

R.G. 415/2023

GIUDICE dott.ssa Martina PONZIN

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

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

## INTEGRAZIONI alla relazione tecnica dd 29 marzo 2024

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, depositava in data 29 marzo 2024 la perizia tecnica atta a rispondere ai quesiti chiesti dal Giudice.

Nel corso dell'udienza del giorno 3 aprile 2024 il Giudice richiedeva al C.T.U un'integrazione alla perizia a chiarimento dei punti riportati nel verbale di causa e così indicati:

*“...non è accertato quando è stato costruito l'immobile (se prima o dopo il 1967), se vi fossero comunque strumenti regolatori vigenti nel periodo di costruzione, così non è chiaro se vi sia regolarità o meno degli accessori (rimessa e deposito attrezzi) ai fini della validità dell'eventuale vendita.”*

### RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

A seguito ricerche documentali si è accertato che la costruzione del fabbricato principale (composto da n. 4 appartamenti) è avvenuta in epoca antecedente l'anno 1967.

In particolare sono stati esaminati:

- il contratto di compravendita di data 29 luglio 1966, registrato a Gorizia il 12.08.1966 al n. 4696 vol. 115 mod.2° Atti Privati, atto con il quale l'Ente Pubblico G.E.S.C.A.L. (Gestione Case Lavoratori con sede in Roma) vendeva l'appartamento oggetto di causa al signor \*\*\*dato oscurato\*\*\* genitore degli attuali proprietari e parti in causa; (allegato 1)

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





- il piano tavolare di frazionamento condominiale del fabbricato, datato 2 luglio 1965 a firma Geom. Brumat, con Bolletta catastale n. 433 dd 30.06.1965, citato nell'atto al punto precedente; (allegato 2).

Come riportato nella relazione tecnica originaria, *“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 (allegato 3) 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 Pubblica “Piano Casa” da INA CASA in seguito GESCAL (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;”*; sull'esistenza, all'epoca di costruzione del fabbricato condominiale (ante 1967), di eventuali strumenti regolatori, nessuna notizia utile è stata reperita all'ufficio tecnico comunale.

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, ( allegato 4); l'accesso agli atti ha evidenziato l'assenza del Permesso di Agibilità, attestabile con il deposito c/o gli uffici comunali di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) a firma di tecnico abilitato.

Come riportato nella relazione tecnica originaria *“ 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.”* (Allegato 5).

La verifica sull'eventuale possibilità di regolarizzazione urbanistica di tale vano accessorio a mezzo di pratica di sanatoria edilizia, ha accertato la non fattibilità dell'azione e l'impossibilità al mantenimento del fabbricato che quindi dovrà essere rimosso/demolito.

Riassumendo:

l'unità immobiliare appartamento risulta edificata in epoca antecedente l'anno 1967;

l'unità immobiliare rimessa risulta regolarmente autorizzata, ma priva di agibilità che può essere conseguita con il deposito c/o gli uffici comunali di S.C.A.;

il vano deposito attrezzi, con autorizzazione in precario scaduta e sanatoria non ottenibile dovrà essere rimosso e/o demolito.

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





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

Monfalcone, 30 aprile 2024



In fede



Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Geom. Manfredi JACUMIN



ALLEGATI (n. 6 file .pdf):

01. contatto di compravendita
02. piano tavolare di frazionamento condominiale
03. comunicazione ufficio tecnico comunale
04. documentazione autorizzativa locale rimessa
05. documentazione autorizzativa locale deposito attrezzi
06. rilievi catastale e tavolari

