

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

### Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 35/2025

Giudice: Dott. Francesco Saverio Moscato

Creditore Procedente: **CONDOMINIO VIA D'ANGELI n°13** in Trieste, cf. 80031090329, in persona dell'amministratore in carica *pro tempore* dott. Emanuele Maiorano, con l'avv. Sandro Contento;

Debitore esecutato: **XXXXX XXXXX XXX XX XXXXX XXXXXX**, con sede legale in XXX XXXXXXXX n.XX a XXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante XXXX XXXX XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXXX

Udienza: 05/11/2025

#### PREMESSE

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

- *veniva nominato C.T.U. nel presente procedimento immobiliare, con incarico ricevuto via PEC in data 27/06/2025 con nomina del giorno 16/06/2025, prestando giuramento e sottoscrivendo il verbale di accettazione dell'incarico mediante deposito con firma digitale in data 02/07/2025;*

- *assumeva l'incarico di provvedere alla determinazione del valore reale dell'immobile: ampio magazzino di oltre 300 mq sito al pianoterra dell'immobile a più piani di via D'Angeli n. 13 a Trieste, nonché di un ulteriore ente aperto sito in prossimità di mq 123;*

- *eseguiva un primo sopralluogo presso l'immobile assieme al nominato Custode Giudiziario Dott. Tullio Maestro in data 24/07/2025;*

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

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

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### VERIFICHE AL QUESITO n.1:

*eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (precisando che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene) ai fini della nomina del Custode Giudiziario.*

Il primo sopralluogo presso l'immobile si è svolto in data 24/07/2025; in tale frangente è stato immediatamente possibile accedere al bene poiché il Custode Giudiziario Dott. Tullio Maestro si trovava già in possesso delle chiavi che consentivano l'accesso al bene, in quanto ricevute dalla dott.ssa Pamela Furlanetto, curatore della liquidazione giudiziale della XXXX XXXX XXX (L.G. n. 06/2025 d.d. 25/03/2025), società che aveva in locazione l'immobile principale di cui trattasi ma che non occupava più da tempo. Il rapporto locatizio tra l'esecutata XXXXX XXXXX XXX e la società ora in liquidazione giudiziale d.d. 01/09/2024 è stato considerato risolto e pertanto la succitata professionista ha riconsegnato le chiavi del magazzino oggetto del pignoramento.

Nel corso della suddetta visita si è constatato che il bene non era occupato, risultava in discrete condizioni ed era sostanzialmente vuoto, ad eccezione di alcuni mobili d'ufficio di minimo valore.

### VERIFICHE AL QUESITO n.2:

*descrivere i beni oggetto dell'espropriaione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia; descrivere i beni oggetto dell'espropriaione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise*



**non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia.**



Il compendio pignorato è costituito dal seguente immobile:

P.T. 2873 del c.t. 1° del C.C. di Rozzol: ente indipendente costituito dal locale d'affari al pianoterra della casa al civ. n.13 di Cia M. D'Angeli, costruita sulla P.T. 2735 di Rozzol Terr., il tutto in verde e marcato "A" nel piano in atti tavolari *sub* G.N. 11458/86, con le congiunte 294/1000 p.i. della P.T. 2735 di Rozzol Terr.

e da

P.T. 2873 del c.t. 2° del C.C. di Rozzol, frazione del cat. 204 di tq 34,45, corrispondente alla p.c.n. 889/6 urbana mq. 123, piano in atti tavolari *sub* G.N. 11458/86.

#### RISULTANZE PIANO TAVOLARE E CATASTALE

##### **STATO TAVOLARE**

P.T. 2873 del c.t. 1° e del c.t. 2° del C.C. di Rozzol

Ente indipendente costituito dal locale d'affari al pianoterra della casa al civ. n.13 di Via M. D'Angeli e frazione del cat. 204 di tq 34,45, corrispondente alla p.c.n. 889/6 urbana mq. 123.

##### Foglio A (prima parte)

###### 1) Corpo Tavolare 1°

P.T. 2873 del c.t. 1° del C.C. di Rozzol: ente indipendente costituito dal locale d'affari al pianoterra della casa al civ. n.13 di Via M. D'Angeli, costruita sulla P.T. 2735 di Rozzol Terr., composto di un unico grande ambiente con dodici fori finestra, una grande porta d'ingresso e una più piccola, quale uscita di sicurezza, da un piccolo ambiente da adibirsi ad ufficio, da un piccolo corpo sporgente nel giardino, composto da tre vani, doccia, gabinetto ed un antigabinetto, il tutto in verde e marcato "A", con le congiunte 294/1000 p.i. della P.T. 2735 di Rozzol Terr.

###### 2) Corpo Tavolare 2°

P.T. 2873 del c.t. 2° del C.C. di Rozzol, frazione del cat. 204 di tq 34,45, corrispondente alla p.c.n. 889/6 urbana mq. 123, piano in atti tavolari *sub* G.N. 11458/86.

Piano al G.N. 11458/86



Foglio A (seconda parte)



Pres. 15 dicembre 1958 G.N. 5024

Si annota che con la proprietà dell'ente "A" è insindibilmente congiunta la comproprietà di 294/1.000 p.i. della P.T. 2785 di Rozzol Terr.



Pres. 30 dicembre 1986 G.N. 11458

In base al piano cat. tav. Prot. n. 2801/86, si rende evidente che la frazione del cat. 204 di tq 34,45 mq 124 corrisponde alla p.c.n. 889/6 urbana mq. 123.



Foglio B



Pres. 15 dicembre 1958 G.N. 5024

Sulla base del piano tav. e cat. dd. 27.10.58 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:

- a) XXXXXX XXXX, n. XXXXX XX.XX.XXXX con 706/1.000
- b) XXXXX XXXX XX XXXX, n. XXXXX XX.XX.XXXX con 294/1.000



Pres. 10 marzo 1959 G.N. 1316

Sulla base della direzione dd. 4.3.1959, si intavola il diritto di proprietà a nome di:



XXXXXX XXXXXX XX XXXX (XXXXXX XX.XX.XXXX)



Pres. 30 dicembre 1986 G.N. 11458

In base della compravendita dd. 2.12.1986, si intavola il diritto di proprietà dell'ente c.t. 1° e 2° a nome di:

XXXXXX XXXXXX (XXXXXX XX.XX.XXXX) quale bene personale



Pres. 9 maggio 2007 G.N. 5626

In base della compravendita dd. Trieste 2.5.2007, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° e c.t. 2° a nome di:

"XXXX XXXXX XXX XX XXXXX XXXXX X X" – con sede in Trieste –



Pres. 10 marzo 1959 G.N. 1316

Sulla base dell'atto di costituzione di servitù 4.3.59, si intavola, a peso del cat. 204, di tq 34,45 (cat. nuovo: 889/6), il diritto di servitù di aria, luce, prospetto, sporto e stillicidio a favore delle P.T. (2873), 2875, 2876, 2878, 2879, 2882, 2884 e 2885.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: decreto del Giudice Tavolare sub G.N. 3242/2025 dd.26.03.2025.

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

Si evidenzia solamente che, in relazione alle congiunte 294/1000 p.i. della P.T. 2735 di Rozzol Terr., con Pres. 13 gennaio 1959 N°871, *"si annota che questo immobile gode, a peso della P.T. 1371, del diritto di servitù di posa in opera di canalizzazione per lo scolo delle acque di ogni specie e ciò lungo la traccia tra "a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-a" per una fascia della larghezza costante di cm 40 tinta in verde (piano G.N. 1315/59) il tutto con la modalità che le spese per la manutenzione del canale e per il ripristino dello stato di superficie si in ordine alla P.T. 1371 sia in ordine alla presente, saranno ad esclusivo carico dei proprietari pro quota della presente partita."*

### VERIFICHE AL QUESITO n.3:

**verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriaione.**

### **STATO CATASTALE**

Gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. - **Catasto Fabbricati siti nel Comune di Trieste:**

1. Unità Immobiliare sita nel Comune di Trieste (codice L 424) a nome di "XXXX XXXXX XXX XX XXXXX XXXXX XX" (C.F. XXXXXXXXXXXXX) – sede in XXXXX.

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

Sezione Urbana O, foglio 9, particella 889/5, subalterno 14, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 292 mq, rendita catastale Euro 482,58;

Dati di superficie: Totale 323 mq

Intestazione degli immobili indicati al n.1:

- "XXXX XXXXX XXX XX XXXXX XXXXX X X" (C.F. XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXX

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

Dati Derivanti da: 1. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/08/2011 Pratica n.TS0103839 in atti dal 10/08/2011 LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI-MAGAZZINO (n.12649.1/2011)

2. Unità Immobiliare sita nel Comune di Trieste (codice L 424) a nome di "XXXX XXXXX XXX XX XXXXX XXXXX X X" (C.F. XXXXXXXXXXXX) - sede in XXXXX

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

Sezione Urbana O, foglio 9, particella 889/6, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 22 mq, rendita Euro 60,22, rendita Lire 116.600;

Indirizzo: Via Massimiliano D'Angeli n.13 – Piano T

Dati di superficie: Totale 19 mq

Intestazione degli immobili indicati al n.1:

- "XXXX XXXXX XXX XX XXXXX XXXXX X X" (C.F. XXXXXXXXXXXX) sede in XXXXX

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

Dati Derivanti da: 1. Atto del 02/05/2007 Pubblico Ufficiale PAPARO MASSIMO Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 99904 – COMPRAVENDITA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Nota presentata con Modello Unico n. 473.1/2007 – Pratica n. TS0059887 in atti dal 07/06/2007.

L'immobile identificato dalla p.c.n. 889/6 risulta censito al **Catasto Terreni del Comune di Trieste:**

ENTE URBANO

Sezione Urbana O, foglio 9, particella 889/6

Superficie: 123 mq

Le iscrizioni tavolari e catastali dell'immobile pignorato sono concordanti tra loro sia per quanto concerne il bene che per il soggetto alla data del 02/10/2025.

**VERIFICHE AL QUESITO n.4:**

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

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

**VERIFICHE AL QUESITO n.5:**

*descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, Infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa.*

Il fabbricato in esame, che si affaccia sulla via Massimiliano D'Angeli, è stato costruito alla fine degli anni Cinquanta del secolo scorso, collocato nella prima periferia del Comune di Trieste, tra i rioni cittadini di Rozzol e San Luigi.

Si trova in una zona prevalentemente residenziale, discretamente servita, sia di servizi che di mezzi pubblici, con limitata disponibilità di parcheggi liberi e posizionata nelle vicinanze di alcune delle principali arterie di flusso cittadino da e verso oriente e meridione.

Si eleva di 5 piani fuori terra (un piano terra e ulteriori quattro piani abitativi). Le caratteristiche costruttive e tipologico-architettoniche dell'edificio sono tipiche dell'epoca con una struttura portante perimetrale a telaio in cemento armato; ragionevolmente, non essendo tutti visibili, i solai orizzontali sono costruiti in latero-cemento, come anche la copertura del fabbricato, che è piana e protetta da guaine impermeabilizzanti.

Le condizioni di manutenzione/conservazione delle facciate sono molto buone, in quanto di recente manutenzione a seguito di un intervento di efficientamento energetico che ha previsto la realizzazione di un cappotto esterno su tutte le pareti degli ambienti riscaldati. I serramenti non sono stati uniformati e appaiono di differente datazione e diverso materiale; tutti sono comunque muniti di avvolgibile, ad eccezione di quelli del piano terra. L'accesso al piano terra, completamente indipendente al resto dell'edificio, è garantito da un ampio portone sezionale e da una porta di servizio in ferro. Al resto dell'immobile si accede attraverso un portone direttamente dalla via Massimiliano D'Angeli.



L'unità immobiliare "magazzino/locale d'affari" oggetto della presente perizia occupa l'intero piano terra del fabbricato. Vi si accede attraverso una rampa carrabile in cemento con finitura a spina di pesce di larghezza pari a 3,87 ml e 17,88 ml di lunghezza: essa è direttamente collegata alla pubblica via D'Angeli e gode di un passo carrabile (Autorizzazione 13/A-34/2021 d.d. 26/02/2021).

Al termine della rampa vi è una superficie piana che permette di accedere al magazzino attraverso il succitato sezionale automatico in PVC color bianco. Tale area è coperta da una tettoia strutturalmente retta da un pilastro e putrelle di sostegno in acciaio, caratterizzata da un'orditura superiore in legno, scossalina di chiusura in lamiera preverniciata color testa di moro, manto di protezione in guaina bituminosa, grondaia e pluviale in lamiera preverniciata in lamiera color testa di moro.

Fa parte del compendio della p.c.n. 889/6, oltre alla rampa e alla tettoia, anche la faticante struttura che ospitava l'autolavaggio. Si tratta di un'area cui si accede attraverso una porta in ferro inserita in un muro in mattoni forati, per metà intonacato; è cinta da un parapetto in calcestruzzo di h=1,05m con sovrastante struttura in ferro in pessime condizioni (visibili fenomeni di ossidazione) con vetrati su 3 lati (molti vetri risultano mancanti o rotti). La struttura superiore è realizzata in profili di ferro con lamiera ondulata in copertura. A soffitto è presente un binario in disuso. A terra vi sono piastrelle molto deteriorate e una grata di scolo. L'impianto elettrico è visibilmente non a norma ed è stata riscontrata la presenza di un'adduzione acqua (vi sono tre rubinetti: uno all'interno della tettoia, uno esterno che insiste sulla limitrofa p.c.n. 889/1 e uno verso il giardino condominiale).

Relativamente all'unità immobiliare identificata dalla p.c.n. 889/5 (subalterno 14), la stessa risulta di fattura semplice e dimensionalmente corrispondente all'intero sedime dell'immobile condominiale, con un doppio ingresso (sia carrabile che esclusivamente pedonale), alcuni vani ufficio con servizio igienico dedicato, alcuni spazi di magazzini e un'area spogliatoio con servizio igienico e doccia.

L'altezza interna varia tra i 3,40 ml e i 3,35 ml, a seconda della tipologia di pavimentazione presente nei diversi ambienti. Alcune zone risultano controsottificate con altezze utili che variano dai 3,00 ml ai 2,99 ml.

La luminosità degli ambienti dipende molto dall'orientamento delle finestre, ma nel complesso appare discreta.

Di seguito si procede ad una descrizione analitica di ciascun ambiente, che è stato rilevato e rappresentato nell'allegata planimetria "Stato rilevato in data 4 agosto 2025" e dalla quale è facile evincere i nomi degli ambienti che verranno menzionati.



L'Ufficio 1 dà accesso esclusivamente pedonale all'unità immobiliare attraverso una porta esterna in ferro. Ha una superficie netta calpestabile di 41,68 mq ed un'altezza a controsoffitto di 2,99 ml. Tutti i serramenti esterni ed interni sono in PVC, con contorno finestre in marmo. Il pavimento è rivestito in piastrelle di marmo e rifinito con battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Su tutta la superficie insiste un controsoffitto in quadrotti in fibra minerale dim. 60x60 cm con corpi illuminanti integrati al controsoffitto. L'ambiente è modulato anche con dei muretti interni che hanno piane in marmo. A livello impiantistico, la stanza è dotata di impianto elettrico di tipo civile (che certamente necessiterà di una messa a norma), unità interna (split) inverter per riscaldamento e raffrescamento, una stufa a pellet, un sistema telefonico ibrido avanzato (Panasonic tes824), un impianto TV (videosorveglianza) ed un gruppo di continuità (Chloride Power Protection). È presente una certa quantità di mobilio d'ufficio in discrete condizioni di conservazione, oltre che una cassaforte a muro.

Ufficio 2

L'Ufficio 2 è direttamente collegato all'ambiente precedentemente descritto attraverso una porta in PVC. Ha una superficie netta calpestabile di 22,28 mq ed un'altezza a controsoffitto di 3,00 ml. Il serramento esterno è in PVC, con contorno finestra in marmo. Il pavimento è rivestito in piastrelle di marmo e rifinito con battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Su tutta la superficie insiste un controsoffitto in quadrotti in fibra minerale dim. 60x60 cm con corpi illuminanti integrati al controsoffitto. L'ambiente è collegato al "Magazzino 3" attraverso una porta in ferro. A livello impiantistico, la stanza è dotata di impianto elettrico di tipo civile (che certamente necessiterà di una messa a norma) e unità interna (split) inverter per riscaldamento e raffrescamento.

Bagno 1

Il Bagno 1 è dedicato principalmente agli spazi per l'ufficio. Ha una superficie netta calpestabile di 2,86 mq ed un'altezza di 3,40 ml (una parte è più bassa e raggiunge i 2,40 ml). Vi si accede attraverso una porta in ferro e si compone di lavabo con rubinetto e water. Le finestre sono in PVC, il pavimento in piastrelle di marmo e il rivestimento a parete in ceramica (fino ad h = 2,00 m). Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Sotto il lavabo è stato installato uno scaldabagno elettrico "Perlina" da 10L, del quale non è stato possibile accertarne il funzionamento. A livello impiantistico, la stanza è dotata di impianto elettrico di tipo civile (che certamente necessiterà di una messa a norma).

Il Magazzino/esposizione è accessibile anche dalla zona uffici ed occupa la parte meridionale dell'unità immobiliare. Ha una superficie netta calpestabile di 54,19 mq ed un'altezza a controsoffitto di 2,99 ml. Tutti i serramenti esterni sono in ferro verniciato color bianco a 6 specchiature con vetro satinato (lastra unica), con contorno finestra in marmo. Solo il serramento fisso che prospetta verso l'ambiente denominato "ingresso" risulta essere in PVC; la porta è invece in ferro. Il pavimento è di tipo industriale in cemento tirato ad elicottero e rifinito con battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Su tutta la superficie insiste un controsoffitto in quadrotti in fibra minerale dim. 60x60 cm con corpi illuminanti integrati al controsoffitto. A livello impiantistico, la stanza è dotata di impianto elettrico di tipo civile (che certamente necessiterà di una messa a norma).

#### Ingresso

Tale ambiente permette anche l'accesso carrabile. Ha una superficie netta calpestabile di 19,10 mq ed un'altezza di 3,35 ml. Al netto del già citato sezonale in PVC color bianco (di dimensione 4,24 x 2,69 ml), il serramento esterno è in ferro verniciato color bianco a 6 specchiature con vetro satinato (lastra unica), con contorno finestra in marmo. La porta che conduce all'attiguo Magazzino 1 è in ferro. Il pavimento è di tipo industriale in cemento tirato ad elicottero e rifinito con battiscopa in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Vi sono due corpi illuminanti al neon appesi al soffitto. A livello impiantistico, nella stanza è presente il quadro elettrico generale ed è dotata di impianto elettrico di tipo civile (che certamente necessiterà di una messa a norma). Vi è inoltre anche un NASPO (idrante).

#### Magazzino 1

Il Magazzino 1 ha una superficie netta calpestabile di 41,51 mq ed un'altezza di 3,39 ml. Tutti i serramenti esterni sono in ferro verniciato color bianco a 6 specchiature con vetro retinato (lastra unica), con contorno finestra in marmo. La porta che conduce all'attiguo Magazzino 2 è in ferro. Il pavimento è di tipo industriale in cemento tirato ad elicottero. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I corpi illuminanti al neon sono fissati a soffitto e la distribuzione avviene con canalette in PVC. A livello impiantistico, nella stanza sono presenti prese ed interruttori di tipo industriale (che certamente necessiteranno di una messa a norma). A soffitto sono anche visibili le tubazioni di scarico condominiale a vista e pozzi a pavimento coperti da chiusini in ghisa. Sono inoltre apprezzabili a soffitto fenomeni di distacco di intonaci.

Il Magazzino 2 ha una superficie netta calpestabile di 72,22 mq ed un'altezza di 3,40 ml. Tutti i serramenti esterni sono in ferro verniciato color bianco a più specchiature con vetro retinato (lastra unica). Le porte interne di comunicazione con gli altri ambienti sono in ferro. Il pavimento è di tipo industriale in cemento tirato ad elicottero. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I corpi illuminanti al neon sono fissati a soffitto e la distribuzione avviene con canalette in PVC. Sono presenti pozzetti a pavimento coperti da chiusini in ghisa. A livello impiantistico, nella stanza è presente il contatore elettrico e diverse prese ed interruttori di tipo industriale (che certamente necessiteranno di una messa a norma). Relativamente all'impianto idrico, in una nicchia è stato installato il contatore dell'acqua e in un angolo è presente un lavandino. A parete sono riscontrabili importanti fenomeni dovuti alle infiltrazioni d'acqua/umidità.

#### Spogliatoio

Lo spogliatoio è di fatto un filtro che permette l'accesso al Bagno 2. Ha una superficie netta calpestabile di 8,98 mq ed un'altezza di 3,40 ml. Vi si accede attraverso una porta in ferro. Il pavimento è in piastrelle, così come il battiscopa. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il corpo illuminante al neon è fissato a soffitto e la distribuzione avviene con canalette in PVC. A livello impiantistico, la stanza è dotata di impianto elettrico di tipo civile (che certamente necessiterà di una messa a norma).

#### Bagno 2

Il Bagno 2 ha una superficie netta calpestabile di 4,19 mq ed un'altezza di 2,40 ml. Vi si accede attraverso una porta in ferro. Il pavimento è in piastrelle e il rivestimento a parete in ceramica (fino ad h = 2,00 m). Le pareti sono intonacate e tinteggiate. È dotato di lavabo e doccia con aspiratore d'aria. Sul "soppalco" che si è venuto a creare sopra la copertura del vano è stato installato uno scaldabagno, del quale non è stato possibile accertarne il funzionamento. A livello impiantistico, la stanza è dotata di impianto elettrico di tipo civile (che certamente necessiterà di una messa a norma).

#### WC

Il WC ha una superficie netta calpestabile di 1,56 mq ed un'altezza di 2,40 ml. Vi si accede attraverso una porta in ferro. Il pavimento è in piastrelle e il rivestimento a parete in ceramica (fino ad h = 2,00 m). Le pareti sono intonacate e tinteggiate. È dotato di aspiratore d'aria. A livello impiantistico, la stanza è dotata di impianto elettrico di tipo civile (che certamente necessiterà di una messa a norma).

Il Magazzino 3 ha una superficie netta calpestabile di 19,43 mq ed un'altezza di 3,40 ml. Tutti i serramenti esterni sono in ferro verniciato color bianco a più specchiature con vetro retinato (lastra unica). Le porte interne di comunicazione con gli altri ambienti sono in ferro. Il pavimento è di tipo industriale in cemento tirato ad elicottero. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I corpi illuminanti al neon sono appesi a una struttura in profili tubolari in ferro e la distribuzione avviene con canaletti in PVC. La stanza è dotata di impianto elettrico di tipo civile (che certamente necessiterà di una messa a norma). Sono presenti pozzetti a pavimento coperti da chiusini in ghisa. A parete sono riscontrabili importanti fenomeni dovuti alle infiltrazioni d'acqua/umidità.

A quanto sopra descritto va aggiunto che:

- le unità esterne a servizio dei due split interni sono sistamate sulla facciata esterna lato Sud, tra il corpo emergente del Bagno 1 e la prima finestra del Magazzino/esposizione;
- il bene "magazzino/locale d'affari" non ha allacciamento con l'impianto gas condominiale;
- sono presenti n.7 estintori portatili con verifica annuale scaduta;
- lo stato complessivo di manutenzione/conservazione non è buono in quanto gli elementi di finitura appaiono deteriorati e si riscontrano diversi fenomeni di infiltrazione e, in alcuni punti, di distacco di intonaci a soffitto.

Dall'esame visivo, gli impianti tecnologici di acqua e climatizzazione risultano rispondenti alle attuali normative. Considerata la datazione e la successiva addizione di elementi, si ritiene che invece l'impianto elettrico necessiti di interventi di verifica e messa a norma.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti elettrico e trattamento aria né della corretta installazione della stufa a pellet.

#### **VERIFICHE AL QUESITO n.6:**

***verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia***



*l'esito; accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali 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 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.*



Si accetta che il bene pignorato, in quanto non a destinazione d'uso residenziale bensì magazzino e locale d'affari, non è adibito ad abitazione principale del debitore esecutato XXXX XXXXXXXX. Agli atti presso l'Anagrafe del Comune di Trieste risulta infatti che l'esecutato è iscritto all'indirizzo: XXXXXXXX XXXX n.XX nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX.

L'atto di pignoramento immobiliare è stato debitamente notificato ai sensi di legge in data 18/04/2025 contro XXXX XXXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXX nella qualità di socio accomandatario – legale rappresentante della XXXX XXXXX XXX XX XXXXX XXXXX X X (C.F. XXXXXXXXXXXX).



Presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate **risulta** stipulato e registrato in data 01/09/2024, da parte dell'intestatario XXXX XXXXX XXX XX XXXXX XXXXX X X, un contratto di locazione ad uso non abitativo dei beni oggetto di perizia e identificati dalla p.c.n. 889/5, subalterno 14 e p.c.n. 889/6 del C.C. di Rozzol con la società conduttrice XXXX XXXXX XXX con sede legale a XXXX in Via XXXXXX n.XXX - P.IVA XXXXXXXXXXXX, del quale si riporta copia in allegato.

Di tale accordo, che avrebbe avuto durata di 6 anni oltre 6 di rinnovo automatico, il Custode Giudiziario dott. Tullio Maestro ha informato lo scrivente che è in corso di formalizzazione la risoluzione del contratto di locazione, formalizzato al momento con la consegna delle chiavi da parte del curatore della liquidazione giudiziale della XXXX XXXXX XXX, dott.ssa Pamela Furlanetto. Il rapporto locatizio d.d. 01/09/2024 tra l'esecutata XXXX XXXXXX XXX e la società ora in liquidazione giudiziale **è stato considerato risolto**.



#### **VERIFICHE AL QUESITO n.7:**



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



**utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro ad ogni documentazione rilevante.**

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

L'immobile ricade in "Zona Omogenea Bo3 – Città degli oggetti 3 – che comprende edifici prevalentemente di 4/5 piani, con giardino o cortile, dove la densità edilizia è bassa.

#### 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 deriva 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 complementarietà 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

*Gli 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 3,00 mc/mq;*
- *H: massimo 14,50 m;*
- *Rc: massimo 30%;*
- *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. Nel caso in cui l'edificio preesistente sia una pertinenza, quale box-auto, deposito e similari, è ammessa l'edificazione in aderenza esclusivamente di analoghe strutture pertinenziali;*
- *Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;*
- *Rp: minimo 40%;*
- *DA: minimo 50 alberi/ha;*
- *DAR: minimo 80 arbusti/ha;*

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



ATTI ABILITATIVI RINVENUTI

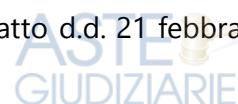


A seguito di accesso atti presso gli Archivi del Comune di Trieste, si riportano di seguito gli atti abilitativi rinvenuti da cui si evince che l'immobile in oggetto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967:

- licenza di costruzione d.d. 31 dicembre 1957 – Prot. Gen. n. 60452 e Prot. Corr. n. 894/1-57;
- disegni corrispondenti allo stato reale d.d. 21 febbraio 1959 - Prot. Gen. n. 74461 e Prot. Corr. n. 894/6-57;
- abitabilità e utilizzazione rilasciata con atto d.d. 21 febbraio 1959 - Prot. Corr. n. 894/6-57.



Sono poi stati rinvenuti i seguenti documenti riguardanti, nello specifico, la cabina lavaggio automobili esterna:



- Licenza edilizia d.d. 10 febbraio 1960 Prot. Gen. n. 2349 e Prot. Corr. n. 10/360/1-59 per la costruzione di un box per lavaggio autovetture;
- Attestazione di Condono edilizio d.d. 5 febbraio 2003 - Prot. Gen. n. 22818 e Prot. Corr. n. SAI (u) C/9268/5 per erezione cabina di lavaggio automobili;

e l'ente "magazzino/locale d'affari" al piano terra:

- D.I.A. d.d. 9 luglio 2007 - Prot. Gen. n. 116484 e Prot. Corr. n. 11/2100-1/2007 per modifiche interne, modifiche serramenti d'ingresso, apertura di un foro finestra, cambio destinazione d'uso da autofficina a magazzino;
- D.I.A. d.d. 31 ottobre 2007 - Prot. Gen. n. 188098 e Prot. Corr. n. 11/23344-1/2007 per l'erezione di una tettoia antistante l'entrata del magazzino del seminterrato del civico n.13 di Via D'Angeli.

#### **VERIFICHE AL QUESITO n.8:**

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

Per quanto riportato nei precedenti punti, dagli accertamenti effettuati e depositati presso gli Uffici Comunali di Trieste, sui beni oggetto di perizia è presente un solo condono, di cui si riportano di seguito gli estremi:

- Attestazione di Condono edilizio d.d. 5 febbraio 2003 - Prot. Gen. n. 22818 e Prot. Corr. n. SAI (u) C/9268/5 per erezione cabina di lavaggio automobili.

#### **VERIFICHE AL QUESITO n.9:**

***verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Dall'esame visivo e dai rilievi effettuati durante il sopralluogo, si accerta che **ci sono** opere edilizie da sanare.

La documentazione autorizzativa riscontrata presso gli Archivi del Comune di Trieste palesa delle incongruenze rispetto a quanto rilevato in natura all'interno del magazzino/locale d'affari: tutti gli ambienti interni, ad eccezione del vano denominato "Magazzino 1", sono difformi in termini di dimensioni. Anche la distribuzione è differente, in particolare nel blocco centrale che comprende spogliatoio e servizi igienici. Inoltre il serramento previsto accanto alla porta sul prospetto Est prevedeva una soluzione di continuità tra porta di accesso e la finestra in aderenza, che nella realtà è stata realizzata diversamente. Anche i nuovi due serramenti finestra su questa facciata risultano di dimensioni leggermente differenti.

Pertanto, mentre per regolarizzare la distribuzione interna non vi è necessità di atti autorizzativi presso il Comune di Trieste in quanto si tratta di opere rientranti nella manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 4. Comma 2, punto a) della Legge Regionale 19/2009, per quanto concerne la diversa dimensione delle finestre di cui sopra sarà necessario predisporre una Comunicazione di Inizio Lavori edilizia libera Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria per regolarizzare la situazione in essere.

Altrettanto si dovrà eseguire per l'apertura del foro sul muro che separa la tettoia della struttura dell'ex autolavaggio. Le dimensioni del foro attuale (1,80 x 2,15 ml) non corrispondono a quelle autorizzate (2,90 x 3,10 ml).

Per tale prestazione si stima un onorario di un tecnico per € 1.000,00 più Cassa Previdenziale e I.V.A. di Legge che portano il totale ad € 1.268,80. A tale importo vanno aggiunti gli oneri amministrativi pari ad € 273,40 e gli oneri sanzionatori minimi pari ad € 516,00 per un totale complessivo di **€ 2.058,20**.

Lo stato riscontrato in natura del bene "magazzino/locale d'affari" appare distributivamente differente anche dallo stato reale depositato agli atti presso gli uffici catastali (planimetria risalente all'anno 2011) e tavolari (planimetria risalente all'anno 1958). Fatta eccezione per l'ambiente denominato "Magazzino 1", tutti gli altri hanno distribuzione e superficie diversa.

Va quindi previsto un aggiornamento dell'elaborato grafico presso gli uffici catastali. Per tale prestazione si stima un onorario di un tecnico per € 600,00 compresi oneri amministrativi, più Cassa Previdenziale e I.V.A. di Legge che portano il totale ad **€ 761,28**.

#### **VERIFICHE AL QUESITO n.10:**

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

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

**VERIFICHE AL QUESITO n.11:**

***verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.***

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

**VERIFICHE AL QUESITO n.12:**

***indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:***

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;***
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;***
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia.***

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

- a) l'importo annuo delle spese fisse ordinarie di gestione e/o manutenzione è di Euro 2.138,65;***
- b) non vi sono al momento spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;***
- c) le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi 2 anni di gestione alla data della perizia ammontano a Euro 20.099,80.***

**VERIFICHE AL QUESITO n.13:**

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

Trattandosi di beni il cui accesso dell'uno (magazzino/locale d'affari) dipende esclusivamente dal transito sull'altro (rampa ed ex lavaggio automobili), a parere dello scrivente sussiste il mantenimento di un unico lotto di vendita.



**VERIFICHE AL QUESITO n.14:**

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



L'atto di pignoramento è stato notificato in data dd. 18/04/2025 e fa riferimento all'intera proprietà 1/1 degli enti in oggetto individuati dalla P.T. 2873 del c.t. 1° e del c.t. 2° del C.C. di Rozzol.



**VERIFICHE AL QUESITO n.15:**



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

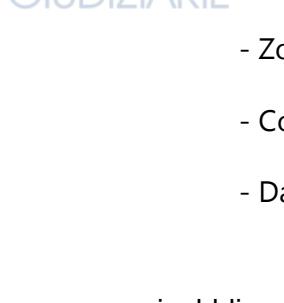


Ai fini di determinare l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e di eventuali altre denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

Estremi del magazzino/locale d'affari:



- magazzino/locale d'affari sito al civ. n.13 di Massimiliano D'Angeli, piano Terra, a Trieste: SUB "14"
- Categoria Catastale: C/2
- Classe: 2
- Rendita Catastale: Euro 482,58
- Sezione Urbana: O
- Foglio: 9
- Particella: 889/5
- Subalterno: 14
- Zona Censuaria: 2
- Consistenza: 292 mq
- Dati di superficie: Totale 323 mq





Estremi della rampa/ex lavaggio automobili:

- ente urbano sito al civ. n.13 di Massimiliano D'Angeli, di superficie pari a 123 mq, a Trieste

- Categoria Catastale: C/2

- Classe: 5

- Rendita Catastale: Euro 60,22 - Lire 116.600

- Sezione Urbana: O

- Foglio: 9

- Particella: 889/6

- Zona Censuaria: 2

- Consistenza: 22 mq

- Dati di superficie: Totale 19 mq

#### **VERIFICHE AL QUESITO n.16:**

***verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 18/08/2005 n. 192 così come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza.***

Per l'ente "magazzino/locale d'affari" è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), documento che risulta obbligatorio come da D.L.vo 19/08/2005 n.192 così come modificato dal D.L.vo 29/12/2006, da parte nella società System Mind S.r.l.

È stato formalmente comunicato allo scrivente che esso è stato regolarmente redatto e depositato presso il Catasto Energetico Regionale (CENED FVG), a seguito degli interventi di efficientamento energetico eseguiti nell'ambito dei recenti interventi di efficientamento energetico del condominio (Superbonus 110%). Tale deposito costituisce ad ogni effetto prova ufficiale della redazione dell'APE, come previsto dalla normativa vigente.

È stato altresì comunicato che per il rilascio di una copia autentica dell'APE in originale cartaceo, destinata a usi ulteriori rispetto a quelli già assolti in ambito Superbonus (come la stipula di atto di compravendita), il servizio prevede un contributo di € 130,00 oltre IVA, a copertura delle spese di archiviazione, predisposizione e produzione della documentazione, per un importo complessivo quindi di **€ 158,60**.

## **VERIFICHE AL QUESITO n.17:**

*determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*

La superficie commerciale del "magazzino/locale d'affari" 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).

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

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare "magazzino/locale d'affari" è la seguente:

- Superficie commerciale complessiva = **mq 334.40**

#### **Indagine e ricerche di mercato**

### *Fonti indirette*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si procede con il sistema diretto per comparazione, applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi mediamente rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI zona C4 - periodo 2° semestre 2024, Semicentrale per la tipologia omogenea in oggetto, (magazzini e autorimesse in abitazioni di tipo economico in zona a carattere prevalentemente residenziale) del Comune Censuario di Trieste.



L'andamento dei prezzi medi per i magazzini (destinazione d'uso attuale, cui però va aggiunto un coefficiente maggiorativo per la presenza di ambienti ad uso ufficio) con uno stato conservativo normale variano tra un minimo di Euro 350,00 a un massimo di Euro 600,00 di superficie lorda.

L'andamento dei prezzi medi per le autorimesse (destinazione d'uso precedente, ma pur sempre convertibile) con uno stato conservativo normale variano tra un minimo di Euro 900,00 a un massimo di Euro 1.200,00 di superficie lorda.

#### Fonti Dirette



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

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



Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che intervengono nella determinazione del valore di mercato, valutate le attuali condizioni di manutenzione, della zona omogenea, eseguito un confronto diretto con i prezzi attuali di mercato mediamente praticati nello specifico settore di zona omogenea C4, si ritiene equo attribuire all'immobile in esame i seguenti valori.



Il valore medio unitario utilizzato per la seguente valutazione è di 800,00 Euro/mq.

Magazzino/locale d'affari -> mq 334,40 x 800,00 €/mq = Euro 267.520,00

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

|  |             |
|--|-------------|
| -Ottimo stato di conservazione esterno | +10 %       |
| -Da ristrutturare internamente         | - 10 %      |
| -Luminosità                            | +5 %        |
| -Parziale riscaldamento autonomo       | +2 %        |
| Totali coefficienti:                   | <u>+7 %</u> |



Euro 267.520,00 + 7% = Euro 286.246,40

Alla luce delle considerazioni esposte precedentemente, l'immobile denominato "magazzino/locale d'affari" è pertanto stimato come segue:



Il valore a mq viene modificato in Euro/mq 856,00

Relativamente alla rampa di accesso l'attribuzione di un valore di stima non è generalmente basata su un valore commerciale diretto e autonomo (come per un appartamento o un box auto), ma rientra nel costo di ricostruzione deprezzato o, più frequentemente, è inglobato nella valutazione complessiva dell'autorimessa che serve.

Il suo valore viene stimato principalmente in base al suo costo di costruzione a nuovo (o di ripristino) al metro quadrato, tenendo conto delle sue specifiche caratteristiche e del suo stato di conservazione, per poi applicare un opportuno deprezzamento.

La superficie complessiva del manufatto è la seguente:

– Superficie complessiva rampa = 3,87 ml x (18,07 + 4,66) ml = mq 87,97

Per individuare il costo unitario (stima media per rampa carrabile completa) si adotta un costo per l'opera finita, comprensivo di scavo, fondazioni, struttura armata, finitura antiscivolo, raccolta acque e tettoia, nell'intervallo compreso tra 150 €/mq e 250 €/mq per aree come quella in prediato.

Verrà adottato il valore prudenziale di: 200,00 €/mq

Pertanto il valore attribuibile sarà pari a: 87,97 mq x 200,00 €/mq = Euro 17.594,00.

Come detto, il valore non è dato solo dal costo di costruzione, ma anche dal costo di ricostruzione deprezzato. Data l'ottima condizione, si applica un coefficiente di deprezzamento minimo legato all'età e all'usura, non all'obsolescenza funzionale.

Per opere in ottime condizioni si applica un coefficiente di vetustà compreso tra 0,85 e 0,95. Si adotta il coefficiente prudenziale di 0,90 (corrispondente a un deprezzamento del 10%). Pertanto:

Euro 17.594,00 - 10% = **Euro 15.834,60**

#### Fonti indirette

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

mediamente rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI zona C4 - periodo 2° semestre 2024, Semicentrale per la tipologia omogenea in oggetto, (box in abitazioni di tipo economico in zona a carattere prevalentemente residenziale) del Comune Censuario di Trieste.

Per analogia infatti il bene è quanto più assimilabile ad un box auto. L'andamento dei prezzi medi per i box con uno stato conservativo normale variano tra un minimo di Euro 1.350,00 a un massimo di Euro 2.000,00 di superficie lorda.

Fonti Dirette

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

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

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che intervengono nella determinazione del valore di mercato, valutate le attuali pessime condizioni di manutenzione, della zona omogenea, eseguito un confronto diretto con i prezzi attuali di mercato mediamente praticati nello specifico settore di zona omogenea C4, si ritiene equo attribuire all'immobile in esame i seguenti valori.

Il valore medio unitario utilizzato per la seguente valutazione è di 1.350,00 Euro/mq.

Ex cabina di lavaggio automobili → mq 19,10 x 1.350,00 €/mq = Euro 25.785,00

A tale valore dovrà essere applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 25% in quanto la struttura esistente dovrà essere messa in sicurezza e ristrutturata, il varco riadattato secondo le dimensioni autorizzate con D.I.A. d.d. 31 ottobre 2007 - Prot. Gen. n. 188098 e Prot. Corr. n. 11/23344-1/2007 e dotato di un serramento, l'impianto elettrico dovrà essere rimesso a norma e si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Euro 25.785,00 - 30% = **Euro 18.049,50**

Il valore complessivo delle tre estimazioni risulta pertanto pari a:

Euro 286.246,40 + Euro 15.834,60 + Euro 18.049,50 = **Euro 320.130,50**

A cui si aggiungono le seguenti detrazioni:

- deprezzamento del 10% per assenza di garanzia da vizi = Euro 32.013,05
  - predisposizione di una Comunicazione di Inizio Lavori edilizia libera Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria per regolarizzare la situazione in essere = Euro 2.058,20
  - spese per aggiornamento catastale = Euro 761,28
  - spese condominiali insolute = Euro 20.099,80
  - spese rilascio attestato di prestazione energetica = Euro 158,60
- TOTALE Detrazioni: Euro 55.090,93

Valore finale dell'immobile: Euro 265.039,57

**Valore finale arrotondato Euro 265.000,00**

#### *VALORE DI MERCATO STIMATO*

Il valore di stima, arrotondato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è pari a Euro 265.000,00 (duecentosessantacinquemila/00 Euro).

#### **VERIFICHE AL QUESITO n.18:**

*indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto dall'art.1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014.*

Visura Catastale magazzino/locale d'affari:

- Tipologia catastale = categ. C/2, magazzino
- Rendita Catastale = Euro 482,58
- Rendita Catastale rivalutata al 5% = Euro 482,58 + 5% = Euro 506,71

Moltiplicatore catastale = 126

Valore Catastale imm. = Euro 506,71 x 126 = Euro 63.845,46

Visura Catastale ex cabina di lavaggio automobili:

- Tipologia catastale = categ. C/2, magazzino
- Rendita Catastale = Euro 60,22
- Rendita Catastale rivalutata al 5% = Euro 60,22 + 5% = Euro 63,23

Moltiplicatore catastale = 126

Valore Catastale imm. = Euro 63,23 x 126 = Euro 7.966,98



Ai fini della presente stima, si precisa che il regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro (c.d. 'prezzo-valore') di cui all'Art. 1, comma 497 della L. 266/2005 (e successive modifiche) non trova applicazione per gli immobili oggetto di perizia, in quanto gli stessi risultano censiti e destinati a magazzino/locale d'affari (Categoria Catastale C/2) e non rientrano pertanto tra gli immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali l'agevolazione è stata prevista dal legislatore.



Il sottoscritto consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n.27 pagine dattiloscritte, da n.17 allegati e dalla documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede,

Il Consulente Tecnico

Arch. Gianluca Paron  
  
app.trieste

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Trieste  
gianluca paron  
albo sezione A  
numero 580  
architetto



Trieste, 5 ottobre 2025

Allegati:

- **All.1** - Planimetria catastale p.c.n. 889/5 sub. 14
- **All.2** - Planimetria catastale p.c.n. 889/6
- **All.3** - Visura catastale p.c.n. 889/5 sub. 14
- **All.4** - Visura catastale p.c.n. 889/6
- **All.5** - Visura catastale ente urbano p.c.n. 889/6
- **All.6** - Planimetria e sezione tavolari P.T. 2873 c.t. 1°
- **All.7** - Planimetria tavolare P.T. 2873 c.t. 2°
- **All.8** - Estratto tavolare
- **All.9** - Contratto di compravendita
- **All.10** - Rappresentazione dello stato rilevato e identificazione particelle catastali





- **All.11** - Certificato di residenza XXX XXXXX XXX al 25.09.2025

- **All.12** - Riscontro di verifica contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate

- **All.13** - Inquadramento territoriale ed urbanistico dei beni

- **All.14** - Evidenza abitabilità dell'immobile

- **All.15** - Condono edilizio d.d. 05.02.2003 Prot. Gen. n. 22818 e Prot. Corr. n. SAI (u) C.9268.5

- **All.16** - Riscontro System Mind S.r.l. per rilascio APE

- **All.17** - Situazione contabile debitaria\_Amministrazione Marangon Maiorano

- **Documentazione Fotografica**

