

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare procedura esecutiva R.G.E. 13/2025

Creditore:

Xxxx Xxxx

(C.F. XXXXXXXXXXXX)

Rappresentata dall'avv. Federica Rovera

Debitore executati:

Xxxxx Xxxxx Xxxxx

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

Giudice dell'Esecuzione:

dott. Francesco Saverio Moscato

CTU nominato:

geom. Luca Bliznakoff

Prossima Udienza:

25/06/2025

1. PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luca Bliznakoff, con studio in Trieste, Via Tor San Piero n. 30, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 1033, nominato dal Giudice dell'Esecuzione C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la valutazione dei beni di proprietà della debitrice, con incarico ricevuto nell'udienza di data 18/03/2025 accettando l'incarico con giuramento in data 25/03/2025.

Sommario

1. PREMESSE	1
2. DIVISIBILITA' LOTTI	8
3. SITUAZIONE TAVOLARE:	8
4. SITUAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI	10
5. CONCORDANZA TRA LE ISCRIZIONI TAVOLARI E CATASTALI	13
6. DATI FISCALI: TASI - ICI - IMU - REGISTRO	13
7. GODIMENTO DEL BENE / RAPPORTI DI LOCAZIONE	14



8. DESCRIZIONE DEL BENE:

15

8.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

15

8.2 CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI – DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

15

8.3 DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE:

16

STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE

17

STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE

17

STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE

18



9. SITUAZIONE URBANISTICA

18

9.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - ZONIZZAZIONE

19

9.2 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE – VINCOLI

21

9.3 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - PPR

21

10. ABITABILITÀ'

21

11. CONDONO EDILIZIO

22

12. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

22



13. CONFORMITA' EDILIZIA - ESISTENZA ABUSI EDILIZI

22

14. ONERI CONDOMINIALI

24

15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

25

16. SUPERFICIE COMMERCIALE

25

17. CRITERI ESTIMATIVI:

26

18. INDAGINE DI MERCATO E COMMERCIALIZZABILITÀ' DEL BENE:

27

19. VALUTAZIONE COMMERCIALE:

28



20. SPESE E DECURTAZIONI:

29

21. PREZZO BASE D'ASTA

29



22.	LIMITI ED ASSUNZIONI	30
23.	ALLEGATI:	32
24.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO – LOTTO 1	33
25.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO – LOTTO 2	37
26.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO – LOTTO 3	41



L'incarico riguarda la redazione della stima del valore dei seguenti immobili:

P.T. 4646 cc.tt. 1°,2° e 3° del C.C. di Chiabola Superiore

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

1. eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (si precisa, in proposito, che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene) ai fini della nomina del Custode Giudiziario, ove non già nominato;
2. descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevanti; 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;
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 la volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;

4. riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;
5. descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa;
6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che sia l'esito;
7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato

nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923

comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

8. verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente

l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione, nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;

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

10. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'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;

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

12. verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene della debitrice pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13. indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parti 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 dalla data della perizia;

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

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

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

17. verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 19.08.2005 n.192 così come modificato dal D.L.vo 29.12.2006 n.311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;

18. determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo,

esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

19. indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto dall'art.1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;
20. inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita.

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto C.T.U. geom. Luca BLIZNAKOFF dopo aver eseguito tutte le verifiche presso gli Uffici Competenti e precisamente all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro), Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio di Trieste - Catasto Fabbricati), Ufficio Tavolare Regionale di Trieste, Ufficio Tecnico del Comune di Trieste (Archivio Tecnico, Archivio Generale, Archivio Corrente), Ufficio P.R.G.C.,

Ufficio Condonò, Amministrazione di condominio, nonché gli accertamenti in sopralluogo, si prega presentare la seguente:

RELAZIONE TECNICA PERITALE

2. DIVISIBILITA' LOTTI

Gli immobili oggetto di stima sono composti da tre unità immobiliari redditualmente autonome ed indipendenti costituiti da un alloggio sito al sesto piano e da due box auto siti al piano seminterrato, tutte collocate nello stabile in via Capodistria n. 3 – Trieste.

Si ritiene, vista la caratteristica delle unità immobiliari, vi sia l'opportunità di disporre la vendita degli immobili in più lotti così costituiti:

LOTTO 1

P.T. 4646 di Chiarbola c.t. 1° - alloggio sito al sesto piano marcato "D6" identificato catastalmente con i seguenti dati:

Sez. Urb. E - Foglio 6 – Particella 353/3 - subalterno 43

LOTTO 2

P.T. 4646 di Chiarbola c.t. 2° - box auto sito al piano scantinato marcato "37" identificato catastalmente con i seguenti dati:

Sez. Urb. E - Foglio 6 – Particella 353/3 - subalterno 67

LOTTO 3

P.T. 4646 di Chiarbola c.t. 3° - box auto sito al piano scantinato marcato "38" identificato catastalmente con i seguenti dati:

Sez. Urb. E - Foglio 6 – Particella 353/3 - subalterno 66

3. SITUAZIONE TAVOLARE:

Partita Tavolare 4646 del C.C. di Chiarbola

- Corpo Tavolare 1°: Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al sesto piano della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "D6" in verde;
- Corpo Tavolare 2°: Unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "37" in verde;
- Corpo Tavolare 3°: Unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "38" in verde;

(allegato 1 – Visura Partita Tavolare telematica)

Piano al G.N. 8795/1972 (allegato 2).

Pres. 13/12/1972 G.N. 8795

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 1° sono di pertinenza 18.78/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola, nonché 20.28/4000 p.i. del c.t. 2° in P.T. 2354;

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 2° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola;

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 3° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola;

Proprietà:

Pres. 24/04/1973 G.N. 3484

In base alla compravendita dd. 29/03/1973 si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1°, 2° e 3° al nome di Xxxxx Xxxxx Xxxxx nata a Xxxxx il XX/XX/XXXX (allegato 3)

Aggravi:

Piombo G.N. 1375/2025 – decreto dd. 16/04/2025

Annotazione del pignoramento immobiliare, promosso dalla sig.ra xxx, in sicurezza della somma di precetto di € 54.596,60.

4. SITUAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI

UFFICIO PROVINCIALE DI TRIESTE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano censite con i seguenti identificativi:

LOTTO 1:

Comune di Trieste – Catasto Fabbricati - Comune Censuario di Chiarbola

- Sezione Urbana E
- Foglio 6
- Particella 353/3
- Subalterno 43
- Zona censuaria 2
- Categoria A/3
- Classe 5
- Consistenza 5 vani
- Superficie catastale 122 mq. – totale escluse aree scoperte 116 mq.
- Rendita € 723,04
- Ubicazione Via Capodistria n. 3
- Piano 6
- L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/3 sub. 149 (B.C.C.) e Sez.

Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/1 (B.C.N.C.)

Intestazione dell'immobile:

Xxxxx Xxxx Xxxxxx nata a Xxxxx (TS) il XX/XX/XXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX– Proprietà per 1/1

(allegato 4 - estratto mappa ed allegato 5 - visura catastale).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 6) non si presenta conforme con quanto riscontrato in natura in fase di sopralluogo, in quanto sono state riscontrate alcune piccole differenze come meglio descritto al punto 12.

Sarà necessario procedere con il deposito di una nuova planimetria catastale ed il costo per la variazione catastale con procedura DO.C.FA., comprensivo di diritti, spese e prestazioni tecniche viene quantificato dallo scrivente in € 800,00 compreso di IVA, cassa e spese.

LOTTO 2:

Comune di Trieste – Catasto Fabbricati - Comune Censuario di Chiarbola

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - Sezione Urbana | E |
| - Foglio | 6 |
| - Particella | 353/3 |
| - Subalterno | 67 |
| - Zona censuaria | 2 |
| - Categoria | C/6 |
| - Classe | 4 |
| - Consistenza | 13 mq. |
| - Superficie catastale | 14 mq |
| - Rendita | € 84,60 |
| - Ubicazione | Via Capodistria n. 3 |
| - Piano | S1 |

- L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/3 sub. 149 (B.C.C.) e Sez.

Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/1 (B.C.N.C.)

Intestazione dell'immobile:

Xxxxx Xxxx Xxxxxx nata a Xxxxx (TS) il XX/XX/XXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX– Proprietà per 1/1
(allegato 7 - visura catastale).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 8) si presenta conforme con quanto
riscontrato in natura in fase di sopralluogo, in quanto saranno previste alcune demolizioni per il
ripristino dello stato originario dei luoghi come meglio descritto al punto 12.

LOTTO 3:

Comune di Trieste – Catasto Fabbricati - Comune Censuario di Chiarbola

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - Sezione Urbana | E |
| - Foglio | 6 |
| - Particella | 353/3 |
| - Subalterno | 66 |
| - Zona censuaria | 2 |
| - Categoria | C/6 |
| - Classe | 4 |
| - Consistenza | 13 mq. |
| - Superficie catastale | 16 mq |
| - Rendita | € 84,60 |
| - Ubicazione | Via Capodistria n. 3 |
| - Piano | S1 |

- L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/3 sub. 149 (B.C.C.) e Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/1 (B.C.N.C.)

Intestazione dell'immobile:

Xxxxx Xxxx Xxxxxx nata a Xxxxx (TS) il XX/XX/XXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX– Proprietà per 1/1 (allegato 9 - visura catastale).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 10) si presenta conforme con quanto riscontrato in natura in fase di sopralluogo, in quanto saranno previste alcune demolizioni per il ripristino dello stato originario dei luoghi come meglio descritto al punto 12.

5. CONCORDANZA TRA LE ISCRIZIONI TAVOLARI E CATASTALI

Le iscrizioni relative all'immobile sopra descritto sono in concordanza tra i due uffici.

6. DATI FISCALI: TASI - ICI - IMU – REGISTRO

Per la determinazione delle imposte secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati catastali attuali necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale.

LOTTO 1:

Unità immobiliare costituita dall'alloggio sita in via Capodistria n. 3 - Trieste

- | | |
|------------------------|--|
| - Subalterno | 43 |
| - Zona censuaria | 2 |
| - Categoria | A/3 |
| - Classe | 5 |
| - Consistenza | 5 vani |
| - Superficie catastale | 122 mq. – totale escluse aree scoperte 116 mq. |
| - Rendita | € 723,04 |

LOTTO 2:

Unità immobiliare costituita dal box auto sito in via Capodistria n. 3 – Trieste

- Subalterno 67
- Zona censuaria 2
- Categoria C/6
- Classe 4
- Consistenza 13 mq.
- Superficie catastale 14 mq
- Rendita € 84,60

LOTTO 3:

Unità immobiliare costituita dal box auto sito in via Capodistria n. 3 - Trieste

- Subalterno 66
- Zona censuaria 2
- Categoria C/6
- Classe 4
- Consistenza 13 mq.
- Superficie catastale 16 mq
- Rendita € 84,60

7. GODIMENTO DEL BENE / RAPPORTI DI LOCAZIONE

Lo scrivente C.T.U. ha esperito il sopralluogo in data 16/05/2025 in presenza del Custode nominato e la debitrice esecutata, l'alloggio in questione di fatto risulta la sua abitazione.

A seguito di specifica richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, in data 18/04/2025 ha risposto che non risultano contratti stipulati e registrati, l'immobile risulta quindi libero da rapporti di locazione.

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trieste è stata estratta certificazione anagrafica dell'esecutata dalla quale è emerso che è residente in via Capodistria n. 3 (allegato 11).

8. DESCRIZIONE DEL BENE:

8.1 Ubicazione ed accessibilità

L'immobile oggetto della presente relazione è sito in via Capodistria n. 3, nel quartiere di Chiabola, zona residenziale ubicata nella semiperiferia della città di Trieste. Il contesto urbano risulta tranquillo e ben servito, grazie alla presenza di una rete efficiente di trasporti pubblici, che garantisce rapidi collegamenti con il centro cittadino e le aree limitrofe.

Tale caratteristica rende la zona particolarmente adatta ad un'utenza residenziale interessata a coniugare tranquillità abitativa e buona accessibilità urbana.

Il quartiere è inoltre dotato di tutti i principali servizi di pubblica utilità, tra cui esercizi commerciali, supermercati, istituti scolastici, uffici postali, istituti di credito e farmacie, risultando quindi idoneo alle esigenze quotidiane di famiglie e professionisti.

Dal punto di vista dell'accessibilità veicolare, l'immobile presenta una buona connessione alla viabilità urbana e risulta facilmente raggiungibile, con possibilità di sosta nelle immediate vicinanze dell'ingresso.

8.2 Caratteri generali e tipologici – descrizione dell'edificio

Si tratta di un edificio costruito nel 1971 composto da dieci piani fuori terra ed un piano seminterrato, costituito principalmente da unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, mentre al piano terra è presente un'unità a destinazione d'uso commerciale, la tipologia costruttiva dell'epoca è costituita da struttura portante in muratura e cemento armato, solai in latero cemento e copertura piana.

L'edificio in cui è collocato l'immobile fa parte di un più ampio complesso residenziale omogeneo, caratterizzato da tipologie edilizie e soluzioni architettoniche analoghe. Gli immobili all'interno del complesso possono beneficiare dell'uso esclusivo di campi da tennis condominiali, situati in adiacenza agli edifici, in quanto beni di proprietà del condominio.

Nel complesso le condizioni di manutenzione delle parti comuni dell'immobile risultano in buono stato d'uso, sia le facciate costituite da klinker che il vano scala condominiale. È presente l'impianto ascensore costituito da due elevatori ed in aggiunta un montacarichi che viste le generose dimensioni permette di trasportare carichi ingombranti.

8.3 Descrizione unità immobiliare:

LOTTO 1 - ALLOGGIO SUB 43

L'unità immobiliare è collocata al sesto piano dello stabile con altezza interna utile di 2,80 m ed è composta da un ingresso che funge da disimpegno per la distribuzione ai vari ambienti dell'alloggio di mq 10,70, un ripostiglio di 2,70 mq, un soggiorno di 30,45 mq dal quale si accede ad un poggiolo di 13,60 mq (al quale si accede anche dalla cucina), una cucina di 11,20 mq, un corridoio di 6,45 mq che porta alla zona notte composta da una stanza di 14,60 mq, un bagno-wc di 5,65 mq e camera di 15,00 mq con accesso ad un poggiolo di 5,10 mq.

Le misure interne dell'unità immobiliare, comprese le altezze, sono state desunte dalla planimetria catastale in atti (le superfici descritte dei singoli ambienti sono calpestabili). La superficie lorda commerciale corrisponde a 119,00 mq, calcolata con i criteri indicati al punto 16.

Per quanto riguarda gli infissi la porta d'ingresso è blindata, mentre le porte interne di accesso agli ambienti sono in legno di cui alcune con inserti in vetro.

I serramenti esterni dell'immobile sono in tutti in alluminio di colore bianco.

L'unità immobiliare è dotata dei servizi di acqua, elettricità e gas, non sono stati reperiti progetti e

certificati di conformità degli impianti, a parere dello scrivente gli impianti dovranno essere verificati da tecnico abilitato ed eventualmente adeguati alla normativa vigente. L'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento risultano centralizzati e vengono forniti dalla centrale termica condominiale che serve più condomini. L'emissione del riscaldamento avviene tramite termosifoni in alluminio, i quali non risultano dotati di contabilizzatori.

Internamente gli ambienti si presentano con le pareti intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco, ad eccezione del soggiorno dove è stata posata una carta da pareti su tutto il perimetro. Riguardo alle finiture in tutti gli ambienti è stato posato un parquet, ad eccezione del bagno e cucina dove sono presenti rivestimenti ceramici sia per il pavimento che per le pareti.

Stato di conservazione del bene

L'unità immobiliare risulta in buono stato d'uso, è evidente che nel corso degli anni la proprietà ha eseguito opere di manutenzione per il buono stato d'uso delle finiture.

Il tutto ad eccezione della cucina nella quale, come riferito dalla proprietaria, qualche giorno prima al sopralluogo è avvenuto un distaccamento e crollo delle piastrelle dalla parete della cucina che in gran parte risultano rimosse. Per quanto riguarda il soggiorno la carta da pareti risulta deteriorata.

LOTTO 2 - BOX SUB 67:

L'unità immobiliare è costituita dal box sito al piano primo seminterrato con altezza interna utile di 3.30 ml con superficie calpestabile di 13,00 mq.

Le misure interne dell'unità immobiliare, compresa l'altezza, sono state desunte dalla planimetria e visura catastale in atti.

La superficie lorda commerciale corrisponde a 14,00 mq, come riportato dalla visura catastale in atti.

Stato di conservazione del bene

L'unità immobiliare risulta attualmente utilizzata come deposito con finiture semplici e pavimentata

con piastrelle. A chiusura del box è presente una serranda in alluminio che scorre su una guida a terra non automatizzata.

LOTTO 3 - BOX SUB 66:

L'unità immobiliare è costituita dal box sito al piano primo seminterrato con altezza interna utile di 3.30 ml con superficie calpestabile di 13,00 mq.

Le misure interne dell'unità immobiliare, compresa l'altezza, sono state desunte dalla planimetria e visura catastale in atti.

La superficie lorda commerciale corrisponde a 16,00 mq, come riportato dalla visura catastale in atti.

Stato di conservazione del bene

L'unità immobiliare risulta attualmente utilizzata come deposito con finiture semplici e pavimentata con piastrelle. A chiusura del box è presente una serranda in alluminio che scorre su una guida a terra non automatizzata.

9. SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio sito in via Capodistria n. 3 è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione dd. 08/05/1971 prot.gen. 1861 prot.corr. 396/12-70 rilasciata per la costruzione di un complesso edilizio sul fondo P.T. 2354 c.t. 1° di Chiaborla Superiore;
 - Licenza di costruzione dd. 14/09/1951 prot.gen. 39156 prot.corr. 396/33-70 rilasciata per le varianti in corso d'opera al complesso edilizio;
 - Licenza di costruzione dd. 30/10/1971 prot.gen. 53828 prot.corr. 396/37-70 rilasciata per la realizzazione di servizi secondari nei locali fuori copertura del complesso edilizio;
 - Licenza di costruzione in sanatoria dd. 07/04/1973 prot.gen. 53609 prot.corr. 396/45-70 rilasciata per le modifiche apportate in corso d'opera al complesso edilizio in costruzione;
- (allegato 12 – elaborati grafici);

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 14/05/1973 prot.gen. 67229 prot.corr. 396/51-70 nella quale viene concessa l'autorizzazione ad abitare gli alloggi siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione i vani sottotetto (considerati agibili esclusivamente come vani accessibili degli appartamenti sottostanti ai quali devono essere collegati con scala interna) e quelli al piano terra degli stabili di via Capodistria n. 1 e n. 3 costruiti sulla base delle licenze di costruzione sopra elencate. Dalla presente utilizzazione rimanevano esclusi i vani al seminterrato in quanto non ultimati ed il vano al pianoterra dello stabile n. 3 di via Capodistria;

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 03/12/1973 prot.gen. 30565 prot.corr. 396/77-70 nella quale si concede l'autorizzazione ad abitare gli appartamenti siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione i vani siti al sottotetto degli stabili di via Capodistria n. 5 e 5/1, nonché ad usare i vani al piano seminterrato degli stabili di via Capodistria n. 1 e 3;

Successivamente alla costruzione dell'edificio, relativamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state reperite altre pratiche edilizie.

9.1 Piano Regolatore Generale Comunale - Zonizzazione

Il Piano Regolatore Generale di Trieste inserisce l'immobile nella zona urbanistica "Bo1 – Città degli oggetti 1", si tratta delle zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie chiusa o aperta, che ripropongono anche la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con valori molto elevati di volumetria e superficie coperta.

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

- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle

contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale

sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il

cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi

3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.

- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per

l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarità

rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore

prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

È richiesto il piano attuativo per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per ampliamenti, nuova edificazione, demolizione e nuova edificazione di edifici con If maggiore di 6,00 mc/mq.

Gli altri interventi si attuano con strumento diretto.

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 10,00 mc/mq per piano attuativo;
- H: massimo 18,50 m;
- Rc: massimo 60%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- 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. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica obbligo del mantenimento dell'allineamento dell'isolato dove esistente;
- Rp: minimo 25%;
- DA: minimo 40 alberi/ha per piano attuativo;
- DAR: minima 60 arbusti/ha per piano attuativo;

Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.

Nota: per maggiori dettagli fare riferimento agli elaborati completi del PRGC ed alle norme di settore.

9.2 Piano Regolatore Generale Comunale – Vincoli

Il bene oggetto di stima non risulta inserito nell'elenco dei beni vincolati dal D.Lgs. 42/2004.

9.3 Piano Paesaggistico Regionale - PPR

Il bene oggetto di stima non risulta essere vincolato dal Piano Paesaggistico Regionale.

10. ABITABILITÀ'

L'edificio sito in via Capodistria n. 3 possiede le seguenti agibilità ed utilizzazioni:

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 14/05/1973 prot.gen. 67229 prot.corr. 396/51-70 nella quale viene concessa l'autorizzazione ad abitare gli alloggi siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione i vani sottotetto (considerati agibili esclusivamente come vani accessibili degli appartamenti sottostanti ai quali devono essere collegati con scala interna) e quelli al piano terra degli stabili di via Capodistria n. 1 e n. 3. Dalla presente utilizzazione rimanevano esclusi i vani al seminterrato in quanto non ultimati ed il vano al pianoterra dello stabile n. 3 di via Capodistria (allegato 13);

- Abitabilità ed utilizzazione rilasciata con atto dd. 03/12/1973 prot.gen. 30565 prot.corr. 396/77-70 nella quale si concede l'autorizzazione ad abitare gli appartamenti siti al I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII piano e ad utilizzare, per scopi diversi dall'abitazione i vani siti al sottotetto degli stabili di via Capodistria n. 5 e 5/1, nonché ad usare i vani al piano seminterrato degli stabili di via Capodistria n. 1 e 3 (allegato 14).

11. CONDONO EDILIZIO

Il Comune di Trieste indica che non sono state presentate domande di condono edilizio inerenti all'unità immobiliare in oggetto.

12. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Dalle informazioni ottenute dai funzionari comunali preposti non risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

13. CONFORMITA' EDILIZIA - ESISTENZA ABUSI EDILIZI

LOTTO 1 – ALLOGGIO SUB 43

Effettuato controllo visivo dello stato in natura e confrontato con i progetti reperiti presso il Comune di Trieste, relativa planimetria catastale, l'unità immobiliare non risulta conforme in quanto sono state rilevate alcune difformità interne ed esterne di seguito meglio descritte.

È stato rilevato che la finestra del bagno risulta decentrata rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie agli atti, tale differenza è evidente che non risale ad una modifica successiva alla costruzione dell'immobile in quanto comporterebbe l'esecuzione di importanti ed onerose opere di demolizione e ripristino della facciata, a supporto di tale ragionamento la posizione della finestra è allineata con quelle degli altri piani dell'edificio.

Per la risoluzione di tale difformità sarà necessario incaricare un tecnico abilitato, previa l'esecuzione di un rilievo di dettaglio, alla presentazione presso il Comune di Trieste di un'attestazione di stato legittimo secondo l'art. 27 bis della L.R. 19/2009, il cui costo si stima prudenzialmente in 2.800,00 compresa iva, cassa e spese.

Per la presentazione di tale pratica sarà necessario aggiornare la planimetria catastale in atti ed in questa occasione sarà possibile anche regolarizzare il posizionamento della porta di accesso alla prima stanza della zona notte in quanto risulta spostata, tale modifica è riconducibile ad intervento realizzato in attività edilizia libera art. 16 della L.R. 19/2009.

Infine si segnala che dall'ultimo elaborato reperito in Comune risulta rimosso il muro di divisione interna al ripostiglio, contestualmente nella planimetria catastale agli atti depositata prima dell'accertamento per il rilascio dell'agibilità d.d. 29/05/1973, la situazione risulta conforme. Per cui si ritiene che la modifica sia già stata assentita dal Comune e pertanto regolare.

LOTTO 2 - BOX SUB 67

Effettuato controllo visivo dello stato in natura e confrontato con i progetti reperiti presso il Comune di Trieste e relativa planimetria catastale, l'unità immobiliare non risulta conforme in quanto è stato realizzato un soppalco privo di autorizzazione, pertanto dovrà essere rimosso in quanto non risulta sanabile. Il costo per sua rimozione e smaltimento in discarica si quantifica prudenzialmente in € 900,00 compresa iva.

LOTTO 3 - BOX SUB 66

Effettuato controllo visivo dello stato in natura e confrontato con i progetti reperiti presso il Comune di Trieste e relativa planimetria catastale, l'unità immobiliare non risulta conforme in quanto è stato realizzato un soppalco privo di autorizzazione, pertanto dovrà essere rimosso in quanto non risulta sanabile. Il costo per sua rimozione e smaltimento in discarica si quantifica prudenzialmente in € 900,00 compresa iva.

14. ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare fa parte di un condominio rappresentato dall'amministrazione Stabili Il Tetto con sede a Trieste in via Giulia n. 1 – Trieste.

In seguito alla richiesta formulata dallo scrivente, l'amministratore dello stabile in data 26/05/2025 ha trasmesso la situazione contabile (allegato 15) relativa all'alloggio ed ai box come di seguito riportato:

- Importo annuo spese fisse di gestione/manutenzione:

alloggio SUB 43: 2.575,02 €

box SUB 66: 52,46 €

box SUB 67: 52,46 €

- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili:

l'unico lavoro straordinario è quello relativo alle prescrizioni dell'ASUGI per adeguamenti dell'impianto ascensore già deliberati 2 anni fa ma deciso di dividerli tra le gestioni 2023/2024 e 2024/2025;

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione:

alloggio SUB 43: 6.116,20 €

box SUB 66: 141,11 €



box SUB 67: 141,11 €



15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO 1 - ALLOGGIO

Ai sensi della normativa vigente le unità immobiliari residenziali devono essere dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo viene stimato prudenzialmente dallo scrivente in € 450,00. compreso di IVA, cassa e spese.



LOTTO 2 – 3 BOX

Ai sensi della normativa vigente le unità immobiliari costituite dai box non devono essere dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica.



16. SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale del lotto 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.);



30% della superficie del poggiolo;

I calcoli sono stati eseguiti sulla scorta delle planimetrie catastali in atti senza l'esecuzione di un completo rilievo in natura e per quanto riguarda i box sono state reperite le superfici indicate nella visura catastale.

Le superfici commerciali complessive delle unità immobiliari sono le seguenti:



LOTTO 1 - ALLOGGIO SUB 43

Superficie principale: mq. 113,15 x 1,00 = mq. 113,15



Superficie poggioli: mq. 19,45 x 0,30 = mq. 5,83

Superficie totale = mq. 118,98

Superficie totale arrotondata = mq. 119,00

LOTTO 2 - BOX SUB 67

Superficie principale: mq. 14,00 x 1,00 = mq. 14,00

Superficie totale arrotondata = mq. 14,00

LOTTO 3 - BOX SUB 66

Superficie principale: mq. 16,00 x 1,00 = mq. 16,00

Superficie totale arrotondata = mq. 16,00

17. CRITERI ESTIMATIVI:

LOTTO 1 - ALLOGGIO

Per la determinazione del Più probabile Valore di Mercato relativo all'alloggio si ritiene opportuno adottare il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima con immobili simili recentemente compravenduti. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica, considerando le principali caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile. L'MCA si fonda pertanto su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente, dimostrazione di risultati coerenti, premesse estimative e su puntuali rilevazioni di mercato. A seguito di ricerca sul mercato si sono reperiti e presi in esame due comparabili recentemente compravenduti collocabili nel medesimo segmento di mercato.

Detti comparabili sono reperibili presso gli atti notarili ai numeri di repertorio n.ro 12771 Notaio Zampar dd. 21/06/2023 (trattasi di alloggio sito al sesto piano di via Capodistria n. 3 - Trieste) e repertorio n.ro 2911 Notaio Marino dd. 08/04/2025 (trattasi di alloggio sito al primo piano di via

Capodistria n. 1 - Trieste) ed hanno determinato una divergenza percentuale di prezzo ridotta utile alla validazione degli stessi.

LOTTO 2-3 - BOX

Per la determinazione del Più probabile Valore di Mercato relativo ai box si ritiene opportuno adottare il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima con immobili simili recentemente compravenduti. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica, considerando le principali caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile. L'MCA si fonda pertanto su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente, dimostrazione di risultati coerenti, premesse estimative e su puntuali rilevazioni di mercato. A seguito di ricerca sul mercato si sono reperiti e presi in esame due comparabili recentemente compravenduti collocabili nel medesimo segmento di mercato.

Detti comparabili sono reperibili presso gli atti notarili ai numeri di repertorio n.ro 7012 Notaio Boscolo dd. 29/04/2025 (trattasi di box sito al primo piano seminterrato di via Capodistria n. 1 - Trieste) e repertorio n.ro 1059 Notaio Ascione dd. 05/04/2024 (trattasi di box sito al primo piano seminterrato di via Capodistria n. 5 - Trieste) ed hanno determinato una divergenza percentuale di prezzo ridotta utile alla validazione degli stessi.

Dalla valutazione è emerso un prezzo unitario arrotondato di 2.312,50 €/mq che verrà utilizzato per la stima di entrambi i box.

18. INDAGINE DI MERCATO E COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE:

Gli immobili siti in via Capodistria n. 3 sono parte di un mercato immobiliare stabile, all'interno di un'area residenziale consolidata, con una domanda costante per le unità abitative. Le proprietà in questa zona sono apprezzate per la presenza di una rete efficiente di trasporti pubblici, che

garantisce rapidi collegamenti con il centro cittadino e le aree limitrofe e per la presenza di tutti i principali servizi di pubblica utilità, tra cui esercizi commerciali, supermercati, istituti scolastici, uffici postali, istituti di credito e farmacie, risultando quindi idoneo alle esigenze quotidiane di famiglie e professionisti.

L'indagine di mercato ha individuato la peculiarità degli immobili in zona che sono risultati principalmente a destinazione residenziale.

Verificati gli indicatori si conferma che al momento attuale il mercato delle compravendite è tendenzialmente in aumento e nonostante l'aumento dei tassi dei mutui si può registrare un miglioramento nei volumi e prezzi delle compravendite. Si considera inoltre che a seguito della pandemia il mercato ha registrato particolare interesse per immobili con specifiche caratteristiche tipologiche tra cui terrazzi, giardini, presenza di verde e maggiore superficie. Si ritiene quindi opportuno indicare che i tempi di esposizione al mercato tendono ad accorciarsi rispetto a quanto avvenuto in precedenza con sensibile aumento dei valori.

19. VALUTAZIONE COMMERCIALE:

Le valutazioni eseguite, secondo il criterio precedentemente descritto, hanno dato i seguenti risultati:

LOTTO 1 – ALLOGGIO SUB 43 (allegato 16):

Valore commerciale € 171.000,00 (€ centosettantunmila/00)

Corrispondente al valore unitario di 1.437,28€ / mq (€ 171.000,00 / mq 119,00)

LOTTO 2 - BOX SUB 67 (allegato 17):

Valore commerciale € 37.000,00 (€ trentasettemila/00)

Corrispondente al valore unitario arrotondato di 2.312,50€ / mq



LOTTO 3 - BOX SUB 66 (allegato 17):

Valore commerciale € 32.375,00 (€ trentasettemila/00)

Corrispondente al valore unitario arrotondato di 2.312,50 € / mq

20. SPESE E DECURTAZIONI:



LOTTO 1 – ALLOGGIO SUB 43

– Presentazione della variazione catastale	€ 800,00
– Spese condominiali insolute	€ 6.116,20
– Redazione APE	€ 450,00
– Presentazione attestazione stato legittimo	€ 2.800,00
Totale detrazioni	€ 10.166,20



LOTTO 2 - BOX SUB 67

– Spese condominiali insolute	€ 141,11
– Demolizione soppalco	€ 900,00
Totale detrazioni	€ 1.041,11



LOTTO 3 - BOX SUB 66

– Spese condominiali insolute	€ 141,11
– Demolizione soppalco	€ 900,00
Totale detrazioni	€ 1.041,11



21. PREZZO BASE D'ASTA

Tutto quanto sopra premesso e considerato, eseguite le decurtazioni previste al punto 20, lo scrivente attribuisce agli immobili in oggetto di proprietà dell'esecutata un valore del prezzo base d'asta arrotondato in:



LOTTO 1 - ALLOGGIO SUB 43

Valore prezzo base d'asta € 160.800,00

(€ 171.000,00 - € 10.166,20 = € 160.833,80)

Valore prezzo base d'asta arrotondato € 160.800,00 (€ centosessantamilaottocento/00)

LOTTO 2 - BOX SUB 67

Valore prezzo base d'asta € 35.950,00

(€ 37.000,00 - € 1.041,11 = € 35.958,89)

Valore prezzo base d'asta arrotondato € 35.950,00 (€ trentacinquemilanovecentocinquanta/00)

LOTTO 3 - BOX SUB 66

Valore prezzo base d'asta € 31.300,00

(€ 32.375,00 - € 1.041,11 = € 31.333,89)

Valore prezzo base d'asta arrotondato € 31.300,00 (€ trentunmilatrecento/00)

22. LIMITI ED ASSUNZIONI

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulla proprietà e regolarità edilizia la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica visiva della stessa in loco e confrontata con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. Il presente incarico non prevede rilievo metrico pertanto le verifiche visive sono suscettibili alle normali tolleranze. L'eventuale presenza di difformità necessiterà di un rilievo dettagliato per la verifica puntuale dell'intero immobile.

La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo, ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

Il sottoscritto consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di 44 pagine dattiloscritte, compresi i prospetti riepilogativi e l'elenco dei 20 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Trieste, 24 giugno 2025

In fede.

Il Consulente Tecnico

Geom. Luca Bliznakoff





23. ALLEGATI:

1. Visura tavolare telematica P.T. 4646 del C.C. di Chiarbola;
2. Piano tavolare G.N. 8795/1972;
3. Atto completo di provenienza G.N. 3484/1973;
4. Estratto mappa;
5. Visura catastale alloggio sub 43;
6. Planimetria catastale alloggio sub 43;
7. Visura catastale box sub 67;
8. Planimetria catastale box sub 67;
9. Visura catastale box sub 66;
10. Planimetria catastale box sub 66;
11. Certificazione anagrafica eseguita;
12. Estratto dell'elaborato grafico relativo la licenza di costruzione dd. 07/04/1973 (non in scala);
13. Abitabilità ed utilizzazione dd. 14/05/1973;
14. Abitabilità ed utilizzazione dd. 03/12/1973;
15. Situazione contabile amministrazione Stabili Il Tetto;
16. Tabella MCA – LOTTO 1;
17. Tabella MCA – LOTTO 2-3;
18. Fotografie lotto 1;
19. Fotografie lotto 2;
20. Fotografie lotto 3;



24. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO – LOTTO 1

1) Ubicazione:

- Provincia: Trieste
- Comune: Trieste
- Indirizzo: via Capodistria n. 3
- Unità oggetto di stima: Alloggio sito al sesto piano SUB 43

– **Identificazione tavolare: P.T. 4646 del C.C. di Chiarbola c.t. 1°**

2) Situazione Tavolare:

Partita Tavolare 4646 del C.C. di Chiarbola

- Corpo Tavolare 1°: Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al sesto piano della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "D6" in verde;
- Corpo Tavolare 2°: Unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "37" in verde;
- Corpo Tavolare 3°: Unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "38" in verde;

Piano al G.N. 8795/1972.

Pres. 13/12/1972 G.N. 8795

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 1° sono di pertinenza 18.78/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola, nonché 20.28/4000 p.i. del c.t. 2° in P.T. 2354;

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 2° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola;

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 3° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di
permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola;

Proprietà:

Pres. 24/04/1973 G.N. 3484

In base alla compravendita dd. 29/03/1973 si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1°, 2° e 3° al

nome di Xxxxx Xxxxx Xxxxx nata a Xxxxx il XX/XX/XXXX

Aggravi:

Piombo G.N. 1375/2025 – decreto dd. 16/04/2025

Annotazione del pignoramento immobiliare, promosso dalla sig.ra xxx, in sicurezza della somma
di precetto di € 54.596,60.

3) Consistenza all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati:

Comune di Trieste – Catasto Fabbricati - Comune Censuario di Chiarbola

- | | |
|------------------------|--|
| - Sezione Urbana | E |
| - Foglio | 6 |
| - Particella | 353/3 |
| - Subalterno | 43 |
| - Zona censuaria | 2 |
| - Categoria | A/3 |
| - Classe | 5 |
| - Consistenza | 5 vani |
| - Superficie catastale | 122 mq. – totale escluse aree scoperte 116 mq. |
| - Rendita | € 723,04 |
| - Ubicazione | Via Capodistria n. 3 |

- Piano

6

- L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/3 sub. 149 (B.C.C.) e Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/1 (B.C.N.C.)

Intestazione dell'immobile:

Xxxxx Xxxx Xxxxxx nata a Xxxxx (TS) il XX/XX/XXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1.

4) Valore stimato del bene:

Valore prezzo base d'asta arrotondato € 160.800,00 (€ centosessantamilaottocento/00)

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulla proprietà e regolarità edilizia la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica visiva della stessa in loco e confrontata con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. Il presente incarico non prevede rilievo metrico pertanto le verifiche visive sono suscettibili alle normali tolleranze. L'eventuale presenza di difformità necessiterà di un rilievo dettagliato per la verifica puntuale dell'intero immobile.

La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo, ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

Trieste, 24/06/2025

In fede.

Il Consulente Tecnico

Geom. Luca Bliznakoff



25. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO – LOTTO 2

1) Ubicazione:

- Provincia: Trieste
- Comune: Trieste
- Indirizzo: via Capodistria n. 3
- Unità oggetto di stima: box sito al piano primo seminterrato SUB 67

– **Identificazione tavolare: P.T. 4646 del C.C. di Chiarbola c.t. 2°**

2) Situazione Tavolare:

Partita Tavolare 4646 del C.C. di Chiarbola

- Corpo Tavolare 1°: Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al sesto piano della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "D6" in verde;
- Corpo Tavolare 2°: Unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "37" in verde;
- Corpo Tavolare 3°: Unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "38" in verde;

Piano al G.N. 8795/1972.

Pres. 13/12/1972 G.N. 8795

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 1° sono di pertinenza 18.78/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola, nonché 20.28/4000 p.i. del c.t. 2° in P.T. 2354;

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 2° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola;

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 3° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di
permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola;

Proprietà:

Pres. 24/04/1973 G.N. 3484

In base alla compravendita dd. 29/03/1973 si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1°, 2° e 3° al

nome di Xxxxx Xxxxx Xxxxx nata a Xxxxx il XX/XX/XXXX

Aggravi:

Piombo G.N. 1375/2025 – decreto dd. 16/04/2025

Annotazione del pignoramento immobiliare, promosso dalla sig.ra xxx in sicurezza della somma di
preetto di € 54.596,60.

3) Consistenza all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati:

Comune di Trieste – Catasto Fabbricati - Comune Censuario di Chiarbola

- Sezione Urbana	E
- Foglio	6
- Particella	353/3
- Subalterno	67
- Zona censuaria	2
- Categoria	C/6
- Classe	4
- Consistenza	13 mq.
- Superficie catastale	14 mq
- Rendita	€ 84,60
- Ubicazione	Via Capodistria n. 3

- Piano

S1

- L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/3 sub. 149 (B.C.C.) e Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/1 (B.C.N.C.)

Intestazione dell'immobile:

Xxxxx Xxxx Xxxxxx nata a Xxxxx (TS) il XX/XX/XXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1.

4) Valore stimato del bene:

Valore prezzo base d'asta arrotondato € 35.950,00 (€ trentacinquemilanovecentocinquanta/00)

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulla proprietà e regolarità edilizia la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica visiva della stessa in loco e confrontata con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. Il presente incarico non prevede rilievo metrico pertanto le verifiche visive sono suscettibili alle normali tolleranze. L'eventuale presenza di difformità necessiterà di un rilievo dettagliato per la verifica puntuale dell'intero immobile.

La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo, ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

Trieste, 24/06/2025

In fede.

Il Consulente Tecnico

Geom. Luca Bliznakoff



26. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO – LOTTO 3

1) Ubicazione:

- Provincia: Trieste
- Comune: Trieste
- Indirizzo: via Capodistria n. 3
- Unità oggetto di stima: box sito al piano primo seminterrato SUB 66

– **Identificazione tavolare: P.T. 4646 del C.C. di Chiarbola c.t. 3°**

2) Situazione Tavolare:

Partita Tavolare 4646 del C.C. di Chiarbola

- Corpo Tavolare 1°: Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al sesto piano della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "D6" in verde;
- Corpo Tavolare 2°: Unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "37" in verde;
- Corpo Tavolare 3°: Unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato della casa civ. n. 3 di via Capodistria costruita sulla p.c.n. 353/3 in P.T. 4528 marcato "38" in verde;

Piano al G.N. 8795/1972.

Pres. 13/12/1972 G.N. 8795

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 1° sono di pertinenza 18.78/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola, nonché 20.28/4000 p.i. del c.t. 2° in P.T. 2354;

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 2° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola;

Si rende evidente che all'unità condominiale del c.t. 3° sono di pertinenza 0.87/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 4528 di Chiarbola;

Proprietà:

Pres. 24/04/1973 G.N. 3484

In base alla compravendita dd. 29/03/1973 si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1°, 2° e 3° al

nome di Xxxxx Xxxxx Xxxxx nata a Xxxxx il XX/XX/XXXX

Aggravi:

Piombo G.N. 1375/2025 – decreto dd. 16/04/2025

Annotazione del pignoramento immobiliare, promosso dalla sig.ra xxx, in sicurezza della somma di precetto di € 54.596,60.

3) Consistenza all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati:

Comune di Trieste – Catasto Fabbricati - Comune Censuario di Chiarbola

- Sezione Urbana	E
- Foglio	6
- Particella	353/3
- Subalterno	66
- Zona censuaria	2
- Categoria	C/6
- Classe	4
- Consistenza	13 mq.
- Superficie catastale	16 mq
- Rendita	€ 84,60
- Ubicazione	Via Capodistria n. 3

- Piano

S1

- L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/3 sub. 149 (B.C.C.) e Sez. Urb. E foglio 6 p.c.n. 353/1 (B.C.N.C.)

Intestazione dell'immobile:

Xxxxx Xxxx Xxxxxxnata a Xxxxx (TS) il XX/XX/XXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1.

4) Valore stimato del bene:

Valore prezzo base d'asta arrotondato € 31.300,00 (€ trentunmilatrecento/00)

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulla proprietà e regolarità edilizia la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica visiva della stessa in loco e confrontata con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. Il presente incarico non prevede rilievo metrico pertanto le verifiche visive sono suscettibili alle normali tolleranze. L'eventuale presenza di difformità necessiterà di un rilievo dettagliato per la verifica puntuale dell'intero immobile.

La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo, ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

Trieste, 24/06/2025

In fede.

Il Consulente Tecnico

Geom. Luca Bliznakoff

