

dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**TRIBUNALE DI GORIZIA**

**CONTENZIOSO CIVILE R.G. n° 504/2024 - G.I. DOTT.SSA LAURA DI LAURO**

nel procedimento per

**- DIVISIONE GIUDIZIALE IMMOBILIARE -**

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

ATTORE: \_\_\_\_\_ con l'AVV. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ unitamente e disgiuntamente all'AVV. \_\_\_\_\_);  
C.T.P.: \_\_\_\_\_  
CONVENUTO: 1) " \_\_\_\_\_ ; con l'AVV. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in proprio; C.T.P.: \_\_\_\_\_

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA FINALE - R.G. n° 504/2024**

Il sottoscritto C.T.U., dott. arch. ANDREA OSTROMANN, nato a Gorizia il 24.07.1964 (C.F. STR NDR 64L24 E098N - P.IVA 00485590319 - P.E.C. andrea.ostromann@archiworldpec.it), con studio tecnico professionale sito in via Michelangelo Buonarroti n° 19 - 34073 Grado (GO), iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Gorizia (Sez. A - n° 274 - architetto), nominato dall'ILL.MO G.I. DOTT.SSA LAURA DI LAURO in data 14.08.2025, (giuramento telematico d.d. 22.08.2025 con assegnazione del termine sino al 18.09.2025), ha ricevuto l'**incarico di rispondere al seguente quesito**, di cui al Verbale della suddetta nomina:

*1) Esaminata la documentazione in atti, eseguiti i necessari sopralluoghi ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il CTU i beni oggetto della massa da dividere, anche dal punto di vista tavolare, e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI CORIZIA -

*2) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;*

*3) provveda alla stima dei beni in comunione ereditaria, indicandone l'attuale valore di mercato, indicando dettagliatamente i criteri di stima;*

*4) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;*

*5) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*

*6) verifichi se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52».*

\*\* \* \* \* \* \*\* \* \* \* \* \*\* \* \* \* \* \*\*

Nel suddetto Verbale di nomina venivano disposti dal G.I. i seguenti termini:

- **29.12.2025** al C.T.U. per l'invio della Relazione Tecnica (Bozza) alle Parti;
- **13.01.2026** alle Parti per trasmettere al C.T.U. le Osservazioni sulla Relazione;
- **28.01.2026** al C.T.U. per il deposito della Relazione Tecnica Finale.

**- PROSSIMA UDIENZA -**

**SOSTITUZIONE CON DEPOSITO DI NOTE SCRITTE SINO AL 19.02.2026 ORE 9:00**

Per rendere immediata la lettura della presente Relazione di Consulenza, si rimanda all'“**INDICE DEI CAPITOLI E DEI PARAGRAFI**”, così come di seguito predisposto.

\* \* \* \* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**INDICE dei CAPITOLI e dei PARAGRAFI**

|   |      |    |
|---|------|----|
| <b>Cap. I° - RIASSUNTO OPERAZIONI PERITALI SVOLTE</b>   | pag. | 6  |
| A - Cronologico   | pag. | 6  |
| B - Accesso agli Atti - Breve descrizione delle attività svolte   | pag. | 7  |
| <b>Cap. II° - INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILIARI - TITOLARITÀ DELLE QUOTE</b>  | pag. | 8  |
| Punto 1) Quesito: ... «1) Esaminata la documentazione in atti, eseguiti i necessari sopralluoghi ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il CTU i beni oggetto della massa da dividere, anche dal punto di vista tavolare, e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;» ... |      |    |
| A1 - Rilievo Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Gorizia - Territorio   | pag. | 8  |
| A2 - Rinvio alla Documentazione Catastale Rilevata  | pag. | 9  |
| B1 - Rilievo all'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo  | pag. | 10 |
| B2 - Rinvio alla Documentazione Tavolare Rilevata   | pag. | 11 |
| C - Titolarità delle Quote - Criticità Rilevate   | pag. | 12 |
| <b>Cap. III° - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI</b>   | pag. | 14 |
| Punto 2) Quesito: ... «2) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;» ...   |      |    |
| A - Descrizione dei Beni Immobiliari  | pag. | 14 |
| B - Rappresentazione Grafica e Fotografica dei Beni Immobiliari   | pag. | 25 |
| C - Stato Locativo dei Beni Immobiliari   | pag. | 26 |
| <b>Cap. IV° - SIMA DEI BENI AL VALORE DI MERCATO - CRITERI DI STIMA</b>   | pag. | 27 |
| Punto 3) Quesito: ... «3) provveda alla stima dei beni in comunione ereditaria, indicandone l'attuale valore di mercato, indicando dettagliatamente i criteri di stima;» ...  |      |    |
| A - Premessa Metodologica   | pag. | 27 |
| B - Stima dei Beni - Fabbricati e Terreni all'attualità   | pag. | 30 |
| <b>Capitolo V° - PROGETTO DI DIVISIONE - CONGUAGLI IN DENARO</b>  | pag. | 34 |
| Punto 4) Quesito: ... «4) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;» ...   |      |    |



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

|  |      |    |
|--|------|----|
| <b>Capitolo VI° - RIGUARDO LA COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI</b>   | pag. | 35 |
| Punto 5) Quesito: ... «5) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;» ...  |      |    |
| A - Indivisibilità dei Beni - Non Comoda Divisibilità  | pag. | 35 |
| <b>Capitolo VII° - REGOLARITÀ URBANISTICA, COMMERCIALIZZABILITÀ, CONFORMITÀ</b>  | pag. | 38 |
| Punto 6) Quesito: ... «6) verifichi se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;» ... |      |    |
| A - Indagini Preliminari Condotte  | pag. | 38 |
| B - Regolarità Urbanistica, Commercialità, Conformità  | pag. | 41 |
| <b>Capitolo VIII° - CONCLUSIONI</b>  | pag. | 44 |
| <b>Capitolo IX° - RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE</b>   | pag. | 46 |
| <b>Capitolo X° - CONCLUSIONI FINALI</b>  | pag. | 50 |

\* \* \* \* \*

**ELENCO ALLEGATI A SUPPORTO:**

- «A • Mappa, Visure Catastali, Planimetrie»;
- «B1 • Visure Partite Tavolari»;
- «B2 • Partite Trasposte»;
- «B3 • Atti Tavolari»;
- «B4 • Domanda Accesso Atti U.T. Cormons»;
- «B4 • Riscontro Accesso Atti C.T.U. 504/2024»;
- «B4 • 1961 PE 61 008 Licenza Edilizia»;
- «B4 • 1961 PE 61 008 Progetto»;
- «B4 • 1981 PE 81 123 Concessione Edilizia»;
- «B4 • 1981 PE 81 123 Progetto»;
- «B4 • 1986 PE 86 166 Autorizzazione Edilizia»;
- «B4 • 1986 PE 86 166 Progetto»;
- «B4 • 1986 PE 86 237 Condono Edilizio»;



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

- «**B4** • 1986 PE 86 237 Condono Planimetrie»;
- «**B4** • 1991 PE 212 Autorizzazione Edilizia»;
- «**B5** • Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica»;
- «**B5** • Certificato Destinazione Urbanistica»;
- «**B6** • Richiesta Atti Agenzie Entrate»;
- «**B7** • Risposta Agenzie Entrate»;
- «**C1** • Rilievo Laser Scanner Stonex X120GO»;
- «**C2** • Rilievo Unità Imm.ri Subb. 3, 4 e 5»;
- «**C3** • Rappresentazione Grafica Terreni Boschivi»;
- «**D1** • Foto Fabbricato e Terreni Adiacenti»;
- «**D2** • Foto Unità Immobiliare Sub. 3»;
- «**D3** • Foto Unità Immobiliare Sub. 4 e Sub. 5»;
- «**D4** • Foto Terreni Boschivi»;
- «**E** • Quotazioni OMI - I° sem. 2025 e VAM 2025»;
- «**F1** • Stima UU.II. Subb. 3, 4, 5»;
- «**F2** • Stima Terreni Agricoli e Non»;
- «**G** • Comunicazioni e Verbali delle Operazioni»
- «**H** • PEC Invio Relazione di Consulenza e di Ricevimento delle Osservazioni».

\* \* \* \* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**- Capitolo I° - RIASSUNTO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE****A - CRONOLOGICO**

- 2025.08.22** GIURAMENTO TELEMATICO: con indicazione della data di Inizio delle Operazioni Peritali, fissate per il 16.09.2025; 1° Accesso Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca (telematico), Visure e scarico Atti Tavolari;
- 2025.08.24** 1° Accesso Telematico all'Agencia del Territorio (Catasto Terreni e Fabbricati) di Gorizia;
- 2025.09.23** INIZIO EFFETTIVO OPERAZIONI PERITALI (rideterminato con P.E.C. d.d. 11.09.2025 stante l'impossibilità a presenziare del C.T. di Parte Convenuta) con rilievo fotografico dei beni oggetto di divisione (fabbricati, terreni, boschi), primo rilievo degli ambienti con strumentazione elettronica (Laser Scanner "X120GO" messo a disposizione dal C.T.P. Attoreo

**OPERAZIONI SOSPESSE OVVERO NON CONCLUSE**

- 2025.09.29** 2° Accesso Telematico all'Agencia del Territorio (Catasto Terreni e Fabbricati) di Gorizia;
- 2025.09.30** 2° Accesso Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca (diretto) per consultazione Tomi ed estrazione di copie;
- 2025.10.06** RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI: accesso informativo diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cormons;
- 2025.10.07** 3° Accesso Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca (telematico) scarico Atti Tavolari;
- 2025.10.12** RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI E C.D.U.: (telematico) all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cormons;
- 2025.11.05** RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI: (telematico) all'Agencia delle Entrate;
- 2025.11.11** INTEGRAZIONE ACCESSO AGLI ATTI: (telematico) all'Agencia delle Entrate;



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**2025.12.08** RIPRESA E PROSECUZIONE OPERAZIONI PERITALI: Eseguite misurazioni a campione quale verifica/calibrazione di quanto in precedenza acquisito mediante Laser Scanner "Stonex X120GO", ulteriori acquisizioni fotografiche, esplicitazione e condivisione del metodo di stima che si intende adottare (D.P.R. 138/1998) con riflessione collegiale riguardo i coefficienti correttivi da adottare a fronte della specificità dei luoghi oggetto di stima.

**OPERAZIONI DEFINITIVAMENTE CONCLUSE**

**2025.12.29** INVIO ALLE PARTI DELLA BOZZA DI CONSULENZA: unitamente a n° 30 Allegati quali parti integranti e a supporto della stessa.

Per quanto sopra e di maggior dettaglio, si rimanda ai contenuti dell'allegato «**G• Comunicazioni e Verbali delle Operazioni**».

\* \* \* \* \*

**B - ACCESSO AGLI ATTI - BREVE DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ SVOLTE**

Al fine di inquadrare correttamente il contesto dei luoghi ovvero dare completa risposta all'articolato quesito disposto, lo scrivente ha eseguito le indagini ritenute opportune presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione, ovvero:

- 1 - l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Gorizia - Territorio,  
telematico in data 24.08.2025, 29.09.2025;
- 2 - l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca,  
telematico in data 22.08.2025, 07.10.2025;  
in loco in data 30.09.2025;
- 3 - l'Ufficio Tecnico del Comune di Cormons,  
in loco in data 06.10.2025,  
telematico in data 12.10.2025
- 4 - l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gorizia - via Roma n° 6,  
telematico in data 05.11.2025 e 11.11.2025

\* \* \* \* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO-TRIBUNALE DI GORIZIA -

**- Capitolo II° -****INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILIARI - TITOLARITÀ DELLE QUOTE**

**Punto 1) Quesito:** ... «*1) Esaminata la documentazione in atti, eseguiti i necessari sopralluoghi ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati il CTU i beni oggetto della massa da dividere, anche dal punto di vista tavolare, e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*» ...

Letta la documentazione in Atti, per **meglio individuare** i “beni oggetto di divisione”, il sottoscritto ha provveduto a eseguire le indagini ritenute opportune presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Gorizia - Territorio - telematico) e l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, ottenendo le seguenti risultanze.

**A1 - RILIEVO AGENZIA ENTRATE - UFFICIO PROV.LE GORIZIA - TERRITORIO**CATASTO FABBRICATI - **Comune di Cormons (cod. D014) - Prov. Gorizia**

- 1) Sez. A - F.M. 5 - **p.c. 429/9**    **Sub. 3** - Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 11,5 vani,  
Rendita Euro 712,71
- 2) Sez. A - F.M. 5 - **p.c. 429/9**    **Sub. 4** - Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 18 mq., Sup. Cat. mq. 21  
Rendita Euro 59,50
- 3) Sez. A - F.M. 5 - **p.c. 429/9**    **Sub. 5** - Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 20 mq., Sup. Cat. mq. 24  
Rendita Euro 66,11

Intestazione degli immobili indicati dal n° **1** al n° **3** con rispettiva proprietà per 1/2:

- a)  
b)

\*\* \*\* \*

CATASTO TERRENI - **Comune di Cormons - Sez. Brazzano (cod. D014C) - Prov. Gorizia**

- 1) F.M. 5 - **p.c. 429/2**    Vigneti - Cl. 3 -                    **superficie 898 mq.**  
R. Dominicale Euro 11,13 - R. Agrario Euro 7,88;
- 2) F.M. 5 - **p.c. 429/3**    Vigneti - Cl. 3 -                    **superficie 640 mq.**  
R. Dominicale Euro 7,93 - R. Agrario Euro 5,62;
- 3) F.M. 5 - **p.c. 429/4**    Vigneti - Cl. 3 -                    **superficie 2.770 mq.**  
R. Dominicale Euro 34,33 - R. Agrario Euro 24,32;
- 4) F.M. 5 - **p.c. 429/5**    Orti - Cl. 2 -                         **superficie 1.252 mq.**  
R. Dominicale Euro 18,10 - R. Agrario Euro 10,99;



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

- 5) F.M. 5 - p.c. 429/8 Vigneti - Cl. 3 - **superficie 1.678 mq.**  
R. Dominicale Euro 20,80 - R. Agrario Euro 14,73;
- 6) F.M. 5 - p.c. 429/14 Vigneti - Cl. 3 - **superficie 82 mq.**  
R. Dominicale Euro 1,02 - R. Agrario Euro 0,72;

Intestazione dei terreni indicati dal n° 1 al n° 6 con proprietà per 1/1:

a)

\*\* \*\* \*\* \*\*

- 7) F.M. 1 - p.c. 221/1 - Boschi - Cl. 2 - **superficie 1.092 mq.**  
R. Dominicale Euro 2,82 - R. Agrario Euro 0,79;
- 8) F.M. 1 - p.c. 221/3 Boschi - Cl. 2 - **superficie 1.491 mq.**  
R. Dominicale Euro 3,85 - R. Agrario Euro 1,08;
- 9) F.M. 1 - p.c. 221/4 Boschi - Cl. 2 - **superficie 1.366 mq.**  
R. Dominicale Euro 3,53 - R. Agrario Euro 0,99;

Intestazione dei terreni indicati dal n° 7 al n° 9 con proprietà pro quota:

- |    |                 |             |
|----|-----------------|-------------|
| a) |                 | con 10/40   |
| b) | ... OMISSIS ... | - con 5/40  |
| c) | ... OMISSIS ... | - con 5/40  |
| d) | ... OMISSIS ... | - con 5/40  |
| e) | ... OMISSIS ... | - con 15/40 |

\*\* \*\* \*\* \*\*

**A2 - RINVIO ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE RILEVATA**

Di seguito si riporta in semplice elencazione la documentazione catastale rilevata, così come estratta e riportata nell'Allegato «A • Mappa, Visure Catastali, Planimetrie».

- |                         |                         |   |
|-------------------------|-------------------------|---|
| - Copia di Mappa        | - C.C. Cormons/C        | <b>EM. 5 pp.cc. 429/2, 429/3, 429/4, 429/5, 429/8, 429/9, 429/14;</b>   |
| - Copia di Mappa        | - C.C. Cormons/C        | <b>EM. 1, pp.cc. 221/1, 221/3, 221/4;</b>   |
| - Visure Fabbricati     | - C.C. Cormons          | <b>Sez. A, EM. 5, p.c. 429/9 - Subb. 3, 4, 5;</b>   |
| - Planimetrie Catastali | - C.C. Cormons          | <b>Sez. A, EM. 5, p.c. 429/9 - Subb. 3, 4, 5;</b>   |
| - Visure Terreni        | - C.C. Cormons/Brazzano | <b>EM. 5, p.c. 429/9 (Ente Urbano);</b><br><b>EM. 5, 429/2, 429/3, 429/4, 429/5,</b><br><b>429/8, 429/14;</b> |
|                         | - C.C. Cormons/Brazzano | <b>EM. 1, p.c. 221/1, 221/3, 221/4.</b>   |



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**B1 - RILIEVO UFFICIO TAVOLARE REGIONALE - GRADISCA D'ISONZO****C.C. BRAZZANO -** “Foglio A1” descrizione Partita Tavolare e “Foglio B” Proprietà.**P.T. Web 388 c.t. 1°** pp.cc.nn. 429/2 (vigna), 429/3 (vigna), 429/4 (orto), 429/5 (orto),  
429/9 (fabbricati e corte), 429/8 (vigneto), 429/14 (vigneto);  
- tutte provenienti da P.T. 164 c.t. 1°.**- ATTUALE PROPRIETÀ:** Iscrizione al “Foglio B”**a)** con 1/2.Posta 1 G.N. 843/2024 d.d. 13.03.2024

in base ai titoli in atti Sub. G.N. 16/1984 ex U.T. Cormons

**b)** con 1/2.Posta 2 G.N. 1457/2024 d.d. 28.05.2024in base al Certificato di Eredità R.G. 593/2024 Cron. 1032/2024  
d.d. 29/02/2024 Tribunale di Gorizia.**- PROVENIENZA:** G.T. 16/1984 Pres. 09.01.1984

In base al Certificato di Eredità d.d. Cormons 22.12.1983 n. 184/83 N.C.;

Erede:

P.T. 164 c.t. 1° Foglio B vedi Posta 13 ad 12

\*\* \*\*

**C.C. BRAZZANO -** “Foglio A1” descrizione Partita Tavolare e “Foglio B” Proprietà.**P.T. Web 336 c.t. 1°** pp.cc.nn. 221/1 (bosco), 221/3 (bosco), 221/4 (bosco);  
- tutte provenienti da P.T. 81 c.t. 1°.**- ATTUALE PROPRIETÀ:** Iscrizione al “Foglio B”**a)** con 1/8 p.i;**b) ... OMISSIS ...** - con 5/40 p.i;**c) ... OMISSIS ...** - con 5/40 p.i;**d) ... OMISSIS ...** - con 5/40 p.i;**e) ... OMISSIS ...** - con 15/40 p.i;Posta 1 G.N. 338/2024 d.d. 01.02.2024in base ai titoli in atti Sub. G.N. 126/1883, G.N. 453/1914,  
G.N. 16/1984 ex U.T. Cormons**f)** con 1/8 p.i;

dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDI INTERNI - CONSULENZE TECNICHE TRIBUNALE DI GORIZIA -

Posta 2 G.N. 1457/2024 d.d. 28.05.2024in base al Certificato di Eredità R.G. 593/2024 Cron. 1032/2024  
d.d. 29/02/2024 Tribunale di Gorizia.**- PROVENIENZA:** G.T. 16/1984 Pres. 09.01.1984

In base al Certificato di Eredità d.d. Cormons 22.12.1983 n. 184/83 N.C.;

Erede:

P.T. 81 c.t. 1° Foglio B vedi Posta 11 ad 10

\*\* \*\*

**B2 - RINVIO ALLA DOCUMENTAZIONE TAVOLARE RILEVATA**

Di seguito si riporta in semplice elencazione la documentazione tavolare rilevata, così come estratta e riportata negli Allegati «**B1** • *Visure Partite Tavolari*», «**B2** • *Partite Trasposte*», «**B3** • *Atti Tavolari*».

- **P.T. Web 388 c.t. 1° - C.C. Brazzano:** pp.cc.nn. 429/2 (vigna), 429/3 (vigna), 429/4 (orto), 429/5 (orto),  
429/9 (fabbricati e corte), 429/8 (vigneto), 429/14 (vigneto);  
- tutte provenienti da P.T. 164 c.t. 1°.
- **P.T. Web 336 c.t. 1° - C.C. Brazzano:** pp.cc.nn. 221/1 (bosco), 221/3 (bosco), 221/4 (bosco);  
- tutte provenienti da P.T. 81 c.t. 1°.
- **P.T. 81 c.t. 1° - C.C. Brazzano:** Trasposta in P.T. Web 336 c.t. 1° -
- **P.T. 164 c.t. 1° - C.C. Brazzano:** Trasposta in P.T. Web 388 c.t. 1° -
- **P.T. 81 c.t. 1° - C.C. Brazzano:** Foglio A - II<sup>a</sup> Parte - Posta 4 **Frazionamento**  
Foglio Notifica 35 **G.T. 825/1974**  
Foglio Notifica 24 **G.T. 814/1974**
- Foglio A - II<sup>a</sup> Parte - Posta 5 **Escorporaz. Bene**  
Decreto Tavolare **G.T. 320/1977**
- **P.T. 164 c.t. 1° - C.C. Brazzano:** Foglio A - II<sup>a</sup> Parte - Posta 12 **Frazionamento**  
Foglio Notifica 19 **G.T. 809/1974**  
Foglio Notifica 15 **G.T. 805/1974**
- Foglio A - II<sup>a</sup> Parte - Posta 14 **Ampl.to e Inserim-**  
Foglio Notifica 57 **to di Fabbricato**  
**G.T. 1069/2001**

\*\* \*\*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**C - TITOLARITÀ DELLE QUOTE - CRITICITÀ RILEVATE**

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Gorizia - Territorio) e l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, così come riportate nei paragrafi precedenti e raccolte nei già citati allegati «A • Mappa, Visure Catastali, Planimetrie», «B1 • Visure Partite Tavolari», «B2 • Partite Trasposte», «B3 • Atti Tavolari», risultano ad oggi evidenti le presenti criticità in merito all'attuale Titolarità delle Quote, ovvero:

**Al Catasto Terreni:** la titolarità **per 1/1 quota** delle pp.cc. 429/2, 429/3, 429/4, 429/5, 429/8, 429/14 (F.M. 5 - C.C. Cormons - Sez. Brazzano) nonché per **10/40 quota** delle pp.cc. 221/1, 221/3, 221/4 (F.M. 1 - C.C. Cormons - Sez. Brazzano), risulta ancora intestata al *de cuius* Sig. \_\_\_\_\_ (PADRE), nato a \_\_\_\_\_ e deceduto a \_\_\_\_\_

Secondo quanto in Atti (doc. 6 ATTOREO), alla data:

a) del 25.06.2001 gli Eredi Legittimi risultano:

- Sig. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) quota indivisa 1/3
- Sig. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) quota indivisa 1/3
- Sig. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) quota indivisa 1/3

b) del 08.08.2017 gli Eredi Legittimi in successiva morte del *de cuius* \_\_\_\_\_ risultano:

- Sig. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) quota indivisa 1/2
- Sig. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) quota indivisa 1/2

I Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ **non hanno ancora provveduto** alla voltura della titolarità secondo le quote loro spettanti (rispettivamente di 1/2 e 1/8 pro capite) presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Gorizia - Territorio).

Previa raccolta e predisposizione della documentazione ordinaria necessaria (Elementi di Individuazione, Delega, Ricevute Successione, Decreto Tavolare, Documenti di Identità etc.), si quantifica l'**ONERE PROFESSIONALE** per il deposito di **ogni singola Voltura in Euro 700,00** (I.V.A. e Oneri Cassa dovuti come per legge) esclusi i Bolli e i Diritti stimati in **Euro 172,00**; tale costo va **ripartito al 50% tra le Parti** qui costituite.

\*\* \*\* \*





dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI CORZIA -

**- Capitolo III° -****DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI**

**Punto 2)** Quesito: ... «2) *descrive dettagliatamente i beni stessi e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;*» ...

Facendo riferimento all'individuazione Catastale e Tavolare condotta al capitolo precedente, si provvede di seguito alla complessiva descrizione dei "Beni Immobiliari".

\*\* \*\* \* \* \*

**A - DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI**

**C.C. Brazzano P.T. Web 388 c.t. 1°:** pp.cc. 429/9 (fabbricati e corte), 429/2 (vigneti), 429/3 (vigneti), 429/4 (vigneti), 429/5 (orto), 429/8 (vigneti), 429/14 (vigneti):

1) Sez. A, F.M. 5, **p.c. 429/9, Sub. 3**, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 11,5 vani

Il bene in questione (Abitazione - P.T. h.i. 240 ÷ 390 - P.1° h.1 270 ÷ 290), risulta costituire la più ampia porzione di un Fabbricato eretto su p.c. 429/9 che attualmente comprende nel suo involucro una Rimessa (U.I. Sub. 4), mentre esternamente una di ulteriore (U.I. Sub. 5) nella sua Corte pertinenziale, così come verrà descritto in seguito.

Alla suddetta Abitazione si accede pedonalmente dal civico n° 15 di via San Rocco (Brazzano - Cormons), quindi attraversando un breve tratto della p.c. 429/2, per infine raggiungere il suo Portone d'Ingresso Principale, fronteggiante la p.c. 429/5.

Carrabilmente vi si può invece accedere esclusivamente dal Portone posto lungo via San Rocco (di fronte al civico n° 20), quindi sempre percorrendo un tratto della p.c. 429/2.

Fin da ora si evidenzia che la p.c. 429/2 (al catasto "vigneti") in realtà consiste in una **strada** carrabile di distribuzione che permette di raggiungere tutte le realtà particellari racchiuse al perimetro tanto da un muro di sostegno quanto da un recinto a maglia metallica.

Nella Corte pertinenziale (p.c. 429/9) sono presenti solo accessi di tipo secondario e di servizio.



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

Come si evince dalle Mappe in stralcio poste alle pagine seguenti, l'**impianto originario** di tale manufatto risulta presente in cartografia fin dai primi anni del 1800 (Anno 1811 - Dipartimento di Passariano, Mappe originali del Territorio di Brazzano, con Giassico, Comune di Cormons, Distretto di Gradisca - ARCHIVIO DI STATO DI GORIZIA) così come il suo **ampliamento** (Anno 1811 - Frazionamento della p.c. 429 e ampliamento del fabbricato in questione sulla "corte" marcata G, p.c. 429/6 - ARCHIVIO DI STATO DI GORIZIA).

In tempi recenti, una sua porzione risulta essere stato oggetto di risistemazione nel corso dell'anno 1961 (vedi allegato «**B4** - PE 61 008 - Licenza Edilizia e Progetto») come pure di Condono Edilizio riferito alla Legge n° 47/1985 ottenendone la Sanatoria (vedi allegato «**B4** - PE 86 237 - Condono Edilizio e Planimetrie»).

Sul piano manutentivo risulta un'Autorizzazione Edilizia (vedi allegato «**B4** - PE 91 212») per il "*Rimaneggiamento manto di copertura e tinteggiatura esterna edificio*".

Attualmente si sviluppa complessivamente su 4 livelli così composti:

Piano Terra: Corridoio d'Ingresso, Impianto Scale, Corridoio 1, Sala (con Caminetto), W.C., Studio, Cucina- Pranzo (con Fogolar), Deposito, Cantina; esternamente Sgombero Centrale Termica e Corte.

Piano Primo: Impianto Scale, Corridoio 2, Bagno - WC 1, Camera 1, Salotto, Camera 2, Corridoio 3, Camera 3, Camera 4, Camera 5, Bagno - WC 2; esternamente Balcone e Terrazza.

Piano Secondo: Sottotetto 1, Sottotetto 2, Sottotetto 3 e Vano Torre;

Piano Torre 1: Vano Torre con Scala;

Piano Torre 2: Terrazza Panoramica.

Il riferimento è pertanto a un fabbricato di qualità "**Signorile**" il cui stato di manutenzione risulta "**sufficiente**", valutazione ovviamente riferita al tipo di fabbricato ovvero alla sua storicità determinata dall'impianto costitutivo originario, in alcun modo considerabile "**moderno e ordinario**".



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO - TRIBUNALE DI GORIZIA -



ANNO 1811 - Dipartimento di Passariano, Mappe originali del Territorio di Brazzano, con Giassico, Comune di Cormons, Distretto di Gradisca (ARCHIVIO DI STATO DI GORIZIA).

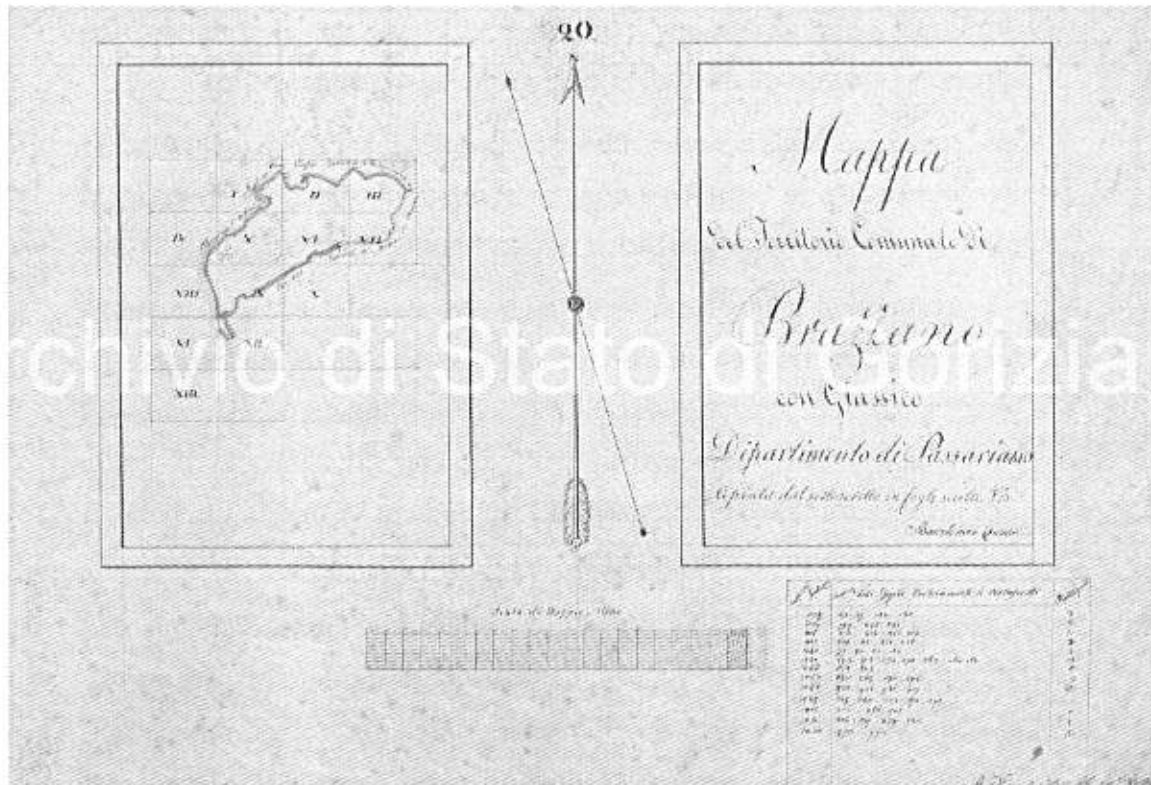


ANNO 1811 - Stralcio di Mappa: visibile la p.c. 429 originaria e la porzione del fabbricato in questione sulla "corte" marcata G (ARCHIVIO DI STATO DI GORIZIA).



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -



**ANNO 1811** - Copie delle Mappe del Territorio Comunale di Brazzano con Giassico, Dipartimento di Passariano (ARCHIVIO DI STATO DI GORIZIA).



**ANNO 1811** - Stralcio Mappa: visibile il frazionamento della p.c. 429 e l'ampliamento del fabbricato in questione sulla "corte" marcata G (p.c. 429/6) (ARCHIVIO DI STATO DI GORIZIA).



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

Pertanto, salvo alcune puntuali eccezioni, le finiture interne risultano prevalentemente quelle dell'intervento del 1961; in generale:

- i serramenti sono in legno con vetro singolo, protezione delle finestre tanto con scuri in legno (porzione risistemata nel 1961) che con tapparelle (porzione ex Stalla oggetto di Condono Edilizio 1986);

- i pavimenti al Piano Terra risultano diversificati ovvero con quadrotti di graniglia in "tinta rosata" (Corridoio Ingresso, Studio e Corridoio 1), con "marmo nero venato" (Sala e W.C. - rivestimento pareti a mosaico rosa), con piastrelle in pietra (Cucina), con tavole/listoni di legno (Pranzo), con lisciata di cemento (Deposito, Cantina, Locale di Sgombero e Centrale Termica);

- i pavimenti al Piano Primo risultano tutti in tavole/listoni di legno ad eccezione del Bagno W.C. 1 in quadrotti in "tinta nera" (rivestimento pareti a mosaico azzurro) e del Bagno W.C. 2 in piastrelle ceramica lucida sempre in "tinta nera" (rivestimento pareti in ceramica lucida con "tinta bordeaux");

- l'impianto di riscaldamento è costituito principalmente da un impianto tradizionale a termosifoni distribuiti nei vari ambienti (la C.T. a pellet è collocata al Piano Terra), tuttavia integrati dalla presenza di un Caminetto (nella Sala al P.T.), un tradizionale Fogolar completo di Alare (nella Cucina-Pranzo al P.T.) e una Stufa a Legna (nel Salotto al P1°), tutti funzionanti all'uopo.

- gli impianti (termoidraulico ed elettrico) sono realizzati sia sottotraccia che a vista e necessitano di un loro aggiornamento complessivo.

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle "Zone dei nuclei urbani originari a rilevante grado di trasformazione B0 (Art. 14), con edificio soggetto all'obbligo di conservazione tipologica (Art. 71) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)".

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5** • *Certificato di Destinazione Urbanistica*».

\*\* \*\* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDI INTERNI - CONSULENTE TECNICO (TRIBUNALE DI GORIZIA) -

2) Sez. A, F.M. 5, **p.c. 429/9, Sub. 4**, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 18 mq., Sup. Cat. mq. 21

Il bene in questione (Rimessa - h.i. 225), è posto al Piano Terra del Fabbricato eretto sulla p.c. 429/9 e di cui si è detto in precedenza.

Si compone di vano unico finestrato con inferriata, di forma rettangolare pressoché regolare, con pavimentazione in lisciata di cemento, pareti in muratura e serranda di chiusura (non operativa).

Ad esso si può accedere esclusivamente dal Portone Carrabile posto lungo via San Rocco (di fronte al civico n° 20) quindi percorrendo la p.c. 429/2 (al catasto "vigneti" ove tuttavia l'effettiva destinazione consiste in realtà in una **strada** carrabile di distribuzione che permette di raggiungere tutte le realtà racchiuse al perimetro tanto da un muro di sostegno quanto da un recinto a maglia metallica) e infine la Corte pertinenziale della p.c. 429/9 da cui si può infine accedervi.

Risulta essere stato oggetto di Condonò Edilizio riferito alla Legge n° 47/1985 ottenendone la Sanatoria (vedi allegato «**B4** - PE 86 237 - Condonò Edilizio e Planimetrie»).

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle "Zone dei nuclei urbani originari a rilevante grado di trasformazione B0 (Art. 14), con edificio soggetto all'obbligo di conservazione tipologica (Art. 71) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)".

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5** • Certificato di Destinazione Urbanistica».

\*\* \*\* \*

3) Sez. A, F.M. 5, **p.c. 429/9, Sub. 5**, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 20 mq., Sup. Cat. mq. 24

Il bene in questione (Rimessa - h.i.max. 280 - h.i.min. 215 - h.e.min. 200), è posto al Piano Terra ma esternamente al Fabbricato eretto sulla p.c. 429/9 e di cui si è detto in precedenza.

Si compone di una Tettoia aperta su due lati (struttura in legno, copertura in coppi, appoggio su muratura perimetrale e due ritti in mattoni pieni) a falda unica, di forma rettangolare pressoché regolare, con pavimentazione al grezzo.



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI CORZIA -

Al suo interno trovano alloggio anche di un lavandino di servizio un caminetto e una griglia da esterni.

Ad esso si può accedere esclusivamente dal Portone Carrabile posto lungo via San Rocco (di fronte al civico n° 20) quindi percorrendo la p.c. 429/2 (al catasto "vigna" ove tuttavia l'effettiva destinazione consiste in realtà in una **strada** carrabile di distribuzione che permette di raggiungere tutte le realtà racchiuse al perimetro tanto da un muro di sostegno quanto da un recinto a maglia metallica) e infine la Corte pertinenziale della p.c. 429/9 da cui si può infine accedervi.

Risulta essere stato oggetto di Condonò Edilizio riferito alla Legge n° 47/1985 ottenendone la Sanatoria (vedi allegato «**B4** - PE 86 237 - Condonò Edilizio e Planimetrie»).

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle "Zone dei nuclei urbani originari a rilevante grado di trasformazione B0 (Art. 14), con edificio soggetto all'obbligo di conservazione tipologica (Art. 71) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)".

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5** • Certificato di Destinazione Urbanistica».

\*\* \*\*

4) F.M. 5, p.c. **429/2**, Vigneti, Cl. 3, sup. **898 mq.**, RD Euro 11,13 - RA Euro 7,88

Il bene in questione (qui per 1/1 quota) consiste in un Terreno Agricolo sito in Brazzano, frazione del Comune di Cormons (GO).

Costituisce parte di un più ampio numero di terreni tutti racchiusi al perimetro tanto da un muro di sostegno (in pietra naturale a secco) quanto da un recinto a maglia metallica (su muretto in c.l.s.).

La sua effettiva destinazione consiste in realtà in una **strada** carrabile.

Ad essa si può accedere:

- tanto direttamente dalla via pubblica (via San Rocco) attraversando un Portone Carraio (di fronte al civico n° 20);

- quanto direttamente dalla via pubblica (via San Rocco n° 15) attraversando un Cannello esclusivamente Pedonale.



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDI INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

Per essa si possono raggiungere sia il fabbricato e le pertinenze erette su p.c. 429/9, come pure tutti gli ulteriori terreni posti in immediata adiacenza (pp.cc. 429/3, 429/4, 429/5, 429/8).

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle “*Zone a verde privato Vp (Art. 20), con fronte Elementi lineari o puntuali da salvaguardare e valorizzare (Art. 71) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)*”.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica**».

\*\* \*\* \*\* \*\*

5) F.M. 5, p.c. **429/3**, Vigneti, Cl. 3, sup. **640 mq.**, RD Euro 7,93 - RA Euro 5,62

Il bene in questione (qui per 1/1 quota) consiste in un Terreno Agricolo sito in Brazzano, frazione del Comune di Cormons (GO).

Costituisce parte di un più ampio numero di terreni tutti racchiusi al perimetro tanto da un muro di sostegno (in pietra naturale a secco) quanto da un recinto a maglia metallica (su muretto in c.l.s.).

La sua destinazione effettiva risulta essere di **vigna** (zona D.O.C.).

Ad essa si perviene attraversando la p.c. 429/2, collegata alla via pubblica secondo la descrizione precedente.

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle “*Zone a verde privato Vp (Art. 20)*”.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica**».

\*\* \*\* \*\* \*\*

6) F.M. 5, p.c. **429/4**, Vigneti, Cl. 3, sup. **2.770 mq.**, RD Euro 34,33 - RA Euro 24,32

Il bene in questione (qui per 1/1 quota) consiste in un Terreno Agricolo sito in Brazzano, frazione del Comune di Cormons (GO).

Costituisce parte di un più ampio numero di terreni tutti racchiusi al perimetro tanto da un muro di sostegno (in pietra naturale a secco) quanto da un recinto a maglia metallica (su muretto in c.l.s.).



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

La sua destinazione effettiva risulta essere di **vigna** (zona D.O.C.).

Ad essa si perviene attraversando la p.c. 429/2, collegata alla via pubblica secondo la descrizione precedente.

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle “*Zone a verde privato Vp (Art. 20), con fronte Elementi lineari o puntuali da salvaguardare e valorizzare (Art. 71) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)*”.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica**».

\*\* \*\* \*

7) F.M. 5, p.c. **429/5**, Orti, Cl. 2, **sup. 1.252 mq.**, RD Euro 18,10 - RA Euro 10,99

Il bene in questione (qui per 1/1 quota) consiste in un Terreno Agricolo sito in Brazzano, frazione del Comune di Cormons (GO).

Costituisce parte di un più ampio numero di terreni tutti racchiusi al perimetro tanto da un muro di sostegno (in pietra naturale a secco) quanto da un recinto a maglia metallica (su muretto in c.l.s.).

La sua destinazione effettiva risulta essere di **giardino**.

Ad esso si perviene attraversando la p.c. 429/2, collegata alla via pubblica secondo la descrizione precedente.

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle “*Zone a verde privato Vp (Art. 20), con fronte Elementi lineari o puntuali da salvaguardare e valorizzare (Art. 71) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)*”.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica**».

\*\* \*\* \*

8) F.M. 5, p.c. **429/8**, Vigneti, Cl. 3, **sup. 1.678 mq.**, RD Euro 20,80 - RA Euro 14,73

Il bene in questione (qui per 1/1 quota) consiste in un Terreno Agricolo sito in Brazzano, frazione del Comune di Cormons (GO).



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI CORZENA -

Costituisce parte di un più ampio numero di terreni tutti racchiusi al perimetro tanto da un muro di sostegno (in pietra naturale a secco) quanto da un recinto a maglia metallica (su muretto in c.l.s.).

La sua destinazione effettiva risulta essere di **vigna**.

Ad essa si perviene attraversando la p.c. 429/2, collegata alla via pubblica secondo la descrizione precedente.

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle “*Zone a verde privato Vp (Art. 20)*”.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica**».

\*\* \*\* \*\* \*\*

9) F.M. 5, **p.c. 429/14**, Vigneti, Cl. 3, **sup. 82 mq.**, RD Euro 1,02 - RA Euro 0,72;

Il bene in questione (qui per 1/1 quota) consiste in un Terreno Agricolo sito in Brazzano, frazione del Comune di Cormons (GO).

È posto esternamente alla perimetrazione dei terreni descritti in precedenza; risulta essere una “particella relitta” conseguente al frazionamento della p.c. 429/8 originaria (vedi il Foglio Notifica 19 - **G.T. 809/1974** e il Foglio Notifica 15 - **G.T. 805/1974**) a definire un tratto della “bretella” di collegamento alla Strada Provinciale 14 che porta a Dolegna (via Collio).

Risulta pertanto isolata ovvero posta al di là della SP 14, non risulta affatto essere una **vigna** bensì un **giardino di fatto assimilato a una realtà Condominiale estranea al presente procedimento**, parzialmente delimitata da un muretto in c.l.s. sormontato da una recinzione in metallo lavorato a definire un contesto unitario.

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle “*Zone di completamento a basso indice di edificabilità fondiaria B3 (Art. 16) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)*”.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica**».

\*\* \*\* \*\*\*\*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNE - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**C.C. Brazzano P.T. Web 336 ct. 1°:** pp.cc.nn. 221/1 (bosco), 221/3 (bosco), 221/4 (bosco):**1) F.M. 1, p.c. 221/1, Boschi, Cl. 2, sup. 1.092 mq.,** RD Euro 2,82 - RA Euro 0,79

Il bene in questione (qui per 10/40 quota) consiste in un Terreno Boschivo (alberi, arbusti e sottobosco) sito in Brazzano, frazione del Comune di Cormons (GO), ovvero su area collinosa posta sulla destra del Torrente Judrio e della Strada Provinciale 14 che da Brazzano porta a Vencò quindi Dolegna (via Collio).

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle “*Zone degli ambiti boschivi E2 (Art. 25), con porzione ricadente entro il Limite di inedificabilità (Art. 56), con porzione ricadente all'interno del Perimetro di pericolosità geologica – classe di pericolosità P4g (Art. 72), ricadente entro il Limite di territorio montano ai sensi dell'ex D.P.R.G. n. 0466/1982 (Art. 64) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)*”.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica**».

\*\* \*\* \*

**2) F.M. 1, p.c. 221/3, Boschi, Cl. 2, sup. 1.491 mq.,** RD Euro 3,85 - RA Euro 1,08

Il bene in questione (qui per 10/40 quota) consiste in un Terreno Boschivo (alberi, arbusti e sottobosco) sito in Brazzano, frazione del Comune di Cormons (GO), ovvero su area collinosa posta sulla destra del Torrente Judrio e della Strada Provinciale 14 che da Brazzano porta a Vencò quindi Dolegna (via Collio).

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle “*Zone degli ambiti boschivi E2 (Art. 25), con porzione ricadente entro il Limite di inedificabilità (Art. 56), con porzione ricadente all'interno del Perimetro di pericolosità geologica – classe di pericolosità P4g (Art. 72), ricadente entro il Limite di territorio montano ai sensi dell'ex D.P.R.G. n. 0466/1982 (Art. 64) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)*”.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato «**B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica**».



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

\*\* \*\*

3) F.M. 1, p.c. **221/4**, Boschi, Cl. 2, sup. **1.366 mq.**, RD Euro 3,53 - RA Euro 0,99

Il bene in questione (qui per 10/40 quota) consiste in un Terreno Boschivo (alberi, arbusti e sottobosco) sito in Brazzano, frazione del Comune di Cormons (GO), ovvero su area collinosa posta sulla destra del Torrente Judrio e della Strada Provinciale 14 che da Brazzano porta a Vencò quindi Dolegna (via Collio).

Sulla base del vigente Piano Regolatore Comunale in fase di Salvaguardia, esso ricade nelle *“Zone degli ambiti boschivi E2 (Art. 25), con porzione ricadente entro il Limite di inedificabilità (Art. 56), con porzione ricadente all'interno del Perimetro di pericolosità geologica – classe di pericolosità P4g (Art. 72), ricadente entro il Limite di territorio montano ai sensi dell'ex D.P.R.G. n. 0466/1982 (Art. 64) e in prossimità di previsione nuove piste ciclabili (Art. 48)”*.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato **«B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica»**.

\*\* \*\*

## **B - RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA DEI BENI IMMOBILIARI**

A completamento della descrizione in prosa riportata al paragrafo precedente e riferita ai beni immobili oggetto di divisione, per una loro migliore lettura si rimanda agli allegati di seguito indicati contenenti la rappresentazione Grafica a Fotografica degli stessi.

- «**C1** • Rilievo Laser Scanner Stonex X120GO»;
- «**C2** • Rilievo Unità Imm.ri Subb. 3, 4 e 5»;
- «**C3** • Rappresentazione Grafica Terreni Boschivi»;
- «**D1** • Foto Fabbricato e Terreni Adiacenti»;
- «**D2** • Foto Unità Immobiliare Sub. 3»;
- «**D3** • Foto Unità Immobiliare Sub. 4 e Sub. 5»;
- «**D4** • Foto Terreni Boschivi»;

\*\* \*\*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - LINGUISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**C - STATO LOCATIVO DEI BENI IMMOBILIARI**

Con il fine di meglio descrivere lo Stato di tutti Beni Immobiliari qui oggetto di Divisione, lo scrivente ha avanzato in data 05.11.2025 una formale richiesta all'Agenzia delle Entrate (vedi l'allegato «**B6** • *Richiesta Atti Agenzie Entrate*»), ottenendo risposta in data 11.12.2025 (vedi l'allegato «**B7** • *Risposta Agenzie Entrate*») con l'invio di documentazione che, sebbene parziale, dalla stessa si evince come risultino oggetto di Locazione/Affitto esclusivamente i Terreni Agricoli di seguito indicati:

- |                          |                            |                            |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1) F.M. 5 - p.c. 429/3 - | Vigneti - Cl. 3 -          | <b>superficie 640 mq.</b>  |
|                          | R. Dominicale Euro 7,93 -  | R. Agrario Euro 5,62;      |
| 2) F.M. 5 - p.c. 429/4 - | Vigneti - Cl. 3 -          | <b>superficie 2770 mq.</b> |
|                          | R. Dominicale Euro 34,33 - | R. Agrario Euro 24,32;     |
| 3) F.M. 5 - p.c. 429/8 - | Vigneti - Cl. 3 -          | <b>superficie 1678 mq.</b> |
|                          | R. Dominicale Euro 20,80 - | R. Agrario Euro 14,73;     |

così come indicato nel doc. 3 di Parte Attorea.

\* \* \* \* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI CORIZIA -

**- Capitolo IV° -****STIMA DEI BENI AL VALORE DI MERCATO - CRITERI DI STIMA**

**Punto 3)** Quesito: ... «3) provveda alla stima dei beni in comunione ereditaria, indicandone l'attuale valore di mercato, indicando dettagliatamente i criteri di stima;» ...

**A) PREMESSA METODOLOGICA**

Sulla base dei rilevi metrici e fotografici condotti nel corso degli incontri collegiali e riportati nei già citati allegati «C1 •», «C2 •», «C3 •», «D1 •», «D2 •», «D3 •», «D4 •», ai fini della stima sono state definite puntuali "TABELLE DI CALCOLO" riferite a ognuno di essi a costituire i seguenti allegati:

«E • *Quotazioni OMI - I° sem. 2025 e VAM 2025*»;

«F1 • *Stima UU.II. Sub. 3, 4 e 5*»;

«F2 • *Stima Terreni Agricoli e Non*»;

\*\* \*\* \* \*\* \*\* \*

**1 - In riferimento alle Unità Immobiliari Subb. 3, 4 e 5** e relative pertinenze erette sulla p.c. 429/9 (F.M. 5):

- la **Superficie Commerciale**, è stata calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138 d.d. 23.03.1998;

- sono stati adottati gli opportuni **Coefficienti di Raggiungimento** a permettere il calcolo dell'Effettiva Consistenza Commerciale e in linea generale come segue:

- **di Destinazione** = 1,00 - Sup. Vani Principali (A);

= da 0,10 a 0,50 - Sup. Accessorie - Vani Direttamente Comunicanti (B);

= 0,25 - Sup. Accessorie - Vani NON Direttamente Comunicanti (C);

= 0,30 - Terrazzo < 25 mq. (D1);

= 0,10 - Terrazzo > 25 mq. (D2);

= 0,10 - Pertinenze Esterne (F1); sup. = a quella definita da lettera A;

= 0,02 - Pertinenze Esterne (F2); sup. > a quella definita da lettera A;

- l'attribuzione dei suddetti "**Coefficienti di Raggiungimento**" ha pertanto permesso di determinare la "**Superficie Metrica Equivalente**", che a sua volta moltiplicata per



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

il **prezzo al metro quadrato individuato** per ogni bene (noto quello di mercato), ha permesso di definire il loro Valore di Mercato (metodo monoparametrico per confronto indiretto) e mediante l'ausilio di "ulteriori coefficienti correttivi" ritenuti necessari e secondo come di seguito indicati:

- **di Piano**
  - = 0,97 - Terra (residenza ordinaria senza ascensore);
  - = 1,00 - Primo (residenza ordinaria senza ascensore);
  - = 0,90 - Secondo (residenza ordinaria senza ascensore);
  - = 0,80 - Torre (residenza ordinaria senza ascensore);
- **di Funzionalità**
  - = fruibilità da 0,25 (minimo) a 1,00 (massimo);
  - = panoramicità 1,10 (minimo) a 1,25 (massimo);
- **di Vetustà**
  - = 0,65 - Residenza Età > 60 anni / Qualità Signorile / Stato di Manutenzione Sufficiente / Ristrutturazione parziale di un fabbricato presente in cartografia fin dai primi anni dell'800;
- **K Ulteriori**
  - = 0,80 - Fabbricato vetusto con prevalente travatura in legno.
  - = 0,65 - Copertura struttura in legno.

- la stima segue pertanto il criterio del Libero Mercato considerando la natura e particolarità dei beni, delle loro caratteristiche e consistenze, delle loro ubicazioni e accessibilità, dello stato dei luoghi così come accertati.

- in particolare, per l'individuazione del più attendibile Valore di Mercato, si è preso a riferimento il Valore al Nuovo pari a 1.750,00 Euro/mq., applicando principalmente i suddetti "coefficienti correttivi" altresì utilizzando per un semplice confronto la BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI dell'Agenzia delle Entrate - OMI // I° Semestre Anno 2025 (vedi allegato «**E • Quotazioni OMI - I° sem. 2025 e VAM 2025**») per quanto un fabbricato dalle caratteristiche rilevate di certo non risulta oggetto di frequenti transazioni commerciali e pertanto non pienamente riferibile ad esso, se non in lieve aumento percentuale.

In considerazione della metodologia sopra indicata, ai Valori Finali individuati per ogni singolo bene **non sono state applicate ulteriori detrazioni** (ritenute inappropriate) se non **semplici arrotondamenti**.

\*\* \*\* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**2 - In riferimento ai Terreni NON Agricoli:** (E.M. 5 - pp.cc. 429/5, 429/14)

Rilevata preliminarmente una loro non corrispondenza rispetto alla Qualità Catastale attribuita, si è tenuto conto della loro effettiva destinazione (rispettivamente Giardino di Rilevanza Estetica, Giardino annesso a Condominio Terzo), del loro valore estetico e della loro valenza funzionale di eventuale completamento e ulteriore valorizzazione al pregio del Fabbricato principale come pure la loro estraneità.

\*\* \*\* \*

**3 - In riferimento ai Terreni Agricoli:**

(E.M. 5 - pp.cc. 429/2, 429/3, 429/4, 429/8 /// E.M. 1 - pp.cc. 221/1, 221/3, p.c. 221/4)

Per essi si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Gorizia riferiti all'Annualità 2025 (Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n° 2 del 05.05.2025 - Pubblicazione sul BUR n° 23 del 04.06.2025) ovviamente per la "Regione Agraria N° 2" in cui essi ricadono (vedi allegato «E • Quotazioni OMI - I° sem. 2025 e VAM 2025»).

\* \* \* \* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**B) STIMA DEI BENI - FABBRICATI E TERRENI ALL'ATTUALITÀ**

Di seguito si riporta, in sintetico riassunto, la Stima di ogni singolo Bene Immobiliare in questione e riferita all'attualità, dove l'applicazione estesa dei parametri in precedenza assunti (ove applicabili) è stata inserita nelle "TABELLE DI CALCOLO" indicate in apertura, mentre qui viene evidenziato il solo ed elementare calcolo algebrico, a determinare i valori parziali e finali:

STIMA UNITÀ IMMOBILIARI - ANNO 2025

SUPERFICIE METRICA EQUIVALENTE IN MQ. X COEFF. CORRETTIVI X PREZZO/MQ.

|                |   |             |                    |
|----------------|---|-------------|--------------------|
| <b>BENE 1:</b> | <b>C.C. BRAZZANO - P.T. 388 ct. 1° - "Abitazione"</b>                 |             |                    |
|                | Sez. A, F.M. 5, p.c. 429/9, Sub. 3, Cat. A/2, Cl. 1, Cons. 11,5 vani, |             |                    |
|                | <b>- PIANO TERRA</b>  |             |                    |
|                | - <b>"A" Superficie Vani Principali</b>                               |             |                    |
|                | = mq. 173,63 x 0,97 x 1,00 x 0,65 x 0,80 x Euro/mq 1.750,00 =         | <b>Euro</b> | <b>153.263,20+</b> |
|                | - <b>"B" Superfici Accessorie - Vani Direttamente Comunicanti</b>     |             |                    |
|                | = mq. 31,80 x 0,97 x 1,00 x 0,65 x 0,80 x Euro/mq 1.750,00 =          | <b>Euro</b> | <b>28.065,45+</b>  |
|                | - <b>"C" Superfici Accessorie - Vani NON Direttamente Comunicanti</b> |             |                    |
|                | = mq. 7,05 x 0,97 x 1,00 x 0,65 x 0,80 x Euro/mq 1.750,00 =           | <b>Euro</b> | <b>6.223,04+</b>   |
|                | - <b>"FI" Pertinenze Esterne</b>                                      |             |                    |
|                | = mq. 36,90 x Euro/mq 1.750,00 =                                      | <b>Euro</b> | <b>64.580,25+</b>  |
|                | <b>- PIANO PRIMO</b>  |             |                    |
|                | - <b>"A" Superficie Vani Principali</b>                               |             |                    |
|                | = mq. 200,06 x 1,00 x 1,00 x 0,65 x 0,80 x Euro/mq 1.750,00 =         | <b>Euro</b> | <b>182.054,60+</b> |
|                | - <b>"D1" Superfici Accessorie - Balconi e Terrazze Comunicanti</b>   |             |                    |
|                | = mq. 0,35 x 1,00 x 1,10 x 0,65 x 0,80 x Euro/mq 1.750,00 =           | <b>Euro</b> | <b>345,35+</b>     |
|                | = mq. 7,50 x 1,00 x 1,15 x 0,65 x 0,80 x Euro/mq 1.750,00 =           | <b>Euro</b> | <b>7.848,75+</b>   |
|                | - <b>"D2" Superfici Accessorie - Balconi e Terrazze Comunicanti</b>   |             |                    |
|                | = mq. 3,01 x 1,00 x 1,15 x 0,65 x 0,80 x Euro/mq 1.750,00 =           | <b>Euro</b> | <b>3.149,97+</b>   |
|                | <b>- PIANO SECONDO</b>  |             |                    |
|                | - <b>"B" Superfici Accessorie - Vani Direttamente Comunicanti</b>     |             |                    |
|                | = mq. 14,45 x 0,90 x 0,65 x 0,65 x 0,80 x Euro/mq 1.750,00 =          | <b>Euro</b> | <b>7.693,26+</b>   |
|                | = mq. - 1,56 x 0,90 x 0,65 x 0,65 x 0,80 x Euro/mq 1.750,00 =         | <b>Euro</b> | <b>829,14-</b>     |



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

= mq.  $4,69 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,65 \times 0,80 \times \text{Euro/mq } 1.750,00 =$  **Euro** **3.457,00+**= mq.  $15,00 \times 0,90 \times 0,50 \times 0,65 \times 0,80 \times \text{Euro/mq } 1.750,00 =$  **Euro** **6.142,50+**= mq.  $7,28 \times 0,90 \times 0,25 \times 0,65 \times 0,80 \times \text{Euro/mq } 1.750,00 =$  **Euro** **1.489,56+****- PIANO TERZO**- **"B"** Superfici Accessorie - Vani Direttamente Comunicanti= mq.  $4,69 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,65 \times 0,80 \times \text{Euro/mq } 1.750,00 =$  **Euro** **3.072,89+****- PIANO QUARTO**- **"D1"** Superfici Accessorie - Balconi e Terrazze Comunicanti= mq.  $4,26 \times 0,80 \times 1,25 \times 0,65 \times 0,80 \times \text{Euro/mq } 1.750,00 =$  **Euro** **3.876,60+****A) Valore Parziale - Sub. 3 =** **Euro** **470.433,26=****B) Arrotondamento =** **Euro** **66,74+****C) Valore Totale Finale - Sub. 3 =** **Euro** **470.500,00=**

\*\* \*\* \*

**BENE 2** **C.C. BRAZZANO - P.T. 388 c.t. 1° - "Rimessa"**

Sez. A, F.M. 5, p.c. 429/9, Sub. 4, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 18 mq., Sup. Cat. mq. 21

**- PIANO TERRA**- **"A"** Superficie Vani Principali= mq.  $22,50 \times 0,97 \times 0,625 \times 0,65 \times 0,80 \times \text{Euro/mq } 1.750,00 =$  **Euro** **12.412,97+****A) Valore Parziale - Sub. 4 =** **Euro** **12.412,97=****B) Arrotondamento =** **Euro** **87,03+****C) Valore Totale Finale - Sub. 4 =** **Euro** **12.500,00=**

\*\* \*\* \*

**BENE 3** **C.C. BRAZZANO - P.T. 388 c.t. 1° - "Rimessa"**

Sez. A, F.M. 5, p.c. 429/9, Sub. 5, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 20 mq., Sup. Cat. mq. 24

**- PIANO TERRA**- **"A"** Superficie Vani Principali= mq.  $25,50 \times 0,97 \times 0,625 \times 0,65 \times 0,65 \times \text{Euro/mq } 1.750,00 =$  **Euro** **11.430,28+****A) Valore Parziale - Sub. 5 =** **Euro** **11.430,28=****B) Arrotondamento =** **Euro** **69,72+****C) Valore Totale Finale - Sub. 5 =** **Euro** **11.500,00=**

\*\* \*\* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

STIMA TERRENI AGRICOLI - ANNO 2025

## QUOTA X SUPERFICIE CATASTALE X VALORE MEDIO AGRICOLO

|                |   |                               |                   |
|----------------|---|-------------------------------|-------------------|
| <b>BENE 4</b>  | = C.C. BRAZZANO - P.T. 388 c.t. 1° -                      | “Terreno Agricolo - Strada”   |                   |
|                | = F.M. 5, p.c. 429/2, Vigneti, Cl. 3, sup. 898 mq.,       | RD Euro 11,13 - RA Euro 7,88  |                   |
|                | = Quota 1/1 x mq. 898,00 x 5,50 Euro/mq. =                |                               | = Euro 4.939,00+  |
| <b>BENE 5</b>  | = C.C. BRAZZANO - P.T. 388 c.t. 1° -                      | “Terreno Agricolo”            |                   |
|                | = F.M. 5, p.c. 429/3, Vigneti, Cl. 3, sup. 640 mq.,       | RD Euro 7,93 - RA Euro 5,62   |                   |
|                | = Quota 1/1 x mq. 640,00 x 8,50 Euro/mq. =                |                               | = Euro 5.440,00+  |
| <b>BENE 6</b>  | = C.C. BRAZZANO - P.T. 388 c.t. 1° -                      | “Terreno Agricolo”            |                   |
|                | = F.M. 5, p.c. 429/4, Vigneti, Cl. 3, sup. 2.770 mq.,     | RD Euro 34,33 - RA Euro 24,32 |                   |
|                | = Quota 1/1 x mq. 2.770,00 x 8,50 Euro/mq. =              |                               | = Euro 23.545,00+ |
| <b>BENE 7</b>  | = C.C. BRAZZANO - P.T. 388 c.t. 1° -                      | “Terreno Agricolo”            |                   |
|                | = F.M. 5, p.c. 429/8, Vigneti, Cl. 3, sup. 1.678 mq.,     | RD Euro 20,80 - RA Euro 14,73 |                   |
|                | = Quota 1/1 x mq. 1.678,00 x 8,50 Euro/mq. =              |                               | = Euro 14.263,00+ |
| <b>BENE 8</b>  | = C.C. BRAZZANO - P.T. 336 c.t. 1° -                      | “Terreno Agricolo”            |                   |
|                | = F.M. 1, p.c. 221/1, Boschi, Cl. 2, sup. 1.092 mq.,      | RD Euro 2,82 - RA Euro 0,79   |                   |
|                | = Quota 1/4 x mq. 1.092 x 1,10 Euro/mq. x 0,25 quota =    |                               | = Euro 300,30+    |
| <b>BENE 9</b>  | = C.C. BRAZZANO - P.T. 336 c.t. 1° -                      | “Terreno Agricolo”            |                   |
|                | = F.M. 1, p.c. 221/3, Boschi, Cl. 2, sup. 1.491 mq.,      | RD Euro 3,85 - RA Euro 1,08   |                   |
|                | = Quota 1/4 x mq. 1.491,00 x 1,10 Euro/mq. x 0,25 quota = |                               | = Euro 410,03+    |
| <b>BENE 10</b> | = C.C. BRAZZANO - P.T. 336 c.t. 1° -                      | “Terreno Agricolo”            |                   |
|                | = F.M. 1, p.c. 221/4, Boschi, Cl. 2, sup. 1.366 mq.,      | RD Euro 3,53 - RA Euro 0,99   |                   |
|                | = Quota 1/4 x mq. 1.366,00 x 1,10 Euro/mq. x 0,25 quota = |                               | = Euro 375,65+    |
|                | <b>A) Valore Parziale “Terreni Agricoli”</b>              |                               | = Euro 49.272,98= |
|                | <b>B) Arrotondamento</b>                                  |                               | = Euro 17,98-     |
|                | <b>C) Valore Totale Finale “Terreni Agricoli”</b>         |                               | = Euro 49.255,00= |

\*\* \*\* \* \* \* \* \* \*\* \*\* \*\*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

STIMA TERRENI NON AGRICOLI

QUOTA X SUPERFICIE CATASTALE X VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

|                |  |   |                   |
|----------------|--|---|-------------------|
| <b>BENE 11</b> | = C.C. BRAZZANO - P.T. 388 c.t. 1° -   | <u>“Terreno NON Agricolo - Giardino”</u>              |                   |
|                | = F.M. 5, p.c. 429/5, Orti, Cl. 2, sup. 1.252 mq., RD Euro 18,10 - RA Euro 10,99 |   |                   |
|                | = Quota 1/1 x mq. 1.252,00 x 24,00 Euro/mq. =                                    |   | = Euro 30.048,00+ |
| <b>BENE 12</b> | = C.C. BRAZZANO - P.T. 388 c.t. 1° -   | <u>“Terreno NON Agricolo - Giardino”</u>              |                   |
|                | = F.M. 5, p.c. 429/14, Vigneti, Cl. 3, sup. 82 mq., RD Euro 1,02 - RA Euro 0,72  |   |                   |
|                | = Quota 1/1 x mq. 82,00 x 8,50 Euro/mq. =  |   | = Euro 697,00+    |
|                |  | <b>A) Valore Parziale “Terreni NON Agricoli”</b>      | = Euro 30.745,00= |
|                |  | <b>B) Arrotondamento</b>                              | = Euro 0,00-      |
|                |  | <b>C) Valore Totale Finale “Terreni NON Agricoli”</b> | = Euro 30.745,00= |

\*\* \*\* \*\* \*\*

I Valori come sopra determinati, riportati in formato tabellare negli allegati «F1 • Stima UU.II. Sub. 3, 4 e 5» ed «F2 • Stima Terreni Agricoli e Non», verranno assunti nei Capitoli successivi per dare funzionale risposta a quanto richiesto.

\*\* \*\* \*\* \*\*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**- Capitolo V° - PROGETTO DI DIVISIONE - CONGUAGLI IN DENARO**

**Punto 4)** Quesito: ... «4) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;» ...

Il Progetto di Divisione, finalizzato allo scioglimento della comunione sui beni acquisiti *mortis causa* dai coeredi, dovrebbe addivenire mediante l'assegnazione a ciascuno di beni in piena ed esclusiva proprietà, ovvero consistere nel ricevere una porzione in natura dei beni in comunione ereditaria, da formarsi secondo un criterio di proporzione non solo quantitativa (in base alla quota spettante), ma anche qualitativa intesa come omogeneità per natura e qualità dei beni.

In presenza di beni immobili, non è sempre possibile procedere alla distribuzione degli stessi tra le varie porzioni secondo i criteri sopra riportati:

- 1 - o perché tali beni immobili sono numericamente inferiori rispetto alle varie porzioni;
- 2 - o perché sono essi risultano eccessivamente diversi tra di loro quanto a valore o qualità.

Nella Divisione in questione ci troviamo principalmente nel secondo caso, dove non risulta possibile procedere al frazionamento dei beni, risultando questi complessivamente **non comodamente divisibili** (vedi Capitolo successivo) cioè tali per cui la divisione causerebbe spese notevoli con **perdita tanto di utilità che di valore** (per il fabbricato presente anche un vincolo tipologico) ovvero si ritiene che in prima battuta essi debbano preferibilmente essere compresi per intero nella porzione di uno dei **Coeredi** qui aventi diritto, con **addebito dell'eccedenza da gestirsi** con lo strumento del **Conguaglio**.

Pertanto si riassumono in sintesi i valori già definiti nel Capitolo precedente:

|   |   |                                    |
|---|---|------------------------------------|
| <b>A - Valore Fabbricati</b> (F.M. 5, Sub. 3 + Sub. 4 + Sub. 5)   | = | <b>Euro 494.500,00+</b>            |
| <b>B - Valore Terreni</b> (F.M. 1, pp.cc. 221/1 + 221/3 + 221/4 // F.M. 5, pp.cc. 429/2 + 429/3 + 429/4 + 429/5 + 429/8 + 429/14) | = | <b>Euro 80.000,00+</b>             |
| <b>C - Valore dei Beni da assegnare a uno dei Coeredi</b>   | = | <b>Euro 574.500,00=</b>            |
| <b>D - Quantificazione Conguaglio per Coerede NON Assegnatario</b>  | = | <b>Euro <del>574.500,00=</del></b> |
|   | = | <b>Euro 287.250,00=</b>            |

\*\* \*\* \* \* \* \* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**- Capitolo VI° - RIGUARDO LA COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI**

**Punto 5)** Quesito: ... «5) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*» ...

**A) INDIVISIBILITÀ DEI BENI - NON COMODA DIVISIBILITÀ**

Indubbiamente la divisibilità fisica di un bene è una fattibilità che trova un generalizzato riscontro in quasi tutte le cose mobili e immobili, salvo circoscritti casi dove l'opportunità consiglia la conservazione integra dell'oggetto perché possa continuare la sua originaria funzionalità o perché il suo valore, a seguito del frazionamento, ne risulterebbe ridotto o irrimediabilmente compromesso.

Invece, nell'istituto della divisione giudiziale, la verifica della comoda divisibilità diventa gerarchicamente prioritaria rispetto alla formazione dei lotti, non solo relativamente alla massa, ma anche riferita ad ogni singolo immobile che costituisce il compendio.

Ora, la quantità di beni immobiliari che compongono il presente procedimento (n° 9 Terreni e n° 3 U.U.II.), risulterebbero essere di certo sufficienti ad una ripartizione tra i Partecipanti (n° 2).

Tuttavia la loro disomogeneità nella qualità e consistenza e organizzazione funzionale, da un lato determina una rilevante diversificazione dei valori di ogni singolo bene, dall'altro impedisce di addivenire ad una suddivisione dei beni con omogeneità delle porzioni senza dover determinare sostenuti conguagli.

Dall'attenta analisi di ogni singolo bene consegue che:

**1 - Riguardo l'Abitazione** - P.T. Web 388 c.t. 1° - F.M. 5, p.c. 429/9, Sub. 3

La sua superficie utile interna complessiva risulterebbe congrua a un suo frazionamento ove tuttavia andrebbe integralmente rivista la sua distribuzione interna, contemplando interventi tanto strutturali che impiantistici attuabili solo previa valutazione e risoluzione di problemi tecnici articolati/complessi, da ritenersi complessivamente costosi e soprattutto non comportano alcun tipo di aumento del valore delle singole quote ovvero la loro ipotetica esecuzione va a determinare una **evidente dispersione di ricchezza**.



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDI INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

Qualsiasi ipotetica azione di frazionamento del bene, comporterebbe **l'indiscussa perdita di utilità e di valore** (ricchezza), **il sacrificio della loro funzionalità e fruibilità originaria**.

**Significativi i costi necessari per rendere sufficientemente autonome le porzioni eventualmente definite**, assolutamente non controbilanciati da un eventuale controvalore ritraibile; risulta chiara la **non comoda divisibilità**.

Il vigente Piano Regolatore Comunale ha inoltre autonomamente **individuato la valenza del Fabbricato a cui il Sub. 3 appartiene**, apponendo all'edificio "l'obbligo di conservazione tipologica" (vedi allegato «**B5 • Certificato di Destinazione Urbanistica**»).

\*\* \*\* \*\* \*\*

**2 - Riguardo le Rimesse** - P.T. Web 388 c.t. 1° - F.M. 5, p.c. 429/9, Sub. 4  
- P.T. Web 388 c.t. 1° - F.M. 5, p.c. 429/9, Sub. 5

Prese singolarmente, la loro superficie utile risulta alquanto contenuta (mq. 18,86 e mq. 20,58) già al limite della specifica funzionalità, risultando chiara ed evidente una loro **non comoda divisibilità**.

Per posizionamento e distinte funzioni attribuite, entrambe risultano a servizio e completamento dell'Abitazione principale di riferimento (Sub. 3).

\*\* \*\* \*\* \*\*

**3 - Riguardo i Terreni** - P.T. Web 388 c.t. 1° - F.M. 5, pp.cc. 429/2,  
429/3, 429/4, 429/5, 429/8.

Racchiusi perimetralmente tanto da un muro di sostegno (in pietra naturale a secco) quanto da un recinto a maglia metallica (su muretto in c.l.s.), la loro organizzazione complessiva contribuisce a caratterizzare in modo specifico il contesto dei luoghi con cui il Fabbricato principale (p.c. 429/9) dialoga e si relaziona sia sul piano funzionale ma soprattutto sul piano estetico, definendone un *unicum* esclusivo di chiara percezione.

Qualsiasi ipotetica azione di frazionamento del bene, comporterebbe **l'indiscussa perdita di utilità e di valore** (ricchezza), **il sacrificio della loro funzionalità e fruibilità originaria**; risulta chiara la **non comoda divisibilità**.

\*\* \*\* \*\*\*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**4 - Riguardo il Terreno** - P.T. Web 388 c.t. 1° - F.M. 5, p.c. 429/14.

Posto esternamente alla perimetrazione dei terreni valutati al precedente Punto 3, risultando essere una "particella relitta" (frazionamento p.c. 429/8 - **G.T. 809/1974** e **G.T. 805/1974** - Strada Provinciale 14), in uso a terzi e di dimensioni irrisorie (mq. 82) il suo ipotetico frazionamento, risulterebbe insensato e del tutto irrilevante nell'ottica della redazione di un Progetto di Divisione; per essa si dichiara la **non comoda divisibilità**.

\*\* \*\* \*

**5 - Riguardo i Terreni** - P.T. Web 336 c.t. 1° - F.M. 1, pp.cc. 221/1, 221/3, 221/4.

Nel limite della quota indivisa di 10/40, in essi risulta presente l'Acacia Robinia utilizzata **sia per realizzare i pali da vigna** (decorticata, resiste ai funghi e agli insetti) **sia come legna da ardere** (eccellente per il riscaldamento visto l'alto potere calorifico, dalla combustione lenta che genera calore duraturo, ottima brace che si mantiene a lungo, con bassa produzione di cenere). Risultano utili sia alla fornitura di legname utilizzato dal Fabbricato (p.c. 429/9) per il suo riscaldamento, che di supporto alla manutenzione delle vigne.

Fatta salva l'attuale comunione con terzi, qualsiasi azione di frazionamento dei beni, risulterebbe insensata, dannosa alla gestione autarchica di "Fabbricato e Vigneti" e del tutto irrilevante nell'ottica della redazione di un Progetto di Divisione; per essi si dichiara la **non comoda divisibilità**.

\*\* \*\* \*

In conclusione, se ... *«la divisibilità fisica di un bene è una fattibilità che di certo trova un riscontro generalizzato in quasi tutte le cose mobili e immobili»* ..., nel caso di specie **non esistendo alcuna logica, funzionale ed economicamente ragionevole possibilità di comodo frazionamento**, tutti i beni immobili qui attenzionati sono da ritenersi **NON COMODAMENTE DIVISIBILI**.

Per quanto sopra espresso, si è proceduto all'assegnazione di ogni singolo bene a "consistenza invariata" ad uno dei **Coeredi**, determinando per quello NON Assegnatario il "conguaglio dovuto" secondo l'ipotesi di divisione già descritta nel Capitolo precedente.

\*\* \*\* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**- Capitolo VII° -****REGOLARITÀ URBANISTICA, COMMERCIALIZZABILITÀ, CONFORMITÀ**

**Punto 6)** Quesito: ... «6) verifichi se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;» ...

**A) INDAGINI PRELIMINARI CONDOTTE**

Come già riportato al Paragrafo **B)** del Capitolo I, quale attività preliminare e funzionale a dare completa risposta all'articolato quesito disposto, lo scrivente ha eseguito le indagini ritenute opportune presso gli Uffici della P.A., ovvero:

**1 - all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Gorizia - Territorio,**

telematico in data 24.08.2025, 29.09.2025;

ponendo all'allegato «**A** • *Mappa, Visure Catastali, Planimetrie*» quanto autonomamente acquisito telematicamente e a cui si rimanda;

**2 - all'Ufficio Tecnico del Comune di Cormons,**

in loco in data 06.10.2025, telematico in data 12.10.2025

dopo aver avanzato in data 12.10.2025 richiesta di Accesso agli Atti e di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per tutti i Beni in questione (vedi allegato «**B4** • *Domanda Accesso Atti U.T. Cormons*» e «**B5** • *Richiesta C.D.U.*»), avendone avuto riscontro rispettivamente in data 17 e 30 ottobre 2025 (vedi allegato «**B5** • *C.D.U.*» e «**B4** • *Riscontro Accesso Atti C.T.U. 504/2024*») unitamente alla ricezione delle seguenti Pratiche Edilizie per come cronologicamente presenti:

**- 1961.02.22 - Licenza Edilizia Pratica n° 8/61** EDIFICIO GIÀ IN MAPPA DEL 1811  
Riferita alla ... «*sistemazione di fabbricato urbano*».

Progetto a firma del gcom. Sergio Perin, in cui vengono apportate alcune lievi modifiche alla distribuzione interna (demolizioni e nuove ripartizioni con tramezzi a definire nuovi ambienti), con rimodulazione di alcune forometrie sul Prospetto della Corte interna e su di essa realizzazione in ampliamento di un Bagno.



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDI INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

Si rileva che, per quanto la Sezione rappresenti chiaramente gli spazi ripartiti dei "Sottotetti" e il Prospetto confermi la presenza di tale Livello di Piano (Secondo) andando altresì a rappresentare la "Torre" caratteristica, essi per contro non vengono riportati nelle Planimetrie (nemmeno catastali), così **come oggi** noi faremmo anche per tutti quegli "Spazi Accessori Non Abitabili" aventi accessibilità limitata c/o parziale, ovvero privi dei requisiti minimi.

Va inoltre segnalato come:

- al Piano Primo non risulti correttamente riportata nel Prospetto la Porta di Accesso all'ampia "Terrazza" per contro puntualmente indicata nella Planimetria;

- al Piano Secondo non risulti riportata la forometria corrispondente a quella porzione di "Sottotetto" prospettante sulla Corte interna (p.c. 429/9) di fatto rilevata;

- al Piano Secondo e Terzo della "Torre" le forometrie riportate nel Prospetto risultano rappresentate in modo incompleto rispetto a quanto effettivamente presente.

A riguardo vedi gli allegati «**B4 • 1961 PE 61 008 Licenza Edilizia**» e «**B4 • 1961 PE 61 008 Progetto**».

**- 1981.10.30 - Concessione Edilizia Pratica n° 123/81**

Riferita alla ... «*recintazione fondo*».

Progetto di costruzione della recintazione del fondo agricolo su p.c. 429/8 (muretto in cls. e rete metallica) lungo il tratto posto in adiacenza con la Strada Provinciale 14.

A riguardo vedi gli allegati «**B4 • 1981 PE 81 123 Concessione Edilizia**» e «**B4 • 1981 PE 81 123 Progetto**».

**- 1986.09.18 - Autorizzazione Edilizia Pratica n° 166/86**

Riferita alla ... «*recintazione fondo previo consolidamento del muro di sostegno in pietra naturale a secco*».

Progetto di sistemazione a firma del geom. Sergio Perin e dell'arch. Claudio Perin, del muro di sostegno presente in via San Rocco nel limite dei tratti adiacenti alle pp.cc. 429/4 e 429/5.

A riguardo vedi gli allegati «**B4 • 1986 PE 86 166 Autorizzazione Edilizia**» e «**B4 • 1986 PE 86 166 Progetto**».



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**- 1986.04.30 - Concessione in Sanatoria Pratica n° 237/86** OPERE ABUSIVE L. 47/1985Riferita a ... *«lavori di sistemazione interna di un edificio urbano sito in Brazzano - Loc. San Rocco».*

Le Planimetrie Catastali, trasmesse in allegazione alla Domanda di Sanatoria (prot. 4668) e a firma del geom. Sergio Perin, sono inerenti alle UU.II. oggi individuabili rispettivamente con il Sub. 3 (Abitazione), Sub. 4 (Rimessa), e Sub. 5 (Rimessa).

Da un lato viene sostanzialmente riproposta la distribuzione interna già definita con la **Pratica n° 8/61** (Licenza Edilizia d.d. 22.02.1961), mentre con perimetrazione rossa, vengono evidenziate le porzioni oggetto di trasformazione interna di cui alla richiesta di Sanatoria ovvero:

**per il Sub. 3:** consistenti al Piano Terra nella realizzazione di un “Locale di Sgombero” e di una “Centrale Termica”, vani che vanno così a ridefinire una porzione della Stalla qui presente in precedenza (fabbricato su p.c. 429/9);

consistenti al Piano Primo nella realizzazione degli ambienti oggi identificabili nel Corridoio 3, Camera 3, Camera 4, Camera 5, Bagno - WC 2, vani che così vanno a ridefinire interamente il Fienile (posto al di sopra della Stalla) qui presente in precedenza (fabbricato su p.c. 429/9);

**per il Sub. 4:** consistente al Piano Terra nella realizzazione di una “Rimessa”, U.I. che ridefinisce la porzione residuale della Stalla qui presente in precedenza (fabbricato su p.c. 429/9);

**per il Sub. 5:** consistente al Piano Terra nella realizzazione ex novo di una “Rimessa” sulla Corte della p.c. 429/9;

Infine, richiamando quanto in precedenza già rilevato, negli Elaborati Catastali permane (come ancor oggi) la mancata rappresentazione dei “Sottotetti” nonché della “Torre” caratteristica.

A riguardo vedi gli allegati *«B4 • 1986 PE 86 237 Condono Edilizio»* e *«B4 • 1986 PE 86 237 Condono Planimetrie».*

**- 1991.09.18 - Autorizzazione Edilizia Pratica n° 212/91**Riferita al ... *«rimaneggiamento manto di copertura e tinteggiatura esterna edificio».*

A riguardo vedi l'allegato *«B4 • 1991 PE 212 Aut.ne Edilizia».*

\*\* \*\* \*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDI INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**B) REGOLARITÀ URBANISTICA, COMMERCIALIZZABILITÀ, CONFORMITÀ**

Dall'analisi conseguente alle indagini condotte in loco unitamente all'acquisizione e alla verifica documentale indicata nel Paragrafo precedente, si ritiene che per quanto inerente i Beni censiti al:

**b.1.0 - CATASTO TERRENI** - pp.cc. 429/2, 429/3, 429/4, 429/5, 429/8, 429/14 F.M. 5  
- pp.cc. 221/1, 221/3, 221/4 F.M. 1

- tutti i Beni sopra indicati soddisfano la cosiddetta "**Conformità Oggettiva**" ovvero i loro dati identificativi catastali (foglio, particella) e la loro rappresentazione fisica (planimetria) corrispondono al loro stato di fatto.

Al contrario, la cosiddetta "**Conformità Soggettiva**" ovvero la verifica della corrispondenza dell'effettivo intestatario catastale, non risulta ancora soddisfatta nei limiti delle Criticità Rilevate di cui si è già relazionato al Capitolo II°, paragrafo C) - Titolarità delle Quote.

**b.1.1 - AL TAVOLARE** - pp.cc. 429/2, 429/3, 429/4, 429/5, 429/8, 429/14 F.M. 5  
- pp.cc. 221/1, 221/3, 221/4 F.M. 1

La titolarità dei suddetti Beni risulta **solo in parte soddisfatta**, nei limiti delle Criticità Rilevate di cui si è già relazionato al Capitolo II°, paragrafo C) - Titolarità delle Quote ovvero il Sig. **non ha ancora provveduto** all'intavolazione della titolarità delle sue quote spettanti (rispettivamente di 1/2 e 1/8) presso l'Ufficio del Tavolare di Gradisca d'Isonzo.

**b.1.2 - REGOLARITÀ URBANISTICA** - pp.cc. 429/2, 429/3, 429/4, 429/5, 429/8, 429/14 F.M. 5  
- pp.cc. 221/1, 221/3, 221/4 F.M. 1

Tutti i Beni sopra indicati trovano corrispondenza con la destinazione prevista nella corrispondente Zona Urbanistica in base al Vigente P.R.G.C. in fase di Salvaguardia.

\*\* \*\* \*

**b.2.0 - CATASTO FABBRICATI** Sub. 3, Sub. 4, Sub. 5 - p.c. 429/9 - F.M. 5

- tutti i Beni sopra indicati soddisfano la cosiddetta "**Conformità Soggettiva**" ovvero la verifica della corrispondenza dell'effettivo intestatario catastale.



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

- tra tutti questi, **solamente** il **Sub. 4 (Rimessa)** e il **Sub. 5 (Rimessa)** soddisfano pienamente la cosiddetta “**Conformità Oggettiva**” ovvero i loro dati identificativi catastali (foglio, particella, subalterno) e la loro rappresentazione fisica (planimetria) corrispondono al loro stato di fatto.

- il Sub. 3 invece, trova piena corrispondenza solo nei suoi dati identificativi catastali (foglio, particella, subalterno) risultando incompleta la sua rappresentazione fisica (planimetrica) che corrisponde solo parzialmente allo stato di fatto rilevato.

Si ritiene che ciò possa essere conseguenza diretta:

- da un lato dalla limitata capacità di rappresentazione (incompleta e altresì incongruente) oggettivamente contenuta nel Progetto in Atti (vedi quanto già detto riguardo la **Licenza Edilizia Pratica n° 8/61**);

- dall'altro dal fatto che con tutta probabilità al tempo non ne veniva richiesta la rappresentazione in quanto riferita a “Spazi Accessori Non Abitabili” con accessibilità limitata e/o parziale, ovvero privi dei requisiti minimi oggettivi, e questo sebbene le Planimetrie in Atti siano altresì riconfluite nel successivo Condono in Sanatoria di cui alla Legge n° 47/1985 (Nicolazzi);

Ora, sebbene personalmente si ritenga che quanto sopra non vada inquadrato quale vero e proprio abuso, tuttavia, fatta salva la valutazione cautelativa in merito alla necessità di dotarsi di un idoneo Titolo Edilizio, è di certo necessario provvedere all'integrazione delle attuali Planimetrie Catastali inserendovi gli Spazi Accessori Non Abitabili:

- del Piano II° (Sottotetto e Vano Torre);
- del Piano III° (Torre);
- del Piano IV° (Torre Belvedere).

#### **b.2.1 - AL TAVOLARE**

Sub. 3, Sub. 4, Sub. 5 - p.c. 429/9 - F.M. 5

La titolarità dei suddetti Beni risulta **solo in parte soddisfatta**, nei limiti delle Criticità Rilevate di cui si è già relazionato al Capitolo II°, paragrafo C) - Titolarità delle Quote ovvero il Sig. \_\_\_\_\_ **non ha ancora provveduto** all'intavolazione della titolarità delle sue quote spettanti (1/2) presso l'Ufficio del Tavolare di Gradisca d'Isonzo.



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**b.2.2 - REGOLARITÀ URBANISTICA**Sub. 3, Sub. 4, Sub. 5 - p.c. 429/9 - F.M. 5

Sulla base delle indagini condotte, considerando che ci troviamo di fronte:

- a un Fabbricato il cui originario inserimento in mappa risulta riconducibile al lontano 1811;

- che successivamente è risultato oggetto di ... «sistemazione» ... (**Licenza Edilizia Pratica n° 8/61**) mediante puntuale Progetto (lievi modifiche alla distribuzione interna, rimodulazione di alcune forometrie sul Prospetto della Corte interna e su di essa realizzazione in ampliamento di un Bagno);

- quindi di ... «lavori di sistemazione interna di un edificio urbano sito in Brazzano - Loc. San Rocco» ... (**Concessione in Sanatoria Pratica n° 237/86 - OPERE ABUSIVE L. 47/1985**), a definire quelle che oggi sono le UU.II. individuabili rispettivamente con il Sub. 3, Sub. 4 e Sub. 5,

si ritiene che, nel rispetto e limite di quanto sopra, tanto la perimetrazione planivolumetrica che le destinazioni dichiarate per i Subb. 3, 4, 5, trovi una sostanziale corrispondenza con lo stato dei luoghi rilevati.

Tuttavia, **limitatamente all'attuale Sub. 3**, i suddetti gli Elaborati di Progetto, per le motivazioni già ripetutamente espresse a cui si rimanda, possiedono una "limitata capacità di rappresentazione", sono "incompleti", tra loro "incongruenti", ovvero **non possono offrire completo e oggettivo supporto** (se non interpretativo) **alla conformità degli immobili allo stato riscontrato in loco**.

Per una corretta e inconfutabile corrispondenza, **va valutata cautelativamente** l'opportunità di presentare idonea Pratica Edilizia di regolarizzazione (es. S.C.I.A. in Sanatoria + Sanzione Pecuniaria ridotta dell'80% interventi riconducibili anteriormente alla Legge n° 765/1967).

Vista la Normativa vigente, la documentazione disponibile e lo stato dei luoghi, si ritiene possa risultare altresì percorribile la presentazione di una "Istanza di Riduzione in Conformità" (verifica preliminare con l'U.T. Comunale), ove in tal caso l'**ONERE PROFESSIONALE (R.T.I., Elaborati Grafici Stato "Antecedente-Storico", Stato Attuale e Comparativo, Elaborati Fotografici e Documentali - Accatastamento)**, si quantificata in **Euro 12.000,00 (I.V.A. e Oneri Cassa dovuti come per legge)** esclusi i Diritti e le Sanzioni rispettivamente stimati in **Euro 147,46** ed **Euro 258,00**; tale costo va **ripartito al 50% tra le Parti** qui costituite.

\*\* \*\*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDI INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**Capitolo VIII° - CONCLUSIONI**

Nel ringraziare i Consulenti per la collaborazione prestata, ritenendo di aver dato completa risposta al quesito disposto, richiamando integralmente tutti gli Allegati redatti a supporto della presente Relazione di Consulenza Tecnica e riportati in chiusura, si ricorda che per una più efficace e articolata lettura delle specifiche argomentazioni qui non riassumibili (nemmeno in estrema sintesi), si deve fare riferimento all'**Indice dei Capitoli e dei Paragrafi** posto a pag. n° 3.

\* \* \* \* \*

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Finale si compone di **n° 45** (quarantacinque) pagine numerate progressivamente, unitamente a complessivi **n° 31** (trentuno) Allegati come di seguito elencati:

- «A • *Mappa, Visure Catastali, Planimetrie*»;
- «B1 • *Visure Partite Tavolari*»;
- «B2 • *Partite Trasposte*»;
- «B3 • *Atti Tavolari*»;
- «B4 • *Domanda Accesso Atti U.T. Cormons*»;
- «B4 • *Riscontro Accesso Atti C.T.U. 504/2024*»;
- «B4 • *1961 PE 61 008 Licenza Edilizia*»;
- «B4 • *1961 PE 61 008 Progetto*»;
- «B4 • *1981 PE 81 123 Concessione Edilizia*»;
- «B4 • *1981 PE 81 123 Progetto*»;
- «B4 • *1986 PE 86 166 Autorizzazione Edilizia*»;
- «B4 • *1986 PE 86 166 Progetto*»;
- «B4 • *1986 PE 86 237 Condono Edilizio*»;
- «B4 • *1986 PE 86 237 Condono Planimetrie*»;
- «B4 • *1991 PE 212 Autorizzazione Edilizia*»;
- «B5 • *Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica*»;
- «B5 • *Certificato Destinazione Urbanistica*»;
- «B6 • *Richiesta Atti Agenzie Entrate*»;



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

- «**B7** • Risposta Agenzie Entrate»;
- «**C1** • Rilievo Laser Scanner Stonex XI20GO»;
- «**C2** • Rilievo Unità Imm.ri Subb. 3, 4 e 5»;
- «**C3** • Rappresentazione Grafica Terreni Boschivi»;
- «**D1** • Foto Fabbricato e Terreni Adiacenti»;
- «**D2** • Foto Unità Immobiliare Sub. 3»;
- «**D3** • Foto Unità Immobiliare Sub. 4 e Sub. 5»;
- «**D4** • Foto Terreni Boschivi»;
- «**E** • Quotazioni OMI - I° sem. 2025 e VAM 2025»;
- «**F1** • Stima UU.II. Subb. 3, 4, 5»;
- «**F2** • Stima Terreni Agricoli e Non»;
- «**G** • Comunicazioni e Verbali delle Operazioni»;
- «**H** • PEC Invio Relazione di Consulenza e di Ricevimento delle Osservazioni».

In data 29.12.2025 è stata integralmente trasmessa ai Consulenti e Legali delle rispettive Parti costituite, a produrre le Osservazioni per come poste ed accolte nei limiti di quanto riportato alle pagine successive.

\*\* \*\* \* \* \* \* \* \*\* \* \* \* \* \*

Ritenendo di aver fornito una completa risposta all'articolato quesito disposto, lo scrivente reputa in scienza e coscienza di aver bene e fedelmente adempiuto al compito affidatogli e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento, integrazione o ulteriore necessità.

Con Osservanza  
Grado, 27 gennaio 2026



mappe gorizia

ordine  
degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
gorizia  
**andrea ostromann**  
albo sezione A  
numero 274  
architetto

il C.T.U. Incaricato  
dell' l. arch. *Andrea Ostromann*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI CORZIA -

**- Capitolo IX° -****RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

In seguito all'avvenuta trasmissione a mezzo P.E.C. di data 29.12.2025 ai Consulenti e Legali delle rispettive Parti costituite (vedi allegato "**H • PEC di Invio ...**"), della "**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**" (nella forma di Bozza), unitamente a tutti gli allegati per come in precedenza descritti, sono state prodotte "**OSSERVAZIONI**" a cui di seguito si provvede a dare puntuale risposta secondo l'ordine cronologico di arrivo.

\* \* \* \* \*

**A - IN RISPOSTA A\***

- PARTE ATTOREA

Il \_\_\_\_\_, C.T.P. dell'Attore \_\_\_\_\_, in data 13 gennaio 2026 ha trasmesso le proprie Osservazioni contenute nel file denominato "**Osservazioni alla bozza peritale-signed.pdf**", composto da n° 2 (due) pagine numerate, a cui si rimanda per la loro lettura integrale.

Di seguito si provvede a dare risposta alle "**Osservazioni**" proposte.

\* \* \* \* \*

**A1 - IN RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE:** \_\_\_\_\_ - Vedi alla pag. 2 il 3° capoverso

**PUNTO 6:** ... *«Nulla da osservare in merito all'elencazione delle difformità catastali e/o urbanistiche e tavolari, si richiede però al consulente una quantificazione degli onorari previsti per le regolarizzazioni precisando quali siano a carico di entrambe le parti al 50% e quali a carico esclusivo di parte attorea in quanto quest'ultima non ha provveduto all'intavolazione della sua quota come invece ha fatto parte convenuta.» ...*

Per definire con maggiore completezza la presente Relazione, si ritiene corretto e coerente dare risposta a quanto richiesto dal C.T.P. \_\_\_\_\_ e pertanto si indicano i seguenti costi e la relativa ripartizione:



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**A - PRATICHE CATASTALI (VOLTURA TERRENI):**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>A.1 - In morte Sig.</b> | Voltura Titolarità agli Eredi Legittimi: |
| -                          | quota indivisa 1/3                       |
| -                          | quota indivisa 1/3                       |
| -                          | quota indivisa 1/3                       |
| <b>A.2 - In morte Sig</b>  | Voltura Titolarità agli Eredi Legittimi: |
| -                          | quota indivisa 1/2                       |
| -                          | quota indivisa 1/2                       |

Previa raccolta e predisposizione della documentazione ordinaria necessaria (Elementi di Individuazione, Delega, Ricevute Successione, Decreto Tavolare, Documenti di Identità etc.), si quantifica l'**ONERE PROFESSIONALE** per il deposito di **ogni singola Voltura in Euro 700,00 (I.V.A. e Oneri Cassa dovuti come per legge)** esclusi i Bolli e i Diritti stimati in **Euro 172,00**; tale costo va **ripartito al 50% tra le Parti** qui costituite.

Si inserisce tale quantificazione in calce alla pag. 12 della Relazione Finale.

**B - PRATICHE TAVOLARI:**

Fatta salva la disponibilità del Certificato di Eredità (R.G. 593/2024 Cron. 1032/2024 d.d. 29/02/2024 Tribunale di Gorizia - già al G.N. 1457/2024 d.d. 28.05.2024), per la predisposizione e deposito della Domanda atta all'intavolazione delle quote spettanti al Sig (rispettivamente di 1/2 e 1/8) presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo, si quantifica l'**ONERE PROFESSIONALE in Euro 600,00 (I.V.A. e Oneri Cassa dovuti come per legge)** esclusi i Diritti stimati in **Euro 25,00**; tale costo va imputato al **100% alla PARTE CONVENUTA**.

Si inserisce tale quantificazione in calce alla pag. 13 della Relazione Finale.

**C - PRATICHE EDILIZIE E AGGIORNAMENTO CATASTALE:**

Vista la Normativa vigente, la documentazione disponibile e lo stato dei luoghi, si ritiene possa risultare altresì percorribile la presentazione di una "Istanza di Riduzione in Conformità" (verifica preliminare con l'U.T. Comunale), ove in tal



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNE - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

caso l'**ONERE PROFESSIONALE** (R.T.I., Elaborati Grafici Stato "Antecedente-Storico", Stato Attuale e Comparativo, Elaborati Fotografici e Documentali - Accatastamento), si quantificata in **Euro 12.000,00 (I.V.A. e Oneri Cassa dovuti come per legge)** esclusi i Diritti e le Sanzioni rispettivamente stimati in **Euro 147,46** ed **Euro 258,00**; tale costo va **ripartito al 50% tra le Parti** qui costituite..

Si inserisce tale quantificazione in calce alla pag. 43 della Relazione Finale.

\* \* \* \* \*

**B - IN RISPOSTA AL**

- PARTE CONVENUTA

Il C.T.P. del Convenuto " non ha trasmesso Osservazioni scritte, limitandosi a raggiungere telefonicamente lo scrivente per indicare un evidente "errore materiale", facilmente emendabile, posto all'ultimo capoverso della pag. 34 di 45.

Riletto il punto indicato, **si ritiene corretto provvedere alla rettifica** nella Relazione (in rosso barrato l'errore materiale) di quanto segue:

**D - Quantificazione Conguaglio per Coerede NON Assegnatario = ~~Euro 574.500,00~~  
= Euro 287.250,00**

\* \* \* \* \*

**C - IN RISPOSTA ALL'**

- PARTE CONVENUTA

L'AVV. " ha trasmesso in data 15 gennaio 2026 una P.E.C. della quale si ripropone il contenuto:

*«Mi scuso con il sigg.ri CTU e CTP nonché con i colleghi per non essere riuscito, incomprensibilmente, ad inviare pec in questa settimana ma solo a riceverne. Approvata la bozza anche dal mio CTP vorrei precisare solo tre cose, ininfluenti su quanto redatto dall'architetto Ostromann:*

*1) la serranda dell'autorimessa é funzionante ma rimane aperta, oltre che per mia comodità essendo piuttosto pesante anche, e soprattutto, perché all'interno due coppie di uccelli hanno nidificato;*

*2) il " non era deceduto a " come si legge anche in citazione, ma a " come da certificato di morte agli atti;*

*3) la tettoia in cortile è accessibile ovviamente anche dall'ingresso pedonale.*

*Ringrazio per l'attenzione e porgo a tutti i miei rispettosi saluti.» ...*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

Per definire con maggiore completezza la Relazione, si precisa quanto segue.

Riguardo al **Punto 1)**: per la "serranda di chiusura" la dicitura utilizzata è "*non operativa*" (per gli evidenti impedimenti) che nell'intendimento dello scrivente non sta a significare che non sia funzionante;

Riguardo al **Punto 2)**: verificato il Certificato di Morte in Atti, si provvede a rettificare il luogo di decesso da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (a pag. 12 e 13 della Relazione **in rosso barrato l'errore materiale**);

Riguardo al **Punto 3)**: tenuto conto che la "tettoia in cortile" risulta essere la copertura della "Rimessa Sub. 5", è in funzione di tale destinazione (ricovero coperto di mezzi/automezzi) che ne è stata descritta l'accessibilità, ovviamente finalizzata alla sua fruibilità principale sottesa ad una carrabilità posta a monte.

Pertanto, si riconferma che ad essa vi ... *«si può accedere esclusivamente dal Portone Carrabile posto lungo via San Rocco (di fronte al civico n° 20) quindi percorrendo la p.c. 429/2 (al catasto "vigna" ove tuttavia l'effettiva destinazione consiste in realtà in una strada carrabile di distribuzione che permette di raggiungere tutte le realtà racchiuse al perimetro tanto da un muro di sostegno quanto da un recinto a maglia metallica) e infine la Corte pertinenziale della p.c. 429/9 da cui si può infine accedervi».*

\*\*\* \*\*



dott. arch. **ANDREA OSTROMANN**

- ARCHITETTURA - URBANISTICA - ARREDO INTERNI - CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GORIZIA -

**Capitolo X° - CONCLUSIONI FINALI**

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare i Consulenti per la collaborazione prestata, dopo aver dato puntuale risposta alle loro Osservazioni pervenute nonché provveduto alle integrazioni/correzioni come in precedenza descritto, rimanda alla lettura della **Relazione Tecnica di Consulenza Finale**, dove per le specifiche argomentazioni necessita fare riferimento all'INDICE DEI CAPITOLI E DEI PARAGRAFI posto alla **pagina 3**, a cui sono stati aggiunti in coda il:

- **Capitolo IX°** - Risposta alle Osservazioni Pervenute;
- **Capitolo X°** - Conclusioni Finali,

assegnando la titolazione definitiva di "**Relazione Tecnica di Consulenza Finale - R.G. n° 504/2024**", complessivamente composta da n° **50** pagine (n° **45** per la Relazione Tecnica di Consulenza + n° **5** in Risposta alle Osservazioni) numerate progressivamente, aggiornandone la data, restando del tutto invariati gli allegati redatti per come in precedenza indicati e a cui si aggiunge quello denominato:

*«H • PEC Invio Relazione di Consulenza e di Ricevimento delle Osservazioni».*

\*\* \*\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*

Ritenendo di aver fornito una completa risposta all'articolato quesito disposto, lo scrivente reputa in scienza e coscienza di aver bene e fedelmente aver adempiuto al compito affidatogli e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento, integrazione o ulteriore necessità.

Con Osservanza

Grado, 27 gennaio 2026

appo gORIZIA  


ordine  
degli  
architetti  
planificatori  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
gorizia

andrea ostromann  
sibo sezione A  
numero 274  
architetto

il C.T.U. Incaricato  
dott. arch. *Andrea Ostromann*