

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 44/2013 - Pros. Ud.

G.E. dott. G. SANSONE



Promossa da:

Contro :

Lo scrivente geom. Giorgio REINER con studio in Trieste via Hermet 4, iscritto all'Albo professionale dei geometri del Collegio di Trieste e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Trieste, veniva nominato C.T.U. dal G.E. dott. SANSONE, nella procedura in epigrafe, con udienza dd. 22.04.2013 ore 9,00, conferendogli l'incarico all. 1):

### PREMESSE:

Eseguite le opportune indagini presso il Libro Fondiario, presso l'Agenzia del Territorio sezione Catasto Urbano e presso l'Archivio del Comune di San Dorligo, lo scrivente preavvisava l'esecutato, a mezzo lettera prioritaria e raccomandata A.R. inviata presso l'indirizzo dell'immobile di sua proprietà in Dolina n. 17, l'intenzione di eseguire il necessario sopralluogo per il giorno lunedì 25.06.2013 ad ore 10,30.

A seguito della resistenza dell'esecutato veniva nominato custode dei beni il signor ..... e veniva fissato un nuovo sopralluogo dd. 26.09 ad ore 11,00. Malgrado la presenza del custode, fabbro e quattro appartenenti all'Arma dei Carabinieri di cui uno parlava la lingua slovena l'esecutato opponeva ulteriore resistenza dichiarando di volere essere tutelato con presenza del suo avvocato.

Il sottoscritto ed il custode decidevano quindi di rinviare ad un nuovo sopralluogo per il giorno 8 di ottobre ad ore 8,15. Il signor ..... produceva istanza di rinvio e richiesta di interprete.

Il giorno ed ora prefissati, presenti lo scrivente, il custode, l'interprete, il fabbro e l'esecutato, dopo lunga trattativa si poteva procedere al sopralluogo con assunzione di una non facile documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile, resa difficoltosa dall'accumulo di masserizie e quant'altro.

In pari data lo scrivente proseguiva di seguito, da solo, all'individuazione della particella p.c.n. 2393/1 bosco in P.T. 1764, sita a confine tra il comune censuario di San Dorligo e quello di Prebenico, assumendo ulteriore documentazione fotografica dei luoghi.

Tutto ciò premesso, il sotto firmato C.T.U. dimette la seguente:

### **RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

#### **1) SITUAZIONE TAVOLARE DELLE SOTTO ELENcate PP.TT.**

##### ***del C.C. di SAN DORLIGO***

#### **1.1) P.T. 1763**

##### **Consistenza**

Corpo Tavolare 1°

p.c.n. 95/1 ente urbano

p.c.n. 95/4 ente urbano

##### **A/II**

Pres. 25.06.2012 G.N. 7113

si rendono evidenti i diritti di servitù attiva di passaggio a piedi, con animali, cose, ecc.

a) a favore della p.c.n. 95/1 in c.t. 1° ed a peso delle pp.cc. 95/2 e 95/3 in c.t.

1° della P.T. 2348 di q.c.c.

b) a favore della p.c.n. 95/4 in c.t. 1° ed a peso delle pp.cc. 95/2 e 95/3 in c.t.

1° della P.T. 2348 di q.c.c. si annota il rigetto parziale della domanda

## PROPRIETA'

Pres. 25.06.2012 G.N. 7113 (all. 2 compravendita)

In base al piano tavolare e catastale dd. 05.06.2006 ed alla sentenza n. 322/07 del tribunale di Trieste e 476/2010 della Corte di Appello di Trieste in atti tavolari sub G.N. 1709/2012 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- ..... n. \*\*\*\* .....

## AGGRAVI

Pres. 2.2.1999 G.N. 924

Annotato il pignoramento immobiliare promosso da ..... n.\*  
\*\*\*\*\*, per lire 7.191.899 a peso di 54/108 p.i. di .....

.....

Pres. 11.4.2006 G.N. 5490

## PRINCIPALE

Intavolato il diritto di ipoteca simultanea a favore di UNIRISCOSSIONI S.p.A. -Torino, per Euro 17.919,20 di cui Euro 8.959,60 di capitale a peso di 1/2 p.i. di ....

ACCESSORIA: P.T. 1764 q.c.c.

Pres. 13.2.2012 G.N. 1709

Annotato il rigetto della domanda

Pres. 25.06.2012 G.N. 7113

Si annota che il pignoramento sub G.N. 924/1999 e l'ipoteca sub G.N. 5490/2006 gravano ora l'intero c.t. 1°

- e -

diritti di servitù omessi

Pres. 20.02.2013 G.N. 2243

Si annota il pignoramento a favore di ..... per la somma di

euro 25.167,16 oltre interessi, spese e successive occorrende

**1.2) P.T. 1764**

**Consistenza**

Corpo Tavolare 1°

p.c. 2393/1 bosco

p.c. 93/4 stalla e corte

**ASTE GIUDIZIARIE.it** **PROPRIETA'**  
Pres. 31.08.1981 G.N. 6723 (all. 3 contratto e 4 decreto)

- , n. \*\*\*\*\*

**AGGRAVI**

Pres. 11.4.2006 G.N. 5490

ACCESSORIA

Intavolata ipoteca simultanea a favore della UNIRISCOSSIONI S.p.A. -

Torino, per Euro 17.919,20 di cui Euro 8.959,60 di capitale.

PRINCIPALE: P.T. 1763 q.c.c.

Pres. 20.02.2013 G.N. 2243

Si annota il pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ per la somma di

euro 25.167,16 oltre interessi, spese e successive occorrende.

**2) SITUAZIONE CATASTALE**

**Comune e sezione di San Dorligo della Valle**

**2.1.1) visura per immobile (all. 5)**

Foglio – Particella – Qualità - Superficie

3 .95/1 corte mq. 58

**2.1.2) visura per immobile (all. 6)**

Foglio – Particella – Qualità - Superficie

3 .95/4 Ente Urbano mq. 129

**2.2.1) visura per immobile (all. 7)**

Foglio – Particella – Qualità - Superficie

3 .93/4 Ente Urbano mq. 55

2.2.2) visura per soggetto (all. 8)

Foglio – Particella – Qualità - Superficie – Red. dom. – Red. agrario

4 2393/1 boschi mq. 2.205 Euro 2,85 0,46

Intestato: ....., n. \*\*\*\* ..... proprietà 1/1

### 3) CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE

I dati riportati dai due Uffici concordano.

---0---

*Considerato che il bosco, sito in zona lontana dall'edificio costituisce una realtà a sé stante che può essere alienata separatamente, le descrizioni che seguono inizieranno dal “LOTTO 1 EDIFICIO” per passare successivamente al “LOTTO 2 BOSCO” e di seguito riportate nel paragrafo conclusivo ad 16).*

### **“LOTTO 1 EDIFICIO”**

#### 4.1) DESCRIZIONE ANALITICA

L'edificio multi piano è sito in zona di centro storico dell'abitato di Dolina, nella parte alta del comune in prossimità della chiesa, zona mediamente dotata di infrastrutture di primaria e secondaria necessità.

Le murature esterne sono in blocchi cementizi, senza intonaco, tranne quelle del secondo piano e limitatamente verso corte. Le tramezzature sono in blocchi tipo Ytong. I solai di interpiano e delle falde sono formati da travetti laterizi e pignatte cementizie. Il manto di copertura del tetto è in tegole curve.

Grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Portone di accesso verso corte in legno con specchiatura vetrata. Serramenti esterni parte in legno con avvolgibile esterno, parte in alluminio senza oscuri, parte a semplice

tamponamento dei fori, mancanti di riquadri in pietra e completamente incompatibili con le norme dei nuclei di centro storico.

### **5.1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

*Si evidenzia che l'edificio risulta eretto parte sulla p.c.ed. 93/4 in P.T. 1764 e parte sulla p.c.ed. 95/4 in P.T. 1763, come da rilievo illustrativo della divisione del fabbricato del geom. .... dd. 5.9.2006 (all. 9).*

Consta di corte in terra battuta, separata dall'edificio e sita a lato Nord-Ovest, piano terra, due piani superiori e sottotetto.

Il piano terra (all. **9 bis**), con altezza variabile tra ml. 2,30 e 2,50, è adibito ad atrio ingresso, un magazzino, due vani cantina, ripostiglio e centrale termica in comune con l'edificio adiacente, in P.T 2348. Non risultano completate le pareti divisorie fra magazzino e adiacente cantina e pareti divisorie tra le due cantine. Mancano i serramenti di porta ai due fori di accesso al magazzino, le porte tra atrio e cantina, tra atrio e ripostiglio e tra cantina e cantina. Unico serramento posto in opera è quello in lamiera di accesso alla cantina verso corte. Pareti e soffitti senza intonaco e pavimenti in calcestruzzo al greggio.

Tutta la gabbia scale è al greggio senza intonaco, pavimenti e rivestimenti.

Il primo piano (all. **10**), con altezza di ml. 2,80, è suddiviso in quattro stanze, due vani destinati a bagno e disobllo.

Pareti e soffitti al greggio senza intonaco, pavimenti senza piastrelle, vani bagno senza sanitari, serramenti interni di porta grezzi, esterni in legno dotati di avvolgibile, non conformi a livello paesaggistico ed in qualche caso costituiti da tavolame a chiusura del foro. Elementi riscaldanti assenti.

Il secondo piano (all. **11**), con altezza di ml. 2,70, consta di cucina tre stanze di forma irregolare, bagno e terrazza. Adibito ad abitazione abusiva dell'esecutato, in quanto l'edificio è privo del certificato di abitabilità.

Risulta l'unico piano completato con pareti intonacate e dipinte, dotato di controsoffitti in elementi a decoro e finto cassettonato, pavimenti in ceramico, cucina con una sola parete piastrellata in prossimità dall'acquaio, bagno piastrellato fino a soffitto in ceramico 20x25, come pavimento, dotato di vasca a sedere, lavabo e tazza wc. Serramenti interni di buona qualità, esterni di porta e finestra in alluminio con vetri all'inglesina, senza avvolgibili e/o oscuri, non conformi alle norme paesaggistiche. Terrazza coperta da un'unica falda, improponibile sotto il profilo paesaggistico, piastrellata in ceramico, senza ringhiera, sostituita da un parapetto in elementi di ponteggio. Corpi riscaldanti assenti.

Si evidenzia un'infiltrazione di acque meteoriche a soffitto cucina, dovuto probabilmente ad un difetto di impermeabilizzazione dalla terrazza a vasca.

Il sottotetto (**all. 12**) ha altezza variabile da ml. 0,90 a ml.2,25, con pareti in parte non completate, a completamento dovrebbe essere suddiviso in due vani servizio di cui uno dotato di lucernario tipo velux e bagno, due vani non praticabili e terrazzino a vasca. Parete bagno verso scala non completata. Completamente al greggio, manca il serramento di porta verso il terrazzino.

L'impianto elettrico, completato solo al secondo piano, è solamente predisposto con rete di distribuzione dentro le pignatte cementizie e parte a pareti mentre la rete per l'impianto di riscaldamento è ancorata a soffitto.

Impianto di acqua sanitaria completo al secondo piano, parzialmente predisposto al primo piano.

Impianto di riscaldamento solamente predisposto in parte.

#### **6.1) GODIMENTO DEI BENI**

L'edificio stimando attualmente è abitato dall'esecutato.

#### **7.1) SITUAZIONE URBANISTICA**

L'edificio ricade nell'ambito n. 2 "Dolina" (**all. 13 zonizzazione e 14 vincoli**).

L'ambito corrisponde al nucleo antico di Dolina, già perimetrato in zona omogenea B.A.. In assenza del P.R.P.C. valgono le norme della zona B.A.

Con primo sopralluogo presso l'Ufficio Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di San Dorligo della Valle lo scrivente, dall'esame del corpus fascicolo inerente la realtà estimanda, ha potuto constatare quanto segue:

- il primo progetto, del p.i. ...., approvato dal comune, risale agli anni 1978 con modifiche approvate dd. 11.2.1982;
- successivamente sono stati presentati progetti e stati di fatto negli anni 1993 e 1994;
- l'ultimo allegato alla domanda di condono 193/95, del geom. M. , .....controfirmato dall'esecutato risale al 1995 e per il quale la Commissione Comunale Edilizia, integrata ai sensi dell'art. 133 della L.R. ha espresso parere sfavorevole (**all. 15**).

Pertanto il progetto è decaduto per ampia scadenza dei termini ed è stato negato il condono sia per quanto concerne il regolamento edilizio, sia per quanto riguarda le norme paesaggistiche. Inoltre nel fascicolo non si è rinvenuto il progetto per gli impianti di fognatura, riscaldamento, elettrico e idrico sanitario.

A seguito del sopralluogo, constatato che l'altezza del prospetto su strada pubblica a lato Est supera i 7,00 ml. previsti nella zona, lo scrivente chiedeva un colloquio, sia con il tecnico .. per quanto riguardava l'aspetto paesaggistico, sia con l'ing. .... per l'aspetto urbanistico. Colloquio che gli veniva concesso in data 22.10.13 atto a determinare sia la



necessità della demolizione della sopraelevata copertura ad unica falda della terrazza al secondo piano, sia la necessità della demolizione di tutte le falde del tetto, che avrebbe comportato una spesa talmente ingente da rendere quasi nullo il valore commerciale dell'edificio.

L'ing. \_\_\_\_\_ ed il geom. \_\_\_\_\_ convenivano entrambi sulla necessità della demolizione dell'unica falda a copertura della terrazza, mentre la maggiore altezza delle altre falde poteva rientrare nella tolleranza prevista del 3% evitando la demolizione delle altre falde.

Per rendere possibile il completamento dell'edificio si rende pertanto necessaria la presentazione di un progetto in sanatoria integrato dai progetti per gli impianti di fognatura, elettrico, riscaldamento e idrico sanitario che comprendano:

- la demolizione della falda a copertura della terrazza;
- la rimozione e la sostituzione di tutti i serramenti esterni di porta e finestra compatibili con le caratteristiche tipiche dei nuclei storici, compresa la formazione di riquadri in pietra;
- rimozione delle attuali torrette da camino e sostituzione con nuove che meglio si adattino al contesto del nucleo storico;
- il completamento dell'intonacatura e finitura di tutte le superfici esterne;
- la posa in opera della ringhiera a protezione della terrazza;
- il completamento delle pareti interne, compresa l'intonacatura e finitura, la posa dei pavimenti, rivestimenti, sanitari e serramenti ove mancanti e/o inadeguati;
- il completamento degli impianti incompleti e sostituzione di quanto non a norma.

### **8.1) VINCOLI LEGGE 1089/1939 – d.Leg. 490/1999**

Il bene rientra tra gli immobili compresi negli elenchi di cui alla legge 1089/1939 così come modificata dal dec. leg. 490/1999.



### **9.1) CONDONI**

L'ultima richiesta di condono, come anzi descritto non è stata accolta.

### **10.1) ABUSI EDILIZI**

Vedi allegato 15) e quanto riportato al paragrafo 7.1).

### **11.1) PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

Dalle informazioni ottenute dal funzionario comunale preposto, risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

### **12.1) GESTIONE CONDOMINIALE**

Trattandosi di un'unica proprietà, la gestione è inesistente.

### **13.1) DIVISIBILITA'**

Il bene oggetto della presente relazione, considerato che, come sopra descritto, per il completamento dell'edificio si rende necessaria la presentazione di un progetto unitario di sanatoria completo degli elaborati relativi a tutti gli impianti, attualmente non risulta divisibile.

### **14.1) CERTIFICAZIONE ENERGETICO AMBIENTALE**

Attualmente inesistente.

### **15.1) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Sulla base di quanto sopra, visto lo stato accertato e descritto, l'ubicazione, e non ultimo le condizioni attuali di mercato depresso dalle nuove tasse sugli immobili e dalla difficoltà di reperimento di mutui, si reputa equo in scienza e coscienza valutare il bene stimando, di proprietà dell'esecutato, sulla scorta delle superfici ricavate dalle planimetrie 8-9-10-11 del già citato rilievo



illustrativo della divisione in condominio del geom. Italo Vento, comprensive delle murature perimetrali e di un quarto della superficie della terrazza, applicando un valore di mercato al nuovo e sottraendo un coefficiente di riduzione comprensivo, sia del costo del progetto di sanatoria e allegati progetti degli impianti, sia del costo delle rimozioni, forniture, posa in opera e quant'altro necessario al completamento dell'edificio in oggetto, lo scrivente reputa equo in scienza e coscienza valutare la realtà estimanda come segue:

superficie pianoterra	mq.	112,8
superficie primo piano	mq.	114,80
superficie secondo piano	mq.	100,00
superficie sottotetto	mq.	<u>88,90</u>
<b>Totali</b>	<b>mq.</b>	<b>416,50</b>

Valore di mercato al nuovo minimo Euro/mq. 1.500,00

Ridotto del 60% per quanto sopra descritto Euro/mq. 600,00

<b>Valore minimo ridotto: mq. 416,50 x €mq. 600,00</b>	<b>€</b>	<b>249.900,00</b>
--------------------------------------------------------	----------	-------------------

Valore di mercato al nuovo massimo Euro/mq. 1.600,00

Ridotto del 60% per quanto sopra descritto Euro/mq. 640,00

<b>Valore massimo ridotto: mq. 416,50 x €mq. 640,00</b>	<b>€</b>	<b>266.560,00</b>
---------------------------------------------------------	----------	-------------------

### **“LOTTO 2 BOSCO”**

Per individuare la p.c.n. 2393/1 bosco di mq. 2205 è necessario arrivare dove la Strada Provinciale “11” si interseca provenendo dall'abitato di Prebenico alta con Prebenico bassa, proseguendo in direzione di Caresana (**all. 16**).

Dietro al guard rail, posto a protezione della curva, si diparte uno stretto sentiero, solamente pedonale, che porta, dopo circa 107 ml. alla particella in oggetto, posta a confine tra il comune censuario di San Dorligo e quello di Prebenico (**all. 16bis**).

## 5.2) DESCRIZIONE DELLIMMOBILE

Trattasi di un terreno alberato e con arbusti in forte declivio, non delimitato da muretti od altri segni, come del resto le particelle circostanti.



## 6.2) GODIMENTO DEL BENE

All'apparenza abbandonato è comunque in godimento dell'esecutato.

## 7.2) SITUAZIONE URBANISTICA

La particella è situata in zona omogenea "E2" (**all. 17 zonizzazione**).

Corrisponde alle aree boschive inedificabili. Sono ammessi interventi di trasformazione per la salvaguardia idrogeologica e per il riequilibrio forestale

E' consentito il ripristino ed il consolidamento dei sentieri e delle piazzole.

---o---

Paragrafi 8.2, 9.2, 10.2, 11.2, 12.2 e 14.2 omissi

## 13.2) DIVISIBILITA'

Il bene può essere alienato separatamente dall'edificio, dietro presentazione di un piano tavolare e catastale di frazionamento.



## 15.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Considerato quanto sopra descritto, vista la difficoltà anche per il raccolto della legna che può essere trasportata per un lungo tratto solamente a piedi, lo scrivente reputa equo in scienza e coscienza valutare la realtà estimanda come segue:

Valore minimo : mq. 2.205 x 3,00 €/mq.	€	6.615,00
Valore massimo : mq. 2.205 x 5,00 €/mq.	€	11.025,00



## **16) RIEPILOGO**

Valore minimo "lotto 1" edificio	€	249.900,00
Valore minimo "lotto 2" bosco	€	<u>6.615,00</u>
<b>Totali</b>	€	<b>256.515,00</b>



Valore massimo "lotto 1" edificio	€	266.560,00
Valore massimo "lotto 2" bosco	€	11.025,00
<b>Totali</b>	€	<b>277.585,00</b>

--0--

In risposta al punto n. 21) del quesito vengono compilate le seguenti schede di rilevazione:

**SCHEDA "1" DI RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE**

**di immobile soggetto a vendita forzata**

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: **edificio**

DATI GENERALI DELLA RILEVAZIONE

Rilevatore: geom. Giorgio Reiner **R.E. 44/2013**

Data: 08.10.2013

**"LOTTO 1 EDIFICIO"**

***CARATTERISTICHE LOCAZIONALI DELL'IMMOBILE***

Quartiere: **San Dorligo della Valle**  
Localizzazione:  
- urbana (*centro, centro storico, semicentro*): **centro storico**  
- suburbana (*semiperiferia, periferia*):  
- extraurbana: (*zona satellite, borgo, case sparse*):  
Urbanizzazioni primarie:  
- rete elettrica, del gas, fognante, idrica, ecc. (*presenti, assenti*): **presenti**  
Urbanizzazioni secondarie:  
- scuole elementari (*presenti, assenti*): **presenti**  
- scuole superiori (*presenti, assenti*): **assenti**  
- mercati (*presenti, assenti*): **assenti**  
- uffici pubblici (*pppt, banche, uffici comunali*): **presenti**  
- verde pubblico (*presente, assente*): **presente**  
- parcheggi pubblici (*presenti, assenti*): **assenti**  
- servizi ospedalieri (*presenti, assenti*): **presenti**  
- attrezzature sportive (*presenti, assenti*): **presenti**  
Trasporti pubblici:  
- linee principali e alta frequenza (*presenti, assenti*): **presenti**  
- linee secondarie (*presenti, assenti*): **assenti**  
Tipologie immobiliari prevalenti:  
- edificio multipiano: **si**  
- case a schiera: **no**  
- palazzo nobiliare: **no**  
- villa: **no**  
- altra (*indicare*): .....  
Destinazione prevalente piano terra (*commerciale, abitativa, laboratori, rimessa, altro*): **cantine**

Destinazione prevalente piani superiori (*uffici, abitazioni, laboratori, altro*):  
**abitazioni**

Ceto sociale (*elevato, medio, popolare*): **medio**

Altri gruppi presenti (*immigrati, studenti, ecc.*): .....

Parametri del segmento di mercato (*indici mercantili*):

- saggio di rivalutazione immobiliare (*annuale*): .....

- rapporto mercantile dei balconi: .....

- rapporto mercantile del livello di piano: .....

- altro rapporto (*indicare*): .....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

Via/piazza: **Dolina** numero civico: **17**

Destinazione prevalente (*residenziale, commerciale, terziaria*): **residenziale**

Epoca di costruzione: **inizio 1983**

Epoca sopraelevazioni e ampliamenti: **mai eseguiti**

Epoca ristrutturazioni: **mai eseguite**

Numero dei piani (*oltre il piano terra*): **quattro**

Numero unità immobiliari del fabbricato: **una**

Cortili e spazi condominiali (*presenti, assenti*): **presenti**

Portierato (*presente, assente*): **assente**

Tipologia strutturale:

- struttura in c.a: **si**

- struttura in muratura: **si**

- altro (*indicare*):

Impianti tecnologici condominiali:

- numero ascensori per scala: **assente**

- autoclave (*presente, assente*): **assente**

- riscaldamento centralizzato (*presente, assente*): **incompleto**

- fonti di energia alternativa (*indicare*): **assenti**

Atrio (*prestigioso, normale*): **scadente**

Stato di manutenzione: **scadente**

### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E TIPOLOGICHE DELL' UNITA' IMM.RE:

Piano: **terra, primo, secondo e sottotetto** Numero di interno: --

Destinazione d'uso: **residenziale**

Superficie principale (*compresi 1/2 muri perimetrali e 1/2 muri di confine proprietà aliene*)(mq): **214,80**

Superfici balconi (mq): **assenti**

Superfici terrazze (mq): **35,60**

Superfici esterne (mq): **corte 58,00**

Superfici cantine (mq): **104,20**

Superfici soffitte (mq): **88,90**

Superfici box auto coperto (mq): **assente**

Box auto (*presente, assente*): **assente**

Posto auto (*presente, assente*): **assente**

Superficie catastale (*calcolata secondo l'all. C del d.p.r. n. 138 del 23.03.98*)(mq):

Livello piano (*primo, secondo, ecc.*): **terra, primo, secondo, sottotetto**

Altezza interna prevalente (m): **2,70**

Numero servizi igienici: **1**

Numero affacci: **3**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esposizione prevalente: **Sud**  
 Prospicienza: **corte e strada**  
 Panoramicità: **scadente**  
 Luminosità (*buona, scarsa*): **buona**  
 Forme di inquinamento (*indicare*):  
 Impianti tecnologici:                      Presenza                      Vetustà (*anni*)  
 - idrico                                              **si**                                      **anno di costruzione**  
 - elettrico                                              **si**                                      **anno di costruzione**  
 - telefonico  
 - condizionamento                      **assente**  
 - riscaldamento autonomo              **no**  
 - anti intrusione, allarme              **assente**  
 - citofonico/video citofonico              **assente**

Epoca di ristrutturazioni: ----  
 Numero dei vani principali: **sette**  
 Cucina abitabile (*presente, assente*): **presente**  
 Ripostiglio (*presente, assente*): **presente**  
 Distribuzione spazi interni (*buona, normale, scadente*): **scadente**  
 Qualità rifiniture (*ottimo, normale, scadente*): **assenti**  
 Stato di manutenzione (*ottimo, buono, sufficiente, mediocre, scarso*): **scarso**  
 Costo di intervento (*Euro*):  
 - scarso/mediocre .....  
 - mediocre/sufficiente .....  
 - sufficiente/buono .....  
 - buono/ottimo: .....  
 Attestato di qualificazione energetica (*assente, presente, classe*): **assente**

**DATI TAVOLARI E CATASTALI**

P.T. 1763 e 1764 (parte)                      C.T. 1                      C.C. San Dorligo della Valle  
 Foglio: 3                      Particelle: .95/4 e .93/4                      Subalterno: --  
 Categoria: non accatastato                      Classe: ---

**CARATTERISTICHE ECONOMICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Titolo di acquisto: **Compravendita**  
**Situazione locativa**  
 Unità immobiliare (*libera o occupata*): **occupata**  
 Unità immobiliare affittata: **no**  
 - Destinazione d'uso (*abitazione, ufficio, foresteria, ecc.*): **abitazione**  
 - Tipo di contratto (*equo canone, fitto convenzionato, altro*): .....  
 - Altre condizioni (*indicare*): .....  
 Quota millesimale di proprietà: **1/1**  
 Servitù reali dell'edificio (*indicare*): .....  
 Servitù reali dell'unità (*indicare*): .....  
 Altre servitù (*indicare*): .....  
**Possessore:**  
 - Motivo del possesso (*affitto, usufrutto, abitazione, ecc.*): .....



## SCHEDA "2" DI RILEVAZIONE DATO IMMOBILIARE

di immobile soggetto a vendita forzata

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: bosco

DATI GENERALI DELLA RILEVAZIONE

Rilevatore: geom. Giorgio Reiner **R.E. 44/2013**

Data: 08.10.2013



### **"LOTTO 2 BOSCO"**

#### **CARATTERISTICHE LOCAZIONALI DELL'IMMOBILE**

Quartiere: **San Dorligo della Valle**

Localizzazione:

- urbana (*centro, centro storico, semicentro*):
- suburbana (*semiperiferia, periferia*): **periferia**
- extraurbana (*zona satellite, borgo, case sparse*):

Urbanizzazioni primarie:

- rete elettrica, del gas, fognante, idrica, ecc. (*presenti, assenti*): **assenti**

Urbanizzazioni secondarie:

- scuole elementari (*presenti, assenti*): **assenti**
- scuole superiori (*presenti, assenti*): **assenti**
- mercati (*presenti, assenti*): **assenti**
- uffici pubblici (*pppt, banche, uffici comunali*): **assenti**
- verde pubblico (*presente, assente*): **assente**
- parcheggi pubblici (*presenti, assenti*): **assenti**
- servizi ospedalieri (*presenti, assenti*): **assenti**
- attrezzature sportive (*presenti, assenti*): **assenti**

Trasporti pubblici:

- linee principali e alta frequenza (*presenti, assenti*): **assenti**
- linee secondarie (*presenti, assenti*): **assenti**

Tipologie immobiliari prevalenti:

- edificio multipiano:
- case a schiera:
- palazzo nobiliare:
- villa:
- altra (*indicare*): **terreno boschivo**

#### **DATI TAVOLARI E CATASTALI**

P.T. 1764 (parte) C.T. 1 C.C. San Dorligo della Valle  
Foglio: 4 Particella: 2393/1 Subalterno: --  
Qualità : boschi Classe: 3 Superficie: mq. 2205 R.D. €2,85 R.A. €0,46



#### **CARATTERISTICHE ECONOMICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Titolo di acquisto: **Compravendita**

Situazione locativa

Unità immobiliare (*libera o occupata*): **libera**

Unità immobiliare affittata: **no**



Trieste, 14.11.2013

Il C.T.U



Allegati:

- 1) copia incarico
- 2) copia contratto di compravendita sub G.N. 6722/81
- 3) copia contratto di compravendita sub G.N. 6723/81
- 4) copia decreto sub G.N. 6723/81
- 5) copia visura catastale p.c.ed. .95/1
- 6) copia visura catastale p.c.ed. .95/4
- 7) copia visura catastale p.c.ed. .93/4
- 8) copia visura catastale p.c.n. 2393/1 bosco
- 9) copia pianta piano terra dalla divisione fabbricato geom.
- 9bis) copia piano terra dallo stato di fatti geom.
- 10) copia pianta piano primo dallo stato di fatti geom.
- 11) copia pianta piano secondo
- 12) copia pianta piano sottotetto
- 13) zonizzazione edificio
- 14) vincoli
- 15) copia verbale di sopralluogo Commissione Comunale integrata
- 16) copia mappa per localizzazione particella bosco
- 16bis) stralcio di mappa catastale confine c.c. San Dorligo/Prebenico
- 17) zonizzazione particella bosco
- 18) assunzioni fotografiche del fabbricato
- 19) assunzioni fotografiche della particella bosco

