

Studio Tecnico Scozzai

34132 Trieste - Via Del Lazzaretto Vecchio, 17
Tel. 040.3728819 – Cell. 393.9947051

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Nella procedura esecutiva promossa da:

Condominio Via dei Piccardi, 47

contro

[REDACTED]

r.g.e. 121/2024

1) Premesse

Il sottoscritto perito edile Gianni Scozzai, iscritto nell'albo dei consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Trieste, è stato nominato Esperto estimatore nella procedura intestata con provvedimento del Giudice delle Esecuzione [REDACTED] di data 4 febbraio 2024.

Al sottoscritto perito è stato conferito l'incarico – che ha accettato in data 11 febbraio 2024 - di rispondere al quesito di cui all'ordinanza del G.E.

2) Risposte ai quesiti

2.1 – Oggetto della relazione

Forma oggetto della presente relazione peritale un'unità condominiale costituita da una corte al piano terra dello stabile condominiale di Via dei Piccardi, 47 in Trieste.

Se tavolarmente l'immobile pignorato si identifica con una corte (l'unità condominiale P.T. 6141 c.t. I di Chiadino), catastalmente risultano costituiti quattro posti auto (sub 32 usque 35).

L'immobile è stato visitato in data 19 febbraio e 4 marzo 2025 alle ore 15,30 e segg.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it

Pec gianni.scozzai@pec.epi.it

Web www.studioscozzai.it



alla continuativa presenza del nominato custode giudiziario [REDACTED] e,
nella seconda occasione, con la presenza dell'amministratrice del condominio
[REDACTED], la quale, rendeva possibile l'accesso al bene pignorato.

Lo scrivente perito ha effettuato altri accessi informali al solo fine di documentare
fotograficamente lo stato dei luoghi.

2.2 – Situazione Tavolare

P.T. 6141 di Chiadino

Corpo tavolare I

Unità condominiale costituita da corte sita al piano terra della casa civ. numero 47 di
Via Piccardi costruita sulla p.c. 1186/4 in P.T. 1156, marcato "32" in verde nel piano
in atti al g.n. 3487/83, con 26/1000 parti indivise del corpo tavolare I della P.T. 1156
di Chiadino.

Pres. 16 febbraio 1984 G.N. 1555 [*Il g.n. è stato corretto a seguito di segnalazione*]

Se rende evidente il diritto di servitù a favore del c.t. I e a peso della p.c.n. 1186/4 in
P.T. 1156 s.c.c

Proprietà: Pres. 14 aprile 1986 G.N. 3539

Sulla base dell'atto di assegnazione dd. 23.12.1985, si intavola il diritto di proprietà
del c.t. I a nome di [REDACTED]

Pres. 31 dicembre 2012 G.N. 14221

In base al contratto di compravendita dd. Trieste 27.12.2012, si intavola il diritto di

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it

Pec gianni.scozzai@pec.epi.it

Web www.studioscozzai.it

proprietà del c.t. I per la quota di 1/2 p.i. a nome di [REDACTED]

[L'esecutata [REDACTED] risulta quindi proprietaria del bene pignorato per l'intero]

Aggravi: Pres. 16 febbraio 1984 G.N. 1555

In base alla compravendita dd. 15.12.1983 e piano in atti sub g.n. 3487/83, si intavola il diritto di servitù di luce, prospetto e stillicidio a peso del c.t. I e a favore del c.t. I in P.T. 6158 s.c.c., nonché a favore del c.t. I in P.T. 6149 s.c.c. (g.n. 1556/84) e del c.t. I P.T. 6151 (g.n. 1557/84).

Pres. 7 marzo 1984 G.N. 2284

In base alla compravendita dd. Trieste 1..3.1984 si intavola in via di estensione, il diritto di servitù di cui sopra anche a favore della u.c. in c.t. I della P.T. 6148.

Pres. 21.3.1984 G.N. 2665

Sulla base della compravendita dd. 19.1.1984 si intavola a peso dell'u.c. costituente questo c.t. I ed a favore dell'u.c. costituente il c.t. I della P.T. 6153, il diritto di servitù di aria, luce, prospetto e stillicidio.

Pres. 21 marzo 1984 G.N. 2667

Sulla base della compravendita dd. 19.1.1984 si intavola a peso dell'u.c. costituente questo c.t. I ed a favore dell'u.c. costituente il c.t. I della P.T. 6157, il diritto di servitù di aria, luce, prospetto e stillicidio.

Pres. 18.6.1984 G.N. 5167

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



In base alla compravendita dd. 30.3.1984 si intavola il diritto di servitù a peso del presente ente ed a favore dell'u.c. c.t. I della P.T. 6155.

Pres. 2 luglio 1984 G.N. 5554

In base alla compravendita dd. 21.6. 1984 si intavola il diritto di servitù di luce, prospetto e stillicidio a peso del presente ente ed a favore dell'u.c. in c.t. I della P.T. 6147

Pres. 4 luglio 1984 G.N. 5621

In base alla compravendita dd. 30.3 e 5.4.1984 si intavola il diritto di servitù di luce, prospetto e stillicidio a peso del presente ente ed a favore dell'u.c. in c.t. I della P.T. 6141

Pres. 24 settembre 1984 G.N. 7939

In base alla compravendita dd. 11.9.1984 si intavola il diritto di servitù di luce, prospetto e stillicidio a peso del presente ente ed a favore dell'u.c. in c.t. I della P.T. 6159 di Chiadino

Pres. 5 ottobre 1984 G.N. 8216

In base alla compravendita dd. 25.6.1984 si intavola il diritto di servitù di luce, prospetto e stillicidio a peso del presente ente ed a favore delle uu.cc. in c.t. I delle P.T. 6150, 7441, 7442 (G.N. 3878/03)

Pres. 23 ottobre 1984 G.N. 8676

In base alla compravendita dd. 5.4.1984 si intavola il diritto di servitù di luce, prospetto e stillicidio a peso del presente ente ed a favore dell'u.c. in c.t. I della P.T.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



6156.

Pendono gli atti ai seguenti gg.nn.:

G.N. 12767/24 (presentato il 19 novembre 2024) per intavolazione del diritto di ipoteca a favore [REDACTED] per la somma di euro 132.965,84 (la P.T. 6141 di Chiadino è una delle P.T. colpite dalla procedura);

G.,N. 13201/24 (presentato il 28 novembre 2024) per annotazione pignoramento promosso [REDACTED]

G.N. 4830/25, accolto il 4 maggio 2025, per intavolazione diritto di ipoteca a favore [REDACTED] per l'importo di euro 976.475,72 a peso, tra gli altri beni, della P.T. 6141 c.t. I di Chiadino.

2.3 – Situazione Catastale

Come si diceva in premessa, all'interno della corte 'u.c. "32" sono state costituite, solo catastalmente, quattro unità immobiliari in categoria C/6, destinate a posti auto.

Le stesse sono comprese in Sezione Urbana D, Foglio 7, Particella 1186/4, Zona Censuaria 1, tutti in categoria C/6, Classe 1, tutti in Via dei Piccardi, 47, piano terra, per il resto così identificati:

Sub 32 – Consistenza mq. 20 – Superficie mq. 19 – R.C. euro 45,45

Sub 33 – Consistenza mq. 17 – Superficie mq. 17 – R.C. euro 38,63

Sub 34 – Consistenza mq. 16 – Superficie mq. 16 – R.C. euro 36,36

Sub 35 – Consistenza mq. 16 – Superficie mq. 15 – R.C. euro 36,36

2.4 – Concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it

Pec gianni.scozzai@pec.eppi.it

Web www.studioscozzai.it



Vi è concordanza soggettiva, in quanto il nominativo della proprietaria e dell'intestataria catastale corrispondono.

La concordanza oggettiva invece manca, in quanto all'Ufficio Tavolare risulta un solo ente condominiale (u.c. "32") costituito da una corte, mentre al Catasto fabbricati risultano quattro posti auto (da sub 32 a sub 35).

2.5 – Descrizione del bene

2.5.1 - Ubicazione

L'immobile pignorato (quando non diversamente specificato, ogni riferimento sarà alla situazione risultante all'Ufficio Tavolare), è una corte interna ubicata al piano terra dell'edificio condominiale di Via dei Piccardi, 47, in prossimità della Via Revoltella.

Più precisamente l'area oggetto dell'intervento edilizio a suo tempo realizzato è situata in fregio alla Via dei Piccardi e fa parte di un più ampio isolato compreso tra questa via, la Via Ananian, la Via Bortoletti e la Via Revoltella.

La zona ricade quindi nel centro urbano ed è intensamente edificata. La densità abitativa è alta per la presenza di stabili condominiali.

2.5.2 - L'edificio

L'edificio nel quale è compreso l'immobile pignorato è compreso tra i civici 45 e 49.

È contrassegnato con il numero civico 47 ed anagrafico 120 di Chiadino.

Esso comprende un piano interrato (destinato a garage), un piano terra (comprendente altri box auto, il cortile in esame, l'atrio dell'edificio) e sei piani

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it

Pec gianni.scozzai@pec.epi.it

Web www.studioscozzai.it



soprastanti.

L'edificio è stato costruito nei primi anni Ottanta ed i criteri costruttivi, nonché i materiali utilizzati sono quelli propri dell'epoca. Le unità condominiali allora realizzate sono state 32.

È attraversato da un'androne (di larghezza all'ingresso m. 3,50 - g.n. 64/1962) che conduce dalla strada pubblica agli spazi postici.

Lo stato conservativo delle parti comuni visionate è buono e non sono state notate né sono state segnalate parti dell'edificio interessate da degrado.

Dall'amministratrice si è avuto notizia di una sola recente riparazione avvenuta sulla copertura.

2.5.3 - L'immobile pignorato

Come detto, l'immobile pignorato si presenta fisicamente come una corte interna che, a sua volta, costituisce il corpo tavolare I della P.T. 6141 del C.C. di Chiadino.

Ampio circa mq. 150, vi si può accedere da un'androne condominiale, dopo aver superato un cancello apribile con telecomando.

Superata l'androne, si raggiunge un piccolo spazio scoperto e da lì si accede all'u.c. "32".

La corte costituisce anche tetto per il sottostante garage (sia parti comuni che proprietà esclusive), sicché è, a tutti gli effetti, un lastrico solare.

Si presenta come uno spazio interno delimitato da murature e sul quale prospetta una facciata interna del condominio.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.eppi.it
Web www.studioscozzai.it



Geometricamente regolare, la superficie è piana e ricoperta con manto di asfalto bituminoso, a parte un'area sulla qual è evidente che vi è stato un intervento ispettivo o di riparazione.

È stato riferito di una infiltrazione a danno del garage sito nel piano sottostante, dove in effetti si riscontrano tracce di fenomeni infiltrativi, e di lavorazioni effettuate per individuarne l'esatta provenienza.

Sull'ente "32" prospetta l'ingresso al box marcato "1" (P.T. 6142 c.t. I), mentre parte dell'area è occupata da una breve rampa che porta ad un'apertura sulla rampa di accesso alle autorimesse al piano interrato.

2.5.4 – L'accesso alla corte – La destinazione d'uso

L'accesso al bene pignorato (l'E.I. "32", corte) avviene attraverso un'androne necessaria per l'accesso alle unità condominiali comprese nell'edificio.

Da questa androna si accede anche al vano scale del condominio e quindi a tutti gli appartamenti che vi sono compresi.

Tra l'androne e il bene pignorato, vi è un piccolo spazio scoperto facente parte della p.c. 1186/4 (p.c.n. su cui è costruito il condominio).

Si accede inoltre anche ai box auto marcati "2" e "3" (con accesso dall'androne stessa), nonché al box marcato "1" con accesso dal bene pignorato.

A favore della corte, né a favore degli enti "2" e "3", non vi è iscritta alcuna servitù di passaggio, e su tale mancanza ci si è soffermati, in ragione soprattutto del fatto che la vocazione del bene – ancorché non esplicitata tavolarmente - è indubbiamente quella

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it

Pec gianni.scozzai@pec.epi.it

Web www.studioscozzai.it



di essere adibita a parcheggio di autovetture (quale in effetti è), e non quella multifunzionale propria del cortile.

Un tanto era anche nelle previsioni progettuali, laddove, nella relazione tecnica del 25 agosto 1979 che accompagna il progetto, si legge che *“Il cortile della casa verrà adibito a posteggio ad uso pubblico, secondo quanto dettato dalla normativa della Variante 25 al P.R. [all’epoca vigente], e si accederà allo stesso attraverso un’androna che servirà pure il cortile degli edifici n.ri 49-51 e 47 (interno) di Via Piccardi”*.

Del resto, essendo l’E.I. “32” un ente condominiale, e non una realtà estranea al condominio, il proprietario del bene pignorato è un condomino, e quindi un comproprietario delle parti comuni condominiali, e può utilizzare queste nei modi ed entro i limiti previsti dall’art. 1102 c.c.

Una servitù di passaggio, attraverso quella che in seguito sarebbe diventata l’androna, esisteva (g.n. 1447/53 e 64/1962), ma ha perso utilità nel momento in cui quella frazione della P.T. 832 è stata escorporata dalla P.T. 832 stessa e incorporata nella P.T. 1156 (g.n. 64/1962), futura P.T. “madre” del condominio di Via dei Piccardi, 47.

Anche i box “2” e “3” [PP.TT. 6142 (g.n. 5338/86) e 6143 (867/2017)], ai quali si accede dall’androna, sono privi di una servitù attiva di passaggio.

Dall’e.i. “32 si accede inoltre anche al box “1” [P.T. 6142 (g.n. 866/2017)].

Quanto alla destinazione d’uso, si è già detto del disallineamento tra la situazione

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it

Pec gianni.scozzai@pec.epi.it

Web www.studioscozzai.it



tavolare (unità condominiale “32” “corte”), quella catastale (vi sono stati costituiti quattro posti auto: i subalterni “32”, “33”, “34” e “35”) e quella urbanistica (corte con previsione di venire utilizzata come parcheggio).

L'allineamento delle posizioni dovrà necessariamente muovere dall'effettiva destinazione d'uso del bene, e un tanto potrà avvenire, in primis, disponendo la redazione e intavolazione di un piano di frazionamento dell'u.c. “32” che porti alla costituzione di quattro unità condominiali (tante quante sono le unità immobiliari risultanti al Catasto), e, parallelamente, sanando la situazione urbanistica, giacché, il frazionamento dell'u.c. “32” concreta un intervento “*di manutenzione straordinaria ai sensi delle leggi di settore, ivi compresi quelli di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti*” (l.r. 19/2009, art. 16 bis, comma 1, lettera a).

Tale frazionamento è già stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e, per l'effetto, sarà necessario presentare una c.d. “*Cila in sanatoria*” corrispondendo la sanzione prevista dall'art. 51, comma 4-bis della l.r. 19/2009.

Nel formulare la Comunicazione si dovrà tenere conto delle prescrizioni e limitazioni previste nell'art. 17 del Prgc.

2.6 - Godimento del bene

Come è stato rilevato in sede di sopralluogo, nel cortile sono state trovate alcune autovetture parcheggiate, i cui proprietari hanno contattato il Custode Giudiziario (cfr sua relazione del 10.3.2025), dichiarando di parcheggiarvi l'autovettura, senza tuttavia aver mai stipulato con la proprietaria alcun contratto di locazione.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



Interpellata, anche l'AdE ha confermato che non risultano contratti di locazione, comodato o leasing registrati e quindi opponibili a terzi.

L'immobile verrà pertanto considerato libero.

2.7– Situazione urbanistica

Il bene pignorato è parte di un edificio che è stato realizzato sulla base di una concessione edilizia rilasciata al prot. gen. 5383, prot. corr. 79-56/1 del 20 febbraio 1980 e successive varianti.

L'abitabilità/agibilità è stata rilasciata il 1° dicembre 1984 al prot. corr. 79/56/63.

Si è riscontrata una discordanza di numero civico tra quello risultante in Archivio Comunale (45/1) e quello all'AdE (47).

Il numero di anagrafico 120 di Chiadino permette l'identificazione univoca dell'edificio in esame.

In data 3 luglio 1997 al prot. gen. 19900 e prot. corr. 97/18406/11/91/2986 è stata rilasciata l'autorizzazione per l'installazione, nell'androne condominiale, del cancello pedonale e carraio.

L'avvenuto aumento del numero delle unità immobiliari comporterà, come si è detto, la presentazione di una pratica edilizia ex art. 16 bis della l.r. 19/2009, corrispondendo la sanzione prevista dall'art. 51 comma 4-bis della stessa legge.

2.8 – Condonò Edilizio

Non sono stati reperiti condoni edilizi.

2.9 – Presenza di abusi edilizi

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it

Pec gianni.scozzai@pec.eppi.it

Web www.studioscozzai.it



Non è stato rilevato alcun abuso edilizio.

2.10 – Provvedimento sanzionatori emessi dal Comune ex. L.

45/85

Nessun provvedimento risulta essere stato emesso.

2.11 – Vincoli di legge 1089/39 e D.Lgs 490/99 (ora D.Lgs 42/04)

L'edificio ricade in Zona di PRG "Bo", Sottozona "Bo" (artt. 12 e 17 del Piano Reg. Gen.), "Centro Urbano di Pregio Ambientale".

L'edificio non è vincolato ai sensi della legge 1089/39 (oggi d. lgs 42/2004)

2.12 – Gestione condominiale

Dall'amministrazione [REDACTED] si è avuta notizia che l'esecutata partecipa pro quota ad un intervento di rifacimento di parte della copertura.

Per l'anno corrente stanno maturando spese per un ammontare di euro 659,00.

Il debito complessivo è di euro 3.742,00.

2.13 – Divisibilità dei beni

Il bene è comodamente divisibile, seguendo la procedura indicata nel punto 2.5.4, costituendo anche tavolarmente, quattro enti indipendenti corrispondenti alle unità immobiliari urbane già esistenti.

2.14 – Funzionalità dei beni

Il bene pignorato può essere alienato per intero o può essere preventivamente frazionato.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



2.15 – Parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità

È stato pignorato il c.t. I della P.T. 6141 del C.C. di Chiadino nella sua interezza e non una quota dello stesso.

2.16 – Denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita

A decorrere dal 1° gennaio 2023 nel Comune di Trieste si applica l'Ilia (imposta locale immobiliare autonoma) istituita con legge regionale 14 novembre 2022 n. 17, che sostituisce l'Imu.

L'imposta è dovuta anche per i posti auto scoperti.

Non è invece dovuta per la Tari, tassa sui rifiuti.

I valori catastali delle quattro unità immobiliari sono i seguenti:

Sub "32" euro 5.249,48

Sub "33" euro 4.461,77

Sub "34" euro 4.199,58

Sub "35" euro 4.199,58

2.17 – Qualificazione energetica di cui al D.L.vo 19/08/2015 n. 192 e successive modificazione e integrazioni

Cortili e posti auto scoperti non richiedono l'Ape (Attestazione di prestazione energetica).

2.18 – Considerazioni estimative e determinazione del valore commerciale

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.eppi.it
Web www.studioscozzai.it



Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto muoverà da prezzi di compravendita di immobili simili rilevati nello stesso stabile o in zone con le medesime caratteristiche infrastrutturali, urbanistiche e densità abitative.

Allo stato delle cose, la stima non può che riguardare l'immobile così come è identificato tavolarmente, ovvero un'unica unità condominiale, tenendo implicitamente conto che sarà possibile escorporare dalla stessa quattro unità condominiali da destinare a posti auto.

Nello specifico si è tenuto conto di compravendite di box auto nello stesso condominio, anche e seguito di aggiudicazione nell'ambito della procedura esecutiva r.g.e. 271/2015, e di prezzi di posti auto scoperti all'interno di un garage in Via Conti (assunti come riferimento in quanto anche la corte in esame è un ente condominiale ed è delimitato fisicamente, ed è quindi accessibile solo a un numero limitato e noto di soggetti).

Tale comparazione, tenuto conto dello stato attuale dell'immobile e delle sue potenzialità, ha portato ad una valutazione del bene pignorato di euro 80.000,00 (ottanta mila euro).

A tale valutazione viene applicata una deduzione del 5% per vendita in assenza di garanzia, così da ottenere una valutazione finale di euro $(80.000,00 \times 0,95) =$ euro 76.000,00.

L'armonizzazione catastale/tavolare/urbanistica del bene, di cui si è detto (rilievi in

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it

Pec gianni.scozzai@pec.eppi.it

Web www.studioscozzai.it



natura, accertamenti presso pubblici uffici, redazione e intavolazione del piano di frazionamento con attribuzione a ciascun ente neoformato di una propria caratura millesimale, redazione e presentazione della Cila e ogni altra attività connessa), potrà avere un costo presunto di euro 4.000,00, compresa ogni spesa, più contributo previdenziale e i.v.a., esclusa la sanzione, e così per un totale presunto onnicomprensivo di euro 5.500,00.

Avremo quindi una valutazione finale di:

euro $[80.000,00 - (4.000,00 + 5.500,00)] = \text{euro } 70.500,00$

4. Valutazione

Quanto sopra premesso ed esposto, l'immobile pignorato, compreso nel c.t. I della P.T. 6141, unità condominiale costituita da corte sita al pianoterra della casa civ. numero 47 di Via dei Piccardi in Trieste, costruita sulla p.c. 1186/4 in P.T. 1156, marcata "32" in verde nel piano in atti al g.n. 3487/83, con 26/1000 parti indivise del corpo tavolare I della P.T. 1156 di Trieste, viene valutato, libero da persone e cose

euro 70.500,00 (euro settanta cinquecento zero zero)

Trieste, 16 giugno 2015

L'Esperto

Per. edile Gianni Scozzai

(firmato digitalmente)

Allegati:

1- Serie di n. 9 fotografie

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it

Pec gianni.scozzai@pec.epi.it

Web www.studioscozzai.it

- 2- Stralcio del piano tavolare in atti al g.n. 3487/83;
- 3- Mappa catastale;
- 4- Visure e Planimetrie catastali;
- 5- Contratto di compravendita al g.n. 14221/2012;
- 6- Decreto al g.n. 64/1962;
- 7- Relazione per il Comune di Trieste dd. 25.8.1979;
- 8- Abitabilità dd. 1.12.1984;
- 9- Certificato di residenza dell'esecutata.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it

