

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 100/2019

ESECUTATO : XXXXX

Istanza di vendita depositata il 09.08.2019 e successive istanze



Conferimento d'incarico del 29.07.2019

ed aggiornamento integrativo a seguito dell'udienza dd. 21.05.2025

PREMESSO CHE:

in data 08/10/2019 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 ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nel presente procedimento, per provvedere alla determinazione del valore reale degli immobili di seguito identificati, di proprietà dei debitori esecutati.

RELAZIONE AGGIORNATA AL 16.07.2025

**ALLOGGIO CON TERRAZZO SITO AL QUARTO PIANO DELLA CASA CIV.
N° 13 DI VIA TORREBIANCA, COSTRUITA SULLA P.T. 904 DI TRIESTE,**

I) 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 agli immobili occupato dall'esecutato in data 19.11.2019.

A seguito dell'integrazione di aggiornamento richiesta dal giudice in quanto al perizia originaria era del 2019 ed il mercato è cambiato, ho effettuato un altro sopralluogo il 30 giugno 2025. Sono stati rivisti anche il rilievo tavolare (alla data odierna) e la scrivente ha provveduto ad aggiornare tramite l'amministratore anche i dati relativi alle spese condominiali ad oggi. E' stato poi aggiornato il valore dell'immobile in base all'attuale mercato immobiliare per la tipologia di immobile e la zona.

2) *Descrizione beni oggetto di esecuzione identificati come da rilievo tavolare*
dd. 09 luglio 2015

P.T. 14550 del C.C. di TRIESTE

c.tav. 1°



Ente indipendente costituito da:

a) alloggio al quarto piano della casa civ. n° 13 di via Torrebianca, costruita sulla P.T. 904 di Trieste, composto di quattro camere, cucina, due camerini, bagno, ripostiglio, cesso e corridoio, orlato in blu e marcato «l».

(Piano sub G.N. 598/55)

b) la terrazza al quarto piano della suddetta casa circoscritta dalle lettere «g1-g2-g3-g4-g5-g6-g7-g8-g9-g10-g1».

(Piano sub G.N. 130/56)

(Foglio "A" - 2^a parte)

Pres. 15/02/55 – G.N. 598

1. Si annota che con la proprietà di questo ente è insindibilmente congiunta la comproprietà di 188/1.000 p.i. della P.T. 904 di Trieste.

Pres. 11/01/56 – G.N. 130

2. Si incorpora nel presente ente la terrazza sita al quarto piano circoscritta dalle lettere «g1-g2-g3-g4-g5-g6-g7-g8-g9-g10-g1».

(Foglio "B" - della proprietà)

- poste da 1. a 7. omissis (cancellate) –

Pres. 18/03/02 – G.N. 3382

8. In base alla compravendita dd. 15/03/02, si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:
XXXXXXXXXX.

(Foglio "C" - degli aggravi)

- poste da 1. a 4. omissis (cancellate e cancellazioni) –

Pres. 18/03/02 – G.N. 3383

– PRINCIPALE –

5. In base al contratto dd. 15/03/02, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della «CASSA DI RISPARMIO DI TRIESTE – BANCA SpA» con sede in Trieste, per complessivi €





216.911,90 di cui € 108.455,95 di capitale, interessi, spese ed accessori come da art. 2), 4) e 6) del titolo a peso di questo ente e sue p.i.

ACCESSORIA: per le p.i. P.T. 904 di q.C.C.

Pres. 06/12/11 – G.N. 15501

– PRINCIPALE –

6. In base al mutuo dd. 02/12/11, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL CARSO SOCIETA' COOPERATIVA – ZADRUGA ZADRUZNA KRASKA BANKA» con sede legale in Trieste, per complessivi € 240.000,00 di cui € 120.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIA: P.T. 904 di q.C.C. per le p.i.



Pres. 30.07.2019 – G.N. 8696

7. Si annota, presso questo ente e sue p.i., il pignoramento immobiliare promosso da XXXXXXXXXX per la somma di Euro 18.141,21 oltre ad interessi, spese e successive occorrente.

Pres. 11.02.2022 – G.N. 1634

8. Si annota il rinnovo dell'ipoteca iscritta sub G.N. 3383/2002.



PENDE G.N. 6852/2023 (cancellazione ipoteca sub GN 3383/2002)

PENDE G.N. 10701/2024 (intavolazione diritto ipoteca giudiziale)

PENDE G.N. 12190/2024 (intavolazione diritto ipoteca giudiziale)

3) 4) Concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali

Iscrizioni catastali:

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Fabbricati, l'alloggio sito nel Comune di Trieste risulta così censito:

Sez. Urb.	Fg	p.c.n.	Sub	Zona Cens	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita €
V	10	724	8	1	A/2	2	7 vani	Totale 168 mq Tot escluse aree scoperte 160 mq	939,95

C'è concordanza fra gli atti tavolari e quelli catastali.

C'è concordanza fra la planimetria catastale e lo stato in natura.



5) Descrizione analitica del bene

Trattasi di un alloggio sito al quarto piano della casa al civ 13 di Via di Torrebianca a Trieste, zona del centro storico, area di ottimo gradimento ed alto valore commerciale. La situazione dei parcheggi è congestionata, essendovi nelle vicinanze solo garage o posti auto a pagamento, spesso tutti occupati. L'alloggio non è dotato di posto auto.

La casa è d'epoca, del 1921, ha due lati e mezzo in aderenza, è costruita con metodologia tipica dell'epoca costituita da murature portanti in pietra/mattoni pieni e solaio di interpiano e del tetto, realizzato in travi di legno. La copertura è in coppi tradizionali, le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore grigio; la facciata su strada presenta architettura neoclassica molto semplice con due marcapiani e cornici alle finestre.

L'ingresso ed il vano scale sono in discrete condizioni; lo stabile non è dotato di ascensore.

L'alloggio, sito al quarto piano è composto da: ingresso e corridoio di disimpegno a U attorno al quale sono ubicate le varie stanze, cucina con veranda di uscita al terrazzo e disimpegno di ingresso alla cucina stessa, soggiorno, tre stanze di cui una con guardaroba, un bagno ed un wc separato, una zona di servizio con guardaroba e ripostiglio ed un secondo accesso alla terrazza.

L'alloggio è in buone condizioni con finiture rivisitate ed è stato oggetto di manutenzione straordinaria e modifiche interne delle finiture circa 15 anni fa.

Le pareti sono intonacate e dipinte di colore bianco, i pavimenti sono in legno a listoni a spina di pesce nelle stanze e negli spazi distributivi, i bagni sono rivestiti in piastrelle monocolore 20x20 nei toni del bianco e azzurro. Le porte sono quelle dell'epoca, in legno, riverniciate, le finestre sono in alluminio con vetrocamera. La porta di ingresso non è blindata.

La terrazza è pavimentata in piastrelle tipo cotto, ha un pergolato fisso con verde rampicante, è ampia, esposta a sud, vivibile e costituisce sicuramente un elemento di pregio dell'alloggio.

Il soggiorno presenta segni evidenti di un infiltrazione (macchie su due pareti e sullo spigolo) che apparivano però asciutti; il proprietario ha riferito la causa dello spandimento è già stata risolta. Analogamente vi sono segni di infiltrazione dal lucernaio del tetto del bagno sia nel bagno stesso a soffitto, sia, lievemente, sulla muratura del corridoio a terra in posizione corrispondente. Anche queste macchie appaiono ora

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta nella veranda e terminali in alluminio; vi è un piccolo boiler per l'acqua calda del solo lavandino (posto nel disimpegno che dà sulla finestra).

Gli impianti appaiono a norma (presumibilmente oggetto di rifacimento o manutenzione con i lavori del 2004-2005) ma non sono stati reperiti i certificati di conformità.

Le condizioni dell'alloggio sono buone nel complesso.

Il costo dei lavori per la riparazione dei danni da infiltrazione si stimano attorno ai 3.500,00 Euro totali omnicomprensivi.

Al momento del sopralluogo del 30.06.2025 non era presente il gas in quanto sono in esecuzione i lavori condominiali di rifacimento delle linne gas per tutti gli Enti. I lavori sono quasi terminati in base a quanto riportatomi dal proprietario.

6) Rapporti di locazione e godimento del bene

L'immobile in oggetto, all'atto del sopralluogo è risultata abitazione dell'esegutato. Dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Trieste dd. 29.10.2019 risulta che alla data del 09.08.2019 l'esegutato, di stato celibe, risiede nell'alloggio oggetto di esecuzione. Non risultano contratti di locazione in essere.

7) Situazione edilizia ed urbanistica

L'immobile è sito in: **Zona A0 - Zone A0 - Centro Storico**

È il complesso urbanistico di rilevante interesse storico, artistico, monumentale e di pregio ambientale della città di Trieste, compreso nel perimetro del Centro storico primario, che include anche tutti gli edifici e aree con destinazioni diverse che sono riconducibili ai medesimi caratteri storici ed urbanistici.

L'immobile non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2002.

Presso l'Archivio Tecnico del Comune di Trieste sono stati reperiti i seguenti atti abilitativi per l'intero edificio.

- Intervento edilizio dell'anno 1921
- Abitabilità rilasciata con atto: Ufficio Tecnico, prot. corr. n. 39/2 - 1921 dd.

08/10/1921 dispositivo dell'atto: "... l'alzamento di un piano della casa ..."

Permesso di fabbrica: "...per la completazione del 4° piano della casa ..."

- Autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione tetto e facciate Prot Corr 02-39530/11/02/2173 Prot. Gen. 130864 dd. 09.10.2002 con Fine lavori Prot. Gen. 79749 dd. 29.04.2004

Per l'alloggio al 4° piano sono state visionate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza in sanatoria per esecuzione di una latrina sulla terrazza al 4° piano Prot Corr XII-10/298-2/64 dd. 02.10.1964
- D.I.A. in sanatoria per modifiche interne all'alloggio al 4° piano Prot Corr 04-38298/28/04/162 Prot. Gen. 158191 dd. 22.09.2004
- D.I.A. ART. 80 per sistemazione di una pergola sulla terrazza Prot Corr 05/13492/11/05/732 Prot. Gen. 65302 dd. 23.03.2005 con Fine lavori Prot. Gen. 189732 dd.08.11.2006 e collaudo del tecnico.

8) 9) 10) Accertamento abusi condonati e/o da condonare, non condonati e/o provvedimenti sanzionatori ex L 47/85

Le opere in sanatoria sono state riportate al paragrafo precedente.

E' presente un abuso edilizio costituito dal lucernaio del bagno. Lo stesso lucernaio non è rappresentato in alcuna pratica al Comune, né nei disegni della copertura legati all'Autorizzazione edilizia per straordinaria manutenzione tetto e facciate Prot Corr 02-39530/11/02/2173 Prot. Gen. 130864 dd. 09.10.2002 con Fine lavori Prot. Gen. 79749 dd. 29.04.2004 il tetto è rappresentato senza lucernai.

Trattandosi di zona A0 (Centro Storico) è possibile sanare l'abuso tramite presentazione di una pratica di "Richiesta di Parere Preventivo"; dopo l'esito favorevole favorevole, della stessa sarà necessario presentare successivamente una pratica di C.I.L.A. in sanatoria.

Il costo totale delle pratiche si può stimare in 6.000,00 Euro lordi comprensivi di sanzioni. In alternativa la messa in pristino con un costo totale complessivo paragonabile.

11) Accertamento di aggravi quali usi civici, censo, livelli ecc.

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



12) Oneri condominiali



Dalla mail dd. 16.07.2025 dell'amministrazione Koala si evidenzia che:

- a) le spese condominiali dell'ente in oggetto da preventivo ammontano a € 1.361,00
- b) vi sono delibere per spese straordinarie inerenti rifacimento impianto gas(lavori fatti) ammontare spese € 5.189,00 (salvo conguaglio)
- c) le spese scadute/arretrate ammontano ad € 3.563,00



13) Opportunità' di vendita in più lotti

Trattasi di alloggio unico non vendibile in due lotti.



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

Trattasi di pignoramento di quota intera.



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

Sez. Urb.	Fg	p.c.n.	Sub	Zona Cens	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita €
V	10	724	8	1	A/2	2	7 vani	Totale 168 mq Tot escluse arie scoperte 160 mq	939,95

rendita catastale € 939,95

coeff. moltiplicativo di rivalutazione 5% € 986,95

coefficiente moltiplicatore (cat. A) 160

Valore catastale dell'immobile: € 157.911,60



16) Attestato prestazione energetica

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale D.Lgs 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 l'immobile in oggetto che ha un costo omnicomprensivo di circa 500,00 Euro.



17) Valore dell'immobile alloggio con terrazza sito al quarto piano della casa al civ. 13 di Via Torrebianca PT 14550 C.C. di Trieste

Caratteristiche peculiari che influenzano il valore dell'immobile

L'immobile, di buone dimensioni e buona distribuzione è luminoso e silenzioso. E' in buone condizioni di manutenzione con finiture standard.

Valore aggiunto, di pregio, per la zona del centro storico, è la presenza dell'ampia terrazza. Elemento di deprezzamento la mancanza dell'ascensore (trattandosi di un quarto piano) e l'assenza di un posto auto in zona.

Vista la peculiarità dell'immobile con terrazza, si ritiene non adattabile in questo caso il metodo dell'MCA. Inoltre essendo l'alloggio situato in zona con case d'epoca di cui non si conoscono le condizioni interne (che potrebbero essere molto diverse tra loro ed soprattutto insondabili), l'uso di eventuali comparabili potrebbe risultare fuorviante.

Si utilizza quindi il metodo comparativo basato sul Borsino Immobiliare Fiaip del 2024 (ultimo borsino disponibile e che si basa sulle compravendite effettivamente effettuate a Trieste nel mesi precedenti l'emissione). Il bene si situa nel segmento di mercato di immobili in buono stato siti in centro storico di Trieste.

Rispetto al 2019 (momento della prima relazione) a Trieste vi è stato un aumento considerevole dei prezzi degli immobili in particolare in centro storico e zone di pregio, anche in funzione del grande numero di acquirenti stranieri con ottime disponibilità economiche. La presenza della terrazza in centro è un valore aggiunto di gran pregio vista la zona del centro storico.

Calcolo del valore dell'immobile:

Valore di mercato Euro/mq commerciale di immobili con caratteristiche analoghe in zona centro Storico = 2.600,00 Euro/mq

Superficie commerciale dell'alloggio = 162,00 mq

Superficie della terrazza = 30,00 mq coeff. 0,40

Per la terrazza visto il pregio si utilizza un coefficiente di omogeneizzazione del valore pari a 0,4.

Superficie commerciale alloggio = 162,00 mq + 30,00 mq x 0,4 = 174 mq

Calcolo valore alloggio = 174 mq x 2.600,00 = 452.400,00 Euro

Deprezzamento per assenza di ascensore su quarto piano = -15 %

Valore alloggio deprezzato mancanza ascensore = 384.540,00

A detrarre:

- Spese per sanatoria lucernaio = 6.000,00 Euro
- Spese sistemazione danni da infiltrazione = 3.500,00 Euro
- Spese per APE = 500,00 Euro
- Spese condominiali insolute = 3.563,00 Euro

Valore finale = 370.977,00 Euro

Il valore finale arrotondato dell'alloggio con terrazza sito al quarto piano della casa al civ. 13 di Via di Torrebianca, PT 14550 C.C. di Trieste, si stima in Euro 371.000,00 Euro.

18) Valore catastale dell'immobile

Sez. Urb.	Fg	p.c.n.	Sub	Zona Cens	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita €
V	10	724	8	1	A/2	2	7 vani	Totale 168 mq Tot escluse arie scoperte 160 mq	939,95

Valore catastale dell'immobile:

€ 157.911,60

rendita catastale

€ 939,95

coeff. moltiplicativo di rivalutazione 5%

€ 986,95

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

€ 108.564,23

Valore catastale dell'immobile se non prima casa

€ 118.433,70

ALLEGATI :

- Pianimetria catastale alloggio sub 8
- Documentazione Fotografica aggiornata 2025
- Pianta Tavolare Piano Gn 130/1956
- Compravendita – G.N. 10233/2008

Trieste, 16 luglio 2025

dott. ing. Deborah Ovadia