



TRIBUNALE CIVILE DI TRIESTE

* * *

Esecuzione immobiliare R.E.73/2024

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice: dott. Moscato

Rinvio: 21/05/2025

* * *



PERIZIA DEL C.T.U.



Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Roberto Marzi, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Trieste e inserito nell'elenco dei consulenti del giudice presso la Corte d'Appello di Trieste, è stato nominato c.t.u. nel procedimento in oggetto, con provvedimento del G.E. di data 27.09.2024.

Operazioni svolte

Dato inizio alle operazioni peritali il CTU, effettuate le necessarie indagini presso gli uffici del Comune di Trieste, presso il Catasto e il Tavolare, in data 07.11.2024, alla presenza del custode nominato, avv. Elisabetta Simeone e alla presenza del padre dell'esecutato, eseguiva il sopralluogo durante il quale venivano assunte le fotografie allegate alla presente perizia. Era inoltre presente una persona che si dichiarava inquilino, e che presentava copia di un contratto di locazione, peraltro non corrispondente all'immobile di cui trattasi.

In data 7.4.2025 la nominata custode avv. Elisabetta Simeone riceveva in riconsegna l'immobile, come da verbale allegato, rendendo quindi, da quella data, l'appartamento libero in quanto non più occupato dall'asserente inquilino.



Bene oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda un alloggio al quarto piano con cantina al seminterrato della casa in Trieste, via Baiamonti 11.

Dati Tavolari

P.T. 3313 del C.C. di Servola c.t. 1°

Consistenza:

Appartamento centro sito al 4° piano della gabbia scale "DL" della casa denominata "a" civ.n.ri 5/3 e 5/4 di via Baiamonti anagr. 1342 e 1343 di Servola) con portone di accesso al civ.n.5/3 di via A.Baiamonti, costruita sulla p.c.n. 1630/44 in PT 1545 con terrazzo e cantina al pianoterra, Marcato "B0" in bruno.

Piano al G.N. 1106/1962

Piano al G.N. 5119/1962

Con 9/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 1545

Proprietà:

Pres. 8.9.2011 G.N. 11745

[REDACTED]

Aggravi:

Pres. 8.9.2011 G.N. 11745

PRINCIPALE

Intavolato il diritto di ipoteca simultanea a favore della [REDACTED]
[REDACTED] per €.180.000,00 di cui €.90.000,00 di capitale, a peso del C.T. 1° e sue p.i.

ACCESSORIA: P.T. 1545 q.c.c.

Pres. 04.09.2024 G.N. 9694/2024

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal "[REDACTED]"
[REDACTED]

-

Concordanza tra iscrizioni tavolari e catastali

Non c'è concordanza tra l'indirizzo riportato nella descrizione dell'immobile presso il tavolare, essendo stato cambiato, in epoca successiva all'originaria intavolazione, il numero civico del condominio nell'attuale n.11 di via Baiamonti.

Segnalazione di situazioni di discordanza pregiudizievoli alla procedura

Non necessaria.

Descrizione dei beni

Trattasi di un alloggio al quarto piano di un edificio condominiale al civico 11 di via Baiamonti, con cantina al piano seminterrato.

La zona è semiperiferica, ma sufficientemente servita dai mezzi di trasporto pubblico, e discretamente apprezzata dal mercato immobiliare di livello popolare.

Il condominio è un edificio multipiano residenziale di livello economico, costruito nei primi anni '60, in discrete/mediocri condizioni generali di conservazione, inserito all'interno di un cortile, interno rispetto alla via principale, non immediatamente individuabile.

La casa è dotata di ascensore.

L'alloggio pignorato, ha superficie commerciale¹ di 41mq totali e

¹ Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio:

Superficie dei vani principali e accessori diretti abitabili

al lordo delle murature interne, delle murature perimetrali (fino a 50cm) e delle murature in condivisione (fino a 25cm)

Superfici delle pertinenze omogeneizzate:

Superficie scoperta

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

• pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- al 30%, fino a mq. 25;

- al 10%, per la quota eccedente mq. 25;

altezza interna pari a 2.80 m.

L'ente è composto da un piccolo corridoio d'ingresso, un soggiorno con annesso cucinino, una stanza da letto, bagno, 1 poggiole e cantina al piano seminterrato

L'alloggio si presenta in discrete/mediocri condizioni generali di conservazione.

Presenta finiture di tipo corrente e risalenti all'epoca di costruzione della casa (pavimenti in gres o in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in bianco). I serramenti in PVC potrebbero essere più recenti

E' presente una stufa probabilmente non funzionante, ma in una stanza è installato uno "split" di aria condizionata.

Eventuale residenza dell'esecutato anche all'epoca della notifica dell'atto di pignoramento

L'alloggio attualmente è vuoto, essendo stato liberato da un occupante verosimilmente senza titolo, ed è nella disponibilità del nominato custode.

Rapporti di locazione dell'immobile e diritti reali e relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Non sussistono.

Situazione urbanistica dell'immobile

Licenza prot gen. 13312 prot. corr. 247/1-59 del 01.01.1959

Abitabilità e utilizzazione rilasciata con atto: Ripartizione XI Sanità ed Igiene, prot. corr. n. 13/ 60 - 1962 dd. 19/09/1962, conservato in Ufficio Tecnico, prot corr. n. 247/13-1959

-
- pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - al 15% della superficie fino a mq. 25;
 - al 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (Soffitte, cantine)

- al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Vincoli ai sensi della Legge 42/2004

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla L.42/2004.

Abusi edilizi condonati

Non presenti.

Abusi edilizi da condonare

Non sussistono

Provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge 47/85

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/85.

Censo, livello o uso civico

Non presenti.

Spese condominiali

L'amministratore non ha fornito i relativi dati.

Vendita in lotti, frazionamenti

Non sono previsti più lotti di vendita o frazionamenti.

Pignoramento di quota – divisibilità del bene

Il pignoramento è relativo all'intero immobile.

Dati per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie

Al Catasto dei Fabbricati l'immobile risulta così censito:

Sez. Urb. T, foglio 4, particella 1630/44, sub 12, Via Baiamonti 11,
piano S1 - 4, cat. A/4, cl 5, cons. 3 vani, superficie catastale 41mq,
superficie catastale escluse aree scoperte 40 mq, rendita €.340,86.

Obbligo dell'attestato di qualificazione energetica

L'immobile non è dotato di attestato di qualificazione energetica.

Valore catastale dell'immobile

Valore catastale in caso di regime agevolato previsto dall'art.1 comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014:

$$340,86 \times 1,05 \times 110 = € 39.369,33.- \text{ (Prima Casa)}$$

$$340,86 \times 1,05 \times 120 = € 42.948,36.-$$

Valore di mercato

Il valore commerciale dell'immobile viene attribuito in base ai prezzi di mercato attualmente praticati nella zona per immobili dalle analoghe caratteristiche, e in considerazione delle caratteristiche generali del bene sulla base di €1.150/mq. di superficie commerciale, compreso tra i minimi e massimi previsti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: TRIESTE							
Comune: TRIESTE							
Fascia/zona: Semicentrale/SAN GIACOMO - CHIAROLA - SERVOLA - MONTE SAN PANTALEONE							
Codice di zona: C2							
Microzona catastale n.: 6							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (l./N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2250	L	5,4	8,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	2,7	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1300	L	2,6	4,4	L
Autorimesse	NORMALE	800	1050	L	3,9	6,1	L
Box	NORMALE	1150	1700	L	5,6	9,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	850	L	2,7	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tenendo conto degli elementi di deprezzamento, andranno applicati i seguenti coefficienti correttivi:

Per assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	0,95
Per lo stato d'uso e manutenzione:	0,95
Per lo stato di possesso:	1,00
Per vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	1,00
Per spese condominiali insolute (non ricavabili dalla vendita):	1,00

* * *

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra il valore commerciale dell'immobile P.T. 3313 del C.C. di Servola c.t. 1° e sue p.i. viene così determinato:

$(0,95 \times 0,95 \times 1.150) \times 41mq$

e pertanto a corpo e con gli opportuni arrotondamenti:

€ 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento euro).

* * *

Trieste, 23.04.2025


(dott. ing. Roberto Marzi)



ALLEGATI:

- **Documentazione fotografica**
- **Planimetria depositata all'archivio Comunale**
- **Visura catastale**
- **Planimetria catastale**
- **Contratto di compravendita**
- **Verbale di riconsegna**



Roberto Marzi

Dott. Ing. Roberto Marzi

