

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 1/2025

Giudice: Dott. Francesco Saverio Moscato

Creditore Procedente: **CONDOMINIO VIA MATTEOTTI n°30** in Trieste, in persona dell'amministratore in carica *pro tempore* dott. Emanuele Maiorano, con l'avv. Cristiana Tagliaferro;

Debitori eseguiti: **XXXXXX XXXXXX**, natX a XXXXX (XXXX) il XX/XX/XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e

XXXXXX XXXXXX, natX a XXXXX (XXXX) il XX/XX/XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Udienza: 18/06/2025

PREMESSE

Il sottoscritto arch. Gianluca Paron, con studio a Trieste in Via San Marco n.57/b, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trieste al n.580 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Trieste al n.56:

- veniva nominato C.T.U. nel presente procedimento immobiliare, con incarico ricevuto via PEC in data 17/03/2025 con nomina del giorno 14/03/2025, prestando giuramento e sottoscrivendo il verbale di accettazione dell'incarico mediante deposito con firma digitale in data 19/03/2025;

- assumeva l'incarico di provvedere alla determinazione del valore reale dell'immobile: alloggio al V piano dello stabile di Via Matteotti n.30 a Trieste;

- eseguiva un primo sopralluogo presso l'immobile assieme al nominato Custode Giudiziario, senza possibilità di accedervi, in data 09/04/2025;

- espletava le procedure di rito, recandosi presso i rispettivi pubblici uffici per acquisire gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico.

Tutto ciò premesso, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio arch. Gianluca Paron presenta la propria relazione di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

VERIFICHE AL QUESITO n.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.

Il primo sopralluogo presso l'immobile si è svolto in data 09/04/2025; in tale frangente non è stato possibile accedere al bene in quanto i debitori esecutati non risultavano presenti e la porta dell'alloggio era chiusa a chiave.

A tale sopralluogo ha partecipato anche il nominato Custode Giudiziario Dott.ssa Quaira Dell'Adami de Tarczal, che ha provveduto a redigere opportuno verbale.

A seguito di contatti eseguiti personalmente dal Custode Giudiziario si è riusciti a concordare un secondo sopralluogo, avendo garanzia della presenza presso l'appartamento in predicato del sig. XXXXXX XXXXXX; ciò è avvenuto il giorno 14/04/2025.

Pertanto in tale data si è finalmente potuto accedere all'unità immobiliare: l'alloggio appariva chiaramente occupato da tempo e all'interno si è constatata la presenza del sig. XXXXXX XXXXXX e XX XXX XXXXXX.

VERIFICHE AL QUESITO n.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 risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia; 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 risultanti; 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 indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia.

Il compendio pignorato è costituito dal seguente immobile:

P.T. 17866 del c.t. 1° del C.C. di Trieste: ente indipendente costituito dall'alloggio sito al V piano della casa civ. n. 28/2 di via Media, costruita sulla P.T. 17804 di Trieste, composto di due camere, cucina, bagno-gabinetto, corridoio, poggiolo, marcato "Gm5" in blu cobalto al Piano G.N. 3568/57 con 16/1.000 p.i. della P.T. 17804.



RISULTANZE PIANO TAVOLARE E CATASTALE

STATO TAVOLARE

P.T. 17866 del c.t. 1° del C.C. di Trieste
Alloggio sito al V piano

Foglio A (prima parte)

Corpo Tavolare 1°

P.T. 17866 del c.t. 1° del C.C. di Trieste: ente indipendente costituito dall'alloggio sito al V piano della casa civ. n. 28/2 di via Media, costruita sulla P.T. 17804 di Trieste, composto di due camere, cucina, bagno-gabinetto, corridoio, poggiolo, marcato "G m 5" in blu cobalto.

Piano al G.N.5368/57

Foglio A (seconda parte)

Pres. 31 agosto 1957 G.N. 3568

Si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 16/1.000 p.i. della P.T. 17804 di Trieste.

Foglio B

Pres. 31 agosto 1957 G.N. 3568

Sulla base del piano tav. e cat. dd. 27.7.58 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:

XXXXXX XXXXXX



Pres. 26 novembre 1957 G.N. 4829



Sulla base della compravendita dd. 17.10.57, si intavola il diritto di proprietà a nome di: XXXXXX XXXXXX, n. XXXXX, il XX.XX.XXXX



Pres. 12.04.1996 G.N. 3417



In base al certificato di eredità dd. TS 07.06.1971 sub G.N. 4229/71 ed alla costituzione di rendita vitalizia dd. 06.03.1996, si intavola il diritto di proprietà di quest'immobile a nome di:



a) XXXXXX XXXXXX, n. XXXXX, il XX.XX.XXXX

b) XXXXXX XXXXXX, n. XXXXX, il XX.XX.XXXX



in comunione legale.

Pres. 17.09.1999 G.N. 9887

In base al contratto di compravendita dd. 13.09.1999, si intavola il diritto di proprietà dell'ente a nome di:



- XXXXXX XXXXXX, n. XXXXX, il XX.XX.XXXX



Pres. 06.10.06 G.N. 14466

In base alla compravendita dd. 02.10.06, si intavola il diritto di proprietà dell'ente a nome di:



a) XXXXXX XXXXXX, n. XXXXX, il XX.XX.XXXX

con 1/2 p.i.

b) XXXXXX XXXXXX, n. XXXXX, il XX.XX.XXXX

con 1/2 p.i.

Foglio C



Pres. 06.10.06 G.N. 14467 PRINCIPALE

In base al contratto di mutuo dd. 02.10.06, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di "Banca di Roma – Società per Azioni" con sede a Roma, per complessivo € 200.000,00 do cui € 100.000,00 di capitale, interessi, spese e accessori come da art.3 del titolo, a peso del c.t. 1° e sue p.i. (ACCESSORIA).



DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: decreto del Giudice Tavolare sub G.N. 388/2025 dd.16.01.2025.



Dalla disamina dei documenti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi in relazione ai dati tavolari e si accerta la corrispondenza delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento. Si accerta altresì il censimento regolare di tutte le proprietà e non si rilevano altri diritti reali, con la sussistenza di diritti di comproprietà o di diritti reali parziali, eccetto quelli menzionati.

VERIFICHE AL QUESITO n.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.

STATO CATASTALE

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. - **Catasto Fabbricati siti nel Comune di Trieste:**

1. Unità Immobiliare sito nel Comune di Trieste (codice L 424) a nome di XXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e a nome di XXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Proprietà per 1/2 ciascuno (deriva dall'atto 1)

Sezione Urbana V, foglio 23, particella 3732/2, subalterno 46, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq.55 – totale escluse aree scoperte mq.51, rendita catastale Euro 433,82;

Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/1996 in atti dal 02/05/1997 (CR) VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1234A.21/1996)

Indirizzo: Via Giacomo Matteotti n. 30 - Piano 6

Intestazione degli immobili indicati al n.1:

- XXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

- XXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Dati Derivanti da: 1. SCRITTURA PRIVATA del 02/10/2006 Pubblico ufficiale DEI ROSSI Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 90739 - AP Sede TRIESTE (TS) Registrazione

Volume 2 n. 3730 registrato in data 13/10/2006 - COMPRAVENDITA Voltura n. 22057.1/2006 - Pratica n. TS0096011 in atti dal 15/11/2006.

Le iscrizioni tavolari e catastali dell'immobile pignorato sono concordanti tra loro sia per quanto concerne il bene che per il soggetto alla data del 14/05/2025. Fa eccezione solo la diversa individuazione di piano tra iscrizione tavolare (piano V) e indicazione catastale in visura (Piano 6).

VERIFICHE AL QUESITO n.4:

referire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura.

Non ci sono nella fattispecie discordanze tavolari-catastali pregiudizievoli alla procedura.

VERIFICHE AL QUESITO n.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.

Il fabbricato in esame, che si affaccia sulla via Giacomo Matteotti (già via Media), è stato costruito nella seconda metà degli anni Cinquanta del secolo scorso, collocato in area semi-centrale del Comune di Trieste, nella parte mediana di una delle varie strade che dalla zona individuata come "Barriera" conducono alle prime pendenze del colle di San Luigi.

Si trova in una zona residenziale popolare, ben servita, sia di servizi che di mezzi pubblici, con limitata disponibilità di parcheggi liberi e posizionata molto vicina alle principali arterie di collegamento interno cittadino, oltre che all'Ospedale Maggiore.

Si eleva di 9 piani fuori terra (un piano terra, un ammezzato e ulteriori sette piano abitativi) con ulteriore parte rialzata in copertura. Le caratteristiche costruttive e tipologico-architettoniche dell'edificio sono tipiche dell'epoca con una struttura portante perimetrale a telaio in cemento armato; ragionevolmente, non essendo visibili, i solai orizzontali sono costruiti in latero-cemento, come anche la copertura del fabbricato, che è piana e protetta da guaine impermeabilizzanti.

ASTE
GIUDIZIARIE

Le condizioni di manutenzione/conservazione delle facciate sono mediocri, in quanto presenti dei rappezzamenti di intonaco, piuttosto scolorite e caratterizzate da diversi accumuli di sporco (in particolare sul rivestimento intonacato in prossimità dei davanzali); l'unica facciata in ottime condizioni è quella cieca (a monte) che è stata evidentemente rivestita di recente con cappotto. I serramenti in alcuni casi sono originari in legno, caratterizzati da doppio serramento. Altri sono stati sostituiti più recentemente e sono in alluminio o PVC con singolo serramento; la maggior parte è comunque munita di avvolgibile, ad eccezione dell'ammezzato lungo la facciata principale e delle verande. I box auto al livello stradale sono dotati di serranda avvolgibile o sezionale.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lo stabile è provvisto di ascensore, ed ha un portone d'ingresso realizzato in semplici profili di alluminio anodizzato con specchiature vetrate; l'atrio d'ingresso, piuttosto ampio, è luminoso ed in discrete condizioni, così come le rampe scala e i pianerottoli.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'alloggio in esame si trova al piano quinto con un unico affaccio verso la Via Giacomo Matteotti ed è discretamente luminoso in quanto esposto completamente a Sud. L'altezza interna è pari a 2,78 ml; solo la zona giorno/cucina è stata controsoffittata per un'altezza utile pari a 2,62 ml.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'unità immobiliare è di fattura semplice e dimensionalmente limitata, con un ingresso distributivo (di 5,30 mq calpestabili) che introduce ad una zona giorno/cucina di 15,10 mq calpestabili con portafinestra, uno stanzino finestrato di 7,40 mq calpestabili, una stanza matrimoniale finestrata di 15,20 mq calpestabili ed un bagno-wc finestrato di 4,05 mq calpestabili.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Nessuna finitura originaria dell'appartamento pare essere stata conservata o almeno non risulta visibile, ad eccezione della pavimentazione del poggiolo, rivestito con marmette tipiche dell'epoca di costruzione.

Il portoncino d'ingresso blindato all'appartamento è ad anta singola, rivestito in legno sia esternamente che internamente, mentre le porte tamburate interne sono in legno.

ASTE
GIUDIZIARIE

Di seguito si procede ad una descrizione di ciascun ambiente.

Poggiolo

Il poggiolo è rivestito a pavimento con marmette (c.d. "sale e pepe"); ha un parapetto in muratura sino ad un'altezza di 0,70 ml e per i restanti 0,50 ml in ferro (non a norma in quanto tra un profilo e l'altro vi sono più di 10 cm di passaggio, ma uguale a tutti gli altri poggioli dello stabile). La parte in muratura del parapetto è tinteggiata con pittura lavabile, mentre la parte di muratura interna dell'edificio ha intonaco

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

rivestito con graffiato tintecciato. Su tutto il pogggiolo prospettano complessivamente tre finestre (con avvolgibile bianco in PVC) e una portafinestra: tutti i serramenti sono in PVC colore bianco e sono costituiti da una doppia anta con vetrocamera.

Corridoio

Il corridoio ha pavimento rivestito in doghe di laminato, pareti intonacate e tintecciato ed il soffitto è tintecciato color bianco. Le porte che su di esso prospettano sono in legno tamburato. È presente un termosifone in ghisa con valvola termostatica e contabilizzatore di calore. Si denota l'assenza di una porta verso il salotto/angolo cottura: l'attuale foro di passaggio pare rimaneggiato rispetto ai progetti depositati.

ASTE
GIUDIZIARIE

Salotto/angolo cottura

L'ambiente ha pavimento rivestito in doghe di laminato, pareti intonacate e tintecciato e controsoffitto in lastre di cartongesso tintecciato color bianco. Dietro l'andito preparazione cibi vi è un rivestimento in piastrelle. A livello impiantistico, la stanza è dotata di termosifone in ghisa con valvola termostatica e contabilizzatore di calore, oltre che climatizzatore inverter (l'unità esterna è posizionata nel pogggiolo).

Stanzino

Lo stanzino ha pavimento rivestito in moquette, pareti intonacate e tintecciato ed il soffitto è tintecciato color bianco. È presente un termosifone in ghisa con valvola termostatica e contabilizzatore di calore. Tale stanza, secondo quanto riportato sia al Catasto che presso il Comune, dovrebbe ospitare la "cucina", che invece è stata spostata nella sala attigua.

Bagno

L'ambiente ha pavimento in piastrelle e rivestimento a parete in piastrelle sino ad un'altezza di 2,05 ml, mentre le restanti superfici verticali e a soffitto sono intonacate e tintecciato color bianco. Il bagno si compone di water, bidet, doccia e lavandino. La produzione di acqua calda avviene a mezzo di boiler elettrico. È presente un termosifone in ghisa con valvola termostatica e contabilizzatore di calore.

Stanza matrimoniale

La stanza ha pavimento rivestito in doghe di laminato, pareti intonacate e tintecciato ed il soffitto è tintecciato color bianco. È presente un termosifone in ghisa con valvola termostatica e contabilizzatore di calore.

Nell'appartamento, oltre al mobilio, sono conservati diversi capi di vestiario e molti materiali personali, in particolare nella stanza matrimoniale e nel bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'alloggio è dotato dell'impianto idro-sanitario, gas, elettrico, e quello del riscaldamento, il quale è centralizzato; autonoma mediante boiler da 75 litri è la produzione dell'acqua sanitaria. È presente anche l'impianto citofonico (funzionante) e un cavo antenna TV e una parabola, posizionata sulla ringhiera del parapetto del pogiolo.

ASTE
GIUDIZIARIE

L'impianto idrico e di scarico appare in buono stato, così come l'impianto gas; da una prima analisi l'impianto elettrico e quello termico risultano a norma. L'unità immobiliare, come detto, gode di un impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo solo nel salotto/angolo cottura.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Lo stato di manutenzione/conservazione dell'appartamento risulta nel complesso discreto.

ASTE
GIUDIZIARIE

Lo stato riscontrato del bene appare quasi pienamente concorde con lo stato reale depositato agli atti presso gli uffici catastali (planimetria risalente all'anno 1959) e tavolari (planimetria risalente all'anno 1957): fa eccezione l'assenza di una porta tra il salotto/angolo cottura e il corridoio. Nei progetti originari anche depositati presso il Comune di Trieste è rappresentata e ciò fa presupporre che nel corso di una passata ristrutturazione la stessa sia stata asportata: tale porta garantiva però il rispetto delle norme igienico sanitarie in vigore, che al momento vengono a decadere. Inoltre l'ambiente che oggi viene utilizzato come stanzino, sia al Catasto che presso il Comune, risulta ospitare la "cucina", che invece è stata spostata nella sala attigua (situazione da regolarizzare a livello di aggiornamento catastale).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Presso il Comune di Trieste, cui fa riferimento il certificato di abitabilità, è depositato solamente il progetto originario dell'edificio di Via Matteotti n.30. Stante che nel corso delle ricerche effettuate non sono emersi altri atti autorizzativi riguardanti la presente unità immobiliare e che comunque l'abitabilità è stata a suo tempo concessa a seguito di sopralluogo effettuato dalla preposta Commissione, seppure per l'intero immobile, la totale agibilità dell'alloggio non è da ritenersi dubbia.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Pertanto non risulta necessaria la richiesta del Certificato di Agibilità dell'unità immobiliare, restando valida quella precedentemente rilasciata per la costruzione dell'edificio.

ASTE
GIUDIZIARIE

Non essendo risultati disponibili ulteriori elaborati grafici, ovvero impiantistici e strutturali, non è possibile stabilire con dati certi la presenza di eventuali irregolarità. Dall'esame visivo, gli impianti tecnologici di acqua, elettricità, gas e climatizzazione risultano rispondenti alle attuali normative abitative.

ASTE
GIUDIZIARIE

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrico, gas e climatizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

VERIFICHE AL QUESITO n.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 ne sia l'esito; 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 giudiziari 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 giudiziari 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.

Si accerta che il bene pignorato non è adibito ad abitazione principale del debitore esecutato XXXXXX XXXXXX. Agli atti presso l'Anagrafe del Comune di Trieste risulta infatti che l'esecutato risiede presso l'immobile di Via delle Sette Fontane n. 11 già dal 02/09/2020 e quindi precedentemente all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento.

Si accerta invece che il bene pignorato è adibito ad abitazione principale del debitore esecutato XXXXXX XXXXXX. Agli atti presso l'Anagrafe del Comune di Trieste risulta che l'esecutato risiede presso tale immobile di Via Matteotti n. 30 già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento (a partire già dal 17/10/2006).

L'atto di pignoramento immobiliare è stato debitamente notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 16/12/2024 contro XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate **non risultano** stipulati e registrati, da parte degli intestatari XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di danti causa, contratti di locazione/leasing/comodato aventi ad oggetto il bene immobile sito al piano quinto dello stabile di Via Matteotti n. 30.

VERIFICHE AL QUESITO n.7:

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 ad ogni documentazione rilevante.

Da una ricognizione effettuata sul Piano Paesaggistico della Regione Friuli Venezia Giulia e sul vigente P.R.G.C. del Comune di Trieste, l'edificio non è sottoposto ad alcun regime vincolistico.

L'immobile ricade in "Zona Omogenea B0 – Centro urbano di pregio ambientale" – che comprende prevalentemente le zone dell'espansione dei borghi asburgici non incluse nell'ambito delle zone A. Sono caratterizzate dalla continuità dello spazio degli isolati e dalla cospicua presenza di ville ed edifici di pregio storico - architettonico e di interesse storico - testimoniale.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli altri interventi si attuano con strumento diretto.

È necessario il ricorso al piano attuativo preventivo negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nel caso in cui si proceda alla nuova edificazione, l'ampliamento o alla demolizione e ricostruzione di un edificio con If maggiore di 6,00 mc/mq. I Piani attuativi definiscono il grado di trasformabilità degli edifici e curano l'inserimento delle nuove costruzioni, salvaguardando le caratteristiche morfologiche dell'isolato e l'equilibrio compositivo della cortina edilizia prospettante sulla pubblica via, dando conto di scelte progettuali coerenti con il contesto. Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;



– restauro e risanamento conservativo;

– ristrutturazione edilizia mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

– filo edilizio obbligato dell'isolato;

– altezza e volume non superiori a quelli preesistenti;

– distanze tra fabbricati non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale;



– interventi all'interno delle corti miranti a ridurre la superficie coperta e a razionalizzare i corpi edilizi unificandoli;

– modifica del numero di unità immobiliari;

– ampliamenti, nuova edificazione, demolizione e nuova edificazione con intervento diretto o piano attuativo;

– ristrutturazione urbanistica;

– altri interventi ammessi:

– tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera per il tempo strettamente necessario;

– interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;



– opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

– opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;



– opere di scavo e rinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e rinterro;

– realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;



- realizzazione di tettoie di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;
- pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;
- installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso, da realizzare sulle falde del tetto che non prospettano sulla pubblica via;
- realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;
- collocazione, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili, nonché di cartelli o di affissi pubblicitari, di segnali indicatori anche se interessano la viabilità pubblica o aperta al pubblico o le relative fasce di rispetto;
- demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
- ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 19/2009 e s.m.i. non sono consentiti interventi diversi da quelli elencati nei punti precedenti.

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 6,00 mc/mq per interventi diretti; massimo 12,00 mc/mq per piano attuativo;
- H: non superiore a quella delle Ville e palazzi di pregio storico - architettonico e delle Ville ed edifici di interesse storico - testimoniale contigui o fronteggianti, ovvero non superiore alla media delle altezze dei palazzi dell'isolato appartenenti alla medesima cortina edilizia, calcolata tenendo conto anche dell'eventuale edificio preesistente;
- Rc: massimo 80%;
- Df: minimo 10,00 m, solo per nuova costruzione e ampliamento;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;

– Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada, anche in deroga a Df;

– Rp: minimo 10% per piano attuativo.

Opere di urbanizzazione

Devono essere realizzati almeno i parcheggi, nella misura stabilita dall'articolo 103.

A seguito di accesso atti presso gli Archivi del Comune di Trieste, si riportano di seguito gli atti abilitativi rinvenuti da cui si evince che l'immobile in oggetto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967:

- licenza edilizia d.d. 26 ottobre 1956 - Prot. Corr. n. 470/6-55;
- disegni corrispondenti allo stato reale d.d. 28 aprile 1958 - Prot.gen. 59694, Prot. Corr. n. 470/17-55;
- abitabilità e utilizzazione rilasciata con atto d.d. 28 aprile 1958 - Prot.gen. 59694, Prot. Corr. n. 470/17-55.

Non è rinvenuto nessun altro documento riguardante nello specifico l'alloggio in predicato.

VERIFICHE AL QUESITO n.8:

verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita.

Per quanto riportato nei precedenti punti, dagli accertamenti effettuati e depositati presso gli Uffici Comunali di Trieste dell'unità immobiliare in oggetto **non sono** presenti provvedimenti per opere abusive, per cui non sussistono provvedimenti sanzionatori a carico dell'iscritta proprietà.

ACCERTAMENTI E DIFFORMITA'

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale, quella tavolare, i documenti autorizzativi reperiti presso il Comune di Trieste e lo stato in natura accertato visivamente durante il sopralluogo, si conferma l'assenza di una porta tra il salotto/angolo cottura e il corridoio. Inoltre l'ambiente che oggi viene utilizzato come stanzino, sia al Catasto che presso il Comune, risulta ospitare la "cucina", che invece è stata spostata nella sala attigua.

VERIFICHE AL QUESITO n.9:

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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 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'articolo 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.

Dall'esame visivo e dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si accerta che **non ci sono** opere edilizie da condonare, per cui non ci sono istanze di condono da presentare. Le sole eccezioni, che però non necessitano di interventi autorizzativi né condoni, ma che si intende comunque rappresentare in questa sede, constano nella necessità di re-installare una porta tra il salotto/angolo cottura e il corridoio. Inoltre l'ambiente che oggi viene utilizzato come stanzino, sia al Catasto che presso il Comune di Trieste, risulta ospitare la "cucina", che invece è stata spostata nella sala attigua (situazione da regolarizzare a livello di aggiornamento catastale).

VERIFICHE AL QUESITO n.10:

verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85.

Da quanto accertato presso gli archivi e la banca dati dell'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Trieste **non** sono stati emessi provvedimenti sanzionatori in atti, ai sensi della legge 47/1985, legge 724/94 e succ. modifiche.

VERIFICHE AL QUESITO n.11:

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.

Il bene oggetto di perizia **non** è gravato da censo, livello o uso civico.

VERIFICHE AL QUESITO n.12:

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.***

L'immobile in oggetto fa parte di un condominio gestito dall'Amministrazione Marangon Maiorano, dott. Emanuele Maiorano, con sede a Trieste in Via Giustiniano n.9. Dalle informazioni assunte presso la predetta amministrazione condominiale, la situazione debitoria per detta unità immobiliare è la seguente:

- a)** l'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione è di Euro 1.767,32;
- b)** non vi sono al momento spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;
- c)** le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi 2 anni di gestione alla data della perizia ammontano a Euro 3.061,03.

VERIFICHE AL QUESITO n.13:

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.

Trattandosi di un unico bene sussiste la formazione di un unico lotto costituito dalla partita tavolare pignorata:

- P.T. 17866 del c.t. 1° del C.C. di Trieste

Ente indipendente costituito dall'alloggio sito al V piano della casa civ. n. 28/2 di via Media, costruita sulla P.T. 17804 di Trieste, composto di due camere, cucina, bagno-gabinetto, corridoio, poggiolo, marcato "G m 5" in blu cobalto al Piano G.N. 3568/57 con 16/1.000 p.i. della P.T. 17804.

VERIFICHE AL QUESITO n.14:

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.

L'atto di pignoramento è stato notificato in data dd. 16.12.2024 e fa riferimento all'intera proprietà 1/1 dell'ente in oggetto.

VERIFICHE AL QUESITO n.15:

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.

Ai fini di determinare l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e di eventuali altre denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

Estremi dell'Alloggio:

- alloggio sito al civ. n.30 di Via Giacomo Matteotti, piano V (6° catastale), a Trieste: SUB "46"
- Categoria Catastale: A/3
- Classe: 4
- Rendita Catastale: Euro 433,82
- Sezione Urbana: V
- Foglio: 23
- Particella: 3732/2
- Zona Censuaria: 1
- Consistenza: 3,5 vani

VERIFICHE AL QUESITO n.16:

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.

L'alloggio è privo di attestato di prestazione energetica (A.P.E.), documento che risulta obbligatorio come da D.L.vo 19/08/2005 n.192 così come modificato dal D.L.vo 29/12/2006.

La redazione dell'A.P.E. avrà un costo indicativo pari ad € 300,00 (diconsi euro trecento/00).

VERIFICHE AL QUESITO n.17:

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.

La superficie commerciale dell'alloggio di seguito riportata è stata computata con il seguente criterio:

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici dei muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e con il 50% delle superfici delle pareti in comunione (fino ad un massimo di 25 cm);
- 35% delle superfici di balconi e terrazze coperte (fino a 25 mq, poi 10% per la quota eccedente).

I calcoli sono stati eseguiti sulla base di rilievi effettuati in natura in quanto la rappresentazione della planimetria catastale non è idonea ad una corretta estrapolazione delle misure e la planimetria tavolare non viene ritenuta sufficiente.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:

- Superficie alloggio: $\text{mq } 53,48 \times 1,00 = \text{mq } 53,48$
- Superficie poggiatesta coperto: $\text{mq } 13,53 \times 0,35 = \text{mq } 4,74$
- Superficie commerciale complessiva: $\text{mq } 53,48 + \text{mq } 4,74 = \mathbf{\text{mq } 58,22}$

Indagine e ricerche di mercato

Fonti indirette

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procede con il sistema diretto per comparazione, applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi



mediamente rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI zona B1 - periodo 2° semestre 2024, Centro Urbano per la tipologia omogenea in oggetto, (abitazione di tipo economico – A/3) del Comune Censuario di Trieste.

L'andamento dei prezzi medi con uno stato conservativo normale variano tra un minimo di Euro 1.250,00 a un massimo di Euro 1.850,00 di superficie lorda.



Fonti Dirette

- Il Quadrifoglio – Via Mazzini, n. 33 -Trieste
- Studio 39 Immobiliare – Via Genova, n. 14/A -Trieste
- Gallery – Via San Nicolò, n. 23/D -Trieste



Le agenzie immobiliari interrogate di cui sopra riferiscono di essere d'accordo sul valore a mq delle quotazioni immobiliari OMI.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che intervengono nella determinazione del valore di mercato, valutate le attuali condizioni di manutenzione, della zona omogenea, eseguito un confronto diretto con i prezzi mediamente praticati nello specifico settore di zona omogenea B1, si ritiene equo attribuire all'immobile in esame i seguenti valori.



Il valore medio unitario utilizzato per la seguente valutazione è di 1.500,00 Euro/mq.



Alloggio – mq 58,22 x 1.500,00 €/mq = Euro 87.330,00

Valore dell'immobile a cui vanno applicati i coefficienti di merito:

-Ristrutturazione parziale	- 5 %
-Piano alto	+5 %
-Riscaldamento centralizzato con valvole	+2 %
Totali coefficienti:	+2 %



Euro 87.330,00 + 2% = Euro 89.076,60



Alla luce delle considerazioni esposte precedentemente, l'immobile è pertanto stimato come segue:

Valore di stima dell'immobile: Euro 89.076,60

Il valore a mq viene modificato in Euro/mq 1.530,00



ASTE
GIUDIZIARIE

A cui si aggiungono le seguenti detrazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzia da vizi = Euro 8.907,66
- ripristino spalletta e porta tra corridoio e salotto/angolo cottura = Euro 1.200,00
- spese condominiali insolute = Euro 3.061,03
- spese attestato di prestazione energetica = Euro 300,00
- spese per aggiornamento catastale = Euro 500,00

TOTALE Detrazioni: Euro 13.968,69

Valore finale dell'immobile: Euro 75.107,91

Valore finale arrotondato Euro 75.000,00

VALORE DI MERCATO STIMATO

Il valore di stima, arrotondato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è pari a Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00 Euro).

VERIFICHE AL QUESITO n.18:

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.

Visura Catastale alloggio considerato come 1° casa:

- Tipologia catastale = categ. A/3, abitazione economica
- Rendita Catastale = Euro 433,82
- Rendita Catastale rivalutata al 5% = Euro 433,82 + 5% = Euro 455,51

Moltiplicatore catastale 1° casa = 110

Valore Catastale imm. = Euro 455,51 x 110 = Euro 50.106,10 (1° casa)

Visura Catastale alloggio considerato come 2° casa:

- Tipologia catastale = categ. A/3, abitazione economica
- Rendita Catastale = Euro 433,82
- Rendita Catastale rivalutata al 5% = Euro 433,82 + 5% = Euro 455,51

Moltiplicatore catastale 2° casa = 120

Valore Catastale imm. = Euro 455,51 x 120 = Euro 54.661,20 (2° casa)

ASTE
GIUDIZIARIE

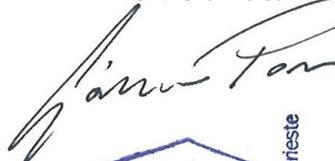
Il sottoscritto consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n.21 pagine dattiloscritte, da n.12 allegati e dalla documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede,

ASTE
GIUDIZIARIE

Il Consulente Tecnico

Arch. Gianluca Paron



Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di trieste

gianluca paron
albo sezione A
numero 580
architetto

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Trieste, 17 maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Allegati:

- **AII.1** - Planimetria catastale dell'unità immobiliare
 - **AII.2** - Visura catastale dell'unità immobiliare
 - **AII.3** - Planimetria tavolare del piano quinto
 - **AII.4** - Estratto tavolare P.T. 17866 c.t. 1 di Trieste
 - **AII.5** - Contratto compravendita d.d. 02.10.2006
 - **AII.6** - Contratto di mutuo d.d. 02.10.2006
 - **AII.7** - Certificato residenza XXXXX XXXXXX al 28.04.2025
 - **AII.8** - Certificato residenza XXXXX XXXXXX al 28.04.2025
 - **AII.9** - Riscontro di verifica contratti locazione presso l'Agenzia delle Entrate
 - **AII.10** - Inquadramento territoriale ed urbanistico
 - **AII.11** - Evidenza dell'abitabilità dell'immobile
 - **AII.12** - Situazione contabile debitoria_Ammministrazione Marangon Maiorano
- **Documentazione Fotografica**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE