

Geom. Diego COSLOVI
Consulente Tecnico Giudiziale
Via Piccardi 59 – TRIESTE
Tel/fax: 040-94 21 50
Email: geom.diegocoslovi@gmail.com
PEC: diego.coslovi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO TRIESTE
ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Immobiliare: R.E. 76/2024

G.E. dott. F.S. Moscato

Promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con l'avv. F. Tramarollo

contro:

[REDACTED]

---oOo---

Lo scrivente geom. Diego Coslovi - Trieste - via Piccardi n° 59, iscritto all'Albo professionale dei geometri del Collegio di Trieste e nell'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Trieste, veniva nominato C.T.U. dal G.E., della procedura in epigrafe, con provvedimento dd. 02/12/2024, conferendogli l'incarico che si allega sub. 1).

Svolte le opportune indagini, ottenute copie dei documenti dagli Uffici competenti ed eseguiti gli accertamenti in natura, vengono esposti i risultati delle operazioni svolte ed eseguita la stima degli immobili stendendo la seguente:

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Dalle risultanze dell'Ufficio Tavolare di Trieste l'immobile oggetto di espropriazione è così identificato:

A) Alloggio sito al quinto piano del civ. n. 40 di via Marconi in Trieste - P.T.

47525 del C.C. di Trieste.

---oOo---

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1) STATO TAVOLARE

Pagina 1 di 9

Firmato Da: DIEGO COSLOVI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 78c34c2d75fe6ff1dec95f6c9e69345



P.T. 47525 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da alloggio sito al quinto piano della casa civ. n. 40 di via Marconi, costruita sulla pcn 1062, in P.T. 47514 di Trieste, marcato "10", orlati in azzurro nel piano in atti sub. G.N. 409/1981 con le congiunte 48/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 47514 di Trieste. (All. 2)

Proprietà

Press. 27 maggio 2014 G.N. 5149

In base alla donazione dd. 20 maggio 2014 (All. 3) s'intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]

Aggravi

Press. 18 dicembre 2006 G.N. 17809

PRINCIPALE

In base al contratto di mutuo fdd. 07/12/2006 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Banca UCB SpA, con sede in Milano, per complessivi euro 78.000,00 di cui euro 52.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da art. 3 del titolo, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

Accessorie: per pe p.i. P.T. 47514 di Trieste

Pende 10928/2024 – Accolto con decreto dd. 30 ottobre 2024 – ancora non intavolato – per l'annotazione del pignoramento immobiliare a peso del c.t. 1° ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, per l'esazione di euro 30.999,68 oltre ad interessi e spese successive occorrente a peso del c.t. 1° e sue p.i.

2) STATO CATASTALE

Catasto fabbricati



Il bene in espropriazione è intestato a nome di:

[REDACTED]

con i seguenti identificativi: (All. 4)

- Comune di Trieste, Sezione V, Foglio 12, Particella 1062, sub. 10, via G. Marconi n. 40, piano 5, Zona Censuaria 1^, Categoria A/4, Calasse 4^, Consistenza vani 2,5, Sup. Cat. mq. 56, Rendita: euro 284,05.

La rappresentazione grafica dell'ente è conforme al quanto disposto dalle circolari dell'Agenzia del Territorio. (All. 5).

3) CONCORDANZA TAVOLARE-CATASTALE

Le iscrizioni riguardanti l'immobile in espropriazione sono in concordanza tra i due uffici.

4) CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Il bene non è gravato da vincoli di censo, livello o uso civico né mai fu affrancato da tali pesi.

5) VALORE Catastale (art. 1 c. 497 D.L.vo 266/2005) e IMU

Il valore catastale dell'immobile ai fini dell'imposta di registro è determinato come segue:

Acquisto prima casa:

Valore = R.C. 284,05 x 1,05 x 110 = euro 32.807,78

Acquisto in genere:

Valore = R.C. 284,05 x 1,05 x 120 = euro 35.790,30

Base imponibile ai fini IMU - ILIA:

Valore = R.C. 284,05 x 1,05 x 160 = euro 47.720,40

6) DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene in espropriazione fa parte di un condominio edificato agli inizi del

secolo scorso (1908).

La stabile si sviluppa su piano seminterrato, terra e cinque piani in elevazione con mediamente due alloggi per piano; tetto a piano non praticabile.

L'edificio presenta le caratteristiche costruttive dell'epoca ossia: struttura in muratura perimetrale portante, in pietrame, tamponamenti in laterizio, solai d'interpiano e di copertura in legno.

Nel dettaglio l'unità in espropriazione è composta dai seguenti vani:

Ingresso - cucina: ambiente con finestra prospettante la pubblica via. Pareti parzialmente rivestite in ceramica nella zona del lavello e del piano cottura, restanti pareti in parte rivestite con perline di legno e le rimanenti superfici - soffitto compreso - tinteggiate. Pavimento ricoperto con linoleum. Serramento esterno in alluminio con oscuri grigliati. Stato di manutenzione scadente. (Foto 1-2)

Stanza: vano attiguo al precedente e con questo direttamente comunicante. Ambiente con affaccio sulla pubblica via. Pareti e soffitto tinteggiati. Pavimento in linoleum steso direttamente su preesistete parquette. Serramento esterni in alluminio con oscuri grigliati. Stato di manutenzione ordinario (Foto 3-4)

Bagno wc: vano esterno all'alloggio con accesso dal pianerottolo condominiale. Finestra sul cortile condominiale; porta in legno; pavimento in marmette, parziale rivestimento in ceramica sino a mezza altezza, restanti pareti e soffitto tinteggiati. Sono installati il lavabo, il vaso, la vasca ed il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda. Serramento esterno in legno senza oscuri. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria. Stato di manutenzione scadente. (Foto 5-6)



L'unità è collegata alla rete dell'acqua, gas metano, elettrica e fognaria.

L'impianto elettrico è completo dei requisiti minimi di sicurezza. Sistemi di riscaldamento: assenti.

7) GODIMENTO DEI BENI

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto con l'ausilio del fabbro ed alla presenza della forza pubblica. L'appartamento apparentemente non è occupato. Non sono stati reperiti contratti di locazione.

8) SITUAZIONE URBANISTICA

8.1) Licenza di costruzione e certificato di agibilità/abitabilità.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trieste risulta che l'edificio è stato costruito in forza del permesso di fabbrica e abitabilità rilasciati dal Magistrato civico prot. 31614/1908 F3/10-1/1908 dd4/9/1908.

8.2) Vincoli legge 1089/1939 - d.Leg. 42/2004.

Il bene non rientra tra gli immobili compresi negli elenchi di cui alla legge 1089/1939 così come modificata dal dec. leg. 42/2004.

8.3) Condono edilizio

Presso gli uffici comunali non sono state presentate richieste di condono edilizio.

8.4) Provvedimenti sanzionatori

Dalle informazioni assunte non risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 45 e s.m..

9) CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto dello stato in natura con i documenti in atti catastali d'impianto l'unità immobiliare non presenta illeciti urbanistici.

10) GESTIONE CONDOMINIALE



L'immobile fa parte di un condominio rappresentato dall'Amministrazione
Vono con sede in Trieste.

10.1) Spese fisse di gestione/manutenzione

Spese medie annue: euro 536,54.

10.2) Spese straordinarie deliberate non ancora esigibili

Delibera dd. 4/3/2024: ulteriore spesa di euro 1.000,00 per lavori su portone
d'ingresso, da ripartire pro quota.

10.3) Spese condominiali scadute e trasferibili.

Spese dovute: euro 620,54 (annualità 2023), euro 536,54 (annualità 2024).

11) DIVISIBILITA'

Il bene non necessita di essere diviso.

12) LAVORI DI RIPRISTINO

L'unità non necessita di lavori di ripristino.

13) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo dell'attestazione energetica.

14) PARAMETRI D'ESTIMO

Il bene è ubicato in zona semi centrale, molto trafficata, fornita di opere
d'urbanizzazione.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison
Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante
confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a
confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso
segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il
confronto delle caratteristiche tecnico economiche dell'immobile da stimare
con quelle degli immobili simili.



14.1) Superficie commerciale

Per omogeneità nel raffronto con i comparabili si assumono a riferimento le superfici catastali e nella fattispecie: mq. 56 (superficie alloggio).

15) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

15.1) Valutazione commerciale

Si stima il bene in espropriazione in euro 40.000,00 (arrotondati) quale risultato del calcolo analitico qui allegato. (All. 6)

15.2) Spese e decurtazioni.

Al valore commerciale del bene sono da detrarre le seguenti spese già elencate ai capi che precedono:

a) Attestato prestazione energetica	Euro	550,00
b) Spese condominiali esigibili	Euro	<u>1.157,08</u>
Per un totale di	Euro	<u>1.707,08</u>

15.3) Prezzo base d'asta.

Tenuto conto dell'analisi d'estimo dei capi che precedono, si conteggia:

A) valore dell'immobile (punto 15.1)	euro	40.000,00
B) spese e decurtazioni (punto 15.2)	euro	<u>1.707,08</u>
Differenza	euro	<u>38.292,92</u>

Sulla base di quanto accertato e delle considerazioni sopra esposte lo scrivente attribuisce al bene in espropriazione il valore commerciale di base d'asta quantificandolo come segue:

P.T. 47525 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da alloggio sito al quinto piano della casa civ. n. 40 di via Marconi, costruita sulla pcn 1062, in P.T. 47514 di



Trieste, marcato "10", orlati in azzurro nel piano in atti sub. G.N. 409/1981

con le congiunte 48/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 47514 di Trieste.

Valore arrotondato: Euro 38.3000,00 (euro trentottomilatrecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®
---oOo---ASTE
GIUDIZIARIE®

Il consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 9
pagine dattiloscritte compreso un prospetto riepilogativo, sei allegati e nove foto
di aver assolto l'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Trieste, 5 marzo 2025

Il C.T.U.

geom. Diego Coslovi

- N. 1 Prospetto riepilogativo
- All. 1 Copia incarico
- All. 2 Stralcio del piano tavolare in atti sub G.N. 409/1981
- All. 3 Donazione G.N. 5149/2014
- All. 4 Visura catastale
- All. 5 Planimetria catastale
- All. 6 Conteggio d'estimo.
- N. 6 Foto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

P.T. 47525 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da alloggio sito al quinto piano della casa civ. n. 40 di via Marconi, costruita sulla pcn 1062, in P.T. 47514 di Trieste, marcato "10", orlati in azzurro nel piano in atti sub. G.N. 409/1981 con le congiunte 48/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 47514 di Trieste.

censito al catasto con i seguenti identificativi:

- Comune di Trieste, Sezione V, Foglio 12, Particella 1062, sub. 10, via G. Marconi n. 40, piano 5, Zona Censuaria 1^, Categoria A/4, Classe 4^, Consistenza vani 2,5, Sup. Cat. mq. 56, Rendita: euro 284,05.

Valore del Lotto: Euro 38.300,00