

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.109/2024

Esecuzione promossa da: XXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXX

PREMESSO CHE:

la sottoscritta dott. ing. Deborah Ovadia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Trieste al n. 2018, nonché all'Elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Trieste come da incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel presente procedimento, provvede all'esecuzione dell'incarico in base ai quesiti proposti dal Giudice e provvede alla determinazione del valore di vendita all'asta dell'immobile di seguito identificato, di proprietà del debitore esecutato.

Immobile oggetto di pignoramento come da istanza di vendita:

Quota di $\frac{3}{4}$ p.i. dell'immobile iscritto presso l'Ufficio Tavolare alla P.T. 5647 c.t. 3° di OPICINA (p.c.n. 4041/4).

Trattasi di Villa con giardino sita in Via di Basovizza 28/1, Trieste.

1) Operazioni preliminari e sopralluogo

In base all'autorizzazione ad accedere ai dati disponibili presso pubbliche amministrazioni e terzi la scrivente, ha provveduto ad acquisire i dati utili e necessari ai fini dell'incarico svolto in base ai quesiti del Giudice.

Ho effettuato l'accesso all'immobile solo in data 18.03.2025 a causa di difficoltà nel reperimento della proprietà e dell'accesso ai luoghi.

2) Rilievo tavolare del 10.02.2025 (rilievo limitato al ct. 3° oggetto di esecuzione)

Oggetto: Rilievo tavolare.-

P.T. 5647 del C.C. di OPICINA

c.tav. 3°

p.c.n. 4041/4

ente urbano

Piano G.N. 11309/2008

(Foglio "A" - 2ª parte)

Pres. 31.03.1981 – G.N. 2396

1. Si rende evidente che le pp.cc.nn. ~~4020/1, 4020/2, 4041/2 e 4042/1~~ in c.t. 1° godono del diritto di servitù attiva di sagoma limite a peso della p.c.n. ~~4041/1 in c.t. 1° della P.T. 2800~~ ora p.c.n. 4040/3 in c.t. 1° della P.T. 6991 s.C.C. (G.N. 2986/90).

dalla P.T. 2800 si trasporta:

Pres. 31.05.1985 G.N. 3844

4. ~~Si annotano~~, relativamente alle frazioni «A» e «D» di cui al punto 3b), gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Trieste.

Pres. 27.08.2008 – G.N. 11309

6. In base al piano prot. 143596/08, si rende evidente che:

- le pp.cc.nn. 4020/1, 4041/2, 4042/1 in c.t. 1° si identificano ora con le neoformate pp.cc.nn. 4020/3, 4020/4, 4020/5, 4020/6, 4042/3, 4041/4;

- la p.c.n. 4020/2 in c.t. 2° si identifica con le neoformate pp.cc.nn. 4020/11, 4020/12

– e –

Pres. 10.11.2008 – G.N. 14450

8. Si escorpora dal c.t. 1° la p.c.n. 4041/4 formando con la stessa il c.t. 3° della presente P.T. con il trasporto delle servitù attiva e passiva sub G.N. 2396/1981 e dell'annotazione sub G.N. 3844/1985

– e –

9. si rende evidente che la servitù attiva sub G.N. 2396/81 è a favore della p.c.n. 4041/4 ora in c.t. 3°.

Pres. 17.06.2014 – G.N. 5919

14. Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici ecc. a favore della p.c.n. 4020/13 in c.t. 2° e a peso della p.c.n. ~~4020/4~~ ora p.c.n. 4020/16 in c.t. 1° di questa P.T. della P.T. ~~9622~~ s.C.C. (G.N. 8077/15) ora 9078 (G.N. 36/16)

– e –

15. si rende evidente il diritto di servitù di posa di contatori ecc. a favore della p.c.n. 4020/13 in c.t. 2° e a peso della p.c.n. ~~4020/6~~ ora p.c.n. 4020/17 (G.N. 9523/2021) in c.t. 1° di questa P.T.

– e –

16. si annota il rigetto della richiesta di aggiornamento dei diritti di servitù iscritti sub G.N. 8036/10 e 15832/08 presso i cc. tt. 1°, 2° e 3°.

Pres. 22.07.14 – G.N. 7248

17. Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio ecc e di posa condutture ecc. a favore della p.c.n. 4020/13 in c.t. 2° e a peso della p.c.n. ~~4020/6~~ ora p.c.n. 4020/17 (G.N. 9523/2021) in c.t. 1° della presente partita

- e -

18. si rende evidente il diritto di servitù di passaggio ecc e di posa condutture ecc. a favore delle pp.cc.nn. 4041/4 in c.t. 3° e ~~4020/4 in c.t. 1°~~ e a peso della p.c.n. 4020/13 in c.t. 2° della presente partita.

Pres. 06.12.16 – G.N. 13435

20. Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio ecc a favore della p.c.n. 4041/4 in c.t. 3° ed a peso della p.c.n. ~~4020/6~~ ora p.c.n. 4020/17 (G.N. 9523/21) in c.t. 1° della presente partita.

Pres. 10.09.18 – G.N. 9450

21. Si cancella l'annotazione sub GG.NN. 3844/85 e 2985/90.

(Foglio "B" - della proprietà)

– *posta 1 omissis (cancellata)* –

Pres. 28.03.1990 – G.N. 2985

Dalla P.T. 2800 si trasporta:

Pres. 31.05.1985 – G.N. 3844

2. Si annotano gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Trieste relativamente alle frazioni «A» e «D» distaccate rispettivamente dalle pp.cc.nn. 4022/3 e 4024/2 entrambe in c.t. 1° della P.T. 2800 e qui incorporate nella p.c.n. ~~4020/1 in c.t. 1°~~ ora ~~4020/3 c.t. 1° e 4041/4 c.t. 1°~~ (G.N. 11309/08) p.c.n. 4041/4 in c.t. 3° (G.N. 14450/08)

– *posta 3 omissis (cancellata)* –

Pres. 10.11.2008 G.N. 14450

4. In base ai titoli in atti sub G.N. 8417/95, si intavola il diritto di proprietà di ½ p.i. del c.t. 3° a nome di:

a. XXXXXXXXXX con ¼ p.i.

b. XXXXXXXXXX con ¼ p.i.

- e -

5. in base all'atto di donazione dd. TS, 28.10.2008, si intavola il diritto di proprietà di ½ p.i. del c.t. 3° a nome di:

XXXXXXXXXX con 1/2 p.i.

– e –

6. si annota che l'iscrizione sub G.N. 3844/1985 interessa la p.c.n. 4041/4 ora in c.t. 3°.

– poste da 7 a 10 omissis (cancellate e cancellazioni) –

– posta 11 omissis (riguarda c.t. 2°) –

– posta 12 omissis (riguarda c.t. 1°) –

Pres. 24.08.2023 – G.N. 9548

13. A rettifica dell'iscrizione dub G.N. 14450/08, si annota che il nome dell'iscritta proprietaria di cui ad 4a) e di cui ad 5) deve correttamente intendersi in «XXXXXXXXXX».

PENDE G.N. 12804/2024 (decretato: annotazione del pignoramento immobiliare degli avv. XXXXXXXXXXXX come difensori per se medesimi per un importo complessivo di euro 9.160,99 oltre a interessi, spese e successive occorrendo)

(Foglio “C” - degli aggravii)

Pres. 31.03.1981 – G.N. 2396

Dalla P.T. 2800 si trasporta:

– posta 1 omissis (ipoteca cancellata) –

– poste da 3 a 7 omissis (cancellate e cancellazioni) –

Pres. 27.08.08 – G.N. 11309

8. Si annota che la servitù passiva sub G.N. 2396/1981 è ora a peso della p.c.n. ~~4020/12~~ ora ~~4020/15 in c.t. 2°~~ (G.N. 16730/2010) (G.N. 2187/2011) limitatamente alla frazione in giallo fra «A-B-1-C-A») ed a peso della p.c.n. 4041/4 ~~in c.t. 1°~~ ora in c.t. 3° (G.N. 14450/08) limitatamente alla frazione in giallo fra «4-F-E-D-4».

Pres. 21.02.2011 – G.N. 2187

11. In base al contratto di compravendita dd. 16.02.11 e ai titoli in atti, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con animali e cose, lungo il tratto colorato in giallo tra le lettere «a-b-c-d-a») a peso della p.c.n. 4041/4 censita in c.t. 3° ed a favore della p.c.n. 4020/15 in c.t. 1° della P.T. 9358 s.C.C.

– e –

12. In base al contratto di compravendita dd. 16.02.11 e ai titoli in atti, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici, nonché di posa di condutture e



canalizzazioni sotterranee, lungo il tratto compreso tra le lettere «a-b-c-d-a» della larghezza di ml. 3.20 orlato in giallo a peso della ~~p.c.n. 4020/6~~ ora p.c.n. 4020/17 (G.N. 9523/2021) censita in c.t. 1° ed a favore della p.c.n. 4020/15 in c.t. 1° della P.T 9358 s.C.C.

– *posta da 13 a 14 omissis (cancellata e cancellazione)* –

Pres. 17.06.14 – G.N. 5919

– *posta 15 omissis (cancellata)* –

– *posta 18 omissis (ipoteca cancellata)* –

Pres. 22.07.2014 – G.N. 7248

....– e –

22. si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici, nonchè la posa di condutture e canalizzazioni sotterranee limitatamente alla fascia compresa tra le lettere «c-d-e-f-g-h-c» distinta in giallo, così come modificato ad 21) già a peso della p.c.n. 4020/13 in c.t. 2° e già a favore delle ~~pp.cc.nn. 4020/3 e 4020/5~~ ora p.c.n. 4020/16 (G.N. 36/16) in c.t. 1° della P.T. 9078 s.C.C. ed ora anche a favore delle pp.cc.nn. 4041/4 in c.t. 3° e 4020/4 in c.t. 1° ~~della presente partita~~ ora in c.t. 1° della P.T. 9022 s.C.C. (G.N. 8077/15)

– *posta 23 omissis (cancellazione)* –

– *posta 24 omissis (ipoteca su c.t. 2° - non tange)* –

– *posta 25 omissis (cancellazione)* –

Pres. 06.12.16 – G.N. 13435

26. Sulla base del contratto di compravendita dd. 15.11.2016, del piano già in atti sub G.N. 15232/08, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici, nonchè la posa di condutture e canalizzazioni sotterranee lungo la fascia larga ml. 4.00 orlata in giallo e compresa tra le lettere «a-b-c-d-a» a peso della ~~p.c.n. 4020/6~~ ora p.c.n. 4020/17 (G.N. 9523/2021) in c.t. 1° ed a favore della p.c.n. 4041/4 in c.t. 3° della presente partita.

– *posta 27 omissis (cancellazione)* –

– *posta 28 omissis (ipoteca su c.t. 1° - non tange)* –

Pres. 24.08.23 – G.N. 9548

29. In base al decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo del Giudice di Pace di Trieste n.575/2023 R.G. 1208/2023 cron. n. 1860/2023, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]

██████████ per la somma complessiva di €10.000,00 di cui € 6.067,41 di capitale oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso di $\frac{3}{4}$ p.i. del c.t. 3° di iscritta ragione di

Pres. 09.01.2024 – G.N. 222

30. In base al decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Trieste dd 28.07.23, divenuto definitivamente esecutivo in data 04.01.2024, si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore degli avv. ██████████, per la somma complessiva di €10.000,00 di cui € 6.067,41 di capitale oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso di $\frac{3}{4}$ p.i. del c.t. 3° di iscritta ragione di ██████████

3) Concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Fabbricati, il bene risulta così censito.

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sez. Urb. Z Foglio 10 Particella 4041/4

Classamento:

Rendita: Euro 1.363,45

Zona censuaria 2,

Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 8 vani

Indirizzo

VIA DI BASOVIZZA n. 28/1 Piano T-1

Dati di superficie

Totale: 200 m2

Totale escluse aree scoperte b): 193 m2

C'è concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali sia nell'individuazione dei beni che dei soggetti.

4) *Concordanza tavolare catastale ed eventuali discordanze pregiudizievoli alla procedura*

C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali e fra la consistenza catastale e tavolare.

C'è concordanza fra le planimetrie catastali e lo stato in natura ad esclusione di due stretti porticati sul retro a copertura di legna e mobilio (vedi pagina 12).

Non vi sono discordanze pregiudizievoli alla procedura.

5) *Descrizione analitica dei beni*

Trattasi di una villa unifamiliare con giardino situata in Strada di Basovizza 28/1 ed identificata dalla p.c.n. 4041/4.

L'accesso avviene attraverso una strada non asfaltata che attraversa due proprietà altrui (pp.cc.nn. 4020/13 e 4920/17) gravate da servitu' di passaggio iscritta per l'accesso alla villa oggetto della presente. Alla fine della stradina attraverso un cancello pedonale e carrabile si accede all'area esterna della proprietà, giardino che risulta interamente recintato. L'area totale di sedime della particella 4041/4 (giardino e casa) è di 877 mq catastali. La casa, di forma stretta e lunga e composta da copri di fabbrica ampliati negli anni ha una superficie catastale di circa 200 mq ed è distribuita tutta al piano terra ad esclusione di un soppalco al piano primo con accesso a una terrazza ricavata in parte del tetto. L'edificio dallo stile casale ha struttura portante in muratura e legno e tetto in coppi a falde; gli esterni sono in parte intonacati a marmorino ed in parte in pietra arenaria a vista. Le condizioni esterne sono buone ma con necessità di manutenzione e ritinteggiatura degli intonaci.

Si accede dall'angolo nord est entrando in un disimpegno che affaccia al soggiorno e la casa è poi distribuita in lunghezza; la villa è composta da ingresso e soggiorno a doppia altezza (parziale), tavernetta passante che dà accesso ad un guardaroba, altro disimpegno con accesso a un bagno e ad un locale centrale termica lavanderia (con accesso anche dall'esterno), cucina pranzo e secondo soggiorno, disegno che serve una stanza ed il secondo bagno. Dall'ingresso e dal soggiorno con una scala stretta non regolamentare si accede al soppalco aperto sul soggiorno dal quale si accede alla terrazza sul tetto. Sotto tale scala vi sono altri due accessi dall'esterno. Vi sono due porticati uno fronte soggiorno lato est ed uno che dà accesso esterno alla stanza.

L'edificio per forma, spazi ed uso dei materiali è di pregio e particolare anche se ha

molti spazi giorno e solo una stanza ed una guardaroba. Ha due bagni. Potenzialmente l'immobile è divisibile e vi si possono creare ulteriori stanze negli spazi giorno.

La casa è in stile rustico con due caminetti nei due soggiorni. È caratterizzata, anche all'interno da pareti con intonaco al rustico e parti in pietra arenaria faccia a vista, travi in legno a vista e parte del tetto in tavelle a vista, serramenti in legno con ampie vetrate sul giardino ed uso del ferro battuto per ringhiere ed inferriate. Le diverse porte d'accesso dall'esterno sono in legno come il dettaglio del piccolo bow window al piano soppalco. I pavimenti sono in cotto a spina di pesce, i serramenti interni in legno, i bagni in piastrelle 10x10 sui toni del verde un uno del rosa. La cucina è in muratura con piani in marmo e piastrelle in stile. Le finestre sono in legno con vetrocamera semplice ed oscuri in legno massiccio protetti da inferriate esterne. Alcune finestre al piano soppalco sono oblò tondi con bordo in mattoni e vetro fisso.

Le tettoie esterne sono con pilastri rivestiti in pietra e solai in legno rivestiti in coppi.

Il giardino con diversi alberi importanti corre tutto attorno l'edificio con passaggi in parte pavimentati ed in parte terreno con erba. Vi è un pozzo in pietra davanti al soggiorno con porticato. Vi è una tettoia rotonda tipo gloriet sul lato ovest.

Le finiture si può stimare abbiano 25 30 anni e sono, alcune in più che buone condizioni, quali per esempio le ceramiche ed i pavimenti in cotto, mentre altre quali le tinteggiature ed i serramenti sarebbero da ritinteggiare e sistemare.

La casa è riscaldata parzialmente tramite caloriferi con caldaia sita nel vano centrale termica ed in parte attraverso i due caminetti.

Gli impianti termico ed idrico-sanitario sono dotati di certificato di conformità dd. 29.02.2016 e risalgono presumibilmente a quel periodo.

L'impianto elettrico e luce è dotato di dichiarazione di rispondenza. 042/2014 dd. 18.10.2014.

La fognatura è costituita da impianto autonomo di depurazione con fossa Imhof con dispersione a pozzo perdente.

6) Utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo la proprietà riferisce che l'immobile non è attualmente abitato anche se l'esecutata ha lì la residenza come da relativo estratto.

7) Eventuali rapporti di locazione

Non risultano stipulati e registrati contratti da parte dell'intestatario.

8) Situazione edilizia ed urbanistica

Il complesso si trova in **Zona Bg2 - Città dei giardini del Carso**

Si riportano le Norme di PRGC vigente.

Sono le zone con prevalenti edifici mono/plurifamiliari con giardino, poste a corona dei nuclei o borghi originari del Carso.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio limitatamente ad esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vendita di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq)
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore previste dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Indici e parametri

- If: massimo 0,80 mc/mq;
- H: massimo 6,50 m;
- Rc: massimo 25%;

- Dcc: *maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;*
- Df: *minimo 10,00 m;*
- Dc: *minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici. Nel caso in cui l'edificio preesistente sia una pertinenza, quale box-auto, deposito e similari, è ammessa l'edificazione in aderenza esclusivamente di analoghe strutture pertinenziali;*
- Ds: *minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;*
- Rp: *minimo 50%;*
- DA: *minimo 60 alberi/ha;*
- DAR: *minimo 80 arbusti/ha;*

Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.

Vedasi inoltre le disposizioni contenute nel Titolo II – Sistema Insediativo, Capo V – Incentivi per la riqualificazione energetica.

Per quanto riguarda gli atti abilitativi presenti presso il Comune di Trieste i tecnici dell'Archivio Generale del Comune di Trieste e dell'Archivio Tecnico hanno estratto le seguenti pratiche.

- La costruzione dell'edificio originario è ante 1967.
- Pratica Prot. 10/14-1962 per lavori di modifiche e migliorie ed aggiunta di un corpo di costruzione allo stabile
- D.I.A. dd. 06.07.1991 prot. Corr. 12/91/1218 Prot. Gen. 50257/1991 per modifiche interne e creazione di un nuovo wc. Unità con pratica prot. Corr. 11/91/4261.
- CILA Prot. Corr. 31/144/2014 DD. 18.02.2014 per la realizzazione di un volume tecnico atto a contenere i contatori gas.

Alla fine viene rilasciato un certificato di Agibilità "tombale" per tutte le pratiche esistenti sull'immobile.

Certificato di agibilità Prot. Corr. 11/1486-27/2001 dd. 17.12.2018 Prot. Gen. 2018/0237647 rilasciato sulle seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia in sanatoria (condono) dd. 24.10.1994 prot gen. CV/85046 prot. Corr. S.A.I. (u) c/1438201/1
- Concessione Edilizia in sanatoria (condono) Prot. Gen. 15837, Prot. Corr. 94/730/8 dd. 28.05.2001 per : ampliamento per la realizzazione di due vani ad uso guardaroba e centrale termica, realizzazione di due tettoie in muratura, manutenzione straordinaria con opere esterne consistenti nella realizzazione di due fori finestra al servizio del vano taverna di pertinenza.
- Concessione Edilizia Prot. Corr. 02-1543/11/01/1486 dd. 21.01.2002, Prot. Gen. 01-

52502 per l'ampliamento dell'edificio residenziale Via di Basovizza 28/1

- Concessione Edilizia di variante Prot. Corr. 2005-33060/11/01/1486 dd. 05.09.2005 Prot. Gen. 2005-148868 per l'ampliamento dell'edificio residenziale Via di Basovizza 28/1.

- D.I.A. Prot 11/10/2009 dd. 31.12.2008 e successive varianti D.I.A. Prot. Corr. 11/01/1486-23/2001 dd. 29.11.2011 Prot. Gen. 4408 con fine lavori dd. 12.01.2012 per modifiche all'area di pertinenza con realizzazione recinzione, cancello carrabile e pedonale, tettoia parcheggio, pergolati, movimenti di terra, modifica stradina nella proprietà.

Nella pratica di agibilità sono presenti i certificati di conformità degli impianti come citati alla pagina precedente.

Presente presso il Comune di Trieste autorizzazione allo scarico della acque domestiche chiarificate al suolo partica Prot. Gen. 2012/0009242, Prot. Corr. N- 2009/12/3/1-57/5 dd. 18.01.2012.

9) Accertamento abusi condonati

L'immobile è stato oggetto di due condoni.

- Concono edilizio L. 724/1994 pratica n. 730, definito con Concessione Edilizia in sanatoria Prot. Gen. 15837, Prot. Corr. 94/730/8 dd. 28.05.2001 per : ampliamento per la realizzazione di due vani ad uso guardaroba e centrale termica, realizzazione di due tettoie in muratura, manutenzione straordinaria con opere esterne consistenti nella realizzazione di due fori finestra al servizio del vano taverna di pertinenza.

- Concono Edilizio CV /85046, definito con Concessione Edilizia in sanatoria Prot. Corr, S.A.I. (u) n. C/ 1482201/1 dd. 24.11.1994 per l'ampliamento (tre modesti vani supplementari ed un servizio igienico più una cantina ed una tettoia) eseguito in base a quanto prodotto nel 1986 e successive integrazioni.

10) Accertamento abusi da condonare, non condonati e possibili sanatorie o condoni

La villa risulta conforme ad esclusione di due pensiline in legno di profondità di circa 1 ml o meno realizzate lungo la facciata nord a protezione di mobilio o legna. Tali manufatti non sono contemplati nelle Norme di Attuazione del PRGC di Trieste e se ne consiglia la rimozione in quanto potrebbero non essere sanabili. Il costo previsto

omnicomprensivo per l'asporto di tali manufatti si stima in 2.200,00 Euro.

La tettoia sul lato ovest ha le caratteristiche per essere stata realizzata in regime di edilizia libera.

11) Provvedimenti sanzionatori emessi dal comuni di Trieste

Non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori.

12) Accertamento di aggravii quali usi civici, censo, livelli ecc.

Non si sono evidenziati aggravii quali usi civici, censo, livelli.

13) Oneri condominiali

Trattasi di edificio monofamiliare senza oneri condominiali.

14) Opportunità' di vendita in più lotti

L'immobile sarebbe divisibile ma richiederebbe delle opere edili ed impiantistiche e, quindi, ad oggi, per sua conformazione e tipologia non è vendibile in lotti.

15) Comoda divisibilità del bene in caso di pignoramento di quota

Il pignoramento riguarda quota di $\frac{3}{4}$ (tre/quarti) ma il bene non è facilmente divisibile.

16) Valore ai fini fiscali dell'immobile e dati necessari alla vendita

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sez. Urb. Z Foglio 10 Particella 4041/4

Zona censuaria 2,

Categoria A/7a), Classe 2, Consistenza 8 vani

Rendita: Euro 1.363,45

rendita catastale	€ 1.363,45
coeff. moltiplicativo di rivalutazione 5%	€ 1.431,62
coefficiente moltiplicatore (cat. A) 160	€ 229.059,60
Valore fiscale dell'immobile :	€ 229.059,60

17) Attestato prestazione energetica

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale DLGS 192/05 successivamente ri-corretta e re-integrata dalla successiva normativa sino ai decreti 26 giugno 2015, che è obbligatorio dotare dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

Non è stato reperito l'APE per il bene. Il costo omivomprensico per l'Ape si aggira sui 400 Euro.

18) Valore di mercato del bene

Ai fini della valutazione si tiene conto di tutto quanto esposto nella presente relazione e si esegue una stima con metodologia MCA, Market Comparison Approach.

Il metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico è applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con "n" caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il presupposto fondamentale del metodo MCA è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili, in quanto:

- sono noti i relativi prezzi di compravendita;
- sono stati compravenduti in epoca nota e in un intervallo di tempo abbastanza prossimo alla data di stima;
- sono appartenenti alla stessa zona omogenea di mercato;
- posseggono superfici principali appartenenti alla stessa classe di superficie.

La scrivente ha reperito presso gli archivi dell'Ufficio Tavolare due compravendite avvenute nel 2023 di immobili simili a Opicina ed un comparabile costituito da casa ora in vendita.

I dati dei comparabili utilizzati per la stima sono stati reperiti nei contratti di compravendita dei singoli immobili o negli Ape allegati agli stessi o nella pubblicità di vendita.

I beni confrontabili sono stati omogeneizzati con il metodo dell'MCA come da tabella di calcolo allegata che fornisce i dettagli dei calcoli.

Dal calcolo con MCA alla pagina che segue emerge un valore di 583.722,10 Euro a cui vanno detratti i 2.200,00 Euro per la rimozione delle pensiline ed i 500,00 Euro dell'APE. Il valore che risulta è di 580.822,10 Euro arrotondabile a 581.000,00 Euro.

TABELLA DATI INIZIALI				
parametri	comparabili			SUBJECT
	OPICINA VIA DI MONRUPINO	OPICINA VIA HERMADA IN VENDITA	OPICINA REFOSCO	VIA DI BASOVIZZA 28/1
prezzo	€ 450.000,00	€ 530.000,00	€ 580.000,00	valore da trovare
data vendita	21/06/2023	17/03/2025	06/06/2023	17/03/2025
mq superficie	300,00	198,00	260,00	200,00
mq giardino/spazi esterni	800,00	250,00	1.300,00	677,00
numero servizi	1	3	3	2
piano	1	1	1	1
ascensore	no	no	no	no
stato manutenzione	min	med	med	med
zona	max	max	max	max

calcolo saggio data		
borsino immobiliare	inferiore	superiore
2023	€ 1.300,00	€ 1.600,00
2024	€ 1.500,00	€ 2.000,00
20,19%	15,38%	25,00%

indici mercantili	
saggio data annuale	20,19%
indice giardino	5,0%
indice piano	0,50%
costo costruzione servizi	€ 15.000,00
valore ascensore a piano	€ 10.000,00
	€ 80.000,00

stato di manutenzione	
min	1
med	2
max	3

ascensore	
si	
no	

zona	
min	0%
med	33%
max	66%
super	100%

TABELLA DI CALCOLO				
parametri	comparabili			SUBJECT
	OPICINA VIA DI MONRUPINO	HERMADA IN VENDITA	OPICINA REFOSCO	VIA DI BASOVIZZA 28/1
data vendita mesi	20	0	21	0
sup commerciale	340,00	210,50	325,00	233,85
stato manutenzione	1	2	2	2
prezzo marginale data	-€ 7.572,12	-€ 8.918,27	-€ 9.759,62	
prezzo marginale superficie principale	€ 1.323,53	€ 2.517,81	€ 1.784,62	
min prezzo marginale	€ 1.323,53			
prezzo marg sup secondarie	€ 66,18			
prezzo marg livello di piano	€ 2.250,00	€ 2.650,00	€ 2.900,00	
differenza piani ascensore	0	0	0	
zona	66%	66%	66%	66%
differenza di zona	0%	0%	0%	

TABELLA VALUTAZIONE AGGIUSTAMENTI				
parametri	comparabili			SUBJECT
	OPICINA VIA DI MONRUPINO	OPICINA VIA HERMADA IN	OPICINA REFOSCO	VIA DI BASOVIZZA 28/1
prezzo	€ 450.000,00	€ 530.000,00	€ 580.000,00	
data vendita	€ 151.442,31	€ 0,00	€ 204.951,92	
sup principale	-€ 132.352,94	€ 2.647,06	-€ 79.411,76	
balconi giardino	-€ 8.139,71	€ 28.257,35	-€ 41.227,94	
servizi	€ 15.000,00	-€ 15.000,00	-€ 15.000,00	
livello piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
stato manutenzione	€ 80.000,00	€ 0,00	€ 0,00	
differenza ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
zona	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
VALORI AGGIUSTATI	€ 555.949,66	€ 545.904,41	€ 649.312,22	€ 583.722,10

Il valore di mercato dell'intero immobile iscritto sub P.T. 5647 c.t. 3° di OPICINA (p.c.n. 4041/4): villa con giardino sita in Via di Basovizza 28/1, Trieste è pari ad Euro 581.000,00.

Poiché la quota pignorata è pari a $\frac{3}{4}$ (tre/quarti) il valore della quota sul mercato si può considerare pari appunto al valore della quota con un deprezzamento del 15% per vendita del bene solo parziale, bene che non risulta frazionabile in parti da $\frac{3}{4}$ (tre/quarti) ed $\frac{1}{4}$ (un/quarto).

Quindi il valore della quota è pari ad Euro $581.000,00 / 4 \times 3 \times 0,85 = 370.387,50$ Euro.

Il valore di mercato della quota di $\frac{3}{4}$ proprietà indivisa dell'immobile immobile iscritto sub P.T. 5647 c.t. 3° di OPICINA (p.c.n. 4041/4) è pari ad Euro 370.387,50.

19) Valore catastale degli immobili

rendita catastale	€ 1.363,45
coeff. moltiplicativo di rivalutazione 5%	€ 1.431,62
coefficiente moltiplicatore (cat. A/3) per prima casa 110	
coefficiente moltiplicatore (cat. A/3) se non prima casa 120	
Valore catastale dell'immobile per prima casa	€ 157.478,48
Valore catastale dell'immobile se non prima casa	€ 171.794,70

ALLEGATI :

- Documentazione Fotografica
- Estratto mappa catastale con evidenza dell'immobile
- Planimetrie catastali
- Visura catastale
- Foto Piano Tavolare G.N. 8417/2018 (parziale)
- Atto di provenienza eredità G.N. 8719/1995

Trieste, 19 marzo 2025

dott. ing. Deborah Ovadia