

Lara Gregori

architetto

via Fabio Filzi, 8 - 34132 Trieste

email: laragregori.architetto@gmail.com

cell: 3495136732

Tribunale Civile di Trieste

Esecuzione immobiliare n° 126/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

0. Premessa e operazioni svolte

La scrivente dott. arch. Lara Gregori, con studio in Trieste in via Fabio Filzi civ. n° 8, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trieste al n° A857, nominato E.d.G. nel procedimento oggettivo, il giorno 06 novembre 2025 assumeva l'incarico con lo specifico quesito come allegato nel verbale di causa.

Il custode avv. Erik Martellani contattava la sottoscritta per concordare la modalità operativa e il sopralluogo. Si concordava il sopralluogo per il giorno 03 dicembre 2025 ad ore 11.00.

La sottoscritta richiedeva all'Archivio Tecnico dell'Area Pianificazione Territoriale – Servizio di Pianificazione Urbana del Comune di Trieste i necessari dati sull'immobile tramite l'apposito portale in data 29 dicembre 2025 e nella stessa data la sottoscritta presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie, in particolare riguardo procedure sanzionatorie in corso relative all'immobile sito in Comune di Trieste. La richiesta al Comune di Trieste è stata riscontrata, mediante il reperimento della documentazione relativa all'immobile.

Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tavolare.

Si effettuava anche una verifica presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto e presso il Comune di Trieste per verificare la residenza dell'esecutato alla data del pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione consiste in un alloggio sito al quarto piano della casa al civico n. 4 di via Pirano a Trieste.



1. 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; 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

Tavolarmente la proprietà è identificata dalla:

P.T. 4338 del C.C. di Chiarbola Sup. – c.t. 1° – Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al quarto piano della casa civ. n. 4 di via Pirano, costruita sulla p.c.n. 412/47 in P.T. 4031, marcato "38" in bruno nel piano al G.N. 7922/1970.

Foglio A (seconda parte) Iscrizione

Pres. 04.12.1970 GN. 7922

1. Si rende evidente che all'unità condominiale in c.t. 1° sono di pertinenza 35/1.000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4031 di Chiarbola Sup. e 1/42 p.i. c.t. 1° P.T. 4323 e 1/44 p.i. c.t. 1° P.T. 2605.

Foglio B (proprietà) Iscrizioni

- poste da 1) a 5) omissis (cancellate) -

Pres. 26.11.2012 GN. 12830

6. In base al certificato di eredità di data Trieste 19.07.2012, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

a) [REDACTED] con ½ p.i.

b) [REDACTED] con ½ p.i.

Foglio C (aggravi) Iscrizioni

- posta 1) omissis (cancellata) -

Pres. 17.12.2024 G.N. 14031

Si annota il pignoramento a favore del [REDACTED] per la somma di Euro [REDACTED] di cui Euro [REDACTED] di capitale.

Si allega l'estratto tavolare della P.T. 4338 di Chiarbola Sup. eseguito in data 22.12.2025

Presso i Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati, il bene risulta censito:

Immobile di catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22.12.2025

> Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424) (TS) Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 412/47 Subalterno 38 Partita: 1061520

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di TRIESTE (L424F) (TS) Foglio 6 Particella 412/47

VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/07/1997 in atti dal 20/10/1998 (MP) VAR. IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 483U.12/1997)

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: • Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 412/26 (BCNC)

> Indirizzo: VIA PIRANO n. 4 Piano 4

VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/07/1997 in atti dal 20/10/1998 (MP) VAR. IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 483U.12/1997)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 619,75** Rendita: **Lire 1.200.000** Zona censuaria **2**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/07/1997 in atti dal 20/10/1998 (MP) VAR. IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 483U.12/1997)

> **Dati di superficie**

Totale: **93 m²** Totale escluse aree scoperte: **91 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/10/1970, prot. n. 7646000

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. [REDACTED]

[REDACTED]

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

2. [REDACTED]

[REDACTED]

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

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/2011 - US Sede TRIESTE (TS) Registrazione Volume 9990 n. 79 registrato in data 18/01/2012 - SUCCESSIONE (REGISTRAZIONE AI SOLI FINI FISCALI, IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE) Voltura n. 822.1/2012 - Pratica n. TS0012572 in atti dal 02/02/2012

Presso l'Ufficio catastale si è rinvenuta inoltre, la seguente documentazione:



- Planimetria catastale attuale.

Si allega la planimetria catastale.

Presso l'ufficio tavolare è stata acquisita la copia del titolo di provenienza.

Si allega la copia dell'atto di provenienza (G.N. 12830/2012).

2. Verifica della concordanza tra le trascrizioni 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

Vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari.

Vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari.

Si allega estratto del piano tavolare GN. 7922/1970.

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

Vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari.

Vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari.

4. 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 sopralluogo di data 03 dicembre 2025 si è svolto alla presenza dell'avv. Erik Martellani, nominato custode del bene in data 02 novembre 2025 dall'Illustrissimo Giudice. Durante il sopralluogo si è assunto il *quadro fotografico dei luoghi* che si allega alla presente.

Il Condominio è una palazzina di sette livelli fuori terra più uno collocato al di sotto del livello della via Pirano e ricavato dal dislivello esistente tra la via Pirano e la via interna del complesso.

Le facciate hanno un rivestimento tipo "mattoni facciavista" ed il piano terra è rivestito in pietra. La copertura è piana con guaina. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalle parti comuni condominiali.

Internamente l'immobile è composto da un ingresso su cui si affacciano la cucina, il soggiorno e un disimpegno; proseguendo si accede ad un secondo corridoio che dà accesso ad una camera singola, un bagno e ad una camera da letto matrimoniale. Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad un terrazzo che si affaccia sulla via interna del complesso condominiale.

I pavimenti dell'ingresso, del soggiorno, del secondo corridoio e del ripostiglio sono in marmo, quello della cucina e del bagno in piastrelle di diversa tipologia, quello delle camere in legno. Le pareti della cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle (fino all'altezza di m 1,53 circa), diverse dal pavimento, e per la restante parte sono tinteggiate; le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle (diversa tipologia del pavimento) fino ad un'altezza di m 1,67 circa. Le pareti del l'ingresso, del corridoio e del soggiorno sono rivestite con carta da parati. Le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in legno con doppi serramenti (in alcune stanze non presenti); gli oscuramenti avvengono tramite avvolgibile. Tutte le porte interne sono in legno con inserti in vetro opaco, tranne quella del ripostiglio che è cieca. La porta d'ingresso è in legno.

L'altezza interna è pari a m 2,80.

Il bagno è finestrato ed è dotato di vasca, lavandino, bidet e WC.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, gas ed idrico. Il riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti di tipologia diversa. Non sono stati rinvenuti le termovalvole e i contocalorie.

Per tutti gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità.

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'alloggio è scarso.

3. 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;

In data 31 dicembre 2025 la sottoscritta inoltra al Comune di Trieste richiesta per verificare se l'immobile, all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento, risultava affettivamente adibito ad abitazione degli esecutati e della famiglia con loro conviventi. Il Comune di Trieste, in data 31 dicembre 2025 riscontrava la richiesta indicando che l'esecutato alla data del 06 novembre 2024 risultava residente in via Pirano 4, mentre [REDACTED] non risultava essere mai stata iscritta come residente a Trieste. *Si allega la comunicazione ricevuta dal Comune di Trieste.*

In data 31 dicembre 2025 è stata inviata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Trieste. L'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta in data 08 gennaio 2026 comunicando che *“alla data odierna NON risultano stipulati e registrati contratti da parte degli intestatari [REDACTED] sui beni immobili oggetto della Sua ricerca”.*

Si allega la comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate.

4. 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;

Il Nuovo P.R.G.C. della Città di Trieste in vigore dal 05/05/2016 colloca l'area in zona omogenea *Bo1 - Città degli oggetti 1*. La ricognizione dei vincoli contenuta nel Nuovo P.R.G.C. di Trieste non pone l'area tra i beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04.

La costruzione dell'edificio è stata approvata con licenza di costruzione prot. gen. 42211 e reg. corr. 574/1-68 dd. 29/08/1968 e successiva variante prot. gen. n. 76950 reg. corr. n. 574/33-68 dd. 29/05/1971.

L'agibilità è stata rilasciata con atto Ufficio Tecnico, prot. corr. n. 574/ 29 - 1968 dd. 28/03/1972.

5. Verifica della presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita

Nulla.

6. 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

Nulla.

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

Da quanto accertato non vi sono provvedimenti in atto.

8. Verifica se i beni pignorati sono 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

Nulla.

9. Indicazione nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini, delle relative spese

A seguito di avanzamento di formale istanza di data 31 dicembre 2025, l'amministratore XXXXXXXXXX, amministratore del condominio, in data 15 gennaio 2026 ha riscontrato la richiesta inviando la situazione contabile relativa all'ente. Dalla documentazione ricevuta si desume:

Via Pirano 4

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 772,47;
b) spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: nulla
c) spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia: € 1.854,19

Complesso Baiamonti 52 - Pirano 4

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 1.305,77;
b) spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: nulla
c) spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia: € 2.257,96

Si allega la nota inviata dall'Amministratore.

10. Espressione del 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

L'ipotesi non sussiste.

11. Espressione del proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicazione, (qualora necessario) dei relativi tempi, delle procedure e dei costi del frazionamento; fornisca comunque la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise

L'ipotesi non sussiste.

14. Indicazione dei 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 redazione, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, di un prospetto riepilogativo e descrittivo

Catastralmente il bene risulta costituito da:

alloggio: categoria A/3 – classe 4 con rendita pari a € 619,75

15. Verifica se vi è o meno l'obbligo di allegare l'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 la predisposizione dell'attestato in caso di assenza

Ai sensi del D.Leg.vo 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica è obbligatorio nel trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari. Il costo per l'acquisizione dell'attestato viene indicato pari a € 500,00 + IVA.

16. Determinazione del valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadrato 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, 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

Le superfici risultano:

superficie alloggio: m² 91,00

superficie balcone: m² 7,00

Per la determinazione della superficie commerciale totale vengono applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

Alloggio: 1

m² 91,00 * 1 = m² 91,00

Balcone: 0,20

m² 7,00 * 0,20 = m² 1,40

Superficie commerciale totale: m² 92,40

Con le premesse sopra riportate il valore commerciale al metroquadro dell'immobile viene fissato in base alle quotazioni di mercato indicate per la zona di Trieste Semicentrale / San Giacomo - Chiarbola - Servola - Monte San Pantaleone sul sito dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre del 2025 e da valori di mercato.

Il valore a metroquadro di un immobile, con la conformazione e le caratteristiche sopra descritte, posto in uno stabile avente caratteristiche tipologiche, manutentive e di epoca di costruzione analoghe, in questa zona del territorio, alle attuali condizioni di mercato e con i rilievi rispetto lo stato in essere ed in particolare riprendendo le

considerazioni fatte per la caldaia dell'impianto di riscaldamento presente e per i relativi impianti, viene stimato in €/m² 1.200,00.

Il valore complessivo commerciale dell'immobile risulta quindi:

$$m^2 92,40 * \text{€/m}^2 1.200,00 = \text{€ } 110.880,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- stato di occupazione: -
- oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica: € 8.000,00 + IVA
- stato d'uso e di manutenzione: è stato già considerato nella determinazione del

prezzo unitario

- stato di possesso: nulla

- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:
acquisizione APE: € 500,00 + IVA

- spese condominiali insolute: € 4.112,15

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del 5% del valore complessivo dopo gli adeguamenti e le correzioni apportate alla stima.

Determinazione **valore del bene**:

adeguamenti e correzioni della stima del valore di commerciale

Valore complessivo di commerciale dell'immobile € 110.880,00

Regolarizzazione catastale e urbanistica € 9.760,00

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili € 610,00

Valore netto € 100.510,00

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

$$\text{€ } 100.510,00 - \text{€ } 100.510,00 * 5\% = \text{€ } 95.484,50$$

Il valore di tutto il bene, senza considerare la decurtazione per spese condominiali insolute, risulta **€ 95.484,50**.

Decurtazione per spese condominiali insolute:

valore determinato: € 95.484,50

spese condominiali insolute: € 4.112,15

differenza € 91.372,35

Il **valore del bene** risulta quindi pari ad arrotondati a **€ 91.500,00 (Euro novantunmilacinquecento/00)**.

17. Indicazione del 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

Il valore catastale dell'immobile, determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 risulta:
abitazione categoria A/3
valore catastale: € 619,75

Trieste, 17 gennaio 2026

dott. arch. Lara Gregori

Lara Gregori

Ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
Trieste
Lara Gregori
albo sezione A
numero 857
architetto

Allegati:

- 1) estratto tavolare P.T. 4338 C.C. Chiarbola Sup. dd. 22.12.2025
- 2) visura catastale dd. 22.12.2025
- 3) planimetria catastale attuale del bene
- 4) copia titolo di provenienza
- 5) estratto piano tavolare G.N. 7922/1970
- 6) quadro fotografico con pianta su cui vengono indicati i coni fotografici in riferimento all'accesso dd. 03/12/2025
- 7) prospetto spese condominiali – Amministrazione stabili XXXXXXXXXX
- 8) comunicazione ricevuta dal Comune di Trieste in data 31/12/2025
- 9) nota Agenzia delle Entrate in data 08/01/2026
- 10) prospetto riepilogativo (art. 14 relazione)