

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Francesco Saverio Moscato

Esecuzione Immobiliare R.E. 09/2025

Promossa da CONDOMINIO DI VIALE RAFFAELLO SANZIO 13/2
contro

Io sottoscritto geom. Armando SANSONE di CAMPOBIANCO, nominato C.T.U.
nell'esecuzione immobiliare R.E. 09/2025, come da incarico allegato sub A), ho
prestato giuramento il 20.03.2025.

RELAZIONE TECNICA

L'oggetto della presente relazione è il seguente immobile: **alloggio al quinto piano
dell'edificio al civico 13/2 di viale Raffaello Sanzio** a Trieste, descritto di seguito.

1. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato il giorno 10.04.2025 alla presenza
della comproprietaria.

2. SITUAZIONE IN ATTI - CENSIMENTO

2.1 UFFICIO TAVOLARE

P.T. 5493 di Guardiella – C.T. 1 (visura aggiornata al 26.03.2025)

Unità condominiale costituita da alloggio sito al quinto piano della casa civ.n. 13/2 di
viale Raffaello Sanzio costruita sulla p.c.n. 2152 in P.T. 3398 con poggolo e cantina
marcato 113 in viola

Piano al G.N. 6943/69

Pres. 12.11.1969 G.N. 6943

Si rende evidente che all'unità condominiale C.T. 1 sono di pertinenza 61/10.000 i.p.,
di permanente proprietà del C.T. 1 in P.T. 3398 di Guardiella

Proprietà

Pres. 14.06.1982 G.N. 4357

In base al contratto di eredità dd. Trieste 16.04.1982, si intavola il diritto di proprietà
del C.T. 1 a nome di:

a)

con 1/2 p.i.;

b)

con 1/2 p.i..

Aggravi

Pende G.N. 1427/2025 ACCOLTO il 16.04.2025

Il Giudice Tavolare

vista la domanda di CONDOMINIO DI VIALE RAFFAELLO SANZIO N. 13, 13/1, 13/2, 13/3, 15, 15/1, 15/2, 15/3 con sede a TRIESTE;

esaminata la copia conforme dell'atto di pignoramento immobiliare ritualmente notificato in data 7/2/2025, RG 2500/2024 e allegata procura alle liti;

visto il R.D. 499/29 con l'allegata L.T. e successive modificazioni ed integrazioni,

ORDINA

A peso del seguente immobile in C.C. di Guardiella:

- P.T. 5493, c.t. 1, di iscritta proprietà di

con 1/2 pi ciascuno;

l'annotazione del pignoramento immobiliare per la somma complessiva di Euro 11.068,65.- di cui Euro 9.548,03.- di capitale

La partita tavolare corrisponde a quella indicata nel verbale di pignoramento.

2.2 AGENZIA DELLE ENTRATE

Direzione Provinciale di Trieste

Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali - **Catasto Fabbricati**

Comune di Trieste (L424) – Sezione Urbana J

Sez	Fm	p.c.n.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita €
J	12	2152	113	1	A/3	4	4,5 vani	75 mq	557,77

Indirizzo: VIALE RAFFAELLO SANZIO n. 13/2, Piano 5

Intestazione attuale immobile:

- proprietà 1/2

proprietà 1/2

3 – 4 CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE

Ho riscontrato la corrispondenza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali in ordine all'intestazione del soggetto titolare dei diritti.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è un alloggio della superficie interna lorda (SIL) di circa 74,74 mq, situato al quinto piano dello stabile sito al civico 13/2 di viale Raffaello Sanzio, con pertinenza di una cantina al pianoterra. L'edificio è ubicato nel rione di San Giovanni, zona residenziale ben servita da mezzi pubblici, infrastrutture e servizi di quartiere.

L'edificio, ultimato nel 1970, fa parte di un ampio complesso immobiliare costituito da sette fabbricati simili, sviluppato tra viale Raffaello Sanzio e via delle Linfe.

Le caratteristiche strutturali sono le seguenti: fondazioni e struttura portante in cemento

armato; solai in laterocemento; copertura piana.

Dal punto di vista architettonico, lo stabile presenta le caratteristiche tipiche delle costruzioni residenziali degli anni '60-'70: volumi semplici e compatti, facciate lineari prive di elementi decorativi rilevanti, finiture essenziali, utilizzo di materiali come intonaco civile tinteggiato, serramenti metallici o in legno, e balconi con parapetti in metallo e muratura. Tali edifici riflettono un'impostazione funzionale dell'abitare, orientata alla razionalizzazione degli spazi interni e alla standardizzazione dei componenti edilizi.

Le condizioni generali dell'edificio sono buone.

L'alloggio si compone di una cucina abitabile, tre camere spaziose (di cui una attualmente adibita a soggiorno), atrio e corridoio di distribuzione, un bagno completo con vasca, un ripostiglio e un poggio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatore di calore, radiatori e valvole termostatiche. Le condizioni generali di manutenzione sono discrete, sebbene le finiture interne siano in gran parte quelle originarie, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata. I serramenti esterni (finestre e portafinestra) risultano di recente sostituzione e in ottimo stato.

L'appartamento risulta arredato e attualmente abitato dalla proprietaria.

Per ulteriori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica e alla planimetria allegata.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti; pertanto, tutti gli impianti dovranno essere sottoposti a verifica tecnica al fine di accertarne la rispondenza alle normative vigenti.

6. RESIDENZA

Come risulta da comunicazione via mail dell'Ufficio certificazioni del Comune di Trieste (allegato sub G) gli esecutati risultano residenti presso l'immobile oggetto del pignoramento già dalla data della notifica.

7. GODIMENTO DEI BENI

L'Agenzia delle Entrate con nota prot. 39294/25 dd. 06.05.2025, trasmessa via mail il 09.05.2025 ha comunicato che non risultano contratti di locazione, leasing o comodato relativi all'immobile in oggetto.

8. SITUAZIONE URBANISTICA

Presso l'Archivio Tecnico del Comune di Trieste sono depositati:

- progetto originale di costruzione approvato con licenza di costruzione Prot. gen. N. 33001 Reg. corr. N. 306/2-67 dd. 30.11.1967;
- variante del progetto originale di costruzione approvato con licenza di costruzione Prot.

gen. N. 42785 Reg. corr. N. 306/19-67 dd. 09.09.1969;

- variante di progetto approvato con licenza di costruzione Prot. gen. N. 61222 Reg. corr. N. 306/24-67 dd. 14.02.1970;
- variante di progetto approvato con licenza di costruzione Prot. gen. N. 68047 Reg. corr. N. 306/29-67 dd. 29.01.1970;
- presso l'archivio edifici privati e pubblici del comune di Trieste risulta annotata agibilità rilasciata con Prot gen. N. 28483 Reg. corr. N. XII/1 - 306/18-67 dd. 14.07.1970;

9. CONDONO EDILIZIO

Non risultano pratiche di Condono Edilizio

10. REGOLARITÀ EDILIZIA

La situazione dell'alloggio corrisponde al progetto in atti comunali.

11. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Non risultano provvedimenti sanzionatori pendenti emessi dal Comune ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche.

12. DIRITTI

Non sono emersi diritti specifici sul bene.

13. SPESE CONDOMINIALI

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione Studio Rigotti, la situazione condominiale è la seguente:

- importo annuo medio delle spese condominiali: € 2.525,00;
- spese straordinarie deliberate: € 73,00;
- spese condominiali scadute e non pagate riferite agli ultimi due anni: € 5.486,61.

14. -15. CONDIZIONI DI VENDITA - DIVISIBILITÀ

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero immobile.

16. DATI FISCALI IMMOBILE

L'immobile risulta costruito in data anteriore al primo settembre 1967.

I dati per la compilazione delle dichiarazioni fiscali sono i seguenti:

ALLOGGIO sub 113

Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Rendita catastale € 557,77

17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile dovrà essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo orientativo è di circa 300 euro.

18. STIMA

18.1 LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto secondo la best practice, in conformità agli International Valuation Standards.

- Il sottoscritto ha ispezionato personalmente l'immobile in data **10.04.2025**.
- Le verifiche sono state condotte nei limiti di quanto visibile e accessibile.
- Non sono state eseguite prove distruttive né verifiche sugli impianti e sulle canne fumarie.

18.2 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E CRITERIO DI STIMA

Si tratta di un alloggio comodo posto in un bel contesto di edilizia residenziale ubicato in un quartiere densamente popolato in una zona, ben servita e caratterizzata da una domanda immobiliare sostenuta, sia per la vendita che per la locazione. In sostanza il bene costituisce una tipologia abbastanza richiesta e quindi facilmente collocabile sul mercato immobiliare.

Sotto l'aspetto metodologico la stima è stata eseguita con il metodo di confronto di mercato (MCA).

I due beni comparabili usati per l'applicazione del metodo di stima sono ubicati nello stesso complesso immobiliare ed hanno quindi caratteristiche simili e rientrano nello stesso segmento di mercato.

Riporto la definizione della metodologia di stima usata

Metodo di confronto di mercato o MCA (Market Comparison Approach): è un procedimento di stima del valore (o del canone) di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo (o di canone) noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

18.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

L'applicazione del **Metodo MCA**, è illustrato nella tabella A1 allegata, ed ha generato il seguente valore

Metodo MCA: valore alloggio = € 168.369,04

Conseguentemente determino il valore di vendita del lotto al netto dei costi per adeguamenti e per assenza di garanzia nell'ambito della presente procedura di vendita forzata:

Valore di mercato	€	168.369,04
detrazione per vendita in assenza di garanzia 5%	- €	8.418,45
spese condominiali pregresse	- €	5.486,61
attestato prestazione energetica	- €	300,00
Valore di vendita forzata	€	154.163,98

In conclusione per la vendita forzata dell'immobile in oggetto risulta un valore di stima pari ad arrotondati

euro 154.000,00
(euro centocinquantaquattromila/00)

19. IMPOSTA DI REGISTRO IN REGIME AGEVOLATO

Classamento: Z.C. 1, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 4,5 vani, **R.C. € 557,77**

Acquisto come prima casa per l'alloggio:

R.C. € 557,77 x 115,50 = valore fiscale € 64.422,43

Acquisto come seconda casa:

R.C. € 557,77 x 126,00 = valore fiscale € 70.279,02

Trieste, 25 febbraio 2025

In fede

geom. Armando SANSONE di CAMPOBIANCO

sottoscritta con firma digitale

Allegati: A1) tabella applicazione metodo di stima (Metodo Finanziario)

- A) copia incarico;
- B) inquadramento;
- C) estratto piano tavolare;
- D) visura, planimetria catastale e estratto mappa;
- E) documentazione fotografica;
- F) atto di provenienza.
- G) comunicazione Richiesta Certificati – Comune Trieste

\\NAS\Sansone\Public\02 LAVORI\03 TRIBUNALE DI TRIESTE\1 ESECUZIONI IMMOBILIARI\RE 9-2025 Viale Raffaele Sanzio 13, 13-1, 13-2, 13-3, 15, 15-1, 15-2, 15-3 (686-2025)\RE 09-2025 perizia.odt

Comune: TRIESTE (TS)
Dati catastali: Fg. 12, num. 2152, sub. 113

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	68,93	100%	68,93
Terrazze scoperte	10,62	50%	5,31
Cantine non collegate ai vani principali	2,00	25%	0,50
Superficie commerciale totale, m²			74,74

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Alloggio al quinto piano dello stabile civ.n. 13
COMPARABLE 2:	Alloggio al secondo piano dello stabile civ.n. 13/3
COMPARABLE 3:	Alloggio al primo piano dello stabile civ.n. 15/1

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	150.000	124.000	142.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	22/11/2022	17/03/2023	12/03/2024	20/05/2025
Differenziale (in mesi)	30	26	14	
Prezzo marginale	250	207	237	
Prezzo della caratteristica	7.500	5.382	3.318	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	71,42	68,22	69,37	74,74
Prezzo unitario a m ²	2.100	1.818	2.047	
Differenziale	3,32	6,52	5,37	
Prezzo marginale	1.818	1.818	1.818	
Prezzo della caratteristica	6.036	11.853	9.763	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Quinto	Secondo	Primo	Quinto
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Valore numerico	5,0	2,0	1,0	5,0
Differenziale		3,0	4,0	
Valore percentuale	3,00	3,00	3,00	
Prezzo marginale	4.500	3.720	4.260	
Prezzo della caratteristica		11.160	17.040	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Scadente	Normale	Normale
Valore numerico	2	1	2	2
Differenziale	0	1	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	100	250	100	
Prezzo marginale	7.142	17.055	6.937	
Prezzo della caratteristica		17.055		

RISULTATI			
Prezzo corretto	163.536	169.450	172.121
Prezzo corretto unitario al m ²	2.290	2.484	2.481
Prezzo corretto medio	168.369	168.369	168.369
Scarto %	-2,87	0,64	2,23
Scarto assoluto	-4.833	1.081	3.752

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 2.252,73

Valore stimato:

€ 168.369,04 = € 2.252,73 x m² 74,74

Divergenza percentuale assoluta 5,25%

(€ 172.121,00 - € 163.536,00) / € 163.536,00

VALORE STIMATO € 168.369,04

(euro centosessantottomilatrecentosessantanove/04)