

## TRIBUNALE CIVILE DI TRIESTE

\* \* \*

**Esecuzione immobiliare R.E. 91/2025**

**Promossa da:** [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Giudice:** [REDACTED]

**Rinvio: 11/03/2026**

\* \* \*

## 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 30.11.2025.

### Operazioni svolte

Dato inizio alle operazioni peritali il CTU, effettuate le necessarie indagini presso gli uffici del Comune di Trieste, presso il Catasto e l'Ufficio Tavolare, dopo alcuni rinvii richiesti dagli esecutati, in data 19.01.2026, insieme al nominato custode dott. [REDACTED] e alla presenza dell'esecutata, eseguiva il sopralluogo presso l'immobile pignorato durante il quale venivano assunte le fotografie allegate alla presente perizia.

### Bene oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda un alloggio al quinto piano, con cantina al pianoterra, di un edificio multipiano condominiale, al civico n. 73 di via del Roncheto, in Trieste.



**Dati Tavolari**

**P.T. 3640 del C.C. di Servola c.t. 1°**

Consistenza:

UNITA' CONDOMINIALE costituito da alloggio al quinto piano, con cantina al secondo sottostrada, della casa civ. n.73 di via del Roncheto, costruita sulla p.c.n. 1156/5 in P.T. 2447 di Servola, marcato "Y" in violetto.

Piano al G.N. 3625/1964

Con 38/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2447 di Servola

Proprietà:

Pres. 4.11.2019 G.N. 12407



Aggravi:

Pres. 4.11.2019 G.N. 12407 PRINCIPALE

Intavolato il diritto di ipoteca simultanea a favore della Banca di Credito Cooperativo di Staranzano e Villesse, per complessivi €.220.000,00 di cui €.110.000,00 di capitale.

ACCESSORIE: P.T. 2447 q.c.c.

Pende G.N. 13179/2024

Annotazione di iscrizione di ipoteca simultanea a favore dell'Agenzia delle Entrate per €. 57.614,08 a peso della quota di ½ di iscritta ragione di Dejan Kostic

Pende G.N. 12457/2025

Annotazione di pignoramento immobiliare promosso dal Condominio di Via del Roncheto 73, in persona dell'amministrazione Geom. William Drago, per l'esazione di € 3.652,47 oltre alle successive occorrenze a peso della P.T. 3640 c.t.1° di Servola di iscritta ragione di



### Concordanza tra iscrizioni tavolari e catastali

Le iscrizioni riguardanti l'immobile oggetto della perizia sono in concordanza tra i due uffici.

### Segnalazione di situazioni di discordanza pregiudizievoli alla procedura

Non necessaria.

### Descrizione dei beni

Trattasi di un appartamento al quinto piano (4 piano per l'ascensore) di un edificio condominiale al civico 73 di via del Roncheto, comprendete una cantina al piano terra dello stesso edificio.

La zona è semicentrale ma densamente popolata, non di particolare pregio ma discretamente apprezzata dal mercato immobiliare.

La casa, un edificio multipiano residenziale di livello medio, ultimato nel 1964, si presenta in buone condizioni generali di conservazione per quanto attiene alle facciate e al vano scale. Buone le finiture delle parti comuni. La casa è dotata di ascensore.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con angolo cucina, due camere, bagno e terrazzo, oltre alla cantina, il tutto per una superficie commerciale<sup>1</sup> di 84 mq, e altezza interna pari a 2.80 m.

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*



La distribuzione interna dell'appartamento è stata leggermente modificata rispetto a quella originaria, con demolizione di tramezzi interni al fine di ricavare un unico ambiente di soggiorno/cucina al posto degli originari 2 ambienti.

Trattasi di modifiche interne configurabili come opere di manutenzione ordinaria di cui all'art.4 comma 2 a) 1) della L.R.19/2009 e realizzabili in edilizia libera ai sensi dell'art.16 della L.R.19/2009.

La conformità alle norme igienico-sanitarie si otterrà completando i lavori mediante l'installazione di una porta nell'attuale varco di passaggio tra zona giorno e zona notte per disimpegnare il bagno-w.c..

A seguito delle suddette recenti modifiche l'appartamento si presenta con buone recenti finiture e in ottimo stato di conservazione, con pavimenti in piastrelle, pareti tinteggiate ma con qualche effetto decorativo (simil mattoni faccia a vista), soffitti con ribassamenti e luci a led.

Il riscaldamento è autonomo a metano con caldaietta in bagno. Vi sono alcuni split per il raffrescamento estivo.

I serramenti esterni sono in PVC con tapparelle avvolgibili.

Dal terrazzo si gode una bella vista aperta sulla città.

### **Eventuale residenza dell'esecutato anche all'epoca della notifica**

#### **dell'atto di pignoramento**

- 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;
- 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



L'alloggio costituisce residenza degli esecutati sia ora che all'epoca della notifica dell'atto di pignoramento.

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

L'ufficio è attualmente occupato dai proprietari.

**Situazione urbanistica dell'immobile**

Licenze di costruzione originarie della casa:

prot.gen. n.31192 prot corr.n.615/1-56 dd.28.7.1956;

prot.gen.n.45012 prot.corr. n.615/17-56 dd.28.6.1963

Autorizzazione ad abitare del 3.4.1964 (vedi .allegati)

**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 di condominio ha fornito i seguenti dati:

- le spese ordinarie di gestione si aggirano tra 900 / 1000 euro annui;
- ad oggi non ci sono spese straordinarie già deliberate;
- è in preparazione la convocazione di assemblea ordinaria, pertanto in



allegato è riportato il rendiconto spese ordinarie gestione 1.1 - 31.12.2025

### **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 gli immobili risultano così censiti:

Sez. U, foglio 4, particella 1156/5, sub 19, Via del Ronchetto 73, Piano 4; Z.C. 2, cat. A/3, cl 3, cons. 4,5 vani, superficie catastale 84 mq, rendita €476,43.

### **Obbligo dell'attestato di qualificazione energetica**

L'immobile è dotato di un attestato di qualificazione energetica di data 23.10.2019, allegato al contratto di cpv (vedi allegati).

### **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:

$476,43 \times 1,05 \times 110 = € 55.027,66$ . - (Prima Casa)

$476,43 \times 1,05 \times 120 = € 60.030,18$ . -

### **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 €. 2.000,00/mq di superficie commerciale, prossimo al valore massimo tra quelli previsti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate, per la zona, per abitazioni civili in NORMALE stato di conservazione, considerando l'OTTIMO stato conservativo.



Codice di zona: C4							
Microzona catastale n.: 0							
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	NORMALE	1550	2050	L	5,6	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1800	L	4,8	7,2	L
Autorimesse	NORMALE	900	1300	L	4,8	7,1	L
Box	NORMALE	1400	2100	L	7,5	11,2	L
Ville e Villini	OTTIMO	1950	2750	L	8,6	12,8	L

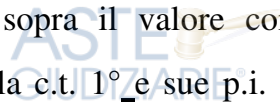


Tenendo conto degli elementi di deprezzamento (pochi), andranno applicati seguenti coefficienti correttivi:

- Per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: .....0,95
- Per lo stato d'uso e manutenzione: ..... 1,00
- Per lo stato di possesso: ..... 1.00
- Per vincoli e oneri giuridici non eliminabili: .....1,00
- Per spese condominiali insolite (non ricavabili dalla vendita): ..... 1,00



\* \* \*



Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra il valore commerciale dell'immobile P.T. 3640 del C.C. di Servola c.t. 1° e sue p.i. viene così determinato:

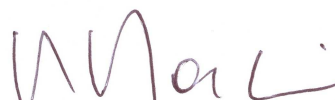
$$0,95 \times 84 \times 2.000,00$$

e pertanto a corpo e con gli opportuni arrotondamenti:

**€ 160.000,00 (centrosessantamilaeuro).**

\* \* \*

Trieste, 6 febbraio 2026

  
(dott. ing. Roberto Marzi)





**ALLEGATI:**

- **Documentazione fotografica**
- **Copie da libro tavolare**
- **Copie planimetrie dal Piano Tavolare GN 3625/1964**
- **Planimetria situazione attuale**
- **Planimetria catastale**
- **Visura catastale**
- **Estratto da Progetto edilizio originario**
- **Autorizzazione ade abitare**
- **Contratto di compravendita con allegata A.P.E.**
- **Rendiconti spese condominiali**



*Roberto Marzi*

Dott. Ing. Roberto Marzi

