

## TRIBUNALE DI GORIZIA

R.G. 415/2023

GIUDICE dott.ssa Martina PONZIN

PARTE ATTRICE \*\*\*dato oscurato\*\*\*

PARTE RESISTENTE \*\*\*dato oscurato\*\*\*

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto, geometra Manfredi JACUMIN, iscritto al n. 172 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Gorizia, con studio in Monfalcone piazzale Salvo d'Acquisto n. 11, a seguito dell'incarico ricevuto e del giuramento prestato in data 21 novembre 2023 redige la presente

#### RELAZIONE TECNICA

atta a rispondere al seguente quesito:

*“presa visione degli atti e documenti di causa, previo sopralluogo, con autorizzazione ad accedere agli uffici pubblici per il reperimento di ogni documentazione ritenuta utile, proceda alla valutazione dell'immobile sito in San Pier d'Isonzo così individuato: Ufficio Tavolare di Monfalcone: - P.T. 984 c.c. di San Pier d'Isonzo c.t. 1; - P.T. 984 c.c. di San Pier d'Isonzo c.t. 2; Al catasto: - Foglio 10, particella 590/1, sub. 1, cat. A/4, classe 6, vani 4,5 rendita 188,25; - Foglio 10, particella 590/4, cat. C/6, classe 6, rendita 40,90, prendendo posizione sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile”.*

#### SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

1. A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali il giorno 14 dicembre 2023 alle ore 18.00 presso il luogo di causa, sito in San Pier d'Isonzo (GO) in via B. Croce 8.
2. All'incontro del 14 dicembre 2023, alle ore 18.00 presso l'immobile oggetto di causa, erano presenti, oltre allo scrivente C.T.U.:

Giudice dott.ssa Martina PONZIN  
Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Manfredi JACUMIN

- **\*\*\*dato oscurato\*\*\***, parte resistente e residente nell'immobile Si riporta di seguito il Verbale (Allegato A) dell'incontro:

*“Alle ore 18.10 il C.T.U. avvia le operazioni peritali dando lettura del quesito posto, che viene condiviso dai presenti come corrispondente a quanto richiesto dall'III.mo Signor Giudice.*

*Viene eseguito il rilievo completo dell'immobile con la misurazione dei locali che compongono l'unità immobiliare, della costruzione nella corte esclusiva adibita a rimessa e di una casetta prefabbricata in legno uso deposito attrezzature. Vengono rilevati gli impianti tecnologici di cui dispone l'abitazione e gli accessori. Si rilevano gli elementi di finitura e si esegue un reportage fotografico dell'intero immobile.*

*Il C.T.U. informa i presenti che seguirà futura comunicazione per fissare l'eventuale proseguimento delle operazioni peritali.*

*Alle ore 19.10 le operazioni hanno termine.*

*Letto, confermato e sottoscritto dalle Parti.”*

## IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

### Intestatarî

**\*\*\*dato oscurato\*\*\***

### Ubicazione

Comune di San Pier d'Isonzo, Provincia di Gorizia, via B. Croce n.8 - 10.

### Dati tavolari

Ufficio Tavolare di Monfalcone, Partita Tavolare n. 984 di San Pier d'Isonzo, c.t. 1° e c.t. 2°:

Foglio A (Prima parte)

**c.t. 1° p.c. 590/1** unità condominiale costituita da alloggio sito al piano rialzato – a sud della casa di via Benedetto Croce costruita sulla p.c. n. 590/1 in P.T. 983 marcato “A” in celeste.

**c.t. 2° p.c. 590/4** fabbricato e corte

Foglio A (seconda parte)

Posta 1: Pres. 20 gennaio 1975 G.N. 151/75

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 250/1000 i.p., di permanente proprietà del 1° c.t. in P.T. 983 di q.L.F.

Giudice dott.ssa Martina PONZIN  
Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Manfredi JACUMIN

Posta 2: Pres. 30 agosto 2002 G.N. 3392/02

Sulla base del foglio di notifica n. 378/02 e allegata planimetria si rende evidente il cambiamento di denominazione della p.c. 590/4 ora fabbricato e corte.

Foglio B

Posta 2: Pres. 30 dicembre 2002 G.N. 4978

Sulla base del certificato di eredità d.d. Go 13/12/2002, N.C. n.2058/02, n. Cron. 4185, si intavola **il diritto di proprietà** del 1° e 2° c.t. a nome di:

- a) **\*\*\*dato oscurato\*\*\*** con 1/3
- b) **\*\*\*dato oscurato\*\*\*** con 2/9 p.i.
- c) **\*\*\*dato oscurato\*\*\*** con 2/9 p.i.
- d) **\*\*\*dato oscurato\*\*\*** con 2/9 p.i. Posta 3/ad 2: Pres. 15 luglio 2019

G.N. 3389/19

Sulla base del certificato di eredità rilasciato dal Tribunale di Gorizia d.d. 01/07/2019, R.N.C. n.1340/19, n. Cron. 2603/19, si intavola **il diritto di proprietà** di 1/3 dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

- e) **\*\*\*dato oscurato\*\*\*** con 1/9 p.i.
- f) **\*\*\*dato oscurato\*\*\*** con 1/9 p.i.
- g) **\*\*\*dato oscurato\*\*\*** con 1/9 p.i.

Foglio C

Posta 5: Pres. 11 giugno 2007 G.N. 2733/07

Sulla base degli estratti di ruolo e del prospetto riepilogativo d.d. 31/05/2007 si intavola il diritto di ipoteca legale a favore del Servizio Riscossione Tributi Concessione della Provincia di Torino di cui è concessionario la EQUITALIA NOMOS S.p.a. con sede in Torino, per la quota complessiva di Euro 56.196,04 di cui Euro 28.098,02 per capitale a peso dei cc.tt. 1° e 2° con quota di 2/9 di ragione di **\*\*\*dato oscurato\*\*\***

#### Dati catastali

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Gorizia – Territorio, Catasto Fabbricati.

- Comune di San Pier d'Isonzo, Sezione Urbana B, Foglio di Mappa 10, p.c. .590/1, sub 1, Cat. A/4, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 188,25.
- Comune di San Pier d'Isonzo, Sezione Urbana B, Foglio di Mappa 10, p.c. .590/4, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 18 mq, Rendita € 40,90.

Giudice dott.ssa Martina PONZIN  
Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Manfredi JACUMIN

### **Conformità catastale**

La planimetria catastale dell'unità immobiliare principale (abitazione) corrisponde allo stato reale dei luoghi. La planimetria catastale dell'unità immobiliare accessoria (rimessa) è priva della rappresentazione di un piccolo vano uso ripostiglio/deposito attrezzi ad esso adiacente.

### **Allineamento catasto-tavolare**

L'esamina degli atti catastali e degli atti tavolari ha evidenziato una lieve discrepanza nella descrizione dei vani che compongono l'unità immobiliare che comunque non comporta la redazione di elaborati di aggiornamento.

### **Conformità edilizia**

A seguito di richiesta di accesso agli atti di data 04/12/2023 inoltrata al Comune di San Pier d'Isonzo, l'Ufficio Tecnico Comunale comunicava in data 15/02/2024 a seguito esecuzione ricerche di archivio, l'assenza di pratiche edilizie riguardanti il fabbricato principale. Trattasi nella fattispecie di fabbricato costruito in regime di Edilizia Sovvenzionata e/o Convenzionata da INA CASA (poi IACP e in seguito ATER) già negli anni '50-'60 del secolo scorso e di cui le Amministrazioni Comunali solitamente non sono in possesso delle relative pratiche edilizie.

Il fabbricato accessorio, rimessa, risulta autorizzato con Concessione Edilizia prot. 4832 d.d. 19/12/1990 e successive varianti prot. 2813 d.d. 14/07/1992 e prot. 2208 d.d. 30/03/1995, l'accesso agli atti ha evidenziato l'assenza del Permesso di Agibilità.

Il vano uso deposito attrezzi attiguo la rimessa è stato autorizzato con Autorizzazione Edilizia in Precario prot. 6370 d.d. 05/11/1999 cui è seguito il rinnovo con prot. 179 d.d. 08/01/2001 fino alla data del 05/11/2001, l'accesso agli atti ha evidenziato che l'Autorizzazione Edilizia in Precario è di fatto scaduta.

### **Descrizione immobile**

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un appartamento al piano terra/rialzato compreso in un edificio condominiale residenziale edificato sulla p.c. .590/1 con ingresso da via B. Croce civ.8. L'edificio è stato costruito con Piano Nazionale INA CASA negli anni '50-'60 del secolo scorso.

L'edificio condominiale comprende 4 appartamenti distribuiti su 2 piani fuori terra in un unico corpo di fabbrica principale.

L'accesso avviene da un ingresso condominiale principale, le unità sono servite da un unico vano scale, le unità abitative del piano terra/rialzato sono dotate anche di accesso autonomo.

La struttura portante è mista del tipo in cemento armato e muratura di tipo portante su fondazioni continue e/o a plinto, solai di piano e di copertura del tipo misto in laterizio e cemento armato; scala in gradini di cemento prefabbricati e muratura in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono intonacate al civile e tinteggiate, i parapetti dei poggioli sono costituiti da ringhiera metallica. I pianerottoli del vano scale sono in marmette di pietra e cemento tipo palladiana ed i gradini sono costituiti da elementi prefabbricati in calcestruzzo

lisciato, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, l'atrio di ingresso è pavimentato in marmette di pietra e cemento tipo palladiana, pareti e soffitti sono tinteggiati. L'edificio è dotato di impianto fognario.

Per quanto rilevato, l'edificio, nelle parti comuni, si presenta in buone condizioni; non sono stati rilevati visivamente segni di assestamento e/o cedimento di carattere strutturale.

Caratteristiche interne:

L'appartamento ubicato al piano terra/rialzato ha accesso sia dal pianerottolo comune del vano scala che dalla terrazza direttamente da corte condominiale ed è composto dai seguenti vani:

disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, servizio igienico, due camere da letto, ripostiglio e terrazza.

L'accesso all'immobile ha permesso di rilevare le sue caratteristiche e la sua distribuzione interna costituita da tramezzature in laterizio intonacato.

Le finiture possono essere così riassunte:

- il pavimento del disimpegno, soggiorno e camere è in lamparquet di rovere;
- i pavimenti e i rivestimenti della cucina del servizio igienico sono in piastrelle di ceramicato;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura;
- il locale igienico è dotato dei seguenti sanitari in porcellana: lavabo, vaso, bidet e cabina doccia integrata da apparecchiatura tipo sauna;
- le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno tamburato verniciato;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in legno/alluminio con vetro-camera isolante, tutti dotati di oscuranti di tipo avvolgibile in plastica e zanzariera;
- i davanzali esterni sono in granito, i davanzali interni in pietra tipo "Trani" o travertino levigato;
- il terrazzo ha una pavimentazione in piastrelle di ceramicato, ricorrenze e rivestimento gradini con piane in granito.

A livello di impianti si rilevano:

- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano ed elementi radianti in alluminio;
- impianto di raffrescamento a pompa di calore elettrica e split;
- impianto a gas per uso domestico di tipo autonomo allacciato a rete urbana;
- impianto elettrico, eseguito sotto traccia, dotato di interruttore differenziale posto in prossimità dell'ingresso;
- impianto citofonico;
- impianto tv centralizzato.

Da quanto rilevato e sopra esposto, si ritiene di segnalare:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

che per l'impianto elettrico, seppur da ritenersi a norma in quanto dotato di interruttore differenziale, sarà da assoggettare a verifica/revisione da parte di personale qualificato per l'accertamento e la certificazione della richiesta di conformità alle prescrizioni delle vigenti norme di legge in materia.

- che non è stato verificato il corretto funzionamento degli impianti (elettrico, termico, gas, ecc.) e loro accessori e/o componenti, comprese canne fumarie, nè la loro conformità alle norme di legge.
- Che la presa d'aria esterna del locale cucina è ostruita dalla mobilia.

L'unità immobiliare accessoria con destinazione d'uso rimessa è costituita da un corpo di fabbrica secondario eretto in una corte di proprietà esclusiva di circa mq 100.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato con unico piano fuori terra è stato edificato con struttura portante di tipo misto con muratura portante in laterizio, solaio di copertura in latero cemento, manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità è formata da un unico vano, le finiture possono essere così riassunte:

- la pavimentazione è in piastrelle di ceramicato;
- le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura, esclusa una parete che risulta rivestita in piastrelle di ceramicato;
- il soffitto è rivestito internamente con tavole ed arcarecci in legno smaltato color bianco;
- l'accesso al vano rimessa avviene tramite un portone in alluminio anodizzato color bronzo e vetro formato da due ante con apertura a libro;
- i serramenti esterni sono costituiti da telaio in alluminio anodizzato color bronzo con vetro-camera isolante e dotati di zanzariera;
- i davanzali e le pianie sono in granito;
- le facciate esterne sono rivestite in marmorino di tipo minerale o resino-plastico;
- al momento del sopralluogo si è rilevato che il locale non era adibito ad autorimessa in quanto erano presenti diversi arredi, tra cui: una parete attrezzata a cucina dotata di elettrodomestici e contenitori, un tavolo con sedie; oltre a un piatto doccia, un lavatoio in ceramica, un boiler elettrico per produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico è collegato al quadro generale.

Il deposito attrezzi costruito in aderenza alla rimessa è stato edificato con struttura prefabbricata in legno (pareti, copertura e finitura).

Considerazioni finali:

sulla base di quanto esposto si evidenzia che l'appartamento ed i locali delle pertinenze si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Dalla planimetria catastale, dagli elaborati progettuali e dal rilievo eseguito si sono rilevate le

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

seguenti superfici e misure:

- disimpegno mq 6.90
- soggiorno/pranzo mq 15.96
- cucina mq 5.86
- servizio igienico mq 4.73
- camera mq 10.15
- camera mq 13.68
- ripostiglio mq 1.24
- terrazza mq 3.50
- rimessa mq 17.63
- deposito attrezzi mq 5.46
- corte esclusiva mq 77.91
- altezza utile abitazione: ml 2.77;
- altezza utile rimessa: ml 2.40;
- altezza utile media deposito attrezzi: ml 1.95

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La superficie utile calpestabile è così riassunta: appartamento mq 58.52, rimessa mq 17.63, deposito attrezzi mq 5.46.

La superficie lorda, comprensiva dei divisori interni e delle murature perimetrali (misurati alla mezzaria nei tratti confinanti con altre unità immobiliari), dell'appartamento è di mq 71.35, rimessa mq 22.04, deposito attrezzi mq 5.50.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### **Altre informazioni**

L'immobile non è provvisto di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

#### **Calcolo della superficie commerciale**

Le superfici commerciali sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie progettuali e catastali e verificate con sopralluogo, il calcolo dei rapporti mercantili è stato effettuato in base alle norme del D.P.R. 138/98.

superficie commerciale complessiva ragguagliata mq 92.86 per arrotondamento mq 93.00.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO: PARTE VALUTAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

***“presa visione degli atti e documenti di causa, previo sopralluogo, con autorizzazione ad accedere agli uffici pubblici per il reperimento di ogni documentazione ritenuta utile,***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**proceda alla valutazione dell'immobile sito in San Pier d'Isonzo così individuato: Ufficio Tavolare di Monfalcone: - P.T. 984 c.c. di San Pier d'Isonzo c.t. 1; - P.T. 984 c.c. di San Pier d'Isonzo c.t. 2; Al catasto: - Foglio 10, particella 590/1, sub. 1, cat. A/4, classe 6, vani 4,5 rendita 188,25; - Foglio 10, particella 590/4, cat. C/6, classe 6, rendita 40,90"**

#### **Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, è quello sintetico, basato sull'esame comparativo dei prezzi immobiliari locali, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della destinazione urbanistica, della posizione, delle destinazioni d'uso ammesse, delle proprietà dimensionali, del grado di finitura, del collegamento con la viabilità principale e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo contraddistinguono.

#### **Definizione valore di mercato**

Il valore di mercato è l'ammontare stimato 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 eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (International Valuation Standard 2007 – IVS 1, nota 3.1)

#### **Fonti di informazione**

Ufficio Tavolare di Monfalcone, Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare Ufficio Provinciale di Gorizia, Agenzie e Mediatori immobiliari operanti sul territorio, liberi professionisti indipendenti operanti nel campo delle valutazioni immobiliari, pubblicazioni e riviste specializzate del settore immobiliare.

#### **Valutazione del più probabile valore di mercato**

Dalla ricerca condotta in zona presso qualificati mediatori immobiliari e colleghi professionisti operanti nel campo delle valutazioni immobiliari, nonché dalla consultazione delle periodiche pubblicazioni del settore, si è ricavato il prezzo unitario espresso in €/mq lordo commerciale.

Si ritiene quindi adeguato valutare in € 1.100,00 per metro quadrato commerciale, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Valore di mercato dell'immobile:	€ 1.100,00 x 93,00 mq commerciali = € 102.300,00
	per arrotondamento <b>€ 102.000,00</b>

N.B.: valore di stima da considerarsi, seppur valutato con il parametro della superficie commerciale, quale valore "a corpo". Eventuali variazioni nel calcolo della superficie, non influenzano, né possono modificare, la valutazione del bene.



RISPOSTA AL QUESITO: PARTE DIVISIBILITA' DEL BENE

**“....prendendo posizione sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile”.**

Considerate ed esaminate tutte le caratteristiche proprie e particolari dell'immobile (unità immobiliare principale ed unità immobiliare accessoria) si attesta la non divisibilità immobiliare.

La presente relazione e documentazione allegata vengono trasmessi ai seguenti indirizzi:

- Tramite PEC a \*\*\*dato oscurato\*\*\*
- Tramite PEC a \*\*\*dato oscurato\*\*\*
- Tramite raccomandata A/R a \*\*\*dato oscurato\*\*\*

Affinchè entro il giorno 28 marzo 2024 vengano trasmesse allo scrivente C.T.U. ([manfredi.jacumin@geopec.it](mailto:manfredi.jacumin@geopec.it)) eventuali osservazioni.

Quindi entro il giorno 02 aprile 2024 lo scrivente C.T.U. provvederà a depositare il proprio elaborato finale presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Gorizia.

Con quanto esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Onorevole Tribunale per fornire ogni chiarimento si rendesse necessario.

Monfalcone, 29 marzo 2024

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Manfredi JACUMIN



ALLEGATI:

- A. Verbale operazioni peritali d.d. 14 dicembre 2023

Giudice dott.ssa Martina PONZIN  
Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Manfredi JACUMIN