

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**

**Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 48/2025

Giudice: Dott. Francesco Saverio Moscato

Creditrice Procedente: **OLYMPIA SPV S.r.l.**, società a responsabilità limitata unipersonale, c.f. e iscrizione al registro delle imprese di Treviso-Belluno n. 05256490268, a mezzo del suo procuratore doValue S.p.A., con l'Avv. Lorenzo Sternini

Debitrice eseguita: **XXXXXX XXXXX**, con residenza in Via XXXXXX n.XXX a Trieste, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

Udienza: 21/01/2026

**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 13/10/2025 con nomina riportante la data del medesimo giorno, prestando giuramento e sottoscrivendo il verbale di accettazione dell'incarico mediante deposito con firma digitale in data 13/10/2025;
- assumeva l'incarico di provvedere alla determinazione del valore reale dell'immobile: alloggio, composto da cucina, due stanze e servizio, al piano ammezzato di un edificio condominiale, risalente agli anni 70, in Via del Dittamo n.3 in Trieste;
- eseguiva un primo sopralluogo presso l'immobile in data 26/11/2025 nel tentativo di trovare l'appartamento occupato dalla debitrice eseguita; non essendovi in presenza alcuno, lasciava una lettera di avviso e provvedeva anche alla spedizione della suddetta lettera a mezzo di posta raccomandata con prova di consegna;

- eseguiva un secondo sopralluogo assieme al nominato Custode Giudiziario dott. Stefano Germani in data 09/12/2025 a seguito di appuntamento fissato con la debitrice esecutata;

- 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 da parte del C.T.U. presso l'immobile si è svolto in data 26/11/2025 nel tentativo di trovare l'unità immobiliare occupata dalla debitrice esecutata. Ciò in forza del fatto che non è stato possibile reperire alcun contatto telefonico o di posta elettronica per accordare il sopralluogo di rito. Stante che l'unità immobiliare non risultava occupata, il C.T.U. ha provveduto a lasciare una lettera di avviso (con i propri contatti) sotto la porta dell'appartamento e contestualmente a spedire la suddetta lettera a mezzo di posta raccomandata con prova di consegna. A stretto giro, veniva celermente contattato dalla debitrice esecutata, con la quale accordava un incontro *in loco* per il giorno 09/12/2025 alle ore 14.00.

In tale frangente si è svolto pertanto il secondo sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario dott. Stefano Germani (precedentemente avvisato) e del collaboratore tecnico del C.T.U. arch. Paola Cochelli.

Nel corso della suddetta visita si è constatato che il bene non era occupato, risultava in discrete condizioni ed era ancora completamente arredato.

#### **VERIFICHE AL QUESITO n.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 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'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, 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. 3224 del c.t. 1° del C.C. di Grotta: unità condominiale costituita dall'appartamento sito al piano ammezzato della casa in Trieste ora civico n.3 di Via del Dittamo (già civico n. 1/1 di Via Valmartinaga) censito nel c.t. 1° della P.T. 3224 del C.C. di Grotta, il tutto in verde e marcato "40" nel piano in atti tavolari sub G.N. 6841/70 con le congiunte 137/10.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 1676 del C.C. di Grotta, nonché 278/100.000 p.i. dei cc.tt. 1° e 2° della P.T. 4450 del C.C. di Grotta (del c.t. 2° in P.T. 4450 sono pertinenti 5/10.000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 3113).

#### RISULTANZE PIANO TAVOLARE E CATASTALE

##### **STATO TAVOLARE**

P.T. 3224 del c.t. 1° del C.C. di Grotta.

Unità condominiale costituita dall'appartamento sito al piano ammezzato della casa civico n. 1/1 di Via Valmartinaga (ora civico n.3 di Via del Dittamo) costruita sulla p.c.n. 1205 in P.T. 1676 (del C.C. di Grotta) marcato "40" in verde.

##### Foglio A (prima parte)

Corpo Tavolare 1°

Unità condominiale costituita dall'appartamento sito al piano ammezzato della casa civico n. 1/1 di Via Valmartinaga (ora civico n.3 di Via del Dittamo) costruita sulla p.c.n. 1205 in P.T. 1676 (del C.C. di Grotta) marcato "40" in verde, nel piano in atti tavolari sub G.N. 6841/70.

##### Foglio A (seconda parte)

Pres. 27 ottobre 1970 G.N. 6841

Si rende evidente che all'unità immobiliare c.t. 1° sono di pertinenza 137/10.000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 1676 di Grotta, nonché 278/100.000 in P.T. 4450 c.t. 1°, 2° di Grotta.

Pres. 27 ottobre 1970 G.N. 6841

In base al piano tav. e cat. dd. 19.9.1970 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà di questo c.t.1° a nome di:

- XXXXX XXXXXXXXXX. con sede in XXXXX

Pres. 10 dicembre 1971 G.N. 7939

In base della compravendita dd. 24.11.1971, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di:

- a) XXXXX XXXXXX (XXXXXX, XX.XX.XXXX) con 1/2 p.i.
- b) XXXXX XXXX XX XXXXXX (XXXXX, XX.XX.XXXX) con 1/2 p.i.

Pres. 5 dicembre 2005 G.N. 14776

In base al certificato d'eredità dd. 14/11/2005, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° al nome di:

- XXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX

Pres. 27 dicembre 2005 G.N. 15985

In base della compravendita dd. 21/12/2005, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° al nome di:

- XXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX

Pres. 21 dicembre 2006 G.N. 18041

In base della compravendita dd. 15.12.2006, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di:

- a) XXXXXXX XXXXXXX (n. XXXXXX, XX.XX.XXXX)
- b) XXXXXXX XXXXX (n. XXXXXX, XX.XX.XXXX) - con 1/2 -  
in regime di comunione legale.

Pres. 21 settembre 2018 G.N. 9880

In base al certificato d'eredità dd. 12.9.2018, si intavola il diritto di proprietà di 1/2 del c.t.1° al nome di:

- XXXXXXX XXXXXXX, nata a XXXXXX il XX.XX.XXXX - con 1/2 -

Pres. 21 dicembre 2006 G.N. 18042

In base al contratto di mutuo dd. 15 dicembre 2006, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore "BANCA PER LA CASA S.p.A." – Milano – per € 280.000,00 di cui € 140.000,00 di capitale, oneri spese – interessi ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1° e sue p.i.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: decreto del Giudice Tavolare sub G.N. 7969/2025 dd.18.07.2025.

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 pertinenti 5/10.000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 3113 di Grotta, con Pres. 15 gennaio 1971 - G.N. 266, "si rende evidente a favore della p.c. 1205 c.t. 1° diritti di servitù a peso della P.T."

### **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 espropriazione.***

### **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 XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

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

Sezione Urbana H, foglio 12, particella 1205, subalterno 40, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale Euro 495,80;

Indirizzo: Via del Dittamo n.3 – Piano 1

Dati di superficie: Totale 69 mq

Intestazione degli immobili indicati al n.1:

- XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX -  
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Dati Derivanti da: 1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del  
14/07/2017 - US Sede TRIESTE (TS) Registrazione Volume 9990 n. 1002 registrato in  
data 09/07/2018 - SUCCESSIONE (registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto  
tavolare) Voltura n. 3657.1/2018 - Pratica n. TS0049370 in atti dal 19/07/2018.

**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 del Dittamo, oltre che su Via dei  
Giacinti e Via Valmartinaga, è stato completato nel 1970, collocato nella prima periferia  
di storica espansione del Comune di Trieste, nel rione di Roiano.

Si trova in una zona prevalentemente residenziale, ben servita, sia di servizi  
(pubblici e privati) che di mezzi per il trasporto, con limitata disponibilità di parcheggi  
liberi e posizionata nelle vicinanze di alcune delle principali arterie di flusso veicolare di  
accesso e uscita dal centro cittadino.

L'edificio condominiale si eleva di 9 piani fuori terra (un piano a livello stradale e  
ulteriori otto 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 buone, non presentando evidenti segni di degrado dovuti alla vetustà. I serramenti esterni non sono stati del tutto uniformati e, in parte, appaiono di differente datazione e diverso materiale; tutti sono comunque muniti di avvolgibile. I fori al piano stradale ospitano locali commerciali oppure box auto, tutti indipendenti con serranda basculante o avvolgibile. L'accesso all'immobile è garantito da un portone condominiale (che serve anche il civico n.1) direttamente dalla Via del Dittamo.

Lo stabile è provvisto di ascensore ed ha un portone d'ingresso realizzato in semplici profili di alluminio con specchiature vetrate; l'atrio d'ingresso, piuttosto ampio, non è molto luminoso, ma comunque in discrete condizioni, così come le rampe scala e i pianerottoli.

L'alloggio in esame si trova al piano ammezzato del civico n.3 (catastralmente piano primo) con un unico affaccio verso la Via del Dittamo (ad eccezione del bagno, la cui finestra prospetta su una chiostrina interna) ed è poco luminoso in quanto esposto completamente a Nord-Ovest e con un edificio di pari altezza a poco più di una decina di metri di distanza. Le condizioni interne sono discrete e non necessita di impellente ristrutturazione. L'altezza interna è pari a 2,75 ml; solo la zona salotto e la camera matrimoniale sono state placcate con dei pannelli a soffitto per un'altezza utile pari a 2,73 ml.

L'unità immobiliare è di fattura semplice e dimensionalmente limitata, con un ingresso (di ca. 4,20 mq calpestabili) sul quale si affaccia il bagno di ca. 3,45 mq calpestabili; l'ingresso introduce ad un corridoio distributivo (di ca. 7,45 mq calpestabili) attraverso il quale è possibile accedere al ripostiglio di ca. 1,10 mq calpestabili, una cucina finestrata di ca. 12,05 mq calpestabili, una stanza matrimoniale finestrata di ca. 14,10 mq calpestabili ed un salotto di ca. 15,25 mq calpestabili.

Nessuna finitura originaria dell'appartamento pare essere stata conservata o almeno non risulta visibile, ad eccezione dei pavimenti in parquet del salotto e della camera matrimoniale, oltre che i termosifoni delle varie stanze.

Il portoncino d'ingresso blindato all'appartamento è ad anta singola, rivestito in legno sia esternamente che internamente, mentre le porte tamburate interne sono in legno o legno e vetro.

Di seguito si procede ad una descrizione analitica di ciascun ambiente.

#### Ingresso

L'ingresso ha pavimento rivestito in piastrelle, protetto da battiscopa in piastrelle. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati color bianco (presente una macchiatura a soffitto causata da spandimento). L'ambiente si collega al bagno a

mezzo di una porta scorrevole e confina con il pianerottolo esterno condominiale a mezzo della summenzionata porta blindata. A livello impiantistico, la stanza è dotata di termosifone in ferro con contabilizzatore di calore. È inoltre presente il quadro elettrico dell'appartamento e c'è la predisposizione per il citofono (l'apparecchio è stato recentemente asportato).

#### Bagno

L'ambiente ha pavimento in piastrelle e rivestimento a parete in piastrelle fino ad un'altezza di 1,76 ml (o di 2,00 ml nella zona della doccia), mentre le restanti superfici verticali e il soffitto sono intonacati e tinteggiati color bianco. Il bagno si compone di water, bidet, ampia doccia e lavandino. La finestra è realizzata in profili di alluminio color bianco e si affaccia su una chiostrina condominiale interna: essa non è nella corretta posizione rappresentata negli elaborati grafici depositati presso gli uffici preposti. È presente uno scaldasalviette a parete con contabilizzatore di calore. Accanto al water sono presenti le valvole di intercettazione dell'impianto idrico. Si riscontra che la planimetria del bagno e dell'ingresso non corrispondono perfettamente alle planimetrie tavolare e catastale in quanto la muratura che divide questi ambienti non risulta esattamente lineare per tutta la sua lunghezza, bensì segmentata.

#### Corridoio

Il corridoio ha pavimento rivestito in piastrelle con battiscopa in piastrelle, pareti intonacate e trattate con una finitura grossolana in spugnato colorato ed il soffitto è tinteggiato color bianco. Le porte che su di esso prospettano sono in legno tamburato (alcune con specchiatura vetrata). In fondo al corridoio è stato realizzato un armadio a muro con ante e ripiani in legno (presente sul progetto visionato presso gli uffici comunali, ma non presente su pianta tavolare e pianta catastale).

#### Ripostiglio

Il ripostiglio, di dimensioni davvero limitate, ha pavimento rivestito in piastrelle con battiscopa in piastrelle. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati color bianco. La porta di accesso è in legno tamburato. L'ambiente è caratterizzato da ripiani in legno sui lati corti.

#### Cucina

L'ambiente ha pavimento rivestito in piastrelle, battiscopa in piastrelle e rivestimento in piastrelle dell'angolo cottura e del lavello fino ad altezza 1,50 ml. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati color bianco. La porta di accesso è in legno tamburato con specchiatura in vetro. La finestra è realizzata in profili di alluminio color bianco e si affaccia sulla Via del Dittamo; è dotata di tapparella avvolgibile in PVC non funzionante al momento del sopralluogo. A livello impiantistico, la stanza è dotata

di termosifone in ferro con contabilizzatore di calore, valvola di chiusura gas al piano cottura e collegamento della cappa alla canna fumaria.

### Camera

La camera matrimoniale ha un pavimento in parquet con elementi in legno tipici dell'epoca di costruzione (presenta dei segni di usura e macchie dovute a spandimenti d'acqua), battiscopa in legno, pareti intonacate e tinteggiate color bianco. Il soffitto è placcato con pannelli colorati. La porta di accesso è in legno tamburato. La finestra è realizzata in profili di alluminio color bianco e si affaccia su Via del Dittamo; è assente la tapparella avvolgibile al momento del sopralluogo, pur essendoci sia il cassonetto interno di contenimento che i binari esterni. A livello impiantistico, la stanza è dotata di termosifone in ferro con contabilizzatore di calore.

### Salotto

Il salotto ha un pavimento in parquet con elementi in legno tipici dell'epoca di costruzione (presenta anch'esso dei segni di usura e macchie dovute a spandimenti d'acqua), battiscopa in legno, pareti intonacate e tinteggiate color bianco. Il soffitto è placcato con pannelli color bianco. Vi è una macchiatura a parete piuttosto evidente in corrispondenza del pluviale esterno. La porta di accesso alla stanza è in legno tamburato con specchiatura in vetro. La finestra è realizzata in profili di alluminio color bianco e si affaccia su Via del Dittamo; è presente la tapparella avvolgibile in PVC. A livello impiantistico, la stanza è dotata di termosifone in ferro con contabilizzatore di calore.

Nell'appartamento, oltre al mobilio, sono conservati suppellettili, capi di vestiario e diversi materiali personali.

L'alloggio è dotato dell'impianto idro-sanitario, gas, elettrico, e quello del riscaldamento il quale è centralizzato (assieme all'acqua calda sanitaria). È presente anche l'impianto antenna TV.

L'impianto idrico e di scarico appare in buono stato, così come l'impianto gas; da una prima analisi l'impianto elettrico e quello termico paiono a norma. L'unità immobiliare non gode di un impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo.

Lo stato di manutenzione/conservazione dell'appartamento risulta nel complesso discreto.

Lo stato riscontrato del bene appare quasi pienamente concorde con lo stato reale depositato agli atti presso gli uffici comunali (Stato reale depositato il 31 luglio 1970), catastali (planimetria depositata il 25 settembre 1970) e tavolari (planimetria risalente all'anno 1970): come esplicitato in precedenza, fa eccezione il posizionamento

della finestra del bagno e la parete tra lo stesso bagno e l'atrio d'ingresso. Nei progetti originari anche depositati presso il Comune di Trieste la finestra prospetta comunque sulla chiostrina condominiale interna, ma in posizione differente. Relativamente alla parete di suddivisione tra bagno e ingresso, la muratura che divide questi ambienti non risulta esattamente lineare per tutta la sua lunghezza, bensì segmentata., andando a creare un leggero scanco interno a favore dell'ampiezza del vano doccia.

Presso il Comune di Trieste, cui fa riferimento il certificato di abitabilità, è depositato solamente il progetto originario dell'edificio di Via del Dittamo n.3 e lo stato reale presentato quasi contestualmente alla richiesta di abitabilità. Stante che nel corso delle ricerche effettuate non sono emersi altri atti autorizzativi riguardanti la presente unità immobiliare e che comunque l'abitabilità è stata a suo tempo concessa a seguito di accertamenti eseguiti dalla autorità preposte, seppure per l'intero immobile, la totale agibilità dell'alloggio non è da ritenersi dubbia.

Pertanto non risulta necessaria la richiesta del Certificato di Agibilità dell'unità immobiliare, restando valida quella precedentemente rilasciata per la costruzione dell'intero edificio.

Non essendo risultati disponibili ulteriori elaborati grafici, ovvero impiantistici e strutturali, non è possibile stabilire con dati certi la presenza di eventuali irregolarità. Dall'esame visivo, gli impianti tecnologici di acqua, elettricità e gas risultano rispondenti alle attuali normative abitative.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti idro-termo-sanitario, elettrico e gas.

**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 accerta che il bene pignorato è adibito ad abitazione principale della debitrice eseguita XXXXX XXXXXXXX. Agli atti presso l'Anagrafe del Comune di Trieste si evince infatti che l'esecutata risulta iscritta all'indirizzo di Via XXXXXXXX n.XX a XXXXXXXX, in cui risiede dal 21 dicembre 2006 e quindi precedentemente all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento immobiliare è stato debitamente notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 06/06/2025 contro XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX XX/XX/XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXX e successivamente spedito con raccomandata a norma di legge il 09/06/2025 (ricevuta e ritirata dalla debitrice eseguita il 17/06/2025).

Presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate **non risultano** stipulati e registrati, da parte dell'intestataria XXXXX XXXXX, nata a XXXXX XX/XX/XXXX, cf. XXXXXXXXXXXXXXXX, in qualità di dante causa, contratti di locazione/leasing/comodato aventi ad oggetto il bene immobile sito al piano ammezzato dello stabile di Via del Dittamo n. 3.

Per completezza si segnala che risulta registrata a Trieste una scrittura privata autenticata di compravendita immobiliare in cui XXXXXXXX XXXXX è parte avente causa (TIP-4664-2V-2006). Da un controllo effettuato sui danti causa non risultano contratti di locazione per i quali, eventualmente, poteva esserci un subentro della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX stessa.

#### **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 risulta sottoposto a regime vincolistico ai sensi dell'art. 136 del Dlgs. 42/2004.

Relativamente al Piano Regolatore Generale di Trieste, l'immobile ricade in "Zona Omogenea Bo1 – Città degli oggetti 1" che comprende 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 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

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.*

#### ATTI ABILITATIVI RINVENUTI

A seguito di accesso atti presso gli Archivi del Comune di Trieste, si riportano di seguito gli atti abilitativi rinvenuti:

- licenza di costruzione d.d. 29 agosto 1968 – Prot. Gen. n. 36842 e Prot. Corr. n. 336/2-68;
- licenza di costruzione in variante d.d. 6 luglio 1970 – Prot. Gen. n. 77562 e Prot. Corr. n. 336/16-68;
- disegni corrispondenti allo stato reale d.d. 30 novembre 1970 - Prot. Gen. n. 50288 e Prot. Corr. n. 336/25-68;
- abitabilità e utilizzazione rilasciata con atto d.d. 30 novembre 1970 - Prot. Gen. n. 50288 e Prot. Corr. n. 336/25-68.

#### **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 dell'unità immobiliare in oggetto non sono presenti provvedimenti per opere abusive, per cui non sussistono provvedimenti sanzionatori a carico dell'iscritta proprietà.

#### **ACCERTAMENTI E DIFFORMITA'**

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale, quella tavolare, i documenti autorizzativi reperiti presso il Comune di Trieste e lo stato in natura accertato visivamente durante il sopralluogo, si conferma che la finestra del bagno, pur prospettando comunque sulla chiostrina condominiale interna, risulta in posizione differente/diforme. Relativamente alla parete di suddivisione tra bagno e ingresso, la

muratura che divide questi ambienti non risulta esattamente lineare per tutta la sua lunghezza, bensì segmentata, andando a creare un leggero scanso interno a favore dell'ampiezza del vano doccia.

**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 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.***

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 l'incongruenza rispetto a quanto rilevato in natura all'interno del bagno: la finestra dello stesso, pur prospettando comunque sulla chiostrina condominiale interna, risulta in posizione differente/difforme. Relativamente alla parete di suddivisione tra bagno e ingresso, la muratura che divide questi ambienti non risulta esattamente lineare per tutta la sua lunghezza, bensì segmentata., andando a creare un leggero scanso interno a favore dell'ampiezza del vano doccia.

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 il diverso posizionamento della finestra del bagno sarà necessario predisporre una Comunicazione di Inizio Lavori edilizia libera Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria per regolarizzare la situazione in essere.

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.**

A completamento del perfezionamento documentale, andrà infine 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 C.M. di Anna Cutroneo e Bruna Malabotti, con sede a Trieste in Via Torino n.34. Dalle informazioni assunte presso la predetta amministrazione condominiale, la situazione debitoria a carico di XXXXX XXXXXXXXX è la seguente:

- a)** l'importo annuo delle spese fisse ordinarie di gestione e/o manutenzione è di circa Euro 2.100,00;
- b)** non vi sono al momento spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;
- c)** le spese condominiali scadute sono state puntualmente pagate negli ultimi 2 anni di gestione alla data della perizia.

**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 un unico bene sussiste la formazione di un unico lotto costituito dalla partita tavolare pignorata:

- **P.T. 3224 del c.t. 1° del C.C. di Greta**

Unità condominiale costituita dall'appartamento sito al piano ammezzato della casa civico n. 1/1 di Via Valmartinaga (ora civico n.3 di Via del Dittamo) costruita sulla p.c.n. 1205 in P.T. 1676 (del C.C. di Greta) marcato "40" in verde.

**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 ai sensi dell'art. 140 c.p.c. in data 06/06/2025 e fa riferimento all'intera proprietà 1/1 dell'ente in oggetto.

**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 dell'appartamento:

- unità immobiliare sita al civ. n.3 di Via del Dittamo, 1° piano, a Trieste: SUB "40"
- Categoria Catastale: A/3
- Classe: 4



- Rendita Catastale: Euro 495,80

- Sezione Urbana: H

- Foglio: 12

- Particella: 1205

- Subalterno: 40

- Zona Censuaria: 1

- Consistenza: 4 vani

- Dati di superficie: Totale 69 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.***

L'alloggio è privo di 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.

La redazione dell'A.P.E. avrà un costo indicativo pari ad € 250,00 (diconsi euro trecento/00) più Cassa Previdenziale e I.V.A. di Legge che portano il totale ad **€ 317,20**.



**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 dell'appartamento 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 catastale non è idonea ad una corretta estrapolazione delle misure e la planimetria tavolare non viene ritenuta del tutto sufficiente.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:



- Superficie commerciale complessiva = **mq 67,60**



### **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 B1 - periodo 1° semestre 2025, Centro Urbano per la tipologia omogenea in oggetto, (abitazione di tipo economico – A/3) del Comune Censuario di Greta.



L'andamento dei prezzi medi con uno stato conservativo normale variano tra un minimo di Euro 1.350,00 a un massimo di Euro 1.800,00 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 mediamente praticati nello specifico settore di zona omogenea B1, si ritiene equo attribuire all'immobile in esame i seguenti valori.



Il valore medio unitario utilizzato per la seguente valutazione è di 1.600,00 Euro/mq.

Alloggio – mq 67,60 x 1.600,00 €/mq = Euro 108.160,00

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

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| -Buono stato di conservazione esterno    | + 5 %  |
| -Presenza ascensore                      | + 3 %  |
| -Piano ammezzato/primo                   | - 10 % |
| -Poca luminosità                         | - 10 % |
| -Riscaldamento centralizzato con valvole | + 2 %  |
| Totali coefficienti:                     | - 10 % |

Euro 108.160,00 – 10 % = Euro 97.344,00

Alla luce delle considerazioni esposte precedentemente, l'immobile è pertanto stimato come segue:

Valore di stima dell'immobile: Euro 97.344,00

Il valore a mq viene modificato in Euro/mq 1.440,00

A cui si aggiungono le seguenti detrazioni:

- deprezzamento del 5% per assenza di garanzia da vizi = Euro 4.867,20
  - predisposizione di una Comunicazione di Inizio Lavori edilizia libera Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria per regolarizzare la situazione in essere, compresi oneri amministrativi e sanzionatori = Euro 2.058,20
  - spese per aggiornamento catastale = Euro 761,28
  - spese attestato di prestazione energetica = Euro 317,20
- TOTALE Detrazioni: Euro 8.003,88

Preme mettere in luce che, in merito al deprezzamento per l'assenza della garanzia per i vizi ex art. 568 c. 2 c.p.c., qualora non accertabili dall'esperto stimatore e monetariamente quantificabili, esso non può essere ricondotto a un mero detrimento forfettario percentuale (5%, o 10%, o 15% e così via), cioè a un dato numerico la cui scelta, dell'uno o dell'altro, è priva di motivazione, supporto e dimostrazione tecnico-scientifica.

In generale, le criticità che potessero inficiare l'idoneità (anche parziale) all'uso di un bene o diminuire in modo apprezzabile il suo valore, laddove apparenti o indubbi dall'istruttoria tecnica prevalutativa (esame documentale e normativo, sopralluogo,

etc.), vengono sempre prese in considerazione, con indicazione della loro entità, ragioni e quantificazioni da porre poi in deprezzamento alla stima come oneri e spese a carico dell'aggiudicatario finale.

Infatti è l'apprezzamento della consistenza della criticità e della sua natura che permette di indicare il contenuto economico da porre in detrimento al valore, rimanendo non valutabile tutto ciò che non appare e/o che non risulta saggiabile dall'esperto stimatore.

Pertanto, qualsiasi misura forfettaria di detrimento sarebbe tecnicamente soggettiva ed inesplicabile e quindi inattendibile, a differenza invece della normale quantificazione monetaria di quelle criticità rilevabili dall'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto.

Tuttavia, atteso il cogente disposto dell'art. 568 c. 2 c.p.c., viene applicata una riduzione forfettaria per l'assenza della garanzia per vizi nella misura del 5% sull'intero compendio di che trattasi.

Valore finale dell'immobile: Euro 89.340,12

**Valore finale arrotondato Euro 89.300,00**

*VALORE DI MERCATO STIMATO*

Il valore di stima, arrotondato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è pari a Euro 89.300,00 (ottantatremila/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 alloggio considerato come 1° casa:

- Tipologia catastale = categ. A/3, abitazione economica
- Rendita Catastale = Euro 495,80
- Rendita Catastale rivalutata al 5% = Euro 495,80 + 5% = Euro 520,59

Moltiplicatore catastale 1° casa = 110

Valore Catastale imm. = Euro 520,59 x 110 = Euro 57.264,90 (1° casa)

Visura Catastale alloggio considerato come 2° casa:

- Tipologia catastale = categ. A/3, abitazione economica

- Rendita Catastale = Euro 495,80

- Rendita Catastale rivalutata al 5% = Euro 495,80 + 5% = Euro 520,59

Moltiplicatore catastale 2° casa = 120

Valore Catastale imm. = Euro 520,59 x 120 = Euro 62.470,80 (2° casa)

Il sottoscritto consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n.21 pagine dattiloscritte, da n.11 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

  


ordine  
degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
trieste  
gianluca paron  
albo sezione A  
numero 580  
architetto

Trieste, 18 dicembre 2025

Allegati:

- **AII.1** - Planimetria catastale dell'unità immobiliare
- **AII.2** - Visura catastale dell'unità immobiliare
- **AII.3** - Planimetria tavolare del piano ammezzato
- **AII.4** - Estratto tavolare P.T. 3224 c.t. 1 di Gretta
- **AII.5** - Contratto compravendita d.d. 15.12.2006
- **AII.6** - Contratto di mutuo d.d. 15.12.2006
- **AII.7** - Certificato residenza XXXXX XXXXXXXX al 18.11.2025
- **AII.8** - Riscontro di verifica contratti locazione presso l'Agenzia delle Entrate
- **AII.9** - Inquadramento territoriale ed urbanistico
- **AII.10** - Evidenza dell'abitabilità dell'immobile
- **AII.11** - Situazione contabile debitoria condominiale\_Ammministrazione C.M.

- **Documentazione Fotografica**