

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**  
**RELAZIONE PERITALE**ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*

del Geom. FERLUGA Corrado, iscritto al Collegio dei Geometri della  
Provincia di Trieste con il n.957 e all'Albo dei Consulenti Tecnici  
Giudiziali del Tribunale di Trieste, nominato esperto estimatore nella:

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 90/2024****Giudice Dott. Francesco Saverio MOSCATO**

data di accettazione dell'incarico il 06/12/2024

udienza per la comparizione delle parti al 23/04/2025 ore 10.30

**promossa da:** TICINO SPV S.r.l. con sede in Roma, Via Curtatone n.3  
con gli avv.ti Benedetto e Guido GARGANI

**contro:** -----  
---oOo---

Il sottoscritto Geom. Corrado FERLUGA, è stato nominato esperto  
estimatore nella procedura sopra emarginata, con provvedimento del  
Giudice dell'esecuzione di data 03/12/2024.

In data 29/07/2024 ha accettato l'incarico conferitogli e prestato il  
giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, di  
cui ai seguenti quesiti: (Sub 1)

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, ove non già nominato;

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;

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;

4. riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;

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.

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;



7. 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;

8. 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;

9. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;

10. 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;

**11.** verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;

**12.** 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;

**13.** 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;

**14.** 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;

**15.** 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;

**16.** 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;

**17.** 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;



**18.** 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;

**19.** 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 Costituzionale n.6/2014;

**20.** inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al Custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea



documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita;

### **RISPOSTE AL QUESITO**

Con riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco

Saverio MOSCATO, si dà risposta come segue:

#### **1) SOPRALLUOGO ED ACCESSO AI BENI ESECUTATI**

Sulla base del Provvedimento del Giudice dell'esecuzione di data 03/12/2024, il sottoscritto in data 06/12/2024 ha dichiarato di accettare la nomina di C.T.U. nella procedura in epigrafe.

Con successivo provvedimento di pari data 03/12/2024, il Giudice dell'esecuzione ha nominato custode giudiziario dei beni l'Avv.

Costanza ZOTTI la quale ha provveduto direttamente ad inviare presso la residenza ufficiale degli esecutati a mezzo raccomandata

con avviso di ricevimento, una comunicazione per informarli dell'incarico ricevuto fissando contestualmente la data e l'ora del sopralluogo stabilito per il giorno 04/02/2025 alle ore 14.30;

Veniva comunicato altresì che in caso di mancato accesso agli immobili, il C.T.U. avrebbe informato il Giudice dell'esecuzione della loro irreperibilità ed indisponibilità.

(Sub 1)

Il sottoscritto C.T.U. in data 04/02/2025 come stabilito dalla



comunicazione A.R.R., si è recato presso l'immobile pignorato sito in Via Conconello n°55, per verificare la consistenza e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze, assumendo contestualmente un'ampia documentazione fotografica dei locali interni e dell'esterno dei fabbricati. (Foto Sub 2)

## **2) IMMOBILI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE**

Oggetto della presente valutazione, come indicato nella domanda di pignoramento presentata tavolarmente Sub. G.N. 12666/2024, sono i seguenti immobili:

- p.c.n. 520/3 Ente Urbano in C.t.1° della P.T. 3563 del C.C. di Contovello – area esterna, ingresso/ripostiglio e magazzino;
- U.I. marcata “A” in Ct.1° della P.T. 1503 sita al piano T-1 nel piano Sub. G.N. 1169/1944, facente parte dell'edificio condominiale di Località Contovello n.55 in Trieste, eretto sulla p.c.n. 520/2 di Contovello. (Mappa catastale Sub 3)

### **SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fabbricati**

#### **C.C. di CONTOVELLO**

a) Fg. 10 - Sez. Urb. G - p.c.n. 520/2 - Loc. Contovello n°55 - P. T-1

**Sub. 1** - Ctg. A/3 - Cl. 3 - vani 4,5 - Rendita Catastale 302,13 €

b) Fg. 10 - Sez. Urb. G - p.c.n. 520/3 - Loc. Contovello n°55 – P. T-1

**Sub. 1** - Ctg. C/2 - Cl. 3 - con. 8 mq. - Rendita Catastale 12,39 €

c) Fg. 10 - Sez. Urb. G - p.c.n. 520/3 - Loc. Contovello n°55 – P. T

**Sub. 2** - Ctg. C/2 - Cl. 3 - con. 29 mq. - Rendita Catastale 44,93 €

Intestati:

a) -----, con 1/2 p.i.

b) -----, con 1/2 p.i.

in regime di separazione dei beni.

(Visura Sub 4a + planimetrie catastali Sub 4b)

---oOo---

### **SITUAZIONE TAVOLARE**

#### **Partita Tavolare 1503 di CONTOVELLO**

*Foglio "A I parte"*

##### **Corpo Tavolare 1°**

Alloggio sito al pianoterra e primo piano della casa N.55 di Contovello, tinto in azzurro e segnato con la lettera "A" nel piano in atti, composto da tre camere, cucina, scala di accesso, corridoio e ripostiglio.

Piano G.N. 1169/1944

*Foglio "A II parte"*

*Pres. 13 settembre 1944 - N. 1169*

Si annota che con il presente ente indipendente è congiunta la comproprietà di 1/2 delle quote rimaste indivise della P.T. 1502 e che tale quota è inscindibile dall'ente stesso.

*Foglio "B" - Proprietà*

*Pres. 27 aprile 2007 - G.N. 5190*

In base al contratto di compravendita di data 24/04/2007, si intavola il diritto di proprietà dell'ente a nome di:

a) ----- con  $\frac{1}{2}$  p.i.

b) ----- con  $\frac{1}{2}$  p.i.

*in regime di separazione dei beni.*

*Foglio "C Aggravi"*

*Pres. 15 aprile 1996 - G.N. 3465*

In base al contratto di mutuo di data 12/04/1996, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Cassa di Risparmio di Trieste SPECIALCREDITO S.p.A., con sede a Trieste per complessive 150.000,00 € di cui 75.000,00 € di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso di questo immobile e p.i.

ACCESSORIE: P.T 3563 e sue p.i. e P.T. 1502 di q.c.c.

*Pres. 27 aprile 2007 - G.N. 5191*

In base al contratto di mutuo di data 12/04/2007, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna per complessive 191.520,00 € di cui 127.680,00 € di capitale, interessi, spese ed accessori, a peso del Ct.1° e sue p.i.

ACCESSORIE: P.T. 1502 e P.T 3563 di q.c.c.

*Pres. 24 luglio 2012 - G.N. 8288*

In base alla domanda di data 23/07/2012, e dagli estratti di ruolo in atti, si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore di



“EQUITALLIA NORD S.p.A. – Dir. Reg. per il F.V.G.” con sede legale in Milano, per l’importo complessivo di 328.705,58 € Pari al doppio del debito di 164.352,79 a peso della quota di ½ p.i. del Ct.1° di iscritta ragione di -----.

ACCESSORIE: P.T 3563 di q.c.c. e per le p.i. P.T. 1502 di q.c.c.

*Piombatura 12666/2024*

G.N. 12666/2024 (domanda di annotazione di pignoramento da parte di TICINO SPV S.r.l. della somma di 72.424,31 € oltre ai costi di notifica dell’atto, **non ancora accolta**)

\* \* \* \* \*

### **Partita Tavolare 3563 di CONTOVELLO**

*Foglio “A I parte”*

#### **Corpo Tavolare 1°**

p.c.n. 520/3 Urbana

Piano G.N. 5952/2000

*Foglio “A II parte”*

*Pres. 01 giugno 2000 - N. 5952*

In base al piano Prot.n. 1950/88, si annota che il catastale 21 corrisponde alla p.c.n. 520/3.

*Foglio “B” - Proprietà*

*Pres. 27 aprile 2007 - G.N. 5190*

In base al contratto di compravendita di data 24/04/2007, si intavola il diritto di proprietà dell’ente a nome di:



a) ----- con ½ p.i.

b) ----- con ½ p.i.

in regime di separazione dei beni.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foglio "C Aggravi"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pres. 15 aprile 1996 - G.N. 3465

Dalla P.T. 1501 di Contovello si trasporta:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pres. 13 novembre 1949 - G.N. 1169

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In base alla compravendita di data 31/08/44 ed al piano di data 25/08/1944, si intavola il diritto di servitù:

a) aria, luce e prospetto lungo la frazione del cat. 21 tinta in verde a favore della P.T. 1504;

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

b) di passaggio a piedi, con carri, animali ed ogni sorta di veicoli, della posa in opera di canali e condutture lungo la frazione del cat.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

21 tinta in bruno, a favore delle PP.TT. 1504 e 1500,

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- e -

#### ACCESSORIA

Intavolata ipoteca simultanea a favore della Cassa di Risparmio di Trieste SPECIALCREDITO S.p.A., con sede a Trieste per complessive 150.000,00 € di cui 75.000,00 € di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del Ct.1°

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PRINCIPALE: P.T. 1503 di Contovello

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pres. 27 aprile 2007 - G.N. 5191

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Intavolata ipoteca simultanea a favore della Unicredit Banca S.p.A.  
con sede in Bologna per complessive 191.520,00 € di cui 127.680,00  
€ di capitale, interessi, ecc. a peso del Ct.1°.

PRINCIPALE: P.T. 1503 di q.c.c.

*Pres. 24 luglio 2012 - G.N. 8288*

*ACCESSORIA*

Intavolata ipoteca legale simultanea a favore di "EQUITANIA NORD  
S.p.A. – Dir. Reg. per il F.V.G." con sede legale in Milano, per  
l'importo complessivo di 328.705,58 € Pari al doppio del debito di  
164.352,79 a peso della quota di ½ p.i. del Ct.1° di iscritta ragione di -

-----.

PRINCIPALE: P.T 1503 di q.c.c.

*Piombatura 12666/2024*

G.N. 12666/2024 (domanda di annotazione di pignoramento da parte  
di TICINO SPV S.r.l. della somma di 72.424,31 € oltre ai costi di  
notifica dell'atto, **non ancora accolta**)

\* \* \* \* \*

### **3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il fabbricato residenziale unifamiliare di Località Contovello n°55,  
risulta parte di un edificio condominiale eretto sulla p.c.n. 520/2 del  
C.C. di Contovello, lo stesso è stato puntualmente visionato  
assumendo anche ampia documentazione fotografica dell'esterno del  
fabbricato, del corpo accessorio destinato a magazzino insistente sulla





p.c.n. 520/3, oltre a tutti gli ambienti interni e le finiture dell'alloggio, (ingresso/ripostiglio e magazzino).

Il fabbricato oggetto della presente relazione peritale, è situato all'interno del Borgo Storico Originario di Contovello, adiacente ad altro fabbricato avente medesime caratteristiche costruttive e prospiciente una stradina interna pubblica del Borgo transitabile anche con mezzi meccanici che costeggia l'edificio e conduce a molti altri fabbricati contigui e prospicienti, simili per composizione e caratteristiche costruttive a quello in esame.

La zona in cui sorge il fabbricato è considerata assolutamente periferica in quanto facente parte ed interna ad un Borgo Originario storico tipico del Carso Triestino distante dal centro della città di Trieste di circa 10 chilometri.

Il Borgo è comunque servito da negozi, farmacia, panetteria, piccolo supermercato, scuole e mezzi di trasporto bus locali che collegano in andata e ritorno il Borgo con l'abitato di Trieste.

L'edificio di modeste dimensioni in pianta si sviluppa su due piani e risulta contiguo ed indipendente rispetto alla restante parte del fabbricato condominiale confinante simile per dimensioni ed altezza.

Antistante l'edificio, risulta di proprietà un'area esterna (p.c.n. 520/3) sulla quale insiste l'ingresso/ripostiglio che è adiacente al fabbricato condominiale privo di serramenti ed impianti con finiture sommarie



al grezzo; una scala di collegamento con la via pubblica attraverso un cancelletto, oltre ad un fatiscente corpo di fabbrica indipendente adiacente ad essa e destinato a magazzino.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, dove al pianoterra insiste un atrio alla cui sinistra si trova un vano doccia-wc con finestra provvisto di disimpegno (h=2,22), alla sua destra si trova un vano cucina/soggiorno aperto sull'atrio, il quale collega direttamente ad una stanza adiacente, dalla quale si accede attraverso un foro porta ad una rampa scala interna in legno che collega il corridoio e le stanze da letto del primo piano.

Davanti l'atrio insiste un foro porta che collega un grande vano cantina con finestra, privo di pavimento e di impianti, sommariamente intonacato allo stato grezzo.

L'altezza del pianoterra è pari a 2.56 m.

Le sue strutture portanti del fabbricato per le pareti perimetrali sono in pietra, mentre i solai con travi a vista solo al pianoterra, sono in legno così come quelle della copertura a tetto con manto di copertura in coppi canale rossi.

L'edificio condominiale eretto sulla p.c.n. 520/2 di Contovello, si presenta esternamente in mediocri condizioni di manutenzione, semplicemente intonacato e privo della normale tinteggiatura di finitura e protezione.



Tutti i serramenti esterni e gli oscuranti, quest'ultimi presenti solo al primo piano del fabbricato, sono in legno tinteggiato marrone compreso il portone d'ingresso a due ante con specchiature in vetro. Come anticipato, antistante ed adiacente al fabbricato insiste un vano ingresso/ripostiglio privo di pavimento, serramenti ed impianti, sommariamente intonacato ed anch'esso privo di tinteggiatura.

All'interno, l'alloggio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione con finiture del pavimento dell'atrio, del soggiorno con angolo cottura, in doghe di legno ad incastro di normale fattura, mentre il locale doccia-wc è pavimentato e rivestito con piastrelle di gres porcellanato di scarsissima fattura e piuttosto datate. Si rileva invece la presenza di porte interne in legno di buona fattura.

Sempre al pianoterra insiste un ampio locale cantina con ingresso prospiciente l'atrio, locale questo in pessime condizioni di manutenzione, dismesso, privo di pavimento ed impianti, sommariamente intonacato ma provvisto di foro finestra.

Attraverso un'unica rampa scala in legno alla quale con ingresso dal vano soggiorno/angolo cottura, si accede al primo piano alla cui sommità si affaccia un corridoio dal quale si accede alle due stanze da letto presenti, una più ampia di 15,90 mq. e l'altra più piccola, di 12,60 mq. e ad un piccolo vano con finestra; l'altezza interna dei locali è pari a 2,87 m.



Il rivestimento della scala e del pavimento del corridoio e delle stanze da letto è in parquet posato a “spina di pesce”, le pareti sono intonacate e tinteggiate che però in alcuni punti in prossimità del vano scala, del corridoio e lateralmente ad alcuni fori finestra, presentano fluorescenze e muffe che indicano la presenza di ambienti umidi e non sufficientemente areati.

L'alloggio è sprovvisto di un impianto di riscaldamento tradizionale a caloriferi, l'unica fonte di calore è data da una stufa a legna presente nel vano soggiorno/angolo cottura. Si rileva sulla parete interna al locale cantina del pianoterra la presenza di un boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria alla cucina ed alla doccia-wc.

L'impianto elettrico è fatiscente necessario di un completo rifacimento ed adeguamento alle vigenti normative.

Sull'area esterna p.c.n. 520/3, risulta costruito un corpo accessorio in muratura con travi portanti della copertura in legno sulle quali sono stati fissati dei pannelli prefabbricati di copertura in “eternit”, assolutamente fatiscenti e pericolosi.

Il corpo di fabbrica è destinato a magazzino e si presenta in pessime condizioni di manutenzione, privo di impianti ad eccezione di quello elettrico non a norma, del pavimento, sommariamente intonacato, e privo della tinteggiatura esterna ed interna di finitura.

I serramenti di porta e finestre sono in legno di semplice e di



scarsissima fattura.

(Foto Sub 2)

#### **4. CONCORDANZA TAVOLARE – CASTATALE - EDILIZIA**

Si rende evidente, che il fabbricato sito al pianoterra e primo piano e sue pertinenze di Località Contovello n°55 a Trieste, NON risulta in concordanza tra lo stato in natura, e le planimetrie catastali ed i progetti depositati in atti comunali; in quanto è stata demolita la parete posta a divisione dell'atrio con l'attuale soggiorno/angolo cottura formando così un unico vano, sempre nel soggiorno angolo cottura è presente un muretto basso originariamente posto a divisione fra la cucina ed una stanza; nel servizio igienico di doccia wc è stato demolito un tratto del muretto di divisione interna; al primo piano sono state demolite le spallette nel corridoio e invece è stata costruita una nuova paretina con relativo foro di porta per la creazione di un nuovo piccolo vano.

#### **5. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

##### **Edificio Località Contovello n°55**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste, approvato con D.C. n.48 dd.21.12.2015, pubblicato sul BUR n.18 del 04 maggio 2016 di cui all'avviso del decreto del Presidente della Regione, n.085/Pres. del 26 aprile 2016, l'edificio p.c.n. 520/2 ed il corpo accessorio p.c.n. 520/3, ricadono in:

**Zona Territoriale Omogenea A2**

**Nucleo di interesse ambientale di tipo A di Contovello**

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici storici di carattere rurale, tradizionali del Carso.

Le destinazioni d'uso in aggiunta alle destinazioni d'uso previste all'articolo 13 delle N.T.A., è ammessa la destinazione ad agriturismo di 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 complementarità rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i. e relativo regolamento di esecuzione.

Le Modalità d'attuazione degli interventi ammessi sono soggette a piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito.

**6. DATI EDILIZI D'ARCHIVIO**

Premesso che, l'accesso agli atti del Comune di Trieste non garantisce il completo reperimento di tutta la documentazione ivi depositata, tant'è che lo stesso Comune non rilascia attestazioni in merito alle pratiche depositate nel tempo presso i propri uffici, siano esse archiviate che in corso di istruttoria, tutto ciò premesso; in data 9/04/2025 presso l'Archivio del Comune di Trieste, lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso alla documentazione richiesta deposita in atti, assumendo documentazione fotografica dei disegni e provvedimenti edilizi reperiti;



e più in particolare:

1. L'edificio di località Contovello 55 risulta eretto antecedentemente l'entrata in vigore dei vigenti Regolamento Edilizio e PRGC.
2. Si rileva la presenza edilizia per il restauro parziale del tetto prot. n° 90/13/31 – Prot. n° 11/91/1619 del 1976-1990;
3. Condonò Edilizio – Concessione in Sanatoria Prot. Gen n°107510 dd. 16/10/2000 e Prot. SAI(u) C 15420/5, inerente la costruzione di un manufatto ad uso magazzino sulla pcn 520/3 sub 2, nonché per l'ampliamento della superficie utile al pianoterra della casa di civile abitazione a seguito della realizzazione di un ingresso e un ripostiglio, pratica regolarmente definita ma per la quale non risulta rilasciata l'abitabilità/agibilità. (Sub 5 – condono edilizio)

## 6. VINCOLI

L'edificio residenziale in esame, risulta ubicato nel Centro Storico del nucleo originari di Contovello, non iscritto nell'elenco degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. n.42/2004 (ex legge n.1089/39), né risulta gravato da censo, livello o uso civico.

L'area in cui sorge l'edificio è soggetta al vincolo paesaggistico a tutela di immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art.136 del D.lgs. n.42/2004.

## 7. ABUSI EDILIZI E SANZIONI

Come anticipato al precedentemente punto 4, l'alloggio è stato

interessato da alcune modifiche interne sia al pianoterra che al 1° piano.

Per regolarizzare la situazione urbanistica e catastale, essendo opere classificate in "attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 16 comma 1.

della L.R. 19/2009, risulterebbe necessario ripristinare l'obbligatorio disimpegno/antiwc che al momento attuale la sua mancanza

costituisce difficoltà edilizio-igienico-sanitaria, e presentare all'A.d.E. una Denuncia di Variazione catastale di aggiornamento planimetrico.

I costi da sostenere per le prestazioni professionali e sanzioni e diritti catastali e comunali sono i seguenti:

Variazione DOCFA: 400,00 € + 5% C.I.P.A.G. + 22% I.V.A.

Diritti catastali DOCFA = 70,00 €

OPERE EDILIZIE da eseguire:

costruzione di nuovo disimpegno/antiwc a corpo €1000,00;

Il bene in esame non risulta interessato da altri provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune di Trieste per eventuali abusi edilizi.

#### 8. DIVISIBILITA' DEI BENI

Allo stato attuale, considerato che l'edificio risulta costituito da un'unica unità immobiliare di limitata composizione planimetrica e una ridotta estensione metrica, con unico accesso, disposta su due livelli anche con la presenza di accessori esterni (ingresso/ripostiglio

e magazzino), la stessa non risulta divisibile.

Per tali ragioni, si ritiene opportuno disporre la vendita dell'immobile in esame in un lotto unico.

## **9. DATI PER LA COMPILAZIONE DELLE DENUNCE FISCALI**

Al fine di calcolare le imposte municipali sugli immobili secondo le vigenti disposizioni di legge, si riassumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

Unità immobiliare edificio residenziale Località Contovello n°55:

### **Fig. 10 - Sez. Urb. G - p.c.n. 520/2 - piano T-1**

Sub.1 - Ctg. A/3 - Cl. 3 - vani 4,5 - Rendita Catastale 302,13 €

### **Fig. 10 - Sez. Urb. G - p.c.n. 520/3 - piano T**

Sub.1 - Ctg. C/2 Cl. 3 - consistenza 8 mq. - Rendita Catastale 12,39 €

Sub.2 - Ctg. C/2 - Cl. 3 - con. 29 mq. - Rendita Catastale 44,93 €

## **10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi del Decreto Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, modificato e integrato dal Decreto Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009, la sola unità immobiliare alloggio sita in Località Contovello n.55 in esame, essendo di tipo residenziale destinata alla permanenza di persone, deve essere dotata dell'attestato di prestazione energetica (APE), per tale documento si stima un costo di circa 300,00 €, da detrarre al Valore dell'immobile determinato.

**11. GODIMENTO DEL BENE E RAPPORTI DI LOCAZIONE**

Si rende evidente, che dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste, non risultano registrati contratti di locazione, comodato o leasing, relativi alla quota p.i. dell'immobile pignorato.

**12. SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE**

Il fabbricato essendo formato da una sola unità abitativa, non è soggetto alla gestione obbligatoria con la nomina di un'amministrazione ufficiale, pertanto le spese di carattere gestionale e di manutenzione sono a carico del solo proprietario, di questo non è presente alcun conteggio di spesa a consuntivo né di previsione.

Non risultano previste spese straordinarie.

**13. AGEVOLAZIONI FISCALI**

Ai fini delle agevolazioni fiscali "prima casa", essendo il fabbricato eretto sulla p.c.n. 520/2 di Località Contovello n.55 destinato alla residenza, l'aggiudicatario della presente procedura, può avvalersi del regime agevolato per l'acquisto della prima casa.

**14. SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame, desunte dalle planimetrie catastali allegate alla presente e dai dati catastali delle p.c.n. 520/2 e p.c.n. 520/3 di Contovello presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, sono state calcolate e desunte secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, e così determinate:

Alloggio	Sup. lorda mq.	Coeff. di dest.	Sup. comm. mq.
Località Contovello 55			
a) alloggio T-1 (Sub.1)	103,18	1	103,18
b) cantina T (Sub.1)	30,32	0,70	21,23
b) ingresso-ripostiglio T (Sub.1)	9,84	0,70	6,89
c) magazzino T (Sub.2)	35,42	0,70	24,79
		assieme	156,09
<b><u>Totale superficie commerciale</u></b>			<b><u>156,09</u></b>

### 15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti in questione, assunto che lo stesso deve intendersi *“il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e senza alcuna costrizione”*.

Definite le caratteristiche degli immobili, si procede ora ai conteggi estimativi al fine di determinare il più probabile valore di mercato e/o fiscale ad essi attribuibile alla data del 31/12/2024, preso atto dell'attuale stato d'uso, conservazione e destinazione, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che in qualche modo hanno condizionato la valutazione dei beni in esame, valutata altresì la loro reale appetibilità nel mercato locale attuale, la loro vetustà, e vagliato ogni altro fattore concorrente all'enunciazione di un equo giudizio estimativo, si procede alla valutazione per l'immobile



residenziale di Località Contovello n.55, secondo il criterio sintetico comparativo con immobili simili, calcolato a metro quadrato di superficie lorda esterna, il quale giunge al valore applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi medi rilevati sul mercato immobiliare di Trieste.

Il valore a mq, elemento basilare nella valutazione sintetica comparativa, è il valore medio risultante dalla ricerca di contrattazioni avvenute nell'ultimo periodo in zona, per unità simili per tipologia e caratteristiche a quelle oggetto della presente stima.

La ricerca non ha ritrovato titoli recenti (2021-2024) archiviati presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Trieste per contrattazioni di fabbricati con le medesime caratteristiche e dimensioni di quelle dell'unità immobiliare in valutazione.

Vista la mancanza di valori comparabili ai fini della valutazione **in alternativa** al calcolo del valore commerciale secondo il metodo comparativo di contrattazioni recenti, lo scrivente ha ritenuto di determinare il valore commerciale dell'immobile in questione sulla base dei valori medi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (O.M.I. 2° semestre 2024), e di quelli riportati dal Borsino Immobiliare di Trieste entrambi riferiti alle contrattazioni avvenute nell'anno 2024.

Il prezzo al mq. degli alloggi di tipo economico in 2^ Fascia posti in





vendita nell'area extraurbana dei Borghi del Carso Triestino riportato nel Borsino Immobiliare locale, è compreso tra 1.128 €/mq (Valore minimo) e 1.302 €/mq. (Valore medio).

Per quanto riguardano le valutazioni indicate dall'OMI specificatamente per la Zona R1 dei Borghi dell'Altipiano Triestino, il prezzo in vendita indicato per unità immobiliari residenziali di tipo economico, il valore NORMALE è compreso tra 1.300 €/mq. (Valore minimo) a 1.700 €/mq (Valore medio).

Dall'esame dei dati sopracitati considerato il mediocre stato di manutenzione dell'immobile e delle sue pertinenze tenuto altresì conto delle sue pessime finiture e la qualità e vetustà degli impianti tecnologici presenti, si è ritenuto congruo mediare i valori sopraindicati assumendo quale parametro il valore minimo; più in particolare:

per l'unità immobiliare alloggio di **1.214,00 €/mq**

per il corpo accessorio magazzino di **500,00 €/mq**

Dall'esame dei valori di vendita sopra indicati, tutti attualizzati alla data del 31/12/2024, si ritiene di riassumere quanto segue:

**ALLOGGIO al piano T-1 = mq. 103,18**

Moltiplicando il valore unitario medio calcolato pari a 1.214,00 €/mq,

per la superficie dell'immobile oggetto di stima al lordo delle murature esterne si ottiene il seguente valore complessivo:

mq.  $103,18 \times 1.214,00 \text{ €/mq} = 125.260,52 \text{ €}$

Arrotondati **125.300,00 €** (centoventicinquemila trecento/euro)

**VALORE FISCALE:**

R.C.  $302,12 + 12,39 \times 5\% = 314,51 + 15,73 = 330,24 \times 126 = 41.610,24 \text{ €}$

(quarantunomila seicento dieci/24 euro)

\* \* \* \* \*

**INGRESSO/RIPOSTIGLIO al piano T = 6,89 mq.**

Moltiplicando il valore unitario medio calcolato pari a 500,00 €/mq,

per la superficie dell'immobile oggetto di stima al lordo delle

murature esterne si ottiene il seguente valore complessivo:

mq.  $6,89 \times 500,00 \text{ €/mq} = 3.445,00 \text{ €}$

Arrotondati **3.500,00 €** (tremila cinquecento/euro)

**VALORE FISCALE:**

R.C.  $12,39 \times 5\% = 12,39 + 0,62 = 13,01 \times 126 = 1.639,26 \text{ €}$

(milleseicento trentanove/26 euro)

\* \* \* \* \*

**CANTINA al piano T = 21,23 mq.**

**MAGAZZINO al piano T = 24,79 mq.**

Moltiplicando il valore unitario medio calcolato pari a 500,00 €/mq,

per la superficie degli immobili oggetto di stima al lordo delle

murature esterne si ottiene il seguente valore complessivo:

mq.  $24,79 + 21,23 = 46,02 \times 500,00 \text{ €/mq} = 23.010,00 \text{ €}$



**Arrotondati a 23.000,00 € (ventitremila/euro)**

**VALORE FISCALE** (solo per il magazzino):

R.C.  $44,93 \times 5\% = 44,93 + 2,25 = 47,18 \times 126 = \mathbf{5.944,68 \text{ €}}$

**(cinquemila novecento quarantaquattro/68 euro)**

\* \* \* \* \*

Considerata l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti all'asta, viene praticata una ulteriore riduzione dei valori sopra esposti pari al 5%, il tutto per dei valori finali come di seguito specificati:

**ALLOGGIO**

valore sopra determinato 125.300,00 €, detratti:

- Riduzione assenza garanzia vizi  $(125.300,00 \times 5\%) = 119.035,00 \text{ €}$

Alle cifre di seguito esposte si dovranno aggiungere gli oneri fiscali e di Cassa Nazionale come previsto da Legge;

- Costo per redazione attestato di prestazione energetica = € 300,00

- Variazione DOCFA: 400,00 €

- Diritti catastali DOCFA = 70,00 €

- Costi per la Denuncia di Voltura catastale = 200,00 €

- Diritti catastali Voltura = 86,00 €

- Costruzione di nuovo disimpegno/antiwc a corpo €1000,00;

**Totale 116.979,00 €**

**Arrotondato a 117.000,00 € (centodiciasettemila/euro)**

**INGRESSO/RIPOSTIGLIO + CANTINA**



valori sopra determinati  $3.445,00 + 10.615,00 = 14.060,00$  €, detratti:

- riduzione assenza garanzia vizi ( $14.060,00 \times 5\%$ ) =  $13.357,00$  €

**Totale 13.357,00 €**

**Arrotondato a 13.400,00 €** (tredicimila quattrocento/00 euro)

### **MAGAZZINO**

valore sopra determinato  $12.395,00$  €, detratti:

- riduzione assenza garanzia vizi ( $12.395,00 \times 5\%$ ) =  $11.775,25$  €

**Totale 11.775,25 €**

**Arrotondato a 12.000,00 €** (dodicimila/euro)

### **Riepilogo Valori commerciali**

ALLOGGIO	117.000,00 €
INGRESSO/RIPOSTIGLIO + CANTINA	13.400,00 €
MAGAZZINO	12.000,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>142.400,00 €</b>

**(centoquarantaduemilaquattrocento/00 euro)**

Ritenendo con quanto esposto, di aver fornito completa risposta a tutti i quesiti, rimango a disposizione del Ill.mo Giudice per ogni integrazione o chiarimento si rendessero eventualmente opportuni.

---oOo---

La presente relazione viene depositata per via telematica nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, corredata degli allegati sotto elencati, nelle versioni con e senza l'indicazione

nominativa del debitore esecutato.

Trieste, 31 marzo 2025

Il C.T.U.

Geom. FERLUGA Corrado

Allegati

1. Accettazione incarico - (Sub 1)
2. Documentazione fotografica esterni interni edificio - (Sub 2)
3. Estratto mappa catastale - (Sub 3)
4. Visure fabbricati + planimetrie - (Sub 4a - 4b)
5. Condonio Edilizio (Sub 5)





**TRIBUNALE DI TRIESTE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DICHIARAZIONE ACCETTAZIONE INCARICO**

Il Giorno 06/12/2024 l'esperto geom. Corrado Ferluga dichiara di accettare l'incarico conferitogli e presta giuramento di bene procedere alle operazioni affidategli (art. 161 disp. att. c.p.c.).

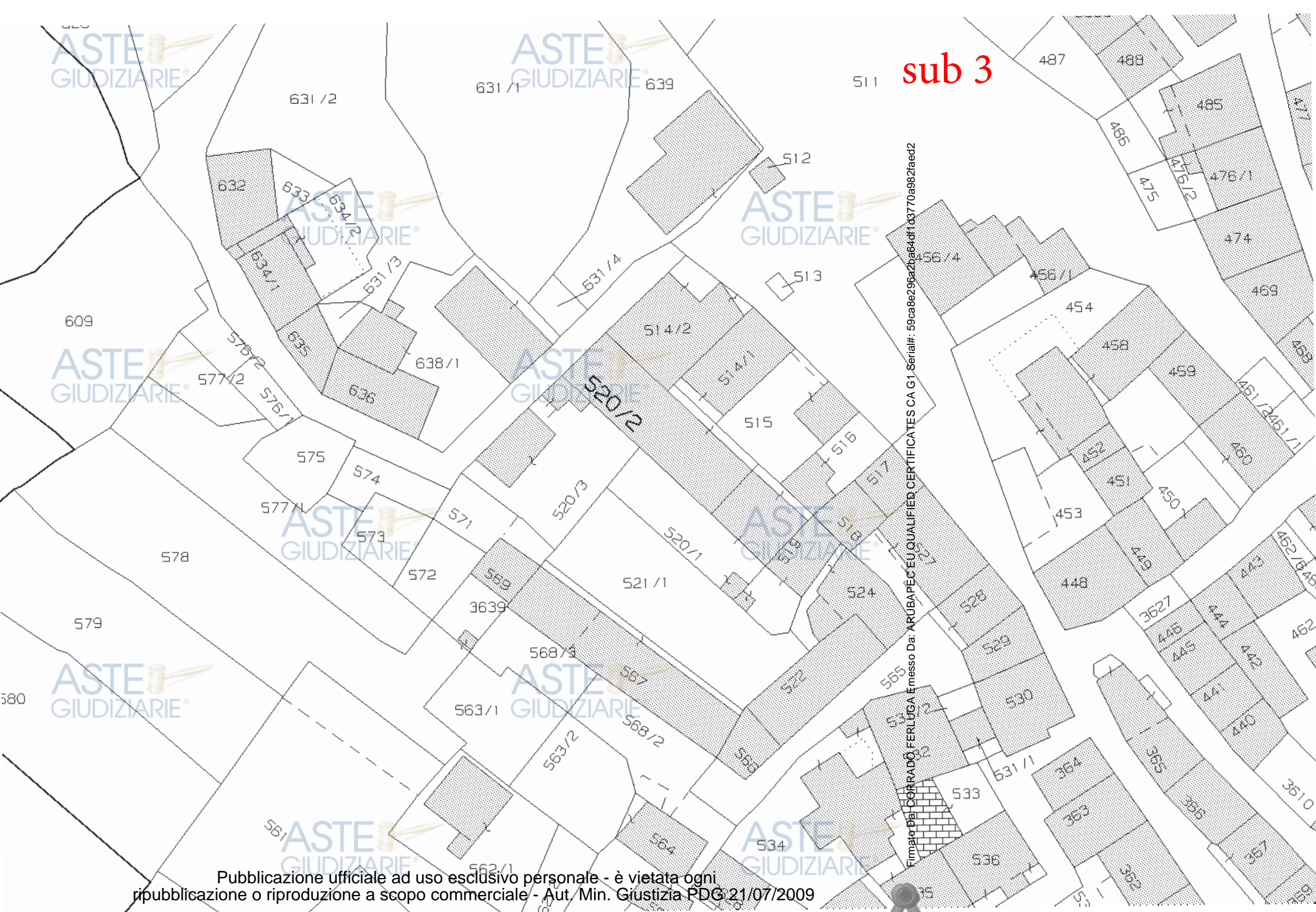
L'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis c.p.c., si impegna ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

L'esperto









sub 3

Firmato Del COORDINATORE FERLUGA Emesso Da: ARUBAPÉCEU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 59ca8e296a2ba64df143770a982faed2



Direzione Provinciale di Trieste  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali



Data: 25/11/2024  
Ora: 15:19:35  
Numero Pratica: T267411/2024  
Pag: 1 - Segue

## Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2024



Dati della richiesta  
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRIESTE



**Soggetto richiesto:**

\*\*\*\*\* (CF: \*\*\*\*\* ) T

**Totali immobili:** di catasto fabbricati 3



**Immobile di catasto fabbricati -  
n.1**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

### > Dati identificativi

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**  
Sez. Urb. **G** Foglio **10** Particella **520/2** Subalterno **1**  
Partita: **88531**

Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Annotazione di immobile:** RETTIFICA VOLTURA  
MODELLO UNICO PROT. 50401 DD 26/4/2007  
REGISTRAZIONE AI SOLI FINI FISCALI IN ATTESA  
DI DECRETO TAVOLARE

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **TRIESTE (L424H) (TS)**  
Foglio **10** Particella **520/2**

### > Indirizzo

LOCALITA' CONTOVELLO n. 55 Piano T - 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 302,13**  
Rendita: **Lire 585.000**  
Zona censuaria **3**,  
Categoria **A/3<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

CLASSAMENTO del 27/01/1989 in atti dal 08/11/1997  
(MC) (n. 18B/1989)  
Notifica n. 7960/1997



> **Dati di superficie**

Totale: **124 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **124 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
27/01/1989, prot. n. 18000



**Immobile di catasto fabbricati -  
n.2**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **G** Foglio **10** Particella **520/3** Subalterno **1**

Partita: **88531**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **TRIESTE (L424H) (TS)**

Foglio **10** Particella **520/3**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Annotazione di immobile:** RETTIFICA VOLTURA  
MODELLO UNICO PROT. 50401 DD. 26/4/2007  
REGISTRAZIONE AI SOLI FINI FISCALI IN ATTESA  
DI DECRETO TAVOLARE

> **Indirizzo**

LOCALITA' CONTOVELLO n. 55 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 12,39**

Rendita: **Lire 24.000**

Zona censuaria **3**,

Categoria **C/2<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **8 m<sup>2</sup>**

CLASSAMENTO del 27/01/1989 in atti dal 08/11/1997  
(MC) (n. 18B/1989)

Notifica n. 7960/1997

> **Dati di superficie**

Totale: **11 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
10/01/1989, prot. n. 691000



**Immobile di catasto fabbricati - n.3**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

## > Dati identificativi

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**  
Sez. Urb. **G** Foglio **10** Particella **520/3** Subalterno **2**  
Partita: **88531**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **TRIESTE (L424H) (TS)**  
Foglio **10** Particella **520/3**

Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Annotazione di immobile:** RETTIFICA VOLTURA MODELLO UNICO PROT. 50401 DD. 26/4/2007 REGISTRAZIONE AI SOLI FINI FISCALI IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE

## > Indirizzo

LOCALITA' CONTOVELLO n. 55 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

## > Dati di classamento

Rendita: **Euro 44,93**  
Rendita: **Lire 87.000**  
Zona censuaria **3**,  
Categoria **C/2<sup>e</sup>**, Classe **3**, Consistenza **29 m<sup>2</sup>**

CLASSAMENTO del 27/01/1989 in atti dal 08/11/1997 (MC) (n. 18B/1989)  
Notifica n. 7960/1997

## > Dati di superficie

Totale: **35 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/01/1989, prot. n. 18000

## > Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 2

- > 1. \*\*\*\*\*  
(CF \*\*\*\*\*)  
nato a TRIESTE (TS) il 09/01/1970  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)
- > 2. \*\*\*\*\* (CF \*\*\*\*\*)  
nata a CAPODISTRIA (PL) il 03/12/1971  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 24/04/2007 Pubblico ufficiale CAVALLINI Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 55204 - PU Sede TRIESTE (TS) Registrazione Volume 1 n. 742 registrato in data 26/04/2007 - RETTIFICA VOLTURA MODELLO UNICO Voltura n. 14124.1/2007 - Pratica n. TS0094649 in atti dal 13/08/2007

**> Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di TRIESTE (L424)

Numero immobili: **3** Rendita: **euro 359,45** Vani: **4,5** Superficie: **37 m<sup>2</sup>**

**> Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 359,45** Vani: **4,5** Superficie: **37 m<sup>2</sup>**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **0**

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

**Legenda**

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/2: Magazzini e locali di deposito

sub 4 b

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRIESTE via LDO CONIQUELLO civ. 55

PIANTA AL PIANO TERRA  
H(media) = 2.62 m

PCN 520/3

(759)

MAGAZZINO

PCN 520/3 cortile propr.  
della ditta intestata

P.C.N. 520/3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali  
F. 10 Sez: G  
n. 520/3 sub. 2

Compilata dal GEOM. BORME PIETRO  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di TRIESTE n. 691  
data 10.1.09 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

183



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRIESTE via ...LOC...CONTOVELLO civ. 55

<b>ASTERIZZAZIONE</b> ANNO <b>94</b> PACCO N. <b>2044</b> PROGRESSIVO N. <b>1331</b>	<b>PIANTA AL PIANO TERRA</b> H = 2.56 m	
	PCN 514/2	PCN 514/1
	ENTE B PT 1502	
<b>PIANTA AL PIANO PRIMO</b> H = 2.87 m		
FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE DEL C.C. DI CONTOVELLO F.M. 10 SCALA 1:1000		
ORIENTAMENTO		
SCALA DI 1:100		

Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOM. BORME PIETRO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 12 SEZ: G  
n. 520/2 sub. A

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di TRIESTE n. 681  
data 1.0.1.89 Firma

18B

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....TRIESTE..... via .....LOC.....CONTOVELLO..... civ.....55.....

**PARTERIZZAZIONE**  
ANNO.....  
PACCO N.....  
PROGRESSIVO N.....

PIANTA AL PIANO TERRA

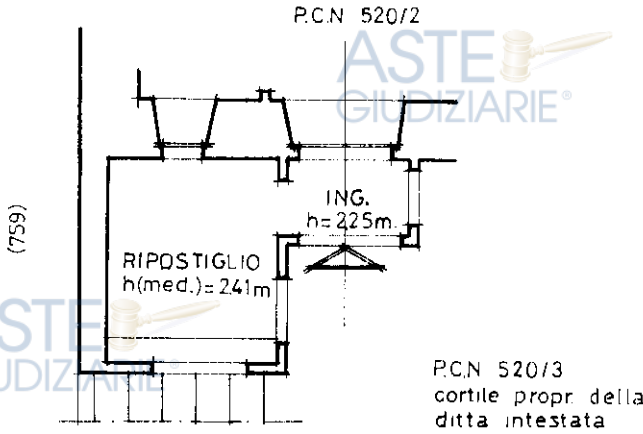


FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE  
DEL C.C. DI CONTOVELLO  
F.M. 10      S C A L A    1 : 1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali  
F. 10..... **SEZ: G**  
n. 520/3... sub. ....1.....

Compilata dal GEOM. DORME PIETRO  
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei.....GEOMETRI.....  
della provincia di .....TRIESTE..... n. 691.....  
data 10.1.09..... Firma.....

RISERVATO ALL'UFFICIO



## COMUNE DI TRIESTE

Trieste, 16.10.2000

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Coordinamento Amministrativo

Prot. Gen. n. 107510

Prot. corr. SAI(u) C 15420/ 5

**Oggetto:** Condonò Edilizio L. 47/1985  
pratica n° 15420  
CONCESSIONE edilizia in sanatoria  
LOCALITA' CONTOVELLO 55

Il presente atto è stato consegnato  
addiz. per copia all'interessato  
del signor  
Il ricevente  
Il conservatore

**MINUTA**

Stab Cingerla Stanislao

Pod Magik

Destinatario:

~~CINGERLA Stanislao EREDI~~  
localita' Contovello, 55  
34100 TRIESTE

(Mod: F1-1)

## IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

- Vista la domanda di condono edilizio presentata il 23.12.1986 da CINGERLA Stanislao (codice fiscale CNG SNS 08A11 L424B) per opere eseguite in LOCALITA' CONTOVELLO 55 consistenti in:
  - Intervento di nuova costruzione con la realizzazione di un manufatto ad uso magazzino, inerente l'attività artigianale, costruito sulla p.c.n. 520/3 del C.C. di Contovello, contraddistinto con il sub. 2.....
  - Intervento di ampliamento con aumento della superficie utile al pianoterra della casa di civile abitazione, a seguito della realizzazione di un ingresso e di un ripostiglio.....
- vista la documentazione depositata in atti, o inviata con la predetta domanda di condono edilizio;
- visto il parere reso dalle Amministrazioni competenti alla tutela dei vincoli;
- visti gli articoli 31, 34 e 35 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47, successivamente modificata ed integrata, nonché l'articolo 39 della Legge 23 dicembre 1994 n° 724;
- considerato che il richiedente ha già versato l'oblazione dovuta sul c/c/postale n° 255000;
- salvi e impregiudicati i diritti di terzi;



## RILASCIA

CONCESSIONE edilizia in sanatoria, ai sensi del combinato disposto dagli articoli 31 e 35 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 nonché dall'articolo 39 della Legge 23 dicembre 1994 n° 724 per le opere eseguite in LOCALITA' CONTOVELLO 55 e consistenti in:

Intervento di nuova costruzione con la realizzazione di un manufatto ad uso magazzino, inerente l'attività artigianale, costruito sulla p.c.n. 520/3 del C.C. di Contovello, contraddistinto con il sub. 2.....

Intervento di ampliamento con aumento della superficie utile al pianoterra della casa di civile abitazione, a seguito della realizzazione di un ingresso e di un ripostiglio..... sulla base della documentazione fornita il 23.12.1986.

## AVVERTE

1. che la presente CONCESSIONE edilizia è efficace esclusivamente ai fini della normativa di legge in base alla quale viene emessa.
2. che con successivo provvedimento, ai sensi dell'articolo 35 - 14° comma - della Legge 28.2.1985 n° 47, verrà rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati dalle norme regolamentari, qualora le opere non contrastino con le disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi o degli infortuni.
3. che, tenuto conto che le opere oggetto di sanatoria sono state eseguite in aree sottoposte al vincolo di cui alla Legge 29.06.1939, n° 1497 ed al D.L. 27.06.1985, n° 312, convertito con modificazioni, dalla Legge 08.08.1985, n° 431 (vincolo ambientale), si riserva di determinare ed irrogare l'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della Legge 29.06.1939, n° 1497.
4. che il parere di cui all'art. 32 della Legge 28.02.1985 n° 47 per i beni sottoposti al vincolo delle bellezze naturali, rilasciato mediante autorizzazione Sindacale ai sensi dell'art. 131 della L.R. 52/1991, come modificata ed integrata dalla L.R. 34/1997, è stato inoltrato al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali. Il Ministero, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D.L. 29.10.1999, n°490 e successive modificazioni ed integrazioni, può, con provvedimento motivato, annullare l'autorizzazione data entro sessanta giorni dal ricevimento.



*Walter Coburn*

Geom. Vascotto Federico

Copiato da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

De

**Dot. WALTER COSSUTTA**

Spedito in data ..... 1941

NOV 200

NOV 200