TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Esecuzione Immobiliare promossa da: **Avv. Xxyxyxyx @@@@@@** ***Quale Curatore Eredità Giacente in morte di*** ******** <><><>**	**Ruolo Esecuzione ➔**	**50/2021**
	Giudice	dott. F.S. Moscato
Debitore esecutato: **XXXXXX YYYY** ***In persona dell'avv. E. XZXZX quale Curatrice Eredità Giacente***	**Udienza ➔**	**25/02/2026**
	Esperto Stimatore nominato: dott. Giancarlo Vellani	

PRINCIPALI EVIDENZE

1	**Data conferimento incarico ➔**	via P.E.C. dd. 28/05/2025
2	**Data giuramento ➔**	23/07/2025
3	**Quesito demandato all'Esperto ➔**	*Come allegato alla comunicazione di conferimento incarico*
4	**Ricerche svolte presso**:	Ufficio Tavolare di Trieste; Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto Fabbricati); Comune di Trieste – Archivio Tecnico e/o Ufficio Tecnico; Soprallugo in natura; Reperimento comparativi di avvenute vendite;
5	**Data sopralluoghi:** 08/10/2025	**Alla presenza di:** Avv. E. XZXZX quale Curatrice Eredità Giacente in morte di XXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		YYYY, proprietaria debitrice esecutata

RELAZIONE TECNICO-PERITALE DI STIMA

a) per quanto a: ***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 ove non già nominato***

- sopralluogo eseguito in presenza dell'avv. Elisa XZXZX quale Curatrice Eredità Giacente in morte di XXXXXX YYYY, in quanto in possesso delle chiavi dell'immobile;
- compendio immobiliare in stato di abbandono pressocchè assoluto; nessun residente riscontrato;
- nessuna segnalazione da comunicare al G.E.

b) per quanto a: ***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***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **oggetto della presente Relazione di Stima**: **piena proprietà di UNA PORZIONE LONGITUDINALE di un locale d'affari "uso ristorante" (sotto le insegne "La Marinella") con area esterna scoperta, vani accessori e soprastante unità immobiliare ad "uso accessorio"** (in effetti destinata alla residenza, *nota*); il tutto **libero da persone ma non da cose**, in una condizione di uso/manutenzione prossima alla fatiscenza in quanto in stato di abbandono ormai prolungato negli anni, con presenza di arredi un tempo funzionali all'attività di ristorazione eserciata ed articolato principalmente su una struttura composto da un pianoterra e soprastante unità abitativa – raggiungibile autonomamente a partire dal retro dell'immobile –, collocato in posizione "fronte-mare" lungo la riviera triestina, poco dopo l'abitato della frazione costiera di Barcola, in un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compendio storicamente conosciuto come "La Marinella" in quanto da tempo immemore famoso ristorante della provincia triestina, **ora completamente dismesso ed in stato di abbandono**;

- **EVIDENZA**: ***l'immobile oggetto della presente valutazione presenta una complicata – e allo stato irrisolta – situazione giuridica/tavolare rispetto all'omologa situazione "in natura", come verificato in sede di sopralluogo dallo scrivente Tecnico tavolare***, **ESSENDO QUELLA GIURIDICA/TAVOLARE L'UNICA DETERMINATIVA DELL'EFFETTIVA ESTENSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ**;
- in tal senso, **MENTRE IL LOCALE D'AFFARI RISULTA "UNITARIO", UNICO SOTTO L'ASPETTO VISIVO E FUNZIONALE, GIURIDICAMENTE ESSO RICADE "A CAVALLO", IN SENSO LONGITUDINALE (E SECONDO UNA SUDDIVISIONE GROSSOMODO PARI A 3/5 – 2/5), DI DUE DIFFERENTI PARTICELLE IN CAPO AD ALTRETTANTI SOGGETTI PROPRIETARI, SOLO UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE – QUELLA MAGGIORE – ESSENDO SOTTOPOSTA ALLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA**.
- Ciò delinea una **situazione priva di rarissimi riscontri precedenti**, determinata a seguito dei momenti in cui sono stati eseguiti altrettanti ampliamenti della piccola costruzione originaria, esistente fin dagli anni '40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del '900) per cui parte delle nuove realizzazioni è stata eseguita non solo all'interno dell'area definita dalla p.c.n. 2198/5 in P.T. 3594 di Contovello (facente capo al soggetto esecutato), **ma anche** sulla p.c.n. 1351/9 in P.T. 2663 di Contovello, di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana s.p.a.;

- Di detta situazione Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. è a perfetta conoscenza, tanto che, come da dichiarazioni della stessa RFI s.p.a., il rapporto tra la stessa e la gestione de "La Marinella" era regolata da un contratto locativo per quanto riguarda la porzione di immobile ricadente su parte del terreno di RFI s.p.a., in quanto utilizzata per la gestione del ristorante poichè "unico immobile";
- **E' quindi qui da evidenziare che la presente procedura esecutiva, e quindi la presente Relazione di Stima, riguarderà unicamente la porzione immobiliare in capo al soggetto esecutato (e nello specifico all'Eredità Giacente in morte della proprietaria iscritta)**, omettendo qualsiasi quantificazione economica per la porzione d'immobile ricadente su suolo di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana s.p.a., pur se utilizzato in maniera indistinta/indifferenziata rispetto alla sede di attività di ristorazione in quanto l'immobile è in tutto e per tutto unico ed indivisibile;

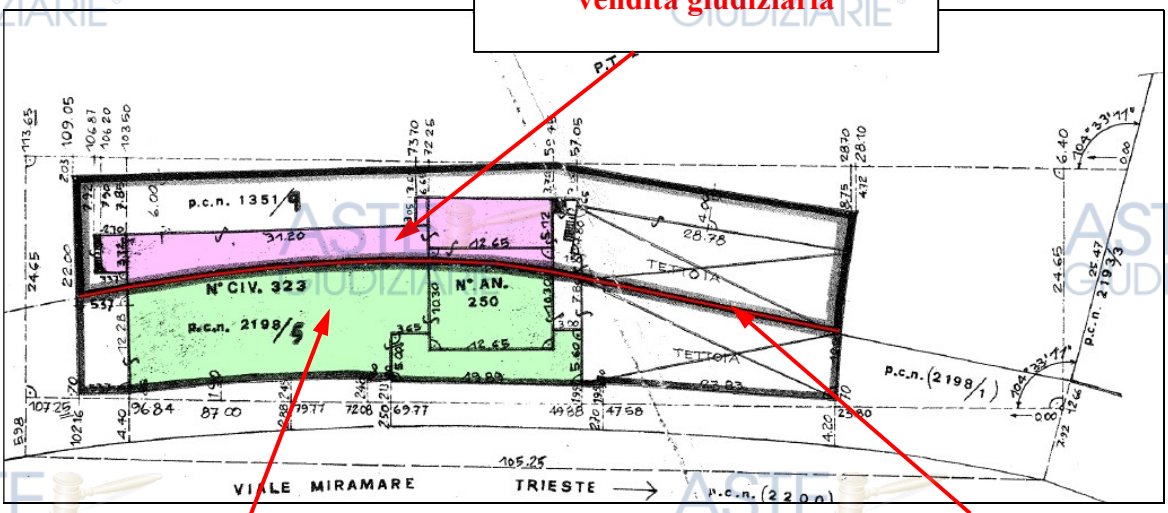
Un tanto premesso, <u>è da rimarcare il fatto che l'attuale estensione/sviluppo fisico complessivo dell'immobile in natura supera i limiti giuridici della proprietà colpiti dalla procedura esecutiva</u>, che si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

limita quindi solo alla porzione "fronte strada" dello stesso immobile, che, come poco sopra segnalato, "copre" circa i 3/5 dello sviluppo complessivo del compendio immobiliare.

La situazione sopra descritta viene rappresentata graficamente come di seguito a fini della miglior chiarezza esplicativa possibile; il tutto come di seguito:

Porzione immobile in capo a RFI spa **NON sottoposta a vendita giudiziaria**



Porzione immobile sottoposta a vendita giudiziaria (p.c.n. 2198/5)

Confine catastale/tavolare tra le 2 proprietà

- **A livello tavolare** la porzione d'immobile in capo al soggetto esecutato risulta unitariamente così censita:

PARTITA TAVOLARE 3594 DI CONTOVELLO

Corpo tavolare 1

p.c.n. 2198/5 – urbana di mq. 795 (iscritta nelle Pubbliche Tavole con efficacia tavolare dal 01/05/1997, come da G.N. 2627/97)

Proprietà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pres. 25/11/2021 G.N. 14689 *(titolo: successione ereditaria)*

XXXXXX YYYY (Slavonska Pozega 30/08/1932) con 1/1

Aggravi:

Pres. 21/04/2004 G.N. 6382 (prescritto *per decorso del termine ventennale, da cancellare) per diritto di ipoteca a favore Unicredit Banca s.p.a. – Genova – per complessivi Euro 2.260.000,00 di cui Euro 1.130.000 di capitale, oltre interessi spese ed accessori come da titolo*

Pres. 28/09/2012 G.N. 10498

Intavolato diritto di ipoteca giudiziale a favore di ****** <><><> (Lubiana 14/11/1939) per l'importo complessivo di Euro 45.000,00 di cui Euro 34.665,15 di capitale, interessi, spese ed accessori a peso del c.t. 1.

Pres. 27/02/2013 G.N. 2586

Intavolato diritto di ipoteca legale a favore di EQUITALIA NORD s.p.a. – Direzione Regionale per il Friuli Venezia-Giulia quale Agente della Rscossione per le province di Gorizia Pordenone Trieste e Udine per l'importo di Euro 987.017,94 pari al doppio del debito di Euro 493.508,97 a peso del c.t. 1.

Pres. 25/11/2021 G.N. 14689

Annotato pignoramento immobiliare a favore di ****** <><><> (Lubiana 14/11/1939) per l'importo complessivo di Euro 44.431,65 oltre ad interessi, spese ed accessori a peso del c.t. 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **ciò premesso, il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta esattamente individuato in relazione ai dati tavolari LIMITATAMENTE ALLA CONSISTENZA GIURIDICA DELLA P.T. 3594 DI CONTOVELLO – P.C.N. 2198/5**, non essendolo in funzione del mero "stato di fatto", maggiore rispetto a quello tavolare.
- **SI ATTESTA** la corrispondenza delle certificazioni tavolari rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sub. G.N. 14689/2021 **limitatamente alla consistenza giuridica della P.T. 3594 di Contovello – p.c.n. 2198/5**, *non essendo oggetto di pignoramento le componenti del locale d'affari non ricomprese nella suddetta Partita Tavolare ancorchè variamente aggregate/connesse ad esso, in quanto in capo ad un soggetto terzo*;
- **NON** vi è sussistenza di diritti di comproprietà con soggetti terzi per quanto alla P.T. 3594 di Contovello;
- **NON** risultano intavolati altri pesi/diritti reali, ancorchè parziali, a peso della P.T. 3594 di Contovello, oltre a quelli qui esposti;
- **NON** risultano intavolati provvedimenti di assegnazione di casa coniugale, di usufrutto e/o di abitazione;
- il bene pignorato **NON** risulta gravati da censo, livello e uso civico (così come da D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015);
- **nessun altro aggravio iscritto alla data del 21/01/2026 oltre a quelli sopra riportati;**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a **<u>livello castatale</u>** **lo scrivente**, stante la situazione catastale ***<u>ante</u>*** **procedura esecutiva**, che "riuniva" l'intero immobile sotto un'unica rappresentazione grafica e relativa visura catastale unitaria semplicemente riportando un doppio nominativo degli intestatari (fra l'altro ancora riportante l'intestatario "LA MARINELLA S.A.S. DI BORIS E ANDREA ZERJAL" sede in TRIESTE – TS), come sotto riportato in stralcio

Dati della richiesta **Catasto Fabbricati**	**Comune di TRIESTE (Codice:L424)** **Provincia di TRIESTE** **Sez. Urb.: G Foglio: 11 Particella: 2198/5**

INTESTATI

1	LA MARINELLA S.A.S. DI BORIS E ANDREA ZERJAL sede in TRIESTE (TS)	01012490320*	(1) Proprieta' 1/1 per la p.c.n. 2198/5
2	RETE FERROVIARIA ITALIANA SOCIETA' PER AZIONI sede in ROMA (RM)	01585570581*	(1) Proprieta' 1/1 per la p.c.n. 1351/9

Unità immobiliare dal 06/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	G G	11	1351/9 2198/5		2		C/1	8	726 m²	Totale: 723 m²	Euro 11.698,37	VARIAZIONE del 06/04/2016 Pratica n. TS0023417 in atti dal 06/04/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 4328.1/2016)

Indirizzo	VIALE MIRAMARE n. 323 Piano T-1 - 2		
Notifica		**Partita**	**Mod.58**
Annotazioni	di stadio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.ts0195515/2008 -classamento e rendita validati		

e ciò essendo impeditivo dell'esatta identificazione dell'effettiva porzione dell'immobile soggetta a procedura esecutiva, **ha eseguito**, di concerto con il Curatore dell'Eredità Giacente e visti i titoli in atti, **una prima volturazione** dal nominativo "<u>LA MARINELLA S.A.S. **DI BORIS E** ANDREA ZERJAL</u>" sede in TRIESTE – TS a quello "<u>LA MARINELLA S.A.S. **DI ANDREA** ZERJAL</u>" sede in TRIESTE – TS [1], **successivamente eseguendo una seconda volturazione** da tale nominativo verso quello di **XXXXXX YYYY** [2], infine procedendo a suddividere l'immobile, inizialmente rappresentato

[1] Voltura n. 17444.1/2025 - Pratica n. TS0054396 in atti dal 24/12/2025

[2] Voltura n. 182.1/2026 - Pratica n. TS0000586 in atti dal 12/01/2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

unitariamente, in n. 2 autonome planimetrie catastali corrispondenti alle porzioni di immobili di spettanza degli intestatari, a tutt'oggi non avendo ancora avuto riscontro della suddivisione dei nominativi rispetto alla porzione di spettanza di ciascuno di essi (*operazione per la quale ci si riserva di integrare la presente Relazione di stima non appena l'ufficio catastale avrà registrato/attuato la divisione degli intestatari rispetto alle porzioni di spettanza*); **di seguito si riporta quindi la situazione catastale attinente alla porzione di immobile sottoposto a procedura esecutiva, anche se ancora congiuntamente intestata al soggetto esecutato XXXXXX YYYY e Rete Ferroviaria Italiana s.p.a.**, non avendo ancora proceduto l'ufficio catastale alla totale separazione dei nominativi in rapporto alle entità di rispettiva spettanza, pur avendone evidenziato la proprietà esclusiva in capo a ciascuno di essi

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	**Rendita**
G/11	2198/5	1	V.le Miramare 323	T-1-2	2	C/1	8	581 mq.	638 [3]	**9.361,92**
Intestatari ➔			**XXXXXX YYYY** (EE) il 30/08/1932 – **proprietaria per 1/1 per la p.c.n. 2198/5** RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.a. proprietaria per 1/1 per la p.c.n. 1351/9							

c) per quanto a: ***verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 maturazione dei diritti e dei beni in espropriazione

- l'intestatario tavolare (XXXXXX YYYY) **è parzialmente coincidente** con l'intestatario iscritto a livello catastale per la p.c.n. 2198/5, in quanto nella visura catastale di quest'ultima, pur dichiaratamente di proprietà del soggetto XXXXXX YYYY (che compare regolarmente), **compare anche il nominativo di RFI s.p.a.**, **NON proprietaria della suddetta p.c.n. 2198/5**, bensì della p.c.n. 1351/9, e ciò a causa di una situazione pregressa non ancora risolta da parte dell'Agenzia delle Entrate (Catasto), fermi restando i successivi aggiornamenti stante la presenza di una procedura per Eredità Giacente in luogo della parte XXXXXX YYYY;
- le iscrizioni tavolari e quelle catastali **identificano in maniera concorde il bene oggetto di stima**;
- **la planimetria catastale** come aggiornata sub prot. TS0001686 dd. 20/01/2026 ed in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto – **alla data della presente Relazione di stima risulta corrispondente allo "stato dei luoghi" come verificato dallo scrivente** in sede di sopralluogo **per quanto alla parte di immobile costruita sulla p.c.n. 2198/5**;

[3] Superficie catastale totale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Un tanto premesso, questo Tecnico ha correttamente segnalato la problematica relativa alla suddivisione longitudinale del fabbricato (e dell'area esterna laterale) in capo a 2 soggetti tra loro diversi, solo una parte dell'immobile essendo oggetto della presente procedura e quindi della relativa valutazione immobiliare.

d) per quanto a: ***riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura***:

- nessuna situazione pregiudizievole alla procedura da segnalare una volta individuato correttamente il bene oggetto di pignoramento ed esplicata la situazione in punto "proprietà" e "possesso" come evidenziate;

e) per quanto a: ***descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la condizione 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***:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **immobile**: costruzione eseguita secondo ampliamenti via via succedutisi nel tempo; il primo nucleo risale alla metà degli anni ’40 del ‘900 (vedere apposito capitolo);
- **tecnica costruttiva**: compendio immobiliare realizzato con impiego di murature in mattone e componenti in cemento armato (travi e pilastri); tetto a doppia falda con inclinazioni minime per quanto riguarda la zona ristorante, con copertura in pannelli ondulati apparentemente in fibrocemento (oggi non più mantenibili in sede di ristrutturazione generale dell’immobile stante la sua condizione generale) e, per quanto riguarda il corpo di fabbrica al primo piano, realizzato secondo lo schema classico a falde inclinate sostenute da struttura in laterocemento, con copertura in coppi. Le facciate sono intonacate, prive di fregi o altri elementi di minimo pregio, e si presentano in condizioni d’uso e manutenzione estremamente modeste, con ampie zone di avanzato degrado; la facciata “fronte strada” si presenta quasi completamente chiusa mediante posa di vetrature (portefinestre, vetrate panoramiche, ecc.) realizzate in vetro-alluminio tipologicamente risalente ad alcuni decenni orsono; è assente qualsiasi sistema di coibentazione quali termocappotti, ecc.;
- **localizzazione**:

immobile collocato sul lungomare di Barcola, a circa 5 km dal centro cittadino, in quella che è una delle più favorevoli posizioni per l’esercizio di un’attività ristorativa in quanto di forte e costante passaggio veicolare, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

facilità di posteggio sulla via pubblica da parte degli avventori e vista panoramica "fronte mare";

- **altezza interna dell'unità immobiliare**: variabile in funzione della sua composizione, data da locali realizzati in momenti differenti; comunque mediamente superiore a mt. 2,70 per quanto riguarda la componente ristorativa, e pari a circa 3 metri per l'entità al primo piano; il sottotetto "ripete" la presenza delle falde, scontando la massima altezza a livello della linea di colmo (circa mt. 2,80) via via diminuendo fino a circa 0,80 mt. in corrispondenza delle pareti laterali;
- **composizione interna immobile oggetto di pignoramento:**

La composizione del compendio immobiliare può essere idealmente suddivisa in 4 zone; **la prima**, quella centrale, è data dall'ingresso principale all'immobile, in prossimità di una zona individuata dal bar alle cui spalle sono stati ricavati la cucina, il vano frigoriferi, i depositi/dispense (uno dei quali con accesso verso l'esterno in prossimità della scala che porta alla componente immobiliare sita al primo piano) ed i servizi igienici (essendo questi ultimi accessibili dalla sala da pranzo); **la seconda**, laterale sulla sinistra per un osservatore dalla strada, dove è ricavata l'ampia sala da pranzo, longitudinalmente suddivisa da una serie di elementi in vetro-metallo in una "sala ristorante" ed in un'area definita "veranda", in posizione più avanzata verso il fronte strada (spazi comunque interconnessi tra loro ed entrambi destinati alla ristorazione) e dalla quale si accede ai

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

servizi igienici (questi ultimi essendo comunque collocati nella porzione d'immobile non sottoposta alla presente procedura esecutiva); quest'area presenta una copertura in lastre ondulate (verosimilmente fibrocemento, nota); **quale terza zona**, sul lato destro del complesso immobiliare è presente un'ampia area esterna scoperta, con presenza di alcune tettoie in elementi tubolari metallici e coperture ora in "cannicciato" ora in pannelli plastici ondulati; lungo il muro di sostegno "lato monte" sono inoltre stati ricavati due locali ad uso ripostiglio; **la quarta componente** è infine data dall'entità immobiliare posta al piano soprastante, raggiungibile con una scala esterna che immette in un'ampia "terrazza coperta" sulla qule si aprono sia la porta d'accesso all'unità immobiliare del primo piano che la scala di salita al piano sottotetto; la suddetta unità immobiliare è dimensionalmente coincidente con l'area centrale "uso bar/cucina/depositi/dispense posta al pianoterra" ed è ufficialmente indicata quale "entità accessoria" rispetto all'attività di ristorazione, essendo nominalmente destinata ad ufficio, con presenza di locali nomenclati quali "stireria", "deposito biancheria", ecc.; infine, mediante una scala esterna è raggiungibile il sottotetto, destinato quale semplice ambiente di sgombero.

Ciascuna delle zone come elencate è interessata dalla suddivisione tra la proprietà in capo alla parte XXXXXX YYYY (sottoposta a procedura esecutiva) rispetto alla porzione di proprietà di Rete Ferroviaria Italiana s.p.a., per cui solo parte di queste zone sono soggette alla presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relazione di stima, mentre altre porzioni delle medesime zone ne rimarranno escluse.

Le condizioni dell'intero compendio immobiliare sono tali da non necessitare di puntuale descrizione dei singoli ambienti e delle rispettive finiture, in quanto **tutte le componenti edili, impiantistiche e di finitura sono al limite della fatiscenza**, **dovendo l'intero immobile essere sottoposto ad un intervento di recupero/ristrutturazione/riammodernamento esteso all'intero ambito** (ovviamente interessando/ottenendo le specifiche autorizzazioni/nulla osta da parte di Rete Ferroviaria Italiana s.p.a. per quanto riguarda la porzione di immobile ricadente sulla p.c.n. 1351/9, di proprietà della citata società pur se strettamente collegato funzionalmente alla porzione sottoposta a vendita giudiziaria), procedendo al rifacimento della rete elettrica, degli impianti di riscaldamento/climatizzazione, della rete gas, della serramentistica, delle coperture (tetti piani/a falde) in quanto fonte di infiltrazioni/spandimenti in più zone sia del pianoterra che del corpo edilizio "accessorio" al primo piano, interessando anche tutte le componenti edili e la sistemazione dell'area esterna scoperta e del verde, ormai in crescita incontrollata.

Un tanto premesso, la presente Relazione di stima riguarda in pratica un'entità allo stato non più utilizzabile in funzione della sua inequivocabile destinazione quale sede di attività ristorativa se non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previo imponente intervento di recupero esteso ad ogni ordine di compnente.

Tale situazione di degrado/inutilizzabilità è comune sia alla porzione soggetta alla presente procedura esecutiva sia a quella ricadente in capo a RFI s.p.a. poiché le 2 parti costituiscono un *unicum funzionale* indivisibile, da sempre utilizzato in maniera indistinta in rapporto alle differenti proprietà.

- **condizione di manutenzione dell'intera realità**: **estremamente degradata**; varie zone dell'immobile interessate da infiltrazioni/spandimenti provenienti dalle coperture; l'intero complesso immobiliare allo stato attuale NON è minimamente utilizzabile, essendo completamente da ristrutturare sia sotto l'aspetto edilizio (murature, intonaci, serramentistica esterna/interna, servizi igienici, ecc.) che tecnologico (impianti elettrico, termico/climatizzazione, idraulico, ecc.), che infine a livello di qualsiasi finitura.
- **serramentistica esterna**: prevalentemente in alluminio/metallo, qualitativamente superata; in legno a lastra singola per quanto alla componente immobiliare al primo piano; serramentistica completamente da sostituire in quanto vetusta, qualitativamente superata e in cattivo stato di manutenzione;
- **serramentistica interna**: prevalentemente in comune legno, con presenza di pannelli vetrati montati su alcuni serramenti;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **<u>impianto elettrico</u>**: non funzionante, completamente da ristrutturare;

- **<u>impianto termico</u>**: non funzionante, completamente da rifare;

- **<u>luminosità complessiva</u>**: buona stante gli ampi affacci "lato mare";

f) per quanto a: ***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;***

- alloggio facente capo alla procedura di Eredità Giacente quale "debitrice esecutata" in morte della proprietaria come tavolarmente intestata;

g) per quanto a: ***Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (esempio, contratti di comodato, leasing, eccetera, o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, eccetera) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su giudiziari definitivi o meno, il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Immobile libero da locazioni di sorta;

h) per quanto a: ***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 di accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione, nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;***

- Immobile risalente al 1947 come semplice "chiosco", realizzato con Licenza prot. corr. 294/1-47 dd. 19/07/1947 e successivo progetto sub prot. corr. 294/7-47 dd. 22/10/1948 costituente lo "stato reale", come allora d'uso;
- Successiva ristrutturazione ed ampliamento dello stabile sub Licenze sub prot. corr. 322/2-60 dd. 20/09/1960 (tettoia) e prot. corr. 322/3-60 dd. 30/06/1961 (riforma/ampliamento);
- Il progetto di fognatura risulta essere stato approvato sub prot. XII/II 10/724/13 dd. 09/06/1971, e per lo stesso impianto è stata rilasciata "licenza d'uso" da parte della Prefettura di Trieste sub prot. E/1/23/3-411/73 dd. 16/05/1973;
- In un momento più recente, risulta essere stato presentato un ulteriore "stato reale" sub prot. corr. 10/724/96-65 dd. 06/04/1985, i cui elaborati sono stati definiti come *corrispondenti in linea di massima a quanto realizzato in più*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

epoche nel verbale di sopralluogo commissionale eseguito dal Comune di Trieste in data 21/06/1985, comunque necessitando la sanatoria di tutti i manufatti indicati nello "stato reale" come prodotto in quanto in parte eseguiti abusivamente ed in parte in difformità delle licenze di costruzione;

- Alla luce di un tanto, risulta essere stata presentata domanda di condono edilizio ex L. 47/85, regolarmente sfociata nell'avvenuto rilascio della "concessione edilizia in sanatoria" sub prot. S.A.I. C/685100/19 dd. 23/08/1989;
- L'agibilità (autorizzazione ad utilizzare il locale d'affari) risulta essere stata rilasciata dal Comune di Trieste sub prot. 94-1329/31/93/23 dd. 13/01/1995;
- Infine, sub prot. corr. 2248-1/2008 dd. 28/08/2008 è stata presenta una D.I.A. ex L.R. 52/1991 nonché L.R. 5/2007 per "modifiche interne al primo piano", pratica regolarmente completata a seguito della comunicazione di fine lavori sub prot. corr. 2248-2/2008 dd. 25/11/2008.
- Vi è presenza di alcune situazioni irregolari da rimovere in quanto prive di qualsiasi autorizzazione (paesaggistica/edilizia) quali ad esempio una tettoia in elementi ondulati plastici verdi installata su intelaiatura metallica da sanare; per contro, non paiono emergere volumetrie o aumenti di superficie non ricompresi nei documenti progettuali assentiti, anche "in sanatoria";

i) per quanto a: ***verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria;***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- come poco sopra accennato, per il compendio immobiliare risulta essere stata presentata domanda di condono edilizio ex L. 47/85, regolarmente sfociata nell'avvenuto rilascio della "concessione edilizia in sanatoria" sub prot. S.A.I. C/685100/19 dd. 23/08/1989;

j) per quanto a: ***verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 con la quantificazione dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;***

- per il compendio immobiliare in esame sono state riscontrate situazioni edilizi "minori" eseguite in assenza di autorizzazioni, tra le quali spicca la presenza di una tettoia in elementi ondulati plastici verdi installata su intelaiatura metallica da sanare (verosimilmente non compatibile sotto l'aspetto paesaggistico stante il vincolo ex D.Lgs. 42/2004 nel cui ambito ricade l'immobile), collocata a parziale copertura della parte esterna del giardino scoperto immediatamente a ridosso dell'edificio.

k) per quanto a: ***verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;***

- lo specifico alloggio NON è mai stato oggetto di provvedimenti sanzionatori comminati dal Comune di Trieste ex L. 1150/42, 765/67 e 10/77;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l) per quanto a: ***verificare la presenza, o meno, di vincoli ai sensi della Legge 1089/1939 come modificata dal D.Lgs. 42/2004;***

- il compendio immobiliare oggetto della presente relazione NON vincolato ai sensi del R.D. 1089/1939 come assorbito nel D.Lgs. 42/2004 – parte seconda, essendo invece vincolato ex art. 136 e successivi ex D.Lgs. 42/2004 – parte terza;

m) per quanto a: ***indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:***

a) **eventuali spese condominiali scadute non pagate** alla data dell'ultimo saldo di bilancio:

b) **eventuali spese straordinarie già deliberate**, ma non ancora esigibili:

c) **importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione**:

- il compendio immobiliare oggetto della presente relazione NON rientra in un ambito condominiale; pertanto tutti i punti sopra riportati sono da ritenersi nulli.

l) per quanto a: ***esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita di 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;***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nell'ottica della specificità dell'immobile, funzionale unicamente se considerato nel suo "unicum" ancorchè ricadente su 2 differenti aree di sedime in capo ad altrettanti soggetti proprietari, non si ritiene di dover dividere l'immobile;

m) per quanto a: ***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;***

Non essendo in presenza di pignoramento di quota-parte, il presente capitolo deve ritenersi nullo.

n) per quanto a: ***indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU, 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;***

a) Calcolo IMU:

Calcolo esemplificativo eseguito dallo scrivente applicando l'"aliquota per fabbricati strumentali all'attività economica", pari allo 0,86% applicata nell'ambito del Comune di Trieste

Ente	Cat.	Rendita	Valore a fini I.M.U.	Aliq.	**Tot. IMU**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

			(=R + 5% x 55)		**annua** [4]
p.c.n. 2198/5 sub. 1	C/1	**9.361,92**	540.650,88	0,86%	4.649,60

b) prospetto riepilogativo e descrittivo:

vedi prima pagina della presente Relazione di Stima

o) per quanto a: ***verificare se vi sia o meno all'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 18/08/2005 num. 192 così come modificato dal D.Lgs.29/12/2006 num. 311 indicando nella classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre le altre statuizioni;***

- documento obbligatorio per l'immobile in oggetto ai sensi dei DD.Lgs. citati;
- l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) NON risulta esistente per il suddetto immobile;
- Si indica in circa Euro 600,00 (comprensivo di Cassa previdenziale ed IVA) il costo per la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica, evidenziando che tale documento potrà essere rifatto nell'ambito dell'indispensabile intervento di ristrutturazione integrale, edilizia ed impiantistica.

[4] salve l'effettiva determinazione dell'aliquota applicabile e le eventuali detrazioni del caso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p) per quanto a: ***determinare il valore di mercato dei beni calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo. L'esperto deve procedere quindi agli adeguamenti e alle correzioni di stima (compresa la riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) ex art. 568 c.p.c. come riformato ex D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015;***

Si procederà alla stima della sola porzione del compendio immobiliare facente capo al soggetto di cui alla presente procedura esecutiva, e quindi della porzione di immobile come definita dalla p.c.n. 2198/5 sub. 1 di mq. 632 quale "superficie catastale totale" (e quindi comprensiva sia delle parti edificate che di quelle esterne e/o complementari, ciascuna debitamente ridotta secondo gli specifici coefficienti previsti dalla manualistica catastale), omettendo la componente annessa/collegata data dalla porzione della p.c.n. 1351/9 in capo a Rete Ferroviaria Italiana s.p.a., evidenziando l'eccezionalità di una simile stima immobiliare, che non comprende la totalità di un immobile ma solo una delle 2 parti (facenti capo a 2 diversi soggetti) che lo compongono; il tutto come di seguito, con l'ulteriore precisazione che non vi sono "comparativi" di sorta utilizzabili per trarre una sorta di orientamento nella determinazione del più verosimile valore unitario (anche in funzione del fatto che l'intero contesto è in una condizione di evidente degrado/fatiscenza), mancando sia dati di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

compravendita **recenti** di unità immobiliari similari nel medesimo contesto (*avendo lo scrivente comunque reperito ed esaminato quello di cui alla compravendita del vicino immobile ex "California Inn" avvenuto nell'anno 2017, quindi ben 9 anni orsono*) sia qualunque dato delle tabellazioni O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatte dall'Agenzia delle Entrate.

Ai fini della determinazione del valore [5] e nell'ottica delle condizioni generali dell'intero contesto ma soprattutto stante l'articolazione del complesso su 2 entità tavolari autonome, quale parametro di riferimento lo scrivente Tecnico assumerà il valore unitario di Euro 1.050,00/mq., per cui si determina il più verosimile valore attuale dell'intera (ed unica) componente immobiliare individuata dal subalterno catastale 1 sulla p.c.n. 2198/5 in P.T. 3594 di Contovello come di seguito:

mq. catastali totali 632 x Euro 1.050,00/mq. = Euro 663.600,00

quindi pari ad arrotondati Euro 663.500,00 [6]

NON vengono previste riduzioni di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in quanto immobile completamente da ristrutturare, privo di impianti minimamente funzionanti, e perciò

---

[5] Valore da ritenersi valido "una tantum" in funzione del bene stimato (quindi da ritenersi determinato "a corpo")

[6] Il valore espresso è da ritenersi al lordo di ipoteche e comunque da ritenersi valido anche ove, a seguito di verifica, si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello catastale utilizzato dallo scrivente per la compilazione del valore stesso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

evidentemente portatore di problematiche, la cui presenza ha contribuito alla formazione del valore unitario.

l) per quanto a: ***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. 266/2006 modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014;***

- trattandosi di immobile NON costituente "prima casa" in quanto censito quale "locale d'affari" in cat. C/1, il presente capitolo è da considerarsi nullo.

L' Esperto

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 21 gennaio 2026

Allegati:

1) fotografie;

2) situazione planimetrica **tavolare** P.T. **3594** di Contovello;

3) situazione planimetrica **catastale** **locale d'affari** Sez. G, foglio 11, pcn. 2198/5 subalterno 1, cat. C/1;

4) titoli di provenienza sub G.N. 14389/2021;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009