

STUDIO TECNICO

Geom. GIANFRANCO TATTONI

CONSULENTE TECNICO GIUDIZIALE

V. Francesco Hermet n. 4 - 34123 TRIESTE

Tel./Fax 040 - 314681

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 74/2024

promossa da: LARET S.R.L. con sede a Trieste c.f. n. 00643640329,

in persona del legale rappresentante Sig. Antonio Forza

- *procedente* con l'avv.to Federico Stricca.

contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – *esecutata*.

Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco Saverio Moscato

Prox. Udienza: 15.01.2025

Premesse

Il sottoscritto geom. Gianfranco TATTONI, con studio in Trieste, Via

Hermet n. 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 916

ed all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Trieste,

- veniva nominato C.T.U. per la valutazione dei beni dei debitori, dal G.E.

dott. Francesco Saverio Moscato;

- l'incarico riguardava la redazione della stima del valore dei seguenti

immobili:

- P.T. 1933 di Gretta

p.c.n. 754

p.c.n. 760/1



In realtà ora esiste solo la p.c. 750 in quanto nell'anno 2021 la p.c. 760/1 è stata commassata nella p.c. 750 stessa, diventando un unico Ente Urbano.

- P.T. 1900 di Gretta

p.c.n. 756

- Il quesito cui deve rispondere il sottoscritto Consulente Tecnico è il seguente:

1) eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (precisando, che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene) ai fini della nomina del Custode Giudiziario, ove non già nominato;

2) descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultati; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivisa non

oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;

3) verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di



difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;

4) riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare – catastale pregiudizievoli alla procedura;

5) descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa;

6) verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione quale che sia l'esito;

7) accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.)



conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 C.C., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

8) verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;

9) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;

10) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono,

indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che



l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal

Comune ex L. 47/85;

12) verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora esigibili;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia;

14) esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;

15) esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo



conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

16) indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;

17) verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 18.08.2005 n. 192 così come modificato dal D.L.vo 29.12.2006 n. 311, indicandone la classe energetica, ove fosse già presente, ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;

18) determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

19) indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di



determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto dall'art. 1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;

20) inviare a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente

nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita;

- Preso atto di quanto sopra, lo scrivente C.T.U. procedeva alle operazioni peritali;

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto C.T.U. geom. Gianfranco TATTONI rassegna la sottoestesa

RELAZIONE PERITALE.

1) In risposta al punto 1 del quesito:

Premesso che in data 27.09.2024 l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione ha nominato quale Custode giudiziario l'Avv. Astrid Vida, il sottoscritto dopo aver reperito la documentazione necessaria al sopralluogo, di concerto col Custode nominato ha preso accordi per effettuare la visita sui luoghi sottoposti alla presente procedura esecutiva per il giorno 28.10.2024, come effettivamente avvenuto.

Il fabbricato è risultato essere in fase di completa ristrutturazione con il



terreno di pertinenza ed il passaggio d'accesso totalmente incolto; il tutto in evidente stato di abbandono.

2) In risposta al punto 2 del quesito:

2.1) SITUAZIONE TAVOLARE: (rilievo eseguito in data 03.10.2024).

- A) Partita Tavolare 1933 del C.C. di Gretta c.t. 1°.

p.c. 754 Ente Urbano

F.N. al G.N. 336/22

AII)

Pres. 27.2.1962 – N. 1060

Stante Decreto del Giudice Tavolare dd. 27.2.1962 si trasporta dal foglio A/I della P.T. 127 le seguenti iscrizioni:

Posta 1 – Pres. 14.8.1937 N. 793

Si rende evidente che la p.c. 754 gode del diritto di servitù di passaggio a piedi posa in opera di condutture e canali sotterranei a peso di frazione della 753 in

P.T. 1930

Pres. 14.1.2022 – G.N. 336

Sulla base del foglio di notifica n. 42925/21, si rende evidente il commissamento della 760/1 con la p.c. 754 che ora si identifica con la p.c.n. 754 ente urbano.

B) Proprietà:

Pres. 18.4.208 – G.N. 5279

In base ai certificati di eredità dd. TS 30.6.1984 e dd. TS 7.4.2008, si intavola il diritto di proprietà di 1/3 p.i. del c.t. 1° a nome di:

a) SAMEC Rosanna nata a Trieste il 19.10.1946 con 1/6 p.i.

b) SAMEC Roberta nata a Trieste il 26.08.1965 con 1/6 p.i.



Pres. 26.10.2010 – G.N. 14744

In base al certificato di eredità dd. TS 18.10.2010, si intavola il diritto di proprietà di 1/3 p.i. del c.t. 1° direttamente a nome di:

- a) SAMEC Rossana nata a Trieste il 19.10.1946 con 1/12 p.i.
- b) SAMEC Roberta nata a Trieste il 26.08.1965 con 1/12 p.i.
- c) Alida PETELIN nata a Trieste il 30.10.1944 con 1/12 p.i.

Pres. 23.1.2013 – G.N. 841

In base al certificato di eredità dd. TS 3.12.2012, si intavola il diritto di proprietà di 1/3 p.i. del c.t. 1° direttamente a nome di:

- a) Alida PETELIN nata a Trieste il 30.10.1944 con 1/6 p.i.

Pres. 22.5.2020 – G.N. 4054

In base al certificato di eredità dd. TS 9.4.2020, si intavola il diritto di proprietà di 3/12 p.i. del c.t. 1° a nome di:

- a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 3/12 p.i.

C) Aggravi**Pres. 27.2.1962 – N. 1060**

Stante Decreto del Giudice Tavolare dd. 27.2.1962 si trasporta dal foglio C della P.T. 127 le seguenti iscrizioni:

Posta 13 – Pres. 14.4.1937 N. 793

Sulla base del certificato di eredità dd. 7.9.1936, della divisione 20.3.1937 reg. al 4442/I al piano 14.11.1936, alla compravendita dd. 5e 12 aprile 1937 reg. al 4781/I e 4782/I s'intavola a peso della p.c. 754 ed a favore della 753 e 760/2 in P.T. 1930 il diritto di servitù di attingere acqua dal pozzo segnato "P".

Pres. 10.12.1980 – G.N. 9086

Si annota l'asservimento definitivo per la linea di circonvallazione ferroviaria di Trieste a favore del Ministro dei Lavori pubblici ed a peso della p.c. 754 in c.t. 1°

Pende piombatura Sub. G.N. 12742/23 accolta da intavolare in cui il Giudice Tavolare ordina:

a peso dei seguenti immobili in C.C. di Gretta:

- quota di 3/12 del c.t. 1° in P.T. 1900 e sue p.i.;
- quota di 3/12 del c.t. 1° in P.T. 1933 e sue p.i.;

a peso dei seguenti immobili in C.C. di Sales:

- c.t. 1° in P.T. 607 e sue p.i.

di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a Trieste, l'intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della società "LARET SRL" con sede in Trieste per complessivi €. 45.000,00 di cui 28.301,47 di capitale, interessi e spese.

Pende piombatura Sub. G.N. 9918/24 accolta da intavolare in cui il Giudice Tavolare ordina:

a peso della quota di 3/12 p.i. dei seguenti immobili nel C.C. di Gretta:

- quota di 3/12 del c.t. 1° in P.T. 1900 e sue p.i.;
- P.T. 1933, c.t. 1° (p.c.n. 754);
- P.T. 1900, c.t. 1° (p.c.n. 756);

di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a Trieste, annotare il pignoramento immobiliare promosso della società "LARET SRL", in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Antonio Forza, con sede in Trieste per l'esazione del credito di €. 63.946,42 di cui €. 42.630,95 come da atto di

precetto, oltre agli interessi e alle spese successive occorrente, a peso dei summenzionati immobili.

2.2) SITUAZIONE TAVOLARE: (rilievo eseguito in data 03.10.2024).

- A) Partita Tavolare 1900 del C.C. di Gretta c.t. 1°.

p.c. 756 passaggio prf. Orto III

Piano al G.N. 882/1921

AII)

Pres. 02.04.1962 – N. 1651

Stante Decreto del Giudice Tavolare dd. 2.4.1962 si trasporta dal foglio A della P.T. 906 le seguenti iscrizioni:

Posta 1 – Pres. 21.3.1921 N. 882

Si rende evidente che la p.c. 756 gode del diritto di servitù attiva di passaggio a piedi con animali, carri, carrozze ed ogni sorta di veicoli a peso delle p.c.n. 862/3 in P.T. 745 p.c.n. 863/1 e 757 ora in P.T. 3975 (G.N. 5328/94).

B) Proprietà:

Pres. 18.4.208 – G.N. 5279

In base ai certificati di eredità dd. TS 30.6.1984 e dd. TS 7.4.2008, si intavola il diritto di proprietà di 1/3 p.i. del c.t. 1° a nome di:

- a) SAMEC Rosanna nata a Trieste il 19.10.1946 con 1/6 p.i.
- b) SAMEC Roberta nata a Trieste il 26.08.1965 con 1/6 p.i.

Pres. 26.10.2010 – G.N. 14744

In base al certificato di eredità dd. TS 18.10.2010, si intavola il diritto di proprietà di 1/3 p.i. del c.t. 1° direttamente a nome di:

- a) SAMEC Rossana nata a Trieste il 19.10.1946 con 1/12 p.i.
- b) SAMEC Roberta nata a Trieste il 26.08.1965 con 1/12 p.i.



c) Alida PETELIN nata a Trieste il 30.10.1944 con 1/12 p.i.

Pres. 23.1.2013 – G.N. 841

In base al certificato di eredità dd. TS 3.12.2012, si intavola il diritto di proprietà di 1/3 p.i. del c.t. 1° direttamente a nome di:

a) Alida PETELIN nata a Trieste il 30.10.1944 con 1/6 p.i.

Pres. 22.5.2020 – G.N. 4054

In base al certificato di eredità dd. TS 9.4.2020, si intavola il diritto di proprietà di 3/12 p.i. del c.t. 1° a nome di:

a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con 3/12 p.i.

Pende piombatura Sub. G.N. 12742/23 accolta da intavolare in cui il Giudice Tavolare ordina:

a peso dei seguenti immobili in C.C. di Gretta:

- quota di 3/12 del c.t. 1° in P.T. 1900 e sue p.i.;

- quota di 3/12 del c.t. 1° in P.T. 1933 e sue p.i.;

a peso dei seguenti immobili in C.C. di Sales:

- c.t. 1° in P.T. 607 e sue p.i.

di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a Trieste, l'intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della società "LARET SRL" con sede in Trieste per complessivi €. 45.000,00 di cui 28.301,47 di capitale, interessi e spese.

C) Aggravi

Pres. 10.12.1980 – G.N. 9086

Si annota l'asservimento definitivo per la linea di circonvallazione ferroviaria di Trieste a favore del Ministro dei Lavori pubblici ed a peso della p.c. 756 in

Pende piombatura Sub. G.N. 12742/23 accolta da intavolare in cui il

Giudice Tavolare ordina:

a peso dei seguenti immobili in C.C. di Gretta:

- quota di 3/12 del c.t. 1° in P.T. 1900 e sue p.i.;

- quota di 3/12 del c.t. 1° in P.T. 1933 e sue p.i.;

a peso dei seguenti immobili in C.C. di Sales:

- c.t. 1° in P.T. 607 e sue p.i.

di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a Trieste,

l'intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della società "LARET SRL" con sede in Trieste per complessivi €. 45.000,00 di cui 28.301,47 di capitale, interessi e spese.

Pende piombatura Sub. G.N. 9918/24 accolta da intavolare in cui il Giudice

Tavolare ordina:

a peso della quota di 3/12 p.i. dei seguenti immobili nel C.C. di Gretta:

- quota di 3/12 del c.t. 1° in P.T. 1900 e sue p.i.;

- P.T. 1933, c.t. 1° (p.c.n. 754);

- P.T. 1900, c.t. 1° (p.c.n. 756);

di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a Trieste, annotare il pignoramento immobiliare promosso della società "LARET SRL", in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Antonio Forza, con sede in Trieste per l'esazione del credito di €. 63.946,42 di cui €. 42.630,95 come da atto di precetto, oltre agli interessi e alle spese successive occorrente, a peso dei summenzionati immobili.

2.2) SITUAZIONE ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO – CATASTO**URBANO**

Sez.	Fg.	particella	Sub.	Zona	Cens.	cat.	cl.	cons.	S.Cat.	Rendita	indirizzo
H	9	754	1	2	A/3	3	5,5	vani	91mq	€ 582,31	Erta dei Pruni 9 Piano S2- T-S1
Sup. cat. escluse aree scoperte 77 mq.											

intestati : PETELIN Alida nata a Trieste il 30.10.1944 prop. per 1/4

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/4

SAMEC Roberta nata a Trieste il 26.8.1965 prop. per 9/36

SAMEC Rosanna nata a Trieste il 19.10.1946 prop. per 9/36

2.3) SITUAZIONE ALL'UFFICIO DEL TERRITORIO – CATASTO**TERRENI**

2.3.1)	Sez	Fg.	particella	Sub.	Qualità/classe	Sup.
	H	9	754	/	ENTE URBANO	510 mq.

2.3.2)	Sez	Fg.	particella	Sub.	Qualità/classe	Sup.	R.D.	R.A.
	Gretta	9	756	/	PASCOLI 3	37 mq.	0,04	0,02

3) In risposta al punto 3 del quesito:

Le iscrizioni tavolari/catastali concordano.

4) In risposta al punto 4 del quesito:

Nulla da segnalare.

5) In risposta al punto 5 del quesito:**5.1) DESCRIZIONE SOMMARIA****5.1.1) Ubicazione e descrizione parti esterne:**

L'edificio di cui trattasi, si trova sul lato monte della Strada del Friuli, ad ogni modo anche se l'indirizzo della realtà è il civ. n. 9 di Via dei Pruni, per accedervi bisogna passare per la Via Camaur che è una strada parallela alla Strada del Friuli; arrivati di fronte al civ. n. 17 c'è un porticato (foto 1)

attraversato il quale si arriva ad un'area esterna ove c'è un altro porticato (foto 2), da dove inizia una scala esterna con gradini in cemento e pietre (foto 3 - 4); percorrendola fin quasi alla fine si raggiunge sulla sinistra una porta metallica dipinta a smalto colore verde che delimita la particella passaggio p.c. 756 (foto 5), oltrepassata la quale ci sono altri gradini (foto 6) ed un passaggio all'aperto attualmente invaso da una folta vegetazione (foto 7).

Percorso tale passaggio c'è un altro cancello pedonale metallico (foto 8) da cui si accede alla p.c. 754. Questa p.c. a parte l'edificio "al grezzo" che vi insiste sopra (foto 9) si sviluppa su tre livelli sostenuti da pastini. Inoltre la vegetazione spontanea è cresciuta in maniera incontrollata ed è molto fitta creando delle serie situazioni di pericolo per chi vi transita, in quanto buche ed avvallamenti del terreno non sono visibili (foto 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15), come anche alcuni manufatti tipo aiuole, gradini o materiali vari abbandonati sono oramai completamente coperti dalla vegetazione o semicoperti (foto 16 - 17 - 18). Da quanto sopra esposto, il futuro acquirente od i futuri acquirenti dovranno mettere in conto i costi per una accurata pulizia dei siti.

In compenso da quello che si nota il fondo appare recintato sebbene con materiali disomogenei tra loro tipo murature, recinzioni e reti metalliche.

Sul fondo osservando la planimetria catastale in atti si nota che vi insistono tre manufatti, una cantina, una legnaia ed un ripostiglio; in realtà il ripostiglio è stato demolito e c'è solo la cantina seminterrata con struttura lapidea e solaio di copertura piana in laterocemento (foto 19 - 20), a cui vi si accede tramite dei gradini in pietra, tale manufatto è privo di serramento di porta e riceve luce da un "oblo" anch'esso privo di serramento (foto 21). L'altezza interna è



di circa 1.86 m. ed il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione.

L'altro manufatto privo di serramenti anch'esso, appare totalmente ingombro di materiali (foto 22), ha una copertura inclinata in laterocemento con altezze interne che vanno da circa 1.25 nel punto più alto a circa 1.00 nel punto più basso e pure lui appare in scarsissime condizioni di manutenzione.

Sul confine con la p.c. contigua p.c. 753 c'è un cancello metallico di comunicazione tra i due fondi limitrofi (foto 23) ove si nota nelle vicinanze un pozzo completamente ricoperto dalla vegetazione (foto 24) che ha la sommità "protetta" da una rete metallica tutta arrugginita (foto 25).

Come si nota dalle foto (foto 9 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30), esisteva un edificio principale con copertura del tetto a due falde (rivestite in coppi) a cui successivamente sono stati edificati in aderenza altri due altri vani contigui con copertura a singola falda inclinata. Le facciate sono parzialmente intonacate, ad eccezione del lato nord/ovest che è rifinito in pietra a vista (foto 28), i serramenti non ci sono salvo alcuni "scuri"/porte d'ingresso (foto 30 – 31) in pessimo stato di manutenzione. Sul lato nord/est c'è una stretta intercapedine tra il retro dell'edificio stesso ed il muro di sostegno della particella soprastante (foto 32). Sempre osservando la planimetria catastale si nota che davanti all'ingresso principale del "vecchio" edificio c'era una veranda che in realtà è stata demolita (foto 30). L'area intorno al fabbricato è ingombra di materiali (foto 27 – 33 – 34 - 35). Da quello che si vede l'edificio con caratteristiche civili, ha le strutture portanti sia in pietra che in mattoni pieni, con copertura sostenuta da travi di legno e ove visibili con interposte tavole laterizie e soprastanti mantellate in tegole curve a canale (coppi).



In generale le condizioni di manutenzione delle parti esterne sia dell'edificio che dell'ampia area cortilizia si presentano in pessime condizioni di manutenzione. Si nota inoltre la difficoltà di trovare un parcheggio nelle immediate vicinanze in quanto la Via Camaur è caratterizzata da una serie di box auto e posti macchina privati per cui bisogna cercare un posto o nelle vie discendenti verso la Strada del Friuli o nella Strada del Friuli stessa. Ove si trovano anche le fermate dell'autobus. Non ci sono negozi di prima necessità nelle vicinanze.

5.2) Consistenza e dimensioni:

Si rammenta che per quanto riguarda la presente perizia, le planimetrie allegate sono **solo indicative** sia per quanto riguarda l'ampiezza dei vani, che per la disposizione delle porte e delle finestre. Comunque l'edificio civ. n. 9 di Via dei Pruni (con accesso però dal complesso di Via Camaur 17), attualmente è costituito al pianoterra da un ingresso principale a cui si accede da un solaio rialzato (ove insisteva una veranda oggi demolita), da dove poi si entra nell'atrio. Oltre all'atrio ci sono, una doccia w.c., due stanze di cui una comunicante con il "cucinino" (dotato anche di accesso autonomo dall'esterno, a sua volta comunicante con un ripostiglio, anch'esso dotato di accesso autonomo dall'esterno. Complessivamente la superficie lorda commerciale di valutazione dell'edificio (calcolata sulla base della planimetria catastale in atti), e con i criteri di cui al D.P.R. 138/98 è di circa **mq. 67,50** per i vani principali ed i vani accessori a servizio diretto, di circa **mq. 3.50** (spazio poggio ex veranda), di circa **mq. 11** per i vani accessori a servizio indiretto (ripostiglio), con un giardino (su più livelli) ed un passaggio



di complessivi circa mq. **465,00.**

5.3) Finiture:

Premesso che:

- come scritto più sopra l'immobile al momento della perizia risultava in fase di ristrutturazione edilizia, quindi disabitato ed attualmente in completo stato di abbandono e coi i lavori fermi.

- nelle varie stanze sono stati accantonati materiali da costruzione, attrezzi ecc.

- ripostiglio (foto 28) h. max. 2.81 m. - h min. 2.57 m. : il pavimento che ha circa 0.22 cm. di dislivello con l'area esterna è al grezzo in battuto di cemento, le pareti sono in mattoni pieni senza intonaco e sono parzialmente rivestite all'esterno con pietra arenaria, a soffitto ci sono delle tavole lignee sbiancate e travi portanti anch'essi in legno (foto 36). Non ci sono serramenti, è stato realizzato un varco d'accesso al cucinino contiguo (foto 37).

Il tutto appare alquanto al grezzo.

- cucinino h. max. 2.74 m. - h min. 2.47 m. : il pavimento che ha circa 0.20 cm. di dislivello con il ripostiglio contiguo è al grezzo in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e da rifinire in particolar modo attorno al varco d'accesso con il ripostiglio (foto 37), a soffitto ci sono delle tavole lignee e travi portanti anch'essi in legno (foto 37). Si nota che è stata chiusa la vecchia porta d'accesso con il soggiorno con dei mattoni pieni a vista, ed è stato aperto un nuovo varco (foto 38). C'è un serramento di finestra ad una specchiatura vetrata con telaio in legno di abete verniciato ed un varco di porta da cui tramite alcuni scalini si raggiunge l'area esterna, ci sono degli scuri esterni in legno (foto 31).



Il tutto appare alquanto al grezzo con gli scuri ammalorati.

- **soggiorno h. max. 3.90 m. (sotto trave di colmo) - h min. 2.81 m.:** il pavimento è al grezzo in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e da rifinire, si nota una grossa traccia di infiltrazione d'acqua sul muro (foto 39), a soffitto ci sono capriate in legno con tavelline laterizie a vista e sottostanti altre travi in legno orizzontali (foto 40). C'è un varco privo di serramento che dà sul cucinino mentre il varco che dà sull'atrio è chiusa con una porta in legno a due specchiature piene dipinta a smalto colore bianco (foto 41). Non ci sono i serramenti alle finestre ma solo degli scuri esterni colore testa di moro (foto 42). Il tutto appare alquanto al grezzo con gli scuri ammalorati.

- **atrio h. max. 2.80 m. (sotto trave più bassa) - h min. 2.83 m.:** il pavimento è al grezzo in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e da rifinire (foto 43), a soffitto ci sono travi in legno a vista con gli spazi tra trave e trave pannellati in colore bianco e sottostanti altre travi in legno orizzontali (foto 44). C'è la porzione di parete ove scorrerà la porta d'ingresso a scomparsa della doccia w.c., i cui pannelli di cartongesso sono ancora da stuccare, garzare e rasare (foto 45). Il varco d'accesso alla stanza trapezoidale è privo di serramento, mentre il varco della porta d'ingresso è tamponato con semplici tavole inchiodate (foto 46). Il tutto appare alquanto al grezzo.

Doccia - w.c. h. = 2.80 m.: il pavimento è in piastrelle in gres porcellanato effetto ferro e ruggine dim. 60/60 cm., mentre le pareti sono rivestite con piastrelle dello stesso materiale, di cui due pareti dello stesso colore e le altre due di colore differente (foto 47 – 48), aventi dim. 1.20/60 fino ad una altezza di circa 2.41 m. dal pavimento; il resto delle pareti sono tinteggiate con



idropittura colore bianco, mentre il soffitto è rivestito con tavole di legno sostenute da travi anch'esse in legno (foto 48).

Come porta d'ingresso (mancante) è predisposta una porta a scomparsa tipo "Scrigno", mentre c'è una finestra con telaio in pvc/alluminio simil legno ad una specchiatura vetrata con vetro esterno "operato" (foto 48).

Il tutto appare ancora in corso di lavorazione.

- stanza trapezoidale h. max. 3.88 m. (sotto trave di colmo) – h. min. 2.81

m.: il pavimento è al grezzo in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e da rifinire, (foto 49), a soffitto ci sono travi in legno a vista con gli spazi tra trave e trave pannellati e sottostanti altre travi in legno orizzontali (foto 50). C'è un varco di porta privo di serramento che dà sull'atrio. Non ci sono né serramenti né scuri, ma solo dei controtelai in legno con teli di nylon (che sono pure rotti – foto 29). Il tutto appare alquanto al grezzo.

5.4) Impianti tecnologici:

- sono ancora da completare; per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento ci sono le predisposizioni per i futuri caloriferi e sul lato destro della porta d'ingresso nell'atrio si notano i raccordi (flauti) di detto impianto (foto 51), per quanto riguarda invece l'impianto elettrico si nota sul lato sinistro della porta d'ingresso il contatore ed una serie di interruttori magnetotermici ma il tutto in un assemblaggio da "cantiere" (foto 46), altresì si nota che in alcune "scatolette" sono stati passati i fili elettrici. Tutti gli impianti considerato quanto sopra descritto si intendono privi di progetto ed ovviamente delle relative certificazioni, che resteranno a carico del futuro acquirente sia per il completamento che per le eventuali modifiche.



- Apparecchi igienico sanitari: nella doccia w.c. è presente un piatto doccia (foto 52), una tazza w.c. con cassetta di sciaquamento incassata nella muratura e priva della “placchetta” ed un bidet (foto 47).

In generale si rimarca che l’edificio nel suo complesso appare in condizioni di “cantiere”, in completo stato di abbandono da diverso tempo, è afflitto da un problema di infiltrazione d’acqua con gli impianti ancora da completare/modificare e da considerarsi privo di serramenti sia interni che esterni, ad eccezione della finestrella della doccia w.c.

6) In risposta al punto 6 del quesito:

Trattandosi di un bene allo stato di cantiere, il civ. n. 9 di Erta dei Pruni non risulta adibito a residenza dell’esecutata, ma come si evince dal certificato di residenza storico, l’esecutata risulta residente dal 01.06.2009 nella casa vicina in Erta dei Pruni n. 11; ad ogni modo come si rileva nella documentazione tavolare, non trovando l’ufficiale giudiziario l’esecutata per la consegna del pignoramento Sub. G.N. 9918/2024, quest’ultimo ha dovuto fare la dovuta notifica presso la Casa Comunale di Trieste.

7) In risposta al punto 7 del quesito:

Non ci sono in essere rapporti di locazione o di altro tipo come comunicatomi dall’Agenzia delle Entrate (vedi all. 18).

8) In risposta al punto 8 del quesito:

SITUAZIONE URBANISTICA:

L’edificio civ. n. 9 di Via dei Pruni a Trieste e le sue pertinenze, è inserito dal P.R.G.C. del Comune di Trieste in zona “Bg1” – Città dei giardini.

- La casa è stata edificata con decreto di fabbrica Sez. IV prot. n. 203/1 – 1913

del 18.06.1913;

- l'abitabilità dell'edificio è stata rilasciata in data 23.8.1913 prot. n. 203/2 - 1913;

- successivamente è stato realizzato un servizio igienico sanitario con un corpo aggiunto e successiva variante per l'ampliamento del fabbricato stesso sulla base della Concessione edilizia prot. corr. 11/97/1214 dd. 30.12.1999.

L'intervento non è mai stato completato e non è mai stata rilasciata la relativa agibilità

L'immobile oggetto della presente procedura, è vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (vincolo paesaggistico). Non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica della p.c. 756 passaggio prf. Orto III in quanto essendo di stretta pertinenza e di modesta superficie si applica quanto previsto dall'art. 30 DPR 380 del 2001, comma 2.

9) In risposta al punto 9 del quesito:

Non ci sono abusi edilizi condonati.

10) In risposta al punto 10 del quesito:

gli abusi rilevati riguardano:

Premesso che, come scritto più sopra i beni ricadono in zona di vincolo paesaggistico, si rileva che per i manufatti identificati sulla planimetria catastale come ripostiglio, cantina e legnaia non ci sono atti abilitativi presentati presso il Comune di Trieste, pertanto tali volumi non assentiti dovranno essere demoliti. Allo stato attuale il manufatto ripostiglio è già stato demolito.

Si rileva altresì che il vano accessorio contiguo al "cucinino" denominato

ripostiglio (sulla planimetria catastale), attualmente rispetto a quanto autorizzato dal Comune risulta ampliato sia in lunghezza che in altezza, andando quindi a generare del volume urbanistico che allo stato attuale non è sanabile e pertanto bisognerà procedere con la demolizione e la rimessa in pristino di quanto effettivamente autorizzato, accantonando per la successiva messa in opera i materiali tipo travi lignee, coppi, pietre e quant'altro si riesce a recuperare, fino al raggiungimento della cubatura assentita di cui al progetto in atti (All. 17).

Trattandosi comunque di demolizione e rifacimento di opere strutturali (copertura e muro di tamponamento), bisogna intervenire incaricando anche un Ing. strutturista che verifichi il quanto sopra, e che segua i lavori, il tutto per un costo stimato prudenzialmente pari a circa €. 11.000,00 comprese oltre all'onorario del professionista anche le spese per le demolizioni il rifacimento, nonché le spese e gli oneri fiscali previsti per legge.

A cui poi dovendo presentare al N.C.E.U. un nuovo accatastamento con procedura DOCFA riportante le demolizioni dei tre corpi accessori, il tutto a firma di un tecnico abilitato ed il cui onorario viene stimato in circa €. 800,00 comprese spese e gli oneri fiscali previsti per legge.

Per un totale complessivo quindi pari a circa €. 11.800,00 valore che verrà sottratto dalla stima più avanti determinata.

Ovviamente poi dopo l'acquisto il futuro acquirente dovrà mettere in conto anche le spese per una nuova progettazione e/o completamento di quanto ripristinato volumetricamente, spese che non vengono computate nella presente perizia in quanto variabili a seconda delle necessità della nuova



proprietà.

11) In risposta al punto 11 del quesito:

Non ci sono provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85.

12) In risposta al punto 12 del quesito:

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

13) In risposta al punto 13 del quesito:

Trattandosi di un singolo edificio di proprietà non ci sono oneri condominiali.

14) In risposta al punto 14 del quesito:

A parere dello scrivente il lotto è da ritenersi unico.

15) In risposta al punto 15 del quesito:

L'esecuzione in oggetto riguarda il pignoramento della quota pari ad 1/4 dell'intero bene. L'edificio per le sue modeste dimensioni, conformazione e numero dei vani, a parere dello scrivente non è divisibile. Pertanto i soggetti maggiormente interessati all'acquisto della quota in esecuzione sono ovviamente in via principale uno, due o tutti gli altri tre comproprietari.

16) In risposta al punto 16 del quesito:

ICI – IMU

Ai fini di determinare l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

edificio (comprese pertinenze) sito al civ. n. 9 di Erta dei Pruni a Trieste (TS):

- Categoria A/3
- Classe 3



- Consistenza 5,5 vani
- Rendita catastale Euro 582,31
- Sezione Urbana H
- Foglio 9
- Particella 754
- Zona Censuaria 2

16) In risposta al punto 16 del quesito:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'edificio viste le condizioni risulta privo dell'attestato di prestazione energetica.

Il costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, viene quantificato prudenzialmente dallo scrivente in **Euro 400,00**, valore che verrà detratto alla stima più avanti determinata.

18) In risposta al punto 18 del quesito:

VALUTAZIONE:

valutazione commerciale:

Considerato quanto fin qui esposto, considerata in particolare l'ubicazione e la destinazione d'uso della realtà che è posta in una zona periferica, considerato altresì le caratteristiche di finitura nonché di conservazione, tenuto conto della favorevole esposizione a sud e della panoramicità del sito contrapposto però alla notevole scomodità dell'accesso pedonale al bene, che comporta anche un inevitabile innalzamento dei prezzi sia per le opere edili che di consegna e fornitura di beni primari, tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato, il sottoscritto esperto ritiene che il valore commerciale che può



essere attribuito alla seguente realtà, come segue:

Edificio civ. n. 9 di Erta dei Pruni in c.t.1° della P.T. 1933 di Greta e p.c. 756

in c.t. 1 della P.T. 1900 di Greta passaggio prf. orto III; prese le opportune

informazioni per immobili da ritenersi simili, tenuto anche in debito conto di

tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto e ben documentati

nella presente perizia, che concorrono a modificarne il valore unitario, e che il

mercato immobiliare cittadino indica con una quotazione di 1.200,00 €/mq. a

cui si ritiene di applicare una riduzione dell'8% tenendo conto altresì

dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti all'asta, raggiungendo quindi

una quotazione di 1.104,00 €/mq. con le seguenti percentuali correttive di cui

all'allegato "C" del D.P.R. n. 138/98:

- locali accessori a servizio indiretto se comunicanti = 0.50

- poggiali = 0.30 fino a mq. 25 (spazio ex veranda)

- aree scoperte computate nella misura del 10% fino alla superficie di cui ai

vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali e del

2% per superfici eccedenti detto limite.

Applicando tali quotazioni alle superfici considerate avremo:

Superficie commerciale lorda, alloggio = mq. 67.50 + (11.00 x 0.50) +

(3.50x.30) + (82.00x0.10)+(383.00 x 0.02) = mq. 89,91 da cui segue:

mq. 89.91 x €. 1.104 = € 99.260,64

Da tale importo bisogna altresì detrarre i seguenti costi:

- detrazioni per ripristino cubatura ed onorario ingegnere di cui

al punto 10) della perizia; € 11.000,00

- redazione nuova planimetria catastale di cui al punto

10) del quesito

€. 800,00

- redazione Attestato Prestazione Energetica di cui al punto

17) della perizia.

€. 400,00

Valore = €. 87.060,64

Valore degli immobili di proprietà dell'esecutato = €. 87.060,64 : 4 = €.

21.765,16 a cui il perito estimatore opererà una "riduzione" del valore di un

ulteriore 8 % in quanto qualsiasi "terzo acquirente" si troverebbe con la non completa disponibilità del bene, poiché l'immobile è in uso ovviamente anche

agli altri comproprietari, pertanto avremo **€. 21.764,16-8% = €. 20.023,95**

arrotondato in €. 20.000,00 diconsi ventimila/00 Euro. (Lo scrivente lo

ritiene il valore più probabile, tenuto conto che tutti i conteggi fin qui eseguiti

sono da ritenersi puramente indicativi da considerarsi a corpo e considerati

altresì tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire sulla

presente stima).

19) In risposta al punto 19 del quesito:

Nel caso in cui l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di

determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul

trasferimento così come previsto dall'art. 1, comma 497 della L. 266/2005,

modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014; di seguito si

indicano i valori relativi all'acquisto :

- se destinata a prima casa: €. 582,31 x 115,50 = Euro 67.256,81 : 4 = €.

16.814,20

Trieste, 27.11.2024

L'esperto:



Allegati:

- N. 52 assunzioni fotografiche;
- Decreto tavolare G.N. 4054/2020 (All. 1);
- Certificato di eredità G.N. 4054/2020 (All. 2);
- Decreto tavolare G.N. 336/2022 (All. 3);
- Foglio di notifica G.N. 336/2022 (All. 4);
- Tipo mappale di aggiornamento G.N. 336/2022 (All. 5);
- Decreto tavolare G.N. 12742/2023 (All. 6);
- Sentenza Corte d'Appello G.N. 12742/2023 (All. 7);
- Decreto tavolare G.N. 9918/2024 (All. 8);
- Pignoramento immobiliare G.N. 9918/2024 (All. 9);
- Piano Tavolare in atti Sub. G.N. 882/21 (All. 10);
- Piano Tavolare in atti Sub. G.N. 793/37 (All. 11);
- Mappa Catastale scala 1:1000 (All. 12);
- planimetria catastale edificio (All. 13);
- visura Catasto Terreni p.c. 754 (All. 14);
- visura Catasto Terreni p.c. 756 (All. 15);
- visura Catasto Fabbricati (All. 16);
- Ultimo progetto assentito depositato in Comune a cui non è mai seguita la fine lavori e l'agibilità (All. 17);





- risposta negativa Agenzia delle Entrate su contratti di affittanza (All. 18);
- 1 Prospetto riepilogativo descrittivo.

Si raccomanda di leggere attentamente tutti gli allegati che completano e si integrano vicendevolmente con la presente perizia.

