

Geom. **SILVANO PURINANI**

CONSULENTE TECNICO GIUDIZIALE

Piazza Sant'Antonio Nuovo n. 2 - 34122 TRIESTE

Tel. e Fax: 040369182

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**

**Esecuzione immobiliare procedura esecutiva n° 93/2025 R.G.E.**

Promossa da:

dalla **BANCA DI CIVIDALE S.p.A.** – Società Benefit (C.F. 00249360306) appartenente al Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano, soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. - Südtiroler Sparkasse AG, con sede legale a Cividale del Friuli (UD), via Sen.Guglielmo Pelizzo 8-1, in persona del Direttore Generale avv. Luca Cristoforetti (CF CRSLCU67M16H612Y) rappresentata e difesa dall'avv. Dario Obizzi - PEC [dario.obizzi@pecavvocatigorizia.eu](mailto:dario.obizzi@pecavvocatigorizia.eu) - con studio in Gorizia, Corso Italia 17, giusta procura dd.14/5/2025 allegata in calce all'atto di precetto dd. 30/6/2025

Contro:

**XXXX Xxxxxxxx** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX (XXXXXXXX) il X/X/XXXX, residente a XXXX, XXXXX (XXXX) XXX XXXX XXXX XX.

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Francesco Saverio Moscato**

Udienza: **17/06/2026**

**Premesse**

Il sottoscritto geom. Silvano PURINANI, con studio Tecnico in Trieste in Piazza Sant'Antonio Nuovo n. 2, iscritto all'Albo dei Geometri posizione n° 900 Collegio di Trieste, nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Saverio

Moscato, C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la valutazione dei beni del debitore, con incarico ricevuto nell'udienza di data 09/03/2026, accettando l'incarico con invio telematico in data 10/03/2026.

L'incarico riguardava la redazione della stima del valore degli immobili costituiti da:

- **alloggio sito al terzo piano dell'edificio della casa di Viale dei Campi Elisi n. 20, a Trieste CAP 34144**, censito nel c.t. 1° della P.T. 50592 del C.C. di Trieste, con le congiunte 68,23/1000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° della P.T. 50400 di Trieste (p.c.n. 6133/17, fondo e parti comuni dell'edificio), cui sono di pertinenza 12/133 p.i. del c.t. 1° della P.T. 50613 di Trieste (p.c.n. 6133/3, corte di mq. 3460).

Lo scrivente ha effettuato un primo sopralluogo in data 12/03/2023 e un secondo sopralluogo in data 30/03/2026, quest'ultimo preceduto dall'invio di raccomandata da parte del custode giudiziario, avv. Stefano Blasone, ed eseguito alla presenza del medesimo. In entrambe le occasioni non è stato possibile accedere all'immobile a causa dell'assenza del debitore esecutato.

Il terzo sopralluogo è stato effettuato in data 9 aprile 2026, alla presenza del custode giudiziario, avv. Stefano Blasone, con l'ausilio della Polizia di Stato – Commissariato di San Sabba (Assistente Capo Coordinatore XXXXX XXXX) e di un fabbro, il quale ha consentito l'accesso all'alloggio.

Il quesito cui deve rispondere il sottoscritto Consulente Tecnico è il seguente:

- 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 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 giudiziari 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 giudiziari 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'art. 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 di 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'art. 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 pratica 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, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;*

20) *inviare a mezzo 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;*

#### **Tutto ciò premesso**

Il sottoscritto C.T.U. geom. Silvano PURINANI dopo aver eseguito tutte le verifiche presso gli Uffici Competenti e precisamente all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Registro), Agenzia delle Entrate (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati), Ufficio Tavolare, Ufficio Tecnico del Comune di Trieste (archivio Tecnico Concessioni Edilizie, Archivio Generale, Cancelleria delle Concessioni Edilizie, Ufficio P.R.G.C., Ufficio Condoni Edilizio, Ufficio Anagrafe del Comune di Rottofreno ed eseguito il sopralluogo in natura, lo scrivente è in grado di rispondere al quesito e di redigere la seguente

#### **RELAZIONE PERITALE**

Lo scrivente, considerato che la presente procedura riguarda l'intera quota di proprietà di un alloggio sito al terzo piano di Viale dei Campi Elisi n. 20 (anagrafico n. 5390) in Trieste, ha costituito con l'immobile in oggetto un unico

lotto.

#### **1.0) SITUAZIONE TAVOLARE DEL LOTTO UNICO:**

**1.1) Partita Tavolare 50592 del C.C. di Trieste**

c.t.1°: unità condominiale costituita dall'alloggio sito al 3° piano della casa civ. n. 20 di Viale Campi Elisi, costruita sulla p.c.n. 6133/17 in P.T. 50400 marcato "8" in verde.

Piano al G.N. 774/1983 (vedi allegato 1)

**Pres. 28/01/1983 G.N. 774**

Si rende evidente che all'unità condominiale 1° c.t. sono di pertinenza 68,23/1000 i.p., di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 50400 di Trieste (p.c.n. 6133/17 casa di mq. 190, civ. n. 20 di viale Campi Elisi, cui sono pertinenti la quota di comproprietà di 12/133 i.p. della p.c.n. 6133/3 corte di mq. 3460, in c.t. 1° della P.T. 50613 di Trieste)

**Proprietà:****Pres. 25/10/2021 G.N. 13014 (vedi allegato 2)**

In base al contratto di compravendita dd. 11 ottobre 2021, Gorizia, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- XXXX XXXXX, nata a XXXX (XXXXX) il XXXXXXXXXXXXX

**Aggravi****Pres. 25/10/2021 G.N. 13014 – PRINCIPALE (vedi allegato 3)**

In base al contratto di mutuo fondiario stipulato in atto unico dd. Gorizia 11 ottobre 2021, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BANCA DI CIVIDALE SOCIETA' PER AZIONI, in forma breve CIVIBANK S.P.A., con sede in Cividale del Friuli (UD), per la somma complessiva di euro 82.250,00, di cui euro 47.000,00 di capitale, oltre interessi, spese e accessori come da titolo, a peso del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIA: per le p.i. P.T. 50400 del C.C. stesso Comune Censuario

**Pende G.N. 12441/2025 (vedi allegato 4), atto accolto in data 12/11/2025**

**per annotare** presso la P.T. 50592 di Trieste c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione di XXXXX XXXX, nata a XXXX (XXXXX) il XXXXXXX, il

pignoramento immobiliare promosso dalla “BANCA DI CIVIDALE S.p.A.”, con sede in Cividale del Friuli (UD), per l’importo complessivo di € 48.820,98 oltre a spese, interessi e successive occorrenze come da titolo.

*Per completezza si riporta di seguito la situazione tavolare del c.t. 1° della P.T. 50613 del C.C. di Trieste, relativa alla corte costituita dalla p.c.n. 6133/3, che risulta pertinenziale, per la quota di 12/133 i.p., al c.t. 1° della P.T. 50400, partita tavolare madre del condominio nel quale è ricompresa l’unità condominiale censita nella P.T. 50592.*

**1.2) Partita Tavolare 50613 del C.C. di Trieste**

c.t.1°: corte di mq. 3.460

Piano al G.N. 774/1983 (vedi allegato 5)

**Proprietà:**

**Pres. 28/01/1983 G.N. 774**

In base ai titoli in atti e ai piani prot. 5/1981, 1165/1979, e 87/1983, 1454/1982, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°, a nome di:

- a) propr. Pro tempore c.t. 1° P.T. 50400 con 12/133 p.i.
- b) propr. Pro tempore c.t. 1° P.T. 50401 con 14/133 p.i.
- c) propr. Pro tempore c.t. 1° P.T. 50402 con 15/133 p.i.
- d) propr. Pro tempore c.t. 1° P.T. 50403 con 15/133 p.i.
- e) propr. Pro tempore c.t. 1° P.T. 50404 con 14/133 p.i.
- f) propr. Pro tempore c.t. 1° P.T. 50405 con 16/133 p.i.
- g) propr. Pro tempore c.t. 1° P.T. 50406 con 15/133 p.i.
- h) propr. Pro tempore c.t. 1° P.T. 50407 con 16/133 p.i.
- i) propr. Pro tempore c.t. 1° P.T. 50408 con 16/133 p.i.

**Aggravi**

Nessuno.

**2.0) SITUAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – Direzione Provinciale di Trieste Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali CATASTO FABBRICATI (lotto unico – alloggio sito al terzo piano di Viale dei Campi Elisi n. 20 a Trieste)**

**2.1) Catasto Fabbricati - Lotto unico**

L'alloggio al pianoterra terzo piano, vedi testo 1.1) della presente relazione, risulta censito con i seguenti identificativi al **Catasto Fabbricati** (vedi **planimetria catastale allegato 6 e visura catastale storica allegato 7**):

Comune di Trieste (Codice L424)

Provincia di Trieste

Sez.	Fg.	p.c.n.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
V	28	6133/17	13	1	A/3	3	3,5 vani	Tot. 53 mq Tot. escluse aree scoperte**: 53 mq	€ 370,56

Indirizzo: VIALE DEI CAMPI ELISI n. 20, piano 3

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L424 – Sezione A – Foglio 28 – Particella 6133/17

**INTESTATI:**

- XXXX XXXX, nata in XXXXX (XX) il XXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXX\* Proprietà 1/1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono 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).

**Nota:**

*Si segnala che la planimetria catastale non risulta pienamente conforme allo stato di fatto dell’immobile. In particolare, è stato rilevato che il piccolo ripostiglio/nicchia accessibile dal corridoio d’ingresso presenta*

*una forma irregolare, non perfettamente rettangolare, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, a causa della presenza delle canne fumarie delle cucine.*

*Il costo per la variazione catastale dell'alloggio, comprensivo di spese tecniche, diritti catastali e imposte di bollo, è stimato, in via prudenziale, in Euro 750,00. Tale importo sarà detratto dai valori di stima successivamente determinati.*

## **2.2) Catasto Fabbricati - Lotto unico**

Il cortile, Bene Comune Non Censibile autonomamente, costituito dalla p.c.n. 6133/17 del C.C. di Trieste, vedi testo 1.2) della presente relazione, risulta censito con i seguenti identificativi **al Catasto Fabbricati (vedi estratto mappa allegato 8 e visura catastale fabbricati allegato 11):**

Comune di Trieste (Codice L424)

Provincia di Trieste

Sez.	Fg.	p.c.n.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
V	28	6133/3							

Indirizzo: VIALE DEI CAMPI ELISI, piano T

Partita A

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L424 – Sezione A – Foglio 28 – Particella 6133/3

## **2.3) Catasto Terreni**, di seguito per completezza si riportano anche i dati relativi alla situazione della p.c.n. 6133/17 del C.C. di Trieste, particella sulla quale insiste il condominio di Viale dei Campi Elisi n. 20 (**vedi estratto mappa catastale allegato 8 e vedi visura Catasto Terreni allegato 9**):

Comune di TRIESTE (Codice: L424A)

Sezione TRIESTE (Provincia di TRIESTE)

Fg.	p.c.n.	Qualità	Sup.(mq.)
28	6133/17	ENTE URBANO	190 mq.

- 2.4) Catasto Terreni**, di seguito per completezza si riportano anche i dati relativi alla situazione della p.c.n. 6133/3 del C.C. di Trieste, particella sulla quale insiste il condominio di Viale dei Campi Elisi n. 20 (**vedi estratto mappa catastale allegato 8 e vedi visura Catasto Terreni allegato 10**):

Comune di TRIESTE (Codice: L424A)

Sezione TRIESTE (Provincia di TRIESTE)

Fg.	p.c.n.	Qualità	Sup.(mq.)
28	6133/3	ENTE URBANO	3460 mq.

**3) CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE DEL LOTTO UNICO:**

Le iscrizioni riguardanti gli immobili oggetto della perizia sono in concordanza tra i due uffici.

**4) ICI – IMU, ART. 1 COMMA 497 DELLA L. 266/2005, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014 DEL LOTTO UNICO:**

Ai fini di determinare l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

**Alloggio al terzo piano di Viale dei Campi Elisi n. 20 a Trieste:**

- **Categoria A/3**
- **Classe 3**
- **Consistenza 3,5 vani**
- **Subalterno catastale 13**
- **Rendita Catastale Euro 370,56**
- **Sezione Urbana V**
- **Foglio 28**
- **Particella 6133/17**
- **Zona Censuaria 1**

**Nel caso in cui 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, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014:**

di seguito si indicano i valori relativi all'acquisto **se destinato a prima casa:**

**Euro 370,56 x 115,50 = Euro 42.799,68**

**Se non destinato a prima casa Euro 370,56 x 126 = Euro 46.690,56**

**5) DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO UNICO:**

**Oggetto della presente stima è un alloggio sito al terzo piano del condominio di Viale dei Campi Elisi n. 20 a Trieste, CAP 34144:**

L'edificio in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima (p.c.n. 6133/17 del C.C. di Trieste), costituito in condominio, è situato nel Comune di Trieste, in Viale Campi Elisi n. 20 (anagrafico n. 5390), CAP 34143 (cfr. aerofotogrammetria allegato 12, estratto di mappa catastale allegato 8 e documentazione fotografica allegato 13).

Viale Campi Elisi è un'arteria a destinazione mista, residenziale e commerciale, ubicata nella zona sud della città, dalla quale si gode una parziale vista sul mare e, in particolare, sull'area portuale. Il contesto urbano è caratterizzato prevalentemente da edifici realizzati negli anni '60.

Il condominio in oggetto, edificato sulla p.c.n. 6133/17 del C.C. di Trieste (cfr. allegato 1), fa parte di un complesso residenziale realizzato tra il 1947 e il 1949 dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.), costituito da nove fabbricati disposti attorno a un ampio cortile interno, identificato catastalmente con la p.c.n. 6133/3 del C.C. di Trieste. L'intero complesso, articolato in nove condomini, è delimitato da Viale Campi Elisi, Via Giuseppe De Coletti, Via Giovanni Schiaparelli e Via Giambattista Morgagni.

Nelle immediate vicinanze dell'edificio, a circa 380 metri, sono presenti la scuola primaria "Elio de Morpurgo" e la scuola secondaria di primo grado "Lionello Stock". La piscina comunale "Bruno Bianchi" dista circa 700 metri, mentre il Giardino di Piazzale Rosmini si trova a circa 310 metri.

Ai fini della valutazione dell'inquinamento acustico, si segnala inoltre che la nuova sopraelevata è ubicata a circa 150 metri in linea d'aria dal condominio in oggetto.

La zona risulta servita da linee di trasporto pubblico urbano ed è dotata dei principali servizi di urbanizzazione.

Il condominio si sviluppa su un piano terra, ove sono presenti un porticato e l'atrio condominiale con relativo vano scale, e su quattro piani fuori terra; ciascun piano ospita tre unità abitative.

La struttura è realizzata con muratura perimetrale in mattoni, solai in laterocemento e copertura piana. Le caratteristiche costruttive sono tipiche dell'edilizia popolare realizzata dall'I.A.C.P. di Trieste nel secondo dopoguerra, destinata ad accogliere i profughi giuliani e dalmati.

Attualmente, l'intero complesso edilizio evidenzia uno stato di manutenzione non ottimale, con segni di trascuratezza sia nelle facciate esterne sia nei vani scala interni dei singoli condomini.

Il condominio di Viale Campi Elisi n. 20 è accessibile da Viale Campi Elisi mediante una scalinata esterna che conduce al cortile interno (cfr. foto 4 - 11 allegato 13); è inoltre raggiungibile da Via Giovanni Schiaparelli tramite una scalinata in discesa (cfr. foto 16 e 17 allegato 13), nonché da Via Giambattista Morgagni (cfr. foto 1 e 2 allegato 13), da cui si accede, mediante una rampa, a un portoncino che conduce direttamente al porticato dell'edificio, dal quale sono raggiungibili l'atrio condominiale e il vano scale.

Ai fini dell'accessibilità, si evidenzia che le aree esterne condominiali non risultano pienamente idonee, in quanto caratterizzate dalla presenza di più

rampe di scale. L'edificio presenta due facciate in aderenza ad altri fabbricati, una facciata su strada (Via Giambattista Morgagni) e una prospiciente il cortile interno (cfr. foto 1 e 15 allegato 13). La facciata lato strada, esposta ad ovest, si presenta in cattivo stato di conservazione, con evidenti rappezzi eseguiti a seguito del distacco di intonaci; anche le facciate lato cortile necessitano di interventi di manutenzione, in particolare per quanto riguarda intonaci e tinteggiature.

L'unico intervento di manutenzione di una certa rilevanza, eseguito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari, risale al 1995 ed ha riguardato la posa delle tubazioni del gas sulle facciate esterne e la realizzazione, al piano terra, di armadietti per l'alloggiamento dei contatori.

Il portone di ingresso è in legno e vetro (cfr. foto 12 allegato 13), dotato di impianto citofonico e apertura elettrica. L'atrio è pavimentato con piastrelle in agglomerato di graniglia di marmo (tipo "pepe e sale"). Il vano scala risulta tinteggiato, con ringhiera in ferro e corrimano in legno; i gradini sono rivestiti in lastre di pietra d'Aurisina, mentre i pianerottoli sono pavimentati con piastrelle in graniglia "pepe e sale" (cfr. foto 21-28 allegato 13). Le finestre del vano scala sono in legno con vetro singolo.

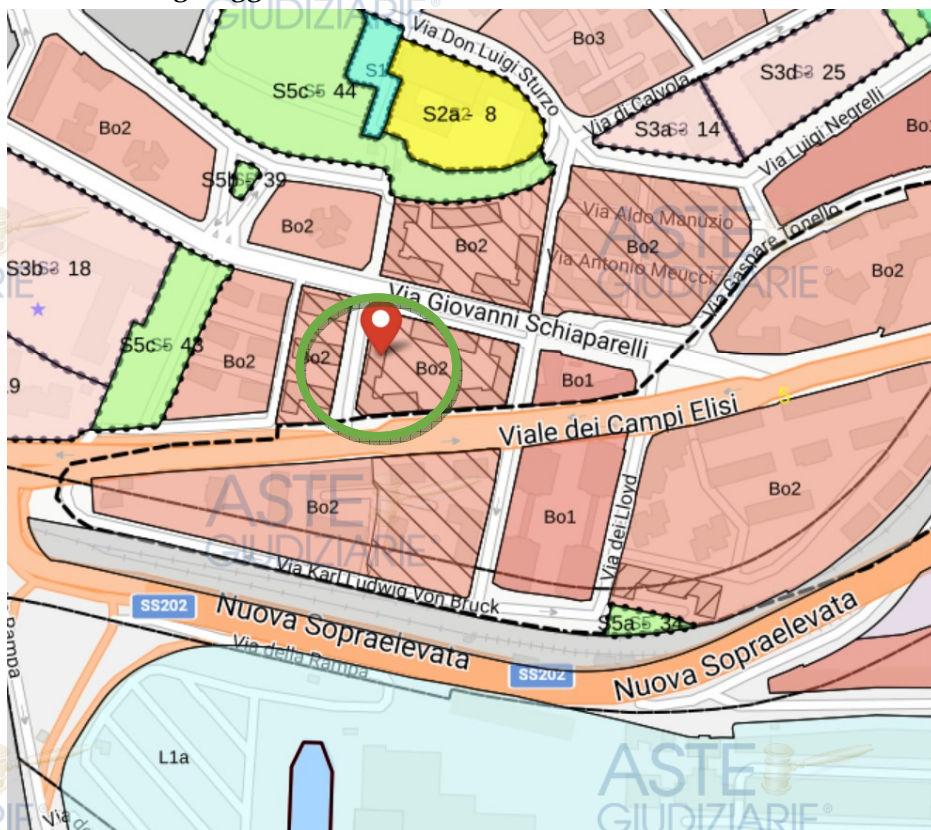
Le facciate esterne versano complessivamente in condizioni carenti e richiedono interventi di manutenzione e conservazione, anche di una certa entità, in particolare per quanto riguarda gli intonaci.

Le pavimentazioni dell'atrio e dei pianerottoli sono risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e presentano i segni del tempo. I serramenti di finestra del vano scale richiedono interventi di manutenzione/sostituzione, sono stati riscontrati nel sopralluogo dei vetri rotti nelle finestre presenti (cfr. foto 26 allegato 13).

Non è risultato possibile accedere sulla copertura e verificare le condizioni di manutenzione e conservazione del tetto e del manto di copertura (**vedi allegata aerofotogrammetria allegato 12**).

Ai fini dell'accessibilità, si evidenzia inoltre l'assenza di impianto ascensore; un'eventuale futura installazione potrebbe essere realizzata esclusivamente sul lato cortile, soluzione che comporterebbe comunque la necessità di superare almeno una rampa di scale per l'accesso ai piani.

*Dal punto di vista urbanistico, l'edificio sito in Viale Campi Elisi n. 20 a Trieste (p.c.n. 6133/17 del C.C. di Trieste), nonché il cortile pertinenziale identificato dalla p.c.n. 6133/3 — di cui la p.c.n. 6133/17 detiene una quota di proprietà pari a 12/133 parti indivise — ricadono, secondo il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) di Trieste, in zona omogenea “Bo2 – Città degli oggetti 2”*



**Zone Bo2 - Città degli oggetti 2**

*Sono le zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie semichiusa o aperta, che ripropongono, in alcuni casi, la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con volumetrie elevate e densità edilizia media.*

**Destinazioni d'uso**

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.
- agriturismo in 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 complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.

**Modalità d'attuazione e interventi ammessi**

*È richiesto il Piano attuativo per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per ampliamenti e nuova edificazione di edifici con If complessivo maggiore di 4,50 mc/mq.*

*Gli altri interventi si attuano con strumento diretto*

**Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale**

*Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.*

**Indici e parametri**

- If: massimo 4,50 mc/mq per interventi diretti;  
massimo 6,00 mc/mq per piano attuativo;
- H: massimo 16,50 m;
- Rc: massimo 45% per interventi diretti;  
massimo 40% per piano attuativo;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica obbligo del mantenimento dell'allineamento dell'isolato dove esistente;
- Rp: minimo 35%;
- DA: minimo 40 alberi/ha per piano attuativo;
- DAR: minimo 70 arbusti/ha per piano attuativo;

*Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.*

**Prescrizioni particolari**

*Per l'area BO2 di San Giovanni perimetrata in zonizzazione "San Giovanni - Quartiere Smart", vengono individuate aree soggette ad esproprio, come meglio esplicitate nel documento "Piano particellare" della variante n. 11 al PRGC, che riveste valore vincolante ai fini dell'individuazione degli immobili privati soggetti ad esproprio.*

***Art. 20 - Ville ed edifici di interesse storico - testimoniale***

*Sono individuati con specifico segno grafico negli elaborati PO2 - zonizzazione gli edifici, in prevalenza costituenti quartieri di edilizia residenziale pubblica e parti di isolati urbani, che rivestono particolare significato storico, testimoniale, architettonico e sono equiparati alle zone A e B0.*

*Le norme del presente articolo prevalgono su quelle della zona a cui ogni edificio appartiene. Sono fatte salve le specifiche disposizioni contenute nei decreti di vincolo dei beni culturali, là dove emanati.*

***Modalità d'attuazione e interventi ammessi***

*Sono ammessi interventi di:*

- manutenzione ordinaria;*
- manutenzione straordinaria ad esclusione dello spostamento, dell'apertura o della soppressione di fori esterni delle facciate prospicienti la pubblica via. È ammesso modificare le dimensioni dei fori al piano terra, mantenendo il loro numero. Non è ammessa la modifica dei fori dei portoni d'ingresso in corrispondenza degli atrii di accesso;*
- restauro e risanamento conservativo;*
- ristrutturazione edilizia con obbligo di mantenimento delle murature e dei fori delle facciate prospicienti pubblica via, fatto salvo quanto ammesso con gli interventi di manutenzione straordinaria sopra riportato;*
- ampliamenti limitatamente a quelli per i quali rimanga inalterata la sagoma della costruzione esistente;*

- *mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche attuati senza esecuzione di opere edilizie, in altra consentita;*

- *interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche se comportano limitate modifiche volumetriche, nel rispetto della L.R. 23/2005 e s.m.i. e della L.R. 19/2009 e s.m.i.;*

- *ampliamenti ai sensi dell'art. 39 bis della LR 19/09 e s.m.i., con obbligo di mantenimento delle murature e dei fori delle facciate prospicienti la pubblica via, fatto salvo quanto ammesso con gli interventi di manutenzione straordinaria sopra riportato;*

- *altri interventi ammessi:*

- *tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera per il tempo strettamente necessario;*

- *interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;*

- *opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;*

- *opere di scavo e rinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e rinterro;*

- *realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;*

- *realizzazione di tettoie di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;*

- *pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;*

- *installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso, da realizzare sulle falde del tetto che non prospettano sulla pubblica via;*

- *realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;*

- *collocazione, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni esimili, nonché di cartelli o di affissi pubblicitari, di segnali indicatori anche se interessano la viabilità pubblica o aperta al pubblico o le relative fasce di rispetto;*

- *demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;*

- *Ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 19/2009 e s.m.i. non sono consentiti interventi diversi da quelli elencati nei punti precedenti.*

**Art. 21 - Prescrizioni particolari per le Ville e palazzi di pregio storico -**

**architettonico e per le Ville ed edifici di interesse storico - testimoniale**

**Ascensori**

*È sempre ammesso l'inserimento di nuovi ascensori ed opere funzionalmente connesse, a condizione che:*

- siano realizzati all'interno dei corpi di fabbrica, anche al di fuori degli spazi di scala e di androne, comunque senza alterare gli elementi o gli ambienti di pregio e le caratteristiche tipologiche e con altezza massima, comprensiva del vano extracorsa, pari a quella del colmo del tetto;
- vengano localizzati nelle corti, cavedi, chiostrine o nelle facciate postiche non prospicienti la pubblica via, con altezza massima, comprensiva dell'eventuale vano extra corsa, pari a quella del colmo del tetto;

### **Scale**

Per le Ville e palazzi di pregio storico-architettonico di cui all'art. 19 è ammessa la riduzione della superficie degli scalini o dei pianerottoli unicamente nell'eventualità di posizionamento dell'ascensore e per rendere conformi, attraverso ulteriori interventi contemporanei, le parti comuni alle disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche, prevedendo la conservazione ed il riposizionamento di eventuali altri elementi e finiture di pregio.

### **Interventi manutentivi sulle facciate**

- nei casi di facciate in cui sia rinvenibile, anche parzialmente, la coloritura originaria, si privilegerà tale coloritura;
- negli altri casi le tinte devono raccordarsi alle consolidate cromie riconosciute nel patrimonio architettonico triestino;
- la tipologia degli infissi deve essere omogenea nel disegno, nel numero dei battenti e nel colore;
- il colore degli infissi, ferma restando la conferma delle tinte tradizionali eventualmente ancora esistenti, andrà abbinato alle tinte degli altri elementi di facciata;
- deve essere conservata la tipologia dello "sburto", in quanto rappresentativo di un modello funzionale tipico della città di Trieste;

- i serramenti dei fori dei piani terra quali portoni d'ingresso, griglie di finestre, vetrine storiche dei locali d'affari, riferibili all'impianto originario o modificati in un periodo successivo ma di particolare pregio architettonico, devono essere conservati e/o restaurati, fatte salve le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;

- non è ammessa la tinteggiatura o verniciatura di pietre, marmi, pietre artificiali, elementi litocementizi, cementi decorativi o laterizi destinati a rimanere a vista;

- non è ammesso occultare, cancellare o compromettere i trompe-l'oeil, le decorazioni dipinte o a graffito, ceramiche, musive, ecc. e rimuovere lapidi, numeri civici apposti alle facciate, insegne storiche o d'autore.

#### **Interventi sulle coperture**

##### **Lucernari**

È consentita la realizzazione di lucernari a condizione che la somma delle superfici dei lucernari esistenti e/o progettati su una falda della copertura del singolo edificio, misurata in proiezione orizzontale, non sia superiore al 15% della superficie della falda. I lucernari devono essere realizzati mediante aperture praticate a filo del piano di copertura, rispettando la partitura dei prospetti sottostanti, nonché la posizione degli eventuali lucernari preesistenti, escludendo l'uso di superfici vetrate di tipo specchiante, essere arretrati di almeno 1,00 m dal colmo della copertura e dalla muratura perimetrale, avere una larghezza massima di 1,40 m ed una lunghezza massima di 1,60 m.

##### **Abbaini**

Per le ville e palazzi di pregio storico-architettonico e per le ville e gli edifici di interesse storico-testimoniale gli abbaini saranno ammessi.

È consentita la realizzazione di abbaini a condizione che la somma delle superfici degli abbaini esistenti e/o progettati su una falda della copertura

*del singolo edificio, misurata in proiezione orizzontale, non deve essere superiore al 15% della superficie della falda.*

*Sempre nel caso di ville e palazzi di pregio storico-architettonico e per le ville e gli edifici di interesse storico-testimoniale gli abbaini devono essere realizzati rispettando il carattere tradizionale degli abbaini del tipo a due falde, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono, rispettando la partitura dei prospetti sottostanti nonché la posizione di eventuali abbaini e/o lucernari preesistenti escludendo l'uso di superfici vetrate di tipo specchiante, essere contenuti entro il colmo della copertura ed arretrati di almeno 1,00 m dalla muratura perimetrale, o di misura inferiore per garantire l'allineamento con abbaini esistenti ed avere una larghezza non superiore a 1,70 m.*

#### **Terrazze a vasca**

*Per le ville ed i palazzi di pregio storico - architettonico le terrazze a vasca non sono ammesse sul fronte prospiciente pubblica via.*

*Devono essere realizzate rispettando la partitura del fronte sottostante, dei lucernari degli abbaini e delle eventuali terrazze preesistenti; devono essere completamente incassate nella falda di copertura, con soluzioni progettuali, colori e materiali che mitighino la loro presenza.*

#### **Poggioli**

*La realizzazione di poggioli è consentita con le seguenti limitazioni:*

- è ammesso il rifacimento dei poggioli esistenti o la loro sostituzione con dimensioni, materiali e tipologia riconducibili al manufatto preesistente;*
- l'inserimento di nuovi poggioli è ammesso sulle facciate non prospicienti la pubblica via, a condizione che l'aggetto non superi 1,60 m.*

#### **Verande, bussole ed altre pertinenze**

*Sono ammesse unicamente su spazi quali corte, chiostrine, cavedi, o facciate degli edifici non prospicienti la pubblica via.*

***Parchi, giardini e cortili***

*Ove presenti devono essere conservate le pavimentazioni ed i manufatti storici esistenti e gli alberi di pregio come definiti dal regolamento comunale del verde pubblico.*

**ALLOGGIO AL TERZO PIANO – (vedi planimetria catastale allegato 6, vedi documentazione fotografica allegato 13, vedi pianta del terzo piano alloggio marcata “8” nel piano tavolare e catastale G.N. 774/1983 allegato 1)**

L'alloggio si trova al terzo piano ed è accessibile dall'atrio condominiale dopo aver superato diverse rampe scale (**vedi piano tavolare allegato 1, vedi documentazione fotografica allegato 13**). **Si evidenzia nuovamente che nel condominio non è presente un impianto ascensore.**

L'alloggio è composto da corridoio, cucina, due stanze, doccia w.c. e da un piccolo ripostiglio/nicchia.

Si precisa che tutti i vani finestrati dell'alloggio in oggetto si affacciano su un unico lato, precisamente su Via Giambattista Morgagni; di conseguenza, l'alloggio presenta un'esposizione unica verso ovest, non ottimale, anche per la mancanza di ventilazione e illuminazione naturale provenienti da altri lati.

Di seguito si descriverà ogni singolo vano dell'alloggio. Si precisa che i dati metrici in seguito indicati sono stati assunti senza eseguire un rilievo in natura vero e proprio, ma sulla base delle planimetrie depositate in atti presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati ed Ufficio Tavolare di Trieste).

Gli elaborati grafici e gli allegati alla presente perizia possono presentare lievi deformazioni o difformità dimensionali dovute ai processi di fotocopiatura, acquisizione fotografica dei documenti e successiva scansione per la

conversione in formato elettronico (PDF). Le planimetrie richiamate sono comunque quelle ufficialmente depositate e reperibili presso i competenti pubblici uffici.

Nel dettaglio i singoli vani presentano le seguenti finiture:

**Corridoio:** (cfr. foto 29–37, allegato 13): il vano ha una superficie di circa 4,63 m<sup>2</sup> e un'altezza interna di circa 2,85 m.

L'accesso avviene dal pianerottolo del vano scala condominiale tramite un serramento costituito da portoncino blindato (cfr. foto 28 e 33, allegato 13). A seguito dell'intervento del fabbro per l'accesso forzato, la serratura è stata regolarmente sostituita e le nuove chiavi sono state consegnate al custode giudiziario.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nell'ingresso sono presenti l'apparecchio citofonico, il quadro elettrico e il termostato dell'impianto di riscaldamento (cfr. foto 30, 31 e 37, allegato 13). Si segnala inoltre la presenza, in prossimità del soffitto, di alcune tubazioni a vista (cfr. foto 30 e 35, allegato 13).

Nei pressi dell'ingresso, all'interno di una piccola armadiatura, sono presenti le tubazioni dismesse della preesistente linea del gas metano (cfr. foto 36, allegato 13).

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono normali, rispetto alla vetustà ed ai magisteri impiegati: la pavimentazione in piastrelle presenta evidenti segni di usura e necessita di sostituzione; le tubazioni dismesse del preesistente impianto del gas devono essere rimosse; le tinteggiature risultano da rifare.

**Ripostiglio/nicchia** (cfr. foto 32, 34 e 35, allegato 13) ha una superficie di circa 0,37 m<sup>2</sup>. Come evidenziato nella nota al punto 2.1), rispetto alla planimetria catastale (cfr. allegato 6), il vano non presenta in realtà una forma perfettamente rettangolare, come graficamente rappresentato, ma assume una

configurazione a “L”, a causa della presenza al suo interno di una porzione occupata dalle canne di esalazione delle caldaie/cucine.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica. L'utilizzo della nicchia è reso possibile grazie a due porticine in legno che presentano i segni del tempo.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono normali, rispetto alla vetustà ed ai magisteri impiegati.

**Stanza da letto:** (cfr. foto 51–56 e 57–61, allegato 13): la stanza ha una superficie di circa 17,53 m<sup>2</sup> e un'altezza di circa 2,85 m. Durante il sopralluogo, è risultata adibita a camera da letto. L'accesso avviene dal corridoio tramite un serramento di porta in legno tamburato con vetro (cfr. foto 39, allegato 13).

Il pavimento è in materiale plastico tipo linoleum, incollato sulla pavimentazione originaria non verificabile. Le pareti sono rivestite con carta da parati, mentre il soffitto è tinteggiato di bianco; sia pareti che soffitto sono intonacati.

È presente un serramento di finestra in alluminio con vetrocamera, privo di taglio termico e di colorazione oro; presenta segni evidenti di usura ed è di tipologia non conforme all'uniformità della facciata, pertanto da sostituire. Le persiane sono in alluminio di colore verde.

La stanza è dotata di un calorifero in alluminio privo di valvole termostatiche (cfr. foto 43 allegato 13); i caloriferi presenti nell'alloggio sono di tipologia diversa. La stanza prospetta sulla strada pubblica Via Giambattista Morgagni.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione risultano normali: il pavimento in linoleum necessita in ogni caso di sostituzione con una diversa pavimentazione, previa esecuzione delle necessarie opere di ripristino del sottofondo; la carta da parati deve essere rimossa; le tinteggiature sono da rifare; il serramento della finestra, non conforme al prospetto unitario (colore

oro) e privo di taglio termico, deve essere sostituito; il radiatore risulta vetusto.

**Stanza (soggiorno):** (cfr. foto 44–52, allegato 13): la stanza ha una superficie di circa 13,00 m<sup>2</sup> e un'altezza di circa 2,85 m.

Il pavimento è in legno prefinito melaminico, posizionato sopra la pavimentazione originaria, non verificabile durante il sopralluogo. Soffitto e pareti sono tinteggiati in bianco. L'accesso avviene dal corridoio tramite un serramento di porta in legno tamburato (cfr. foto 48–49, allegato 13).

È presente un serramento di finestra in alluminio con vetro, privo di taglio termico, completo di persiane in alluminio. La stanza è dotata di un calorifero in acciaio privo di valvola termostatica (cfr. foto 52, allegato 13) e prospetta sulla strada pubblica Via Giambattista Morgagni.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione risultano normali, tenuto conto della vetustà e dei materiali e magisteri impiegati.

Il pavimento in legno prefinito melaminico presenta evidenti segni di usura e risulta da sostituire, con conseguente esecuzione delle lavorazioni necessarie sulla sottostante pavimentazione originaria. I serramenti di finestra in alluminio, privi di taglio termico e di colorazione non conforme alla tipologia unitaria del condominio, risultano da sostituire. Le persiane esterne in alluminio di colore verde hanno evidenziato, nel corso del sopralluogo, malfunzionamenti; la chiusura è stata effettuata dal custode giudiziario mediante mezzi di fortuna. Il serramento interno della porta presenta il distacco della cornice di finitura in corrispondenza dell'architrave. Le opere di finitura interne, quali tinteggiature e battiscopa, risultano da rifare. Il corpo scaldante (radiatore) risulta vetusto e necessita di verifica ed eventuale sostituzione.

**Doccia-w.c.:** (cfr. foto 53–61, allegato 13): il vano ha una superficie di circa 3,54 m<sup>2</sup> e un'altezza di circa 2,85 m.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica fino a un'altezza di circa 2,20 m, mentre la parte restante delle pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Nel vano è presente una finestra in alluminio con vetrocamera, priva di taglio termico (cfr. foto 57, allegato 13). L'accesso avviene dal corridoio tramite un serramento di porta in legno tamburato con vetro (cfr. foto 53-55, allegato 13).

Sono presenti un piatto doccia completo di box doccia, un lavabo con miscelatore monocomando in ottone cromato corredato da mobiletto e un vaso w.c.; risulta assente il bidet (cfr. foto 56, 58, 59e 61 allegato 13).

È inoltre presente un calorifero in acciaio, privo di valvola termostatica, collegato all'impianto di riscaldamento (cfr. foto 53-54, allegato 13).

Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono normali/scarse: il serramento della finestra, non conforme al prospetto unitario (colore oro) e privo di taglio termico, deve essere sostituito; le pavimentazioni e i rivestimenti in piastrelle presentano segni di usura; i sanitari, con le relative rubinetterie, risultano vetusti e devono essere sostituiti; il box doccia è da sostituire; risulta mancante il bidet.

**Cucinino:** (cfr. foto 62-75, allegato 13): il vano ha una superficie di circa 4,91 m<sup>2</sup> e un'altezza di circa 2,85 m.

L'accesso avviene dal corridoio tramite un serramento di porta in legno tamburato. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica; le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica fino a un'altezza di circa 1,80 m, mentre la parte restante delle pareti e il soffitto risultano intonacati e tinteggiati.

È presente un serramento di finestra in alluminio (color oro) con vetrocamera, privo di taglio termico. La finestra prospetta sulla strada pubblica Via Giambattista Morgagni, con esposizione a ovest, analoga a quella degli altri vani finestrati.

Nel vano è installata una caldaia murale a gas metano a camera aperta, marca “OCEAN”, modello “Luna 21 i”, con potenza termica di 23,3 kW (20.000 kcal/h), per riscaldamento e produzione di acqua calda (cfr. foto 67–70 e 74, allegato 13). È inoltre presente il contatore idrico (cfr. foto 70 e 72, allegato 13).

È presente un foro di aerazione permanente che, tuttavia, sul lato esterno della facciata condominiale risulta privo della necessaria griglia di protezione e della rete antinsetto.

Nel corso del sopralluogo, eseguito mediante accesso forzato, non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione dell’impianto di riscaldamento, né la documentazione progettuale, i certificati di collaudo o le dichiarazioni di conformità.

Non è stata inoltre fornita copia dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), che risulta comunque allegato al contratto di compravendita registrato presso gli atti tavolari G.N. 13014/2021 (cfr. allegato 2). L’APE è stato redatto dal certificatore Claudio Gabrieli in data 18/02/2021 (codice certificato 96798-2021-TS-APE-DEF; Protocollo Insiel TS1-REGAPE-2021-0003814) ed è valido fino al 18/02/2031.

Il piano cottura a gas metano è dotato di cappa; tuttavia, durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il collegamento della stessa a una regolare canna fumaria fino alla copertura (cfr. foto 67, 68 e 69 allegato 13).

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione sono normali, tenuto conto della vetustà e dei materiali e magisteri impiegati. Il pavimento ed il rivestimento in piastrelle presenta i segni del tempo, le tinteggiature sono da rifare. Il serramento di finestra in alluminio, privo di taglio termico e non conforme alla tipologia unitaria del prospetto condominiale (colore oro), richiede la sostituzione.

Non essendo disponibile il libretto di manutenzione dell'impianto né le relazioni degli spazzacamini, non è stato possibile verificare il corretto collegamento delle tubazioni di scarico fumi al camino. L'aggiudicatario dell'alloggio dovrà pertanto provvedere a una verifica completa dell'impianto e delle tubazioni di scarico fumi, eseguendo, se necessario, gli adeguamenti alle normative vigenti.

**Impianti:** come anticipato, il sopralluogo dell'alloggio è stato eseguito alla presenza del custode giudiziario della Polizia di Stato e di un fabbro, in assenza del debitore esecutato. Pertanto, non è stata fornita alcuna documentazione relativa agli impianti presenti nell'alloggio (elettrico, idraulico, gas e riscaldamento).

Durante il sopralluogo non è stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento né dell'impianto elettrico, in quanto il contatore del gas risultava sigillato e la fornitura di energia elettrica disattivata. Si ritiene, in ogni caso, che l'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie spese, a una verifica completa degli impianti elettrico e termico, quest'ultimo caratterizzato dalla presenza di caloriferi vetusti e di diversa tipologia, eseguendo gli eventuali adeguamenti e le necessarie sostituzioni. La caldaia a gas metano presenta evidenti segni di vetustà; non è stato possibile verificarne la funzionalità, né accertare il corretto collegamento a una canna di esalazione conforme alla normativa vigente fino alla copertura.

La cappa della cucina risulta collegata a una canna di esalazione; tuttavia, non è stato possibile verificare se la stessa sia regolarmente collegata, mediante idonea tubazione, fino alla copertura dell'edificio.

Si rende pertanto necessario, a cura dell'aggiudicatario, provvedere alla riattivazione delle utenze e all'esecuzione di una verifica completa degli impianti da parte di tecnici abilitati, con eventuale redazione della

documentazione mancante (tra cui il libretto di impianto) e adeguamento alle normative vigenti.

#### 6) GODIMENTO DEL BENE DEL LOTTO UNICO:

L'alloggio sito al terzo piano di Viale dei Campi Elisi n. 20 a Trieste, come si evince dalla situazione tavolare e catastale riportata ai precedenti punti 1.1) e 2.1), risulta di proprietà del debitore esecutato.

Il debitore esecutato ha la propria residenza anagrafica presso il suddetto immobile, unitamente al proprio nucleo familiare, come da certificato rilasciato dal Comune di Trieste (cfr. allegato 14). Dal medesimo certificato risulta altresì che nell'alloggio hanno la residenza ulteriori due persone, di cui una minorenni.

L'accesso all'alloggio è stato eseguito mediante accesso forzato, alla presenza del custode giudiziario, della pubblica sicurezza e con l'ausilio di un fabbro.

L'immobile è risultato non abitato, con utenze elettrica e del gas disattivate.

All'interno, come si evince dalla documentazione fotografica (cfr. allegato 13), sono presenti alcuni arredi e suppellettili di modesto valore che non fanno parte della presente valutazione e che pertanto non sono stati considerati.

Come si evince dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate di Trieste (cfr. allegato 15), non risultano contratti di locazione, comodato o altri atti registrati relativi all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

#### 7) SITUAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO UNICO:

##### **Alloggio al terzo piano di Viale dei Campi Elisi n. 20 a Trieste:**

L'edificio di Viale Campi Elisi n. 20, nel quale si trova l'unità condominiale in argomento, risulta costruito in data antecedente al 01 settembre 1967.

Presso il Comune di Trieste è stato possibile reperire i seguenti atti abilitativi:

- a) Licenza di costruzione Prot. Gen. 21567 - 30149 Reg. Corr. 335/1-46 e 335/2-46 di data 16/01/1947;

b) Abitabilità Prot. Gen. N. 7660 Reg. Corr. 335/7-46 di data 23/03/1949.

*Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del Testo Unico sull'Edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, si precisa che l'area identificata dalla p.c.n. 6133/3 del Comune Censuario di Trieste, oggetto pro quota della presente procedura esecutiva, costituisce pertinenza del fabbricato cui appartiene la consistenza immobiliare in oggetto, risulta regolarmente censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed ha una superficie inferiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati; pertanto, non trovano applicazione le disposizioni di cui al secondo comma del citato articolo.*

#### **8) VINCOLI DEL LOTTO UNICO:**

L'edificio di Viale dei Campi Elisi n. 20 a Trieste non risulta inserito nell'elenco degli immobili sottoposti a tutela del D.Lgs. n. 42 del 2004 ex Legge 1089/1939.

#### **9) CONDONO EDILIZIO LOTTO UNICO:**

Non risultano presentate istanze di condono edilizio per l'immobile in esame.

#### **10) PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DEL LOTTO UNICO:**

Dalle informazioni ottenute dai funzionari comunali preposti non risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

#### **11) ESISTENZA ABUSI EDILIZI DEL LOTTO UNICO E REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE:**

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati di Trieste e presso il Comune di Trieste, non sono emerse difformità urbanistiche, ad eccezione della sostituzione dei serramenti di finestra originari in legno, di colore bianco, con altri in alluminio di colore oro, di tipologia e colorazione non omogenea rispetto a quelli presenti sulla facciata.

Tale soluzione non risulta conforme alle caratteristiche dei serramenti esistenti sull'intero prospetto condominiale e, considerata altresì l'assenza di idoneo taglio termico, gli stessi dovranno essere integralmente sostituiti, a cura e spese dell'aggiudicatario, con elementi conformi per tipologia e colorazione ai prospetti unitari.

La rimozione dei serramenti esistenti e la loro sostituzione con elementi conformi al prospetto unitario sono riconducibili ad interventi di manutenzione ordinaria e rientrano tra le attività di edilizia libera.

## **12) ONERI CONDOMINIALI DEL LOTTO UNICO:**

L'alloggio sito al terzo piano, dell'edificio di Viale Campi Elisi n. 20 a Trieste, oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di un condominio nel qual la maggioranza delle unità condominiali è di proprietà dell'ATER ed i condomini proprietari presenti nello stabile sono inferiori a quattro. Pertanto, il condominio in argomento risulta privo della nomina di un'amministrazione stabili e le spese condominiali sono gestite direttamente dall'ATER Trieste U.O. CANONI, INCASSI E MOROSITA' Con sede in Piazza Foraggi 6 a Trieste (cfr. allegato 16).

In seguito alla richiesta formulata dallo scrivente tramite pec di data 11/03/2026, l'ATER TRIESTE ha trasmesso in data 24/03/2026 la seguente risposta tramite e-mail (cfr allegato 16):

- Spese ordinarie sono dovute per: pulizie vano scale, manutenzione aree esterne, luce e acqua parti comuni servizio espurgo. L'importo complessivo in anno non supera € 200,00. Le spese di manutenzione delle parti comuni per l'anno 2025 non sono state ancora rendicontate, negli ultimi 2 anni, per l'alloggio di proprietà XXXXX dette spese non ha superato € 200,00.
- Spese straordinarie già deliberate: non abbia spese preventivate su quello stabile. Per l'anno 2025 dobbiamo addebitare la quota assicurativa di

competenza, l'importo è variabile ma non supera mai € 30,00 ma non abbiamo l'importo esatto.

- Le spese condominiali scadute e non pagate ammontano ad € **832,92** (come da allegato evidenziato), sono inoltre in scadenza nei mesi di aprile maggio e giugno 2026 gli importi per un totale di € 48,34.

**L'importo delle spese condominiali non ancora pagate ed esigibili, di Euro 832,92 verranno portate in detrazione ai valori di stima in seguito calcolati al successivo punto 18.1).**

### **13) DIVISIBILITA':**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un alloggio al terzo piano di Viale Campi Elisi 20 a Trieste. L'alloggio in argomento, per dimensioni, tipologia, impianti e morfologia non risultano divisibile in più unità immobiliari e pertanto viene costituito un unico lotto.

### **14) LAVORI DI RIPRISTINO DEL LOTTO UNICO:**

#### **Alloggio al terzo piano di Viale Campi Elisi 20 a Trieste**

- La planimetria catastale non risulta perfettamente conforme allo stato di fatto, come evidenziato al punto 2.1) della presente relazione. In particolare, il piccolo vano adibito a ripostiglio/nicchia presenta al suo interno un cavedio contenente le canne di esalazione delle cucine/caldaie; per tale motivo, esso risulta leggermente ridotto nelle dimensioni e non più di forma rettangolare, bensì a "L". Si rende pertanto necessario incaricare un tecnico abilitato al fine di presentare un'idonea variazione catastale, sostenendone i relativi costi, come indicato al medesimo punto 2.1). Tali costi saranno portati in detrazione rispetto ai valori determinati al successivo punto 18.1).

- I serramenti di finestra in alluminio colore oro, attualmente in pessime condizioni e privi di taglio termico, risultano non omogenei per tipologia e colorazione rispetto a quelli presenti sulla facciata. Al fine di regolarizzare

tale difformità sotto il profilo urbanistico, si rende necessaria la sostituzione completa delle quattro finestre con serramenti di tipologia e finitura conformi al prospetto unitario della facciata.

**Il costo per la sostituzione dei quattro serramenti di finestra è stimato prudenzialmente in euro 3.000,00. Tale costo sarà portato in detrazione rispetto ai valori determinati al successivo punto 18.1)**

- L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione normali/scarse; si rendono pertanto necessari interventi quali il rifacimento delle tinteggiature, nonché la verifica ed eventuale adeguamento degli impianti esistenti, con possibili interventi di adeguamento e/o sostituzione. Non si ritiene di applicare alcuna detrazione per tali opere, in quanto le stesse rientrano negli interventi ordinari di manutenzione/restauro dell'alloggio, comunque necessari in relazione allo stato conservativo, e risultano già considerati nei valori di stima di seguito riportati.

#### **15) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (D.Lgs. 192/2005):**

Ai sensi del D.lg. 19.08.2005 n. 192 così come modificato ed integrato dal D.L.vo 29.12.2006 n. 311 e dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e dal D.M. 22.11.2012, l'immobile in esame essendo destinato alla residenza deve essere dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Il debitore esecutato, non presente al sopralluogo (avvenuto mediante accesso forzato), non ha fornito copia dell'Attestato di Prestazione Energetica, né è stato consegnato il libretto di manutenzione della caldaia.

Dall'esame dell'atto di provenienza del 11/10/2021 (cfr. allegato 2) risulta che, per l'immobile in oggetto, è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica a cura del geom. Claudio Gabrieli in data 18/02/2021. In considerazione della relativa validità temporale, tale Attestato di



Per la stima dell'immobile si è adottato il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), attraverso il quale viene determinato il valore di libero mercato dell'unità immobiliare.

In considerazione del carattere prudenziale della presente valutazione e del fatto che le utenze di energia elettrica e gas metano risultano con contatori sigillati o disattivati, nonché dell'impossibilità di verificare lo stato e la funzionalità degli impianti presenti nell'alloggio e delle canne di esalazione della caldaia e dei fumi della cucina, si ritiene di applicare un deprezzamento pari al 5%, in ragione della procedura esecutiva e dell'assenza di garanzie per vizi del bene

#### **17.1) METODOLOGIA ESTIMATIVA**

VALORE DI MERCATO – Definizione A.B.I. del valore di mercato:

“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.

(Punto R 1.2.1. Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – 14 dicembre 2015).

#### **17.2) CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Metodo del Confronto di Mercato – MCA (Market Comparison Approach)

Il metodo MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il metodo MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede

aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

## 18.0) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

### 18.1) METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO MCA

Per l'applicazione del metodo di stima prescelto si è svolta un'indagine di mercato per reperire immobili comparabili a quello in oggetto, recentemente compravenduti e collocabili nel medesimo segmento di mercato. Valutazione con MCA (market comparison approach).

Gl'immobili comparabili rinvenuti ed utilizzati per la valutazione sono i seguenti:

- 1) **Alloggio** al primo piano, sub 19 (compravenduto in data 31/07/2025 al prezzo di € 85.000,00), immobile sito in Trieste, Viale dei Campi Elisi n. 24 (G.N. 8888/2025).
- 2) **Alloggio** al terzo piano, sub 25 e cantina al pianoterra, sub 10 (compravenduto in data 20/01/2026 al prezzo complessivo di € 140.000,00, prezzo riferito sia all'alloggio che al vano cantina), immobili siti in Trieste, Viale Campi Elisi n. 24 (G.N. 801/2026).
- 3) **Alloggio** al terzo piano, sub 32 (compravenduto in data 24/09/2024 al prezzo di € 130.000,00, riferito al solo alloggio), immobile sito in Trieste, Viale Campi Elisi n. 28 (G.N. 10639/2024).

Il valore dell'alloggio in oggetto deve essere riferito alla data odierna, pertanto lo scrivente come prima operazione, ha attualizzato il prezzo dei tre Comparabili recuperati.

Più precisamente per l'attualizzazione sono stati utilizzati i dati recuperati dall'Agenzia delle Entrate di Trieste e relativi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Provincia Trieste, Comune di TRIESTE Fascia/zona/Periferica/PARTE GRETTA – BARCOLA - COSTIERA,

Codice Zona D3 Destinazione Residenziale, Tipologia ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Stato conservativo Normale, assumendo come riferimento i valori medi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Provincia Trieste, Comune di TRIESTE Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, Codice Zona B1 Microzona catastale n. 1, Destinazione Residenziale, Tipologia ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Stato conservativo NORMALE				
anno	semestre	Abitazioni di tipo economico		Abitazioni di tipo economico Valori medi
		Min	Max	Valori medi
2024	1	1250	1800	1525
2024	2	1250	1850	1550
2025	1	1350	1800	1575
2025	2	1450	1750	1600

Dai dati sopra riportati è stato possibile aggiornare il prezzo dei tre Comparabili come di seguito riportato:

- **Comparabile 1**, sub 19 (compravenduto in data 31/07/2025 al prezzo di € 85.000,00), immobile sito in Trieste, Viale dei Campi Elisi n. 24 (G.N. 8888/2025). In considerazione del fatto che non risultano ancora pubblicati, da parte dell'Agenzia delle Entrate, dati relativi all'anno 2026, il suddetto valore di € **85.000,00** è stato ritenuto rappresentativo dei valori attuali.
- **Comparabile 2**, sub 25 (compravenduto in data 20/01/2026 al prezzo complessivo di € 140.000,00, riferito all'alloggio e al vano cantina), immobile sito in Trieste, Viale Campi Elisi n. 24 (G.N. 801/2026). Sulla base dei valori dichiarati nell'atto di compravendita ai fini fiscali, pari a € 42.800,00 per l'alloggio e a € 2.200,00 per il vano cantina, è stato determinato, in via proporzionale, il prezzo riferibile al solo alloggio, quantificato in € **133.452,00**. Tale valore è stato ritenuto già aggiornato, in considerazione del fatto che, alla data odierna, non

risultano ancora disponibili le tabelle di aggiornamento pubblicate dall’Agenzia delle Entrate relative all’anno 2026.

- **Comparabile 3**, sub 32 (compravenduto in data 24/09/2024 al prezzo di € 130.000,00, riferito al solo alloggio), immobile sito in Trieste, Viale Campi Elisi n. 28 (G.N. 10639/2024).

Il suddetto valore è stato attualizzato sulla base della tabella sopra riportata, dalla quale è stato desunto un saggio di attualizzazione pari a +1,6129% dal secondo semestre 2024 al primo semestre 2025, determinando un valore pari a: € 130.000,00 + (€ 130.000,00 × 1,6129%) = € 132.097,00 (riferito al primo semestre 2025). Tale importo è stato ulteriormente attualizzato applicando un saggio pari a +1,5873% dal primo semestre 2025 al secondo semestre 2025, ottenendo: € 132.097,00 + (€ 132.097,00 × 1,5873%) = € **134.194,00** (riferito al secondo semestre 2025). In assenza di dati aggiornati per l’anno 2026, il valore così determinato è stato assunto come attuale.

**Effettuata l’attualizzazione dei prezzi relativi ai tre comparabili sopra indicati, sono stati eseguiti i conseguenti calcoli mediante applicazione del procedimento MCA (Market Comparison Approach), come riportato nella seguente scheda di valutazione**

## **SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE**

**Comune:** TRIESTE (TS)  
**Frazione:** Viale Dei Campi Elisi n. 20 Trieste – alloggio al terzo piano  
**Dati catastali:** Fg. 28, num. 6133/17, sub. 13

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Allegato C del DPR 138/1998

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	53,00	100%	53,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>53,00</b>

DESCRIZIONE COMPARABILI	
<b>COMPARABLE 1:</b>	Alloggio sito al primo piano di Viale Dei Campi Elisi 24 a Trieste, subalterno catastale 19, Contratto di compravendita di data 31/07/2025 in atti tavolari G.N. 8888/2025. Prezzo di vendita dell'alloggio € 85.000,00. Prezzo riferito all'attualità, aggiornato in base ai valori semestrali forniti dall'Agenzia delle Entrate per il centro urbano di Trieste calcolato sui valori medi di alloggi di tipo economico in condizioni normali € 85.000,00
<b>COMPARABLE 2:</b>	Alloggio sito al terzo piano di Viale Dei Campi Elisi 24 a Trieste, subalterno catastale 25, Contratto di compravendita di data 20/01/2026 in atti tavolari G.N. 801/2026. Prezzo di vendita dell'alloggio e della cantina € 140.000,00, prezzo del solo alloggio calcolato proporzionalmente sulla base dei valori dichiarati: € 133.452,00. Prezzo riferito all'attualità, aggiornato in base ai valori semestrali forniti dall'Agenzia delle Entrate per il centro urbano di Trieste calcolato sui valori medi di alloggi di tipo economico in condizioni normali € 133.452,00
<b>COMPARABLE 3:</b>	Alloggio sito al terzo piano di Viale Dei Campi Elisi 28 a Trieste, subalterno catastale 32, Contratto di compravendita di data 29/09/2024 in atti tavolari G.N. 10639/2024. Prezzo di vendita dell'alloggio € 130.000,00. Prezzo riferito all'attualità, aggiornato in base ai valori semestrali forniti dall'Agenzia delle Entrate per il centro urbano di Trieste calcolato sui valori medi di alloggi di tipo economico in condizioni normali EURO 134.194,00

#### CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	85.000	133.452	134.194	
<b>DATA DEL CONTRATTO</b>				
Data del contratto	31/07/2025	20/01/2026	24/09/2024	15/04/2026
Differenziale (in mesi)	9	3	19	
<b>SUPERFICIE</b>				
Superficie commerciale m <sup>2</sup>	72,00	74,00	71,00	53,00
Prezzo unitario a m <sup>2</sup>	1.181	1.803	1.890	
Differenziale	-19,00	-21,00	-18,00	
Prezzo marginale	1.181	1.181	1.181	
Prezzo della caratteristica	-22.439	-24.801	-21.258	
<b>LIVELLO DI PIANO</b>				
Piano	Primo	Terzo	Secondo	Terzo
Valore numerico	1,2	1,0	1,1	1,0
Differenziale	-0,2		-0,1	
Valore percentuale	8,00	8,00	8,00	
Prezzo marginale	6.800	10.676	10.736	
Prezzo della caratteristica	-1.360		-1.074	
<b>STATO DI MANUTENZIONE GENERALE</b>				
Stato di manutenzione	Scadente	Buono	Buono	Normale
Valore numerico	1	3	3	2
Differenziale	1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m <sup>2</sup>	330	330	330	
Prezzo marginale	23.760	24.420	23.430	
Prezzo della caratteristica	23.760	-24.420	-23.430	
<b>RISULTATI</b>				
Prezzo corretto	84.961	84.231	88.432	

Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	1.180	1.138	1.246
<b>Prezzo corretto medio</b>	<b>85.875</b>	<b>85.875</b>	<b>85.875</b>
Scarto %	-1,06	-1,91	2,98
Scarto assoluto	-914	-1.644	2.557

#### VALORI DELLE CARATTERISTICHE

<b>Livello di piano</b>				
Interrato	0,7	Primo	1,2	Quarto
Seminterrato	0,8	Mezzanino	1,2	Quinto
Terreno	0,9	Secondo	1,1	Sesto
Rialzato	0,9	Terzo	1	Settimo
<b>Stato di manutenzione generale</b>				
Scadente	1	Normale	2	Buono
			3	

**VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 1.620,28**

**Valore catastale:** € 46.690,56  
**Valore OMI:** € 83.011,25  
**Valore stimato:** € 85.874,84 = € 1.620,28 x m<sup>2</sup> 53,00  
 Divergenza con stima monoparametrica -0,27%  
 (€ 85.874,84 - € 86.107,33) / € 86.107,33  
 Divergenza percentuale assoluta 4,99%  
 (€ 88.432,00 - € 84.231,00) / € 84.231,00  
**Valore stimato arrotondato:** € 85.875,00

**VALORE STIMATO ARROTONDATO € 85.875,00**  
*(euro ottantacinquemilaottocentotantacinque/00)*  
**Pari ad euro/mq. 1.620,28**

## 18.2) DETRAZIONI

Al valore dell'immobile come sopra determinato, pari a € 85.875,00, vengono applicate le seguenti detrazioni, già descritte nei capitoli precedenti e richiamate ai punti 2.1), 12), 14) e 17.0):

- Valore complessivo immobile: € 85.875,00
- Detrazione del 5 % per procedura esecutiva, in assenza della garanzia per vizi, punto 17.0): - € 4.293,75
  - Detrazione per la variazione catastale, mediante Procedura DOCFA, punto 2.1) - € 750,00
  - Detrazione per sostituzione dei serramenti

(rimozione, trasporto a discarica e fornitura

e posa dei nuovi serramenti, comprensive

di tutte le opere necessarie), punto 14)

- € 3.000,00

- Detrazione spese condominiali esigibili, punto 12)

- € 832,92

**Valore finale dell'immobile**

**€ 76.998,33**

## 19) VALORE DI STIMA E PREZZO BASE D'ASTA

Considerato quanto sopra esposto, tenuto conto delle risultanze della stima e dei relativi conteggi, nonché della situazione urbanistica e giuridica del bene oggetto della presente procedura, e apportate le opportune detrazioni riportate al punto 18.2), il sottoscritto ritiene equo attribuire all'immobile in esame — costituito dall'alloggio sito al terzo piano di Viale dei Campi Elisi n. 20, Trieste, costituente lotto unico — il più probabile valore di mercato pari a € 76.998,33, come di seguito arrotondato:

**€ 77.000,00**

**(Euro settantasettemila/00)**

**pari a € 1.452,83/mq**

**(Euro millequattrocentocinquantadue/83 al metro quadrato)**

## 20) CONCLUSIONI PERITALI DEL LOTTO UNICO:

Il valore sopra indicato è da intendersi valido “una tantum” in relazione alle entità esaminate e valutate, nonché determinato “a corpo”; esso deve ritenersi tale anche qualora, a seguito di eventuali verifiche, si riscontrasse una consistenza metrica differente da quella assunta dallo scrivente Tecnico per la determinazione dei singoli valori..

Il Consulente ritiene, con la presente relazione — composta da n. 45 pagine dattiloscritte, nonché dal prospetto riepilogativo e da n. 16 allegati — di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Trieste, 16 aprile 2026

Il Consulente Tecnico:  
(geom. Silvano PURINANI)

- Allegati:
- SUB 1: piano G.N. 774/1983 condominio;
  - SUB. 2: G.N. 13014/2021 compravendita;
  - SUB. 3: G.N. 13014/2021 contratto di mutuo;
  - SUB. 4: G.N. 13014/2021 contratto di mutuo;
  - SUB. 5: copia parziale piano G.N. 774/1983 p.c.n. 6133/3;
  - SUB. 6: planimetria catastale alloggio sub 13;
  - SUB. 7: visura Catasto Fabbricati dell'alloggio sub 13;
  - SUB. 8: estratto mappa fm 28 p.c.n. 6133/17;
  - SUB 9: visura catasto terreni p.c.n. 6133/17;
  - SUB. 10: visura terreni corte p.c.n. 6133/3;
  - SUB 11: visura catasto fabbricati bcnc cortile comune p.c.n. 6133/3;
  - SUB 12: aerofotogrammetria;
  - SUB. 13: documentazione fotografica - alleggerito;
  - SUB 14: certificazione anagrafica - 0259\_001;
  - SUB 15: risposta dell'Agenzia delle Entrate Registro;
  - SUB 16: risposta spese condominiali ATER.