piano condominiale di seguito riportato, che la pianta del piano terzo è rettangolare e non a L come al piano secondo; la rampa scale interna (realizzata nel ripostiglio) è dritta e il muro che la delimita è in continuazione senza rientro (dove indicato con ovale verde).





In sostanza la pianta del piano terzo è maggiore di quella del piano secondo.

La rappresentazione grafica riportata sullo stralcio dell'elaborato progettuale, allegato alla perizia è schematica ed è da ritenersi solo puramente indicativa.

La restituzione grafica precisa non è dovuta in fase di valutazione.

2) *Le superfici "commerciali" sono di molto maggiori rispetto a quelle calpestabili risultanti dal Catasto...*

Le superfici commerciali sono maggiori rispetto a quelle calpestabili, in quanto tengono conto delle murature interne e di quelle esterne (per intero o al 50% verso altre proprietà o parti comuni); il 10%, indicato dall'esecutato, è generico e non reale; la superficie del piano secondo è stata calcolata graficamente con riferimento alle tavole progettuali e alcune misure campione; quella del piano terzo con rilievi in loco in quanto la rappresentazione grafica progettuale, come più volte espresso, non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

Si tenga presente che la muratura confinante con il fabbricato adiacente (dove indicato con ovale rosso) viene computata per l'intero spessore in quanto in aderenza al muro confinante.

Fondamentale comprendere che la superficie catastale attuale presente in banca dati, nel nostro caso, non è significativa in quanto viene parametrata la superficie del piano terzo come soffitta non collegata, in realtà trattasi di fatto della zona notte direttamente collegata, che andrà ad incrementare considerevolmente la superficie catastale all'atto dell'aggiornamento della planimetria una volta ultimata la sanatoria.

Da tener presente che, comunque, come indicato a pagina 11 della perizia: il valore che ne deriva... è da ritenersi a corpo e non a misura pertanto, modeste differenze o arrotondamenti sono ininfluenti.

3. *La differenziazione dello spazio al terzo piano operata dal CTU ("Abitabile", "Soffitta" e "Sottotetto") non appare corretta in quanto le altezze e le superfici finestrate consentono di considerare abitabile una parte molto inferiore (in particolare non risulta abitabile il bagno).*

La norma urbanistica regionale n. 19/2009 del FVG, indica quali sono le altezze da rispettare:

minima pari a ml 1,30 e media pari a ml 1,90.

Ne deriva, pertanto, che anche il bagno ha i requisiti.

Come ha i requisiti per l'abitabilità anche gran parte della seconda stanza (oggi valutata come soffitta al 50% della superficie), fino alla concorrenza di 1/10 della superficie finestrata (velux dim. ml 0,95 x 1,40 = mq 1,33) che corrispondono a mq 13,30 quindi mq 6,65 di ulteriore superficie commerciale computabile; lo scrivente si è limitato comunque a valutare, prudenzialmente, la situazione di fatto senza considerare questa

possibilità.

4) La valutazione di € 1.400,00 è stata indicata nella stima senza citare la fonte né il metodo,...

Sul punto è stato risposto già nella prima memoria.

... A nulla rileva l'osservazione del CTU a mente della quale tale alloggio sarebbe privo di sanatoria...

Probabilmente il termine "sanatoria" è un refuso; ritengo sia da intendere "agibilità".

Per quanto sopra si precisa che l'immobile dovrà essere sanato per i nuovi spazi al piano terzo destinati alla residenza e realizzati abusivamente e, a conclusione di tutto l'iter, si dovrà presentare una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) corredata da tutte certificazioni previste dalla normativa.

Si conferma infine la valutazione indicata in perizia.

Con osservanza.

Gorizia, 8 gennaio 2026

L'esperto stimatore
geometra Roberto Roiz



Allegati:

- osservazioni di parte



antonio lacapra <antonello.lacapra@gmail.com>

2/12/2025 18:20

Es. imm. Martucci 112/24 Trib. Gorizia

A roberto.roiz@virgilio.it

Egr. geom. Roberto Roiz,
come da intese, riepilogo qui di seguito le osservazioni da me svolte alla scorsa udienza del 28.11.2025:

Dai rilievi eseguiti dal proprietario, risulta una superficie commerciale molto inferiore a quella di cui alla stima (mq 106 anzichè mq 128,50) sostanzialmente coincidente con quella di cui alla visura catastale (**doc. 2** allegato). Tale differenza è dovuta alle seguenti ragioni.

1. La rappresentazione di uno spazio parzialmente inesistente (quello contornato in rosso nella pianta del terzo piano a pag. 11), in quanto l'ulteriore "ripostiglio" riguarda solo una stanza (c.d. soffitta), e non anche il vano servizi nè la camera da letto con finestra (v. **tav. 02** allegata; vedi anche foto - **tav. 4**).
2. Le superfici "commerciali" sono di molto maggiori rispetto a quelle "calpestabili" risultanti dal Catasto, pur considerate corrette dal CTU: per il secondo piano, dal Catasto risulta una superficie calpestabile di mq 62 (v. doc. 1 allegato; v. anche piante di progetto allegate alla stima) che, aumentata del 10% per le murature, darebbe luogo a circa mq 68, anzichè ai 77 mq di cui alla stima; parimenti la superficie calpestabile del terzo piano risultante dal catasto è di mq 55,35, che maggiorata del 10% per le murature, darebbe luogo a circa mq 61, mentre nella stima è indicata in mq 69: tali risultati sono stati confermati "in vero" dai rilievi effettuati dal proprietario e qui allegati (**tav. 01**).
3. La differenziazione dello spazio del terzo piano operata dal CTU ("Abitabile", "Soffitta" e "Sottotetto") non appare corretta in quanto le altezze (v sezione - **tav. 03** qui allegata) e le superfici finestate consentono di considerare abitabile una parte molto inferiore (in particolare non risulta abitabile il bagno).
4. La valutazione di euro 1.400/mq è stata indicata nella stima senza citare la fonte né il metodo, laddove quella dell'Agenzia delle Entrate per il 2024 è di soli euro 820-950/mq (v. documento depositato il 23.4.2025) e quella delle compravendite di alloggi analoghi è circa 1.100 euro (vedi contratto depositato il 23.4.2025), per giunta riferita a diversi anni fa, quando i valori di mercato erano ben più alti (v. valori OMI 2014 depositati sempre il 23.4.2025). A nulla rileva l'osservazione del CTU a mente della quale tale alloggio sarebbe privo di sanatoria, in quanto la medesima condizione caratterizza anche quello oggetto della presente esecuzione. Ne deriva una differenza della valutazione compiuta dallo stimatore rispetto a quella reale di circa 50.000 euro

A disposizione per quant'altro, cordiali saluti