TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 35/2026

Procedura esecutiva promossa da:

ZKB CREDITO COOPERATIVO DI TRIESTE E GORIZIA SOC. COOPERATIVA

contro

[redacted]

* * *

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto della presente perizia è l'alloggio sito al quinto piano della casa **CIV. N. 3 di VIA PIER PAOLO VERGERIO** in Trieste, di proprietà per 1/1 p.i. della sig.ra [redacted] esecutata.

* * *

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 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".

Il sottoscritto fissava la data del 27 giugno 2026 alle ore 9:00 per l'espletamento del sopralluogo di rito, di concerto con il Custode Giudiziazio che provvedeva a notiziare il debitore esecutato a mezzo lettera raccomandata dd. 29/05/2026. Il

Piazza Sant'Antonio Nuovo n. 3/2 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

sottoscritto e il Custode Giudiziario, recatisi in sopralluogo alla data comunicata presso l'immobile di via dei Pier Paolo Vergerio civ. n. 3, trovavano l'esecutata sig.ra [redacted] e riuscivano pertanto ad effettuare il sopralluogo di rito. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, l'avv. [redacted] e la sig.r [redacted] in qualità di proprietaria-residente ed il sig. [redacted] l [redacted] in qualità di residente.

* * *

Quesito n. 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".

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

STATO TAVOLARE

P.T. 2130 del C.C. di Rozzol – c.t. 1° (situazione aggiornata al 08/06/2026)

Unità condominiale costituita da alloggio sito al quinto piano della casa civ. 3 di via dei Pier Paolo Vergerio, costruita sulla P.T. 2103 di Trieste, composto di quattro stanze, cucina con poggiolo, bagno, latrina con antilatrina, due ripostigli, corridoio, il tutto orlato in "verde" e marcato "W" nonché della parte di cantina pure orlata in "verde" marcata "W".

Piano G.N. 584/52

Pres. 11/02/1952 G.N. 584

Si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 59/1000 delle parti rimaste indivise della P.T. 2103 di Trieste e 300/10.000 p.i. della P.T. 5517;

Proprietà:

Pres. 04/11/2019 G.N. 12393

In base al contratto di compravendita dd. Trieste 29/10/2019, si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]

Aggravi:

Pres. 04/11/2019 G.N. 12393 – Principale

In base al contratto di mutuo fondiario dd. Trieste 29/10/2019 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della "ZKB ZADRUZNA KRASKA BANKA TRST GORICA ZADRUGA – ZKB CREDITO COOPERATIVO DI TRIESTE E GORIZIA SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Trieste per complessivi € 185.000,00 di cui € 92.500,00 per capitale – interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° e sue p.i.

Piazza Sant'Antonio Nuovo 2, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

Accessorie: per le p.i. PP.TT. 2103 e 5517 s.c.c. per le sue p.i.

Piombo G.N. 3108/2026 – decreto dd. 30/04/2026

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla Banca ZKB ZADRUZNA KRASKA BANKA TRST GORICA ZADRUGA – ZKB CREDITO COOPERATIVO DI TRIESTE E GORIZIA Società Cooperativa con sede in Trieste, per complessivi Euro 87.810,84 oltre a spese, interessi e successive occorrende come da titolo.

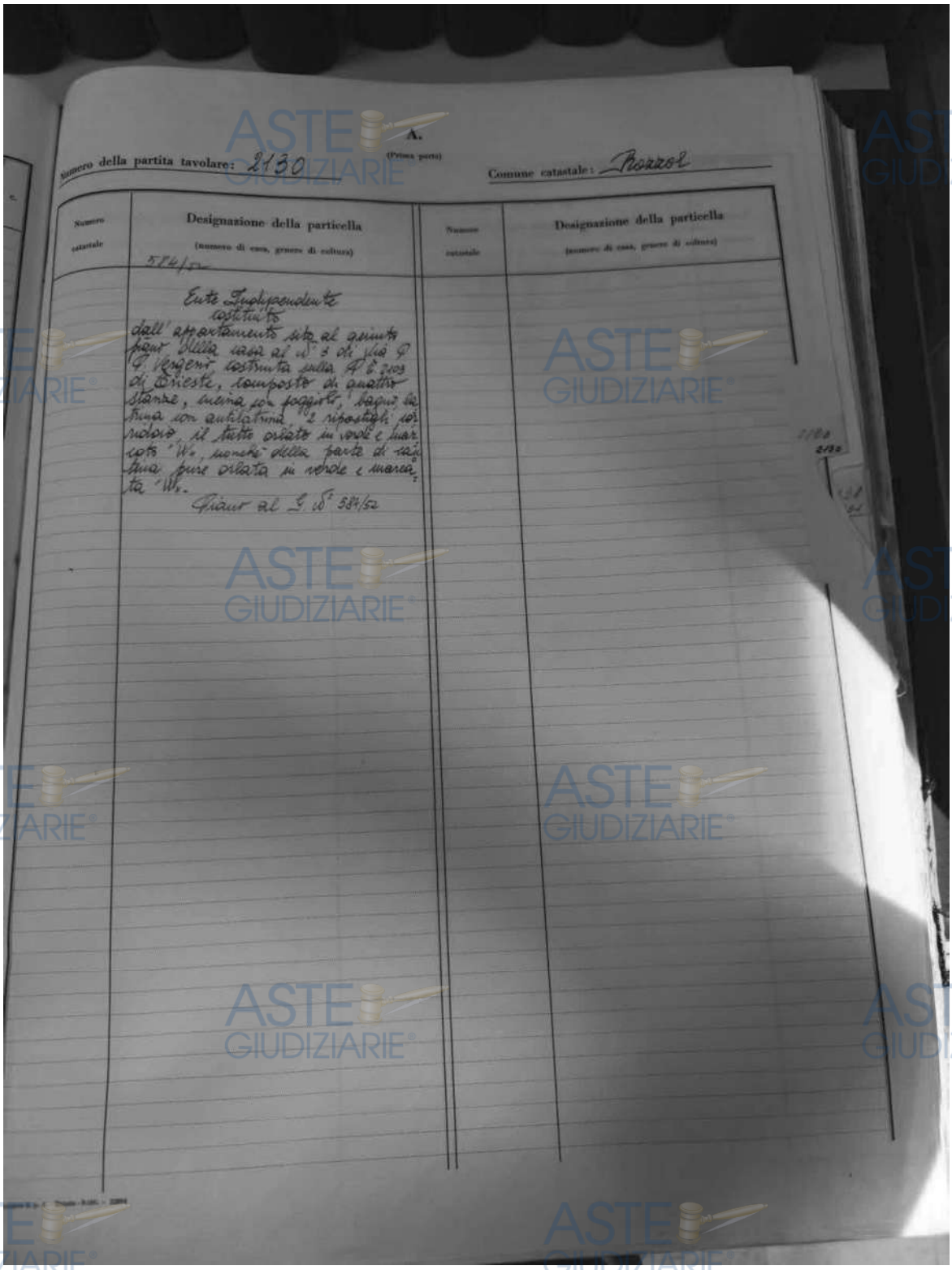
Piombo G.N. 4917/2026 – decreto dd. 30/04/2026

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore del Condominio di via Vergerio n. 3 – Settefontane 56, per la somma di complessivi € 5.144,59 di cui € 3.406,38 di capitale, oltre ad interessi, spese e successive occorrende come da titolo.

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



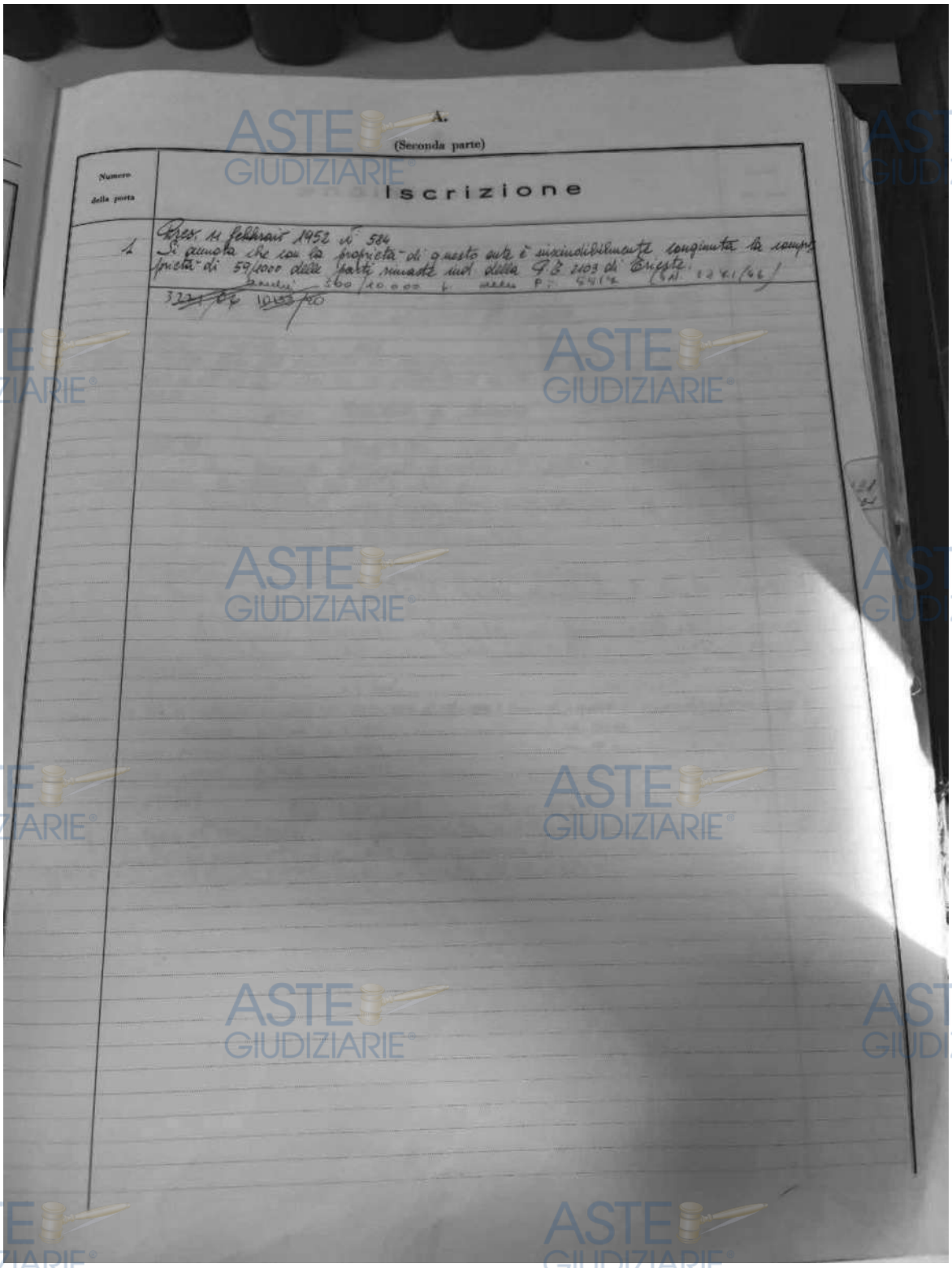
A.
(Prima parte)

Numero della partita tavolare: 2130 Comune catastale: Rozzol

Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)
5124/52	Ente Indipendente costituito dall'appartamento sito al quinto piano della casa al N° 3 di via G. Vergerio costruita sulla P.C. 2103 di Trieste, composto di quattro stanze, cucina con poggiolo, bagno con finestra con antilatrina, 2 ripostigli al ridoto, il tutto colorato in verde e marcato "W", nonchè della parte di soffitta pure colorata in verde e marcata "W". Giusta al Z. di 584/52		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



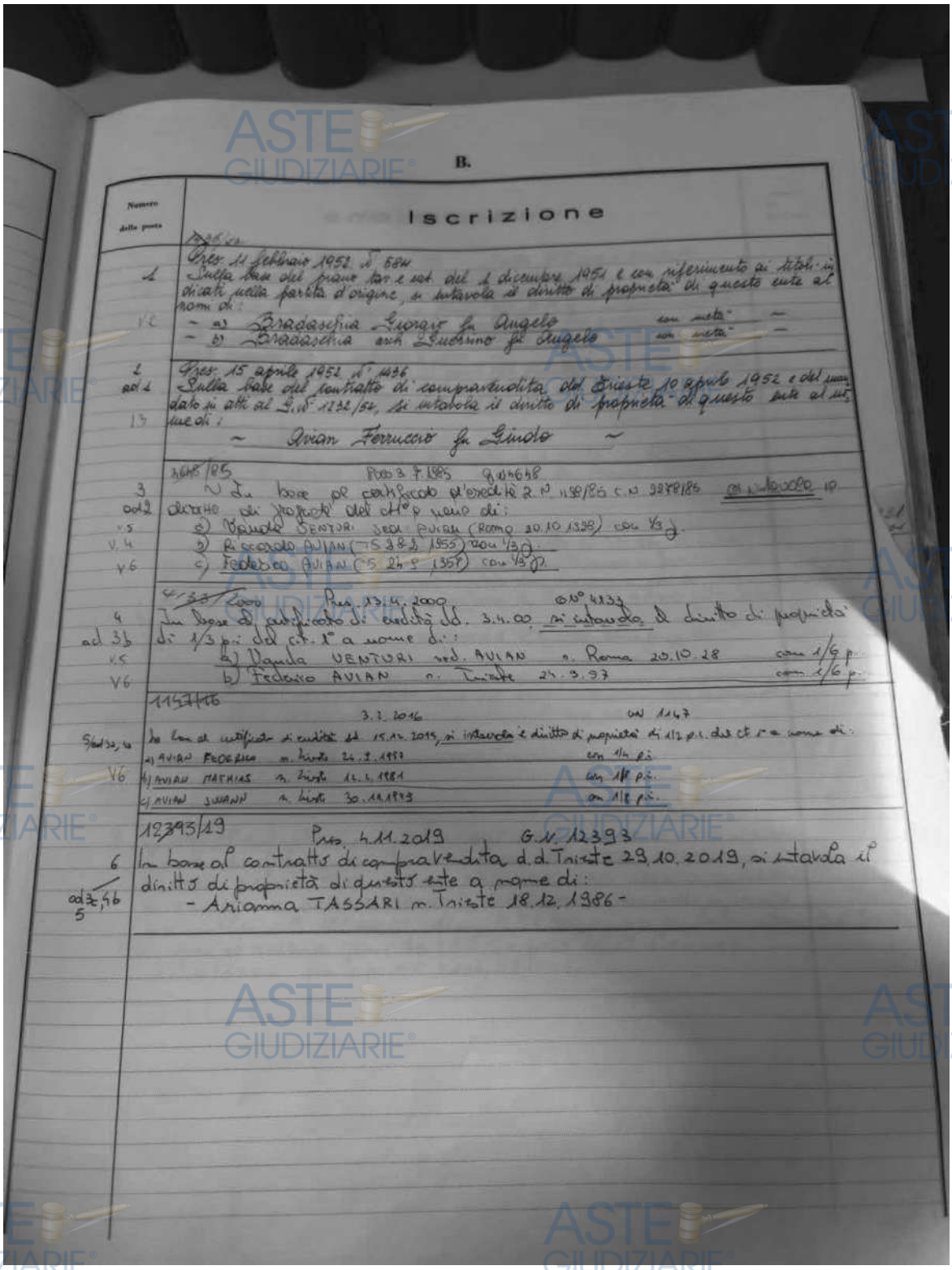
A.
(Seconda parte)

Numero della porta	Iscrizione
1	Pres. 11 febbraio 1952 n° 584 Si annota che con la proprietà di questo atto è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 59/1000 delle parti rimaste sul della P.T. 3103 di Trieste (N. 124/66) Lire 360/10.000 f. mapp. P.T. 6412

Piazza Sant'Antonio Nuovo, 2 - 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



B.

Numero della partita

Iscrizione

1 — Pres. 11 febbraio 1952 N° 588
Sulla base del piano tav. e sez. del 1 dicembre 1951 e con riferimento ai titoli indicati nella partita d'origine si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:
- a) Bradascina Luigia fu Angelo con usufr. —
- b) Bradascina ora Luduina fu Angelo con usufr. —

2 ad 1 — Pres. 15 aprile 1952 N° 1436
Sulla base del frazionato di compravendita del Trieste 10 aprile 1952 e del successivo atto in data 9.N° 1232/52, si intavola il diritto di proprietà di questo ente ai sig.ri:
- Avian Ferruccio fu Guido -

3 — Pres. 3.7.1985 G.N. 9648
In base al certificato di eredità n. 2 N. 198/85 C.N. 2878/85 del 10.6.1985 in morte di Avian Guido nato il 7.8.1888 a Trieste, si intavola il diritto di proprietà del 1/1 p. a nome di:
a) Daniela SENTURI ved. AVIAN (Roma 20.10.1938) con 1/3 p.
b) Riccardo AVIAN (°5.8.1955) con 1/3 p.
c) Federico AVIAN (°5.2.1958) con 1/3 p.

4 ad 3b — Pres. 13.4.2000 G.N° 4133
In base al certificato di eredità del 3.4.00 si intavola il diritto di proprietà di 1/3 p.i. del c.t. 1° a nome di:
a) Daniela VENTURI ved. AVIAN n. Roma 20.10.28 con 1/6 p.
b) Federico AVIAN n. Trieste 24.3.97 con 1/6 p.

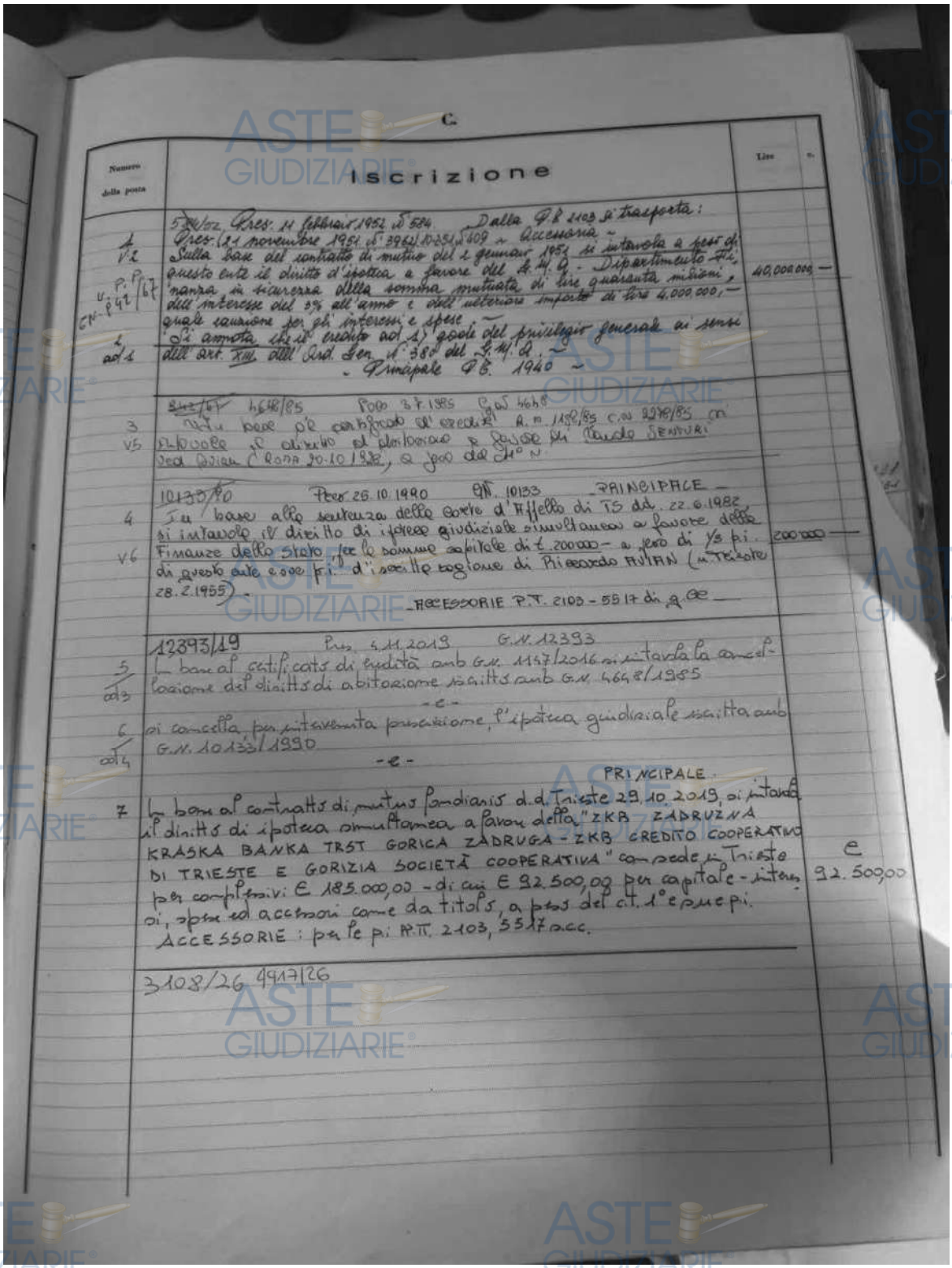
5 ad 3a,4a — 11547/16 — 3.2.2016 — G.N. 1147
In base al certificato di eredità del 15.12.2015 si intavola il diritto di proprietà di 1/2 p.i. del c.t. 1° a nome di:
a) AVIAN FEDERICO n. Trieste 24.2.1997 con 1/4 p.i.
b) AVIAN MATHIAS n. Trieste 12.2.1981 con 1/8 p.i.
c) AVIAN JULIAN n. Trieste 30.11.1993 con 1/8 p.i.

6 ad 3,4,5 — 12393/19 — Pres. 4.11.2019 — G.N. 12393
In base al contratto di compravendita d.d. Trieste 29.10.2019, si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:
- Arianna TASSARI n. Trieste 18.12.1986 -

Piazza Sant'Antonio Nuovo 2 - 34123 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



C.

Numero della posta	Iscrizione	Lire
1 V.2	Pres. 14 febbraio 1952 n° 524 Dalla Pg 2103 si trasporta: Pres. 21 novembre 1951 n° 3941/10351/509 - Accessoria - Sulla base del contratto di mutuo del 2 gennaio 1951 in atti a pesr di questo ente il diritto d'ipoteca a favore dell'A.M.G. - Dipartimento Fin. nanza in garanzia della somma mutuata di lire quaranta milioni, dell'interesse del 3% all'anno e dell'ulteriore importo di lire 4.000.000,— quale cauzione per gli interessi e spese - Si annota che il credito ad 1) gode del privilegio generale ai sensi dell'art. XIII dell'Ord. Gen. n° 388 del G.M.G. - Principale Pg. 1940 -	40.000.000 —
3 V.5	4648/85 Pres. 3.7.1985 Pg. 4648 Per la parte p.le cancellazione dell'ipoteca giudiziale R.N. 1158/85 C.N. 2218/85 in favore dell'Erario (Roma 20.10.1982, a peso della Ditta SENTURI Ved. Adrian (Roma 20.10.1982, a peso della Ditta SENTURI	
4 V.6	10133/90 Pres. 25.10.1990 G.N. 10133 - PRINCIPALE - In base alla sentenza della Corte d'Appello di TS dd. 22.6.1982 si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultaneo a favore della Finanze dello Stato per le somme capitale di £ 200.000 - a peso di 1/5 pi. di questo atto e spe pi. d'iscrizione di Riccardo ADRIAN (n. Trieste 28.2.1955) -	200.000 —
	- ACCESSORIE P.T. 2103 - 5517 di g.ge —	
5 col 3	12393/19 Pres. 4.11.2019 G.N. 12393 - In base al certificato di eredità amb G.N. 1157/2016 si intavola la cancellazione del diritto di abitazione iscritto amb G.N. 4648/1985	
6 col 4	- e - si cancella per intervenuta prescrizione, l'ipoteca giudiziale iscritta amb G.N. 10133/1990	
7	- e - PRINCIPALE In base al contratto di mutuo fondiario d.d. Trieste 29.10.2019, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della "ZKB ZADRUZNA KRASKA BANKA TRST GORICA ZADRUGA - ZKB CREDITO COOPERATIVO DI TRIESTE E GORIZIA SOCIETÀ COOPERATIVA" con sede in Trieste per complessivi € 185.000,00 - di cui € 92.500,00 per capitale - interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del ct. 1° e pi. ACCESSORIE: per le pi. P.T. 2103, 5517 acc.	€ 92.500,00
	3108/26 4917/26	

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3 - 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

* * *

STATO CATASTALE

Catasto Fabbricati – Comune di Trieste

Scheda catastale del Comune di Trieste intestata a:

- [redacted] (C.F.: [redacted], nata a [redacted] (TS) il [redacted]

proprietaria per 1/1;

Sez	Fg	Pcn	Sub	Zc	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita
O	8	386/2	**18**	1	A/2	3	6 vani	112 m^2	€ 945,12
Indirizzo:		Via Pier Paolo Vergerio n. 3						Piano:	T-5

Nota alla situazione catastale: Dall'esame della documentazione catastale in atti e dal successivo sopralluogo effettuato presso l'immobile, è emersa una **mancata corrispondenza grafica** tra lo stato di fatto e la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati).

Lo stato in natura dell'alloggio non rispecchia la situazione planimetrica rappresentata in atti catastali d.d. 24.11.1952 per la realizzazione delle seguenti modifiche alla distribuzione interna: rimozione della parete divisoria interne tra cucina e la stanza adiacente, rimozione dei una parete del corridoio, formazione di un varco su una parete divisoria tra due camere.

Per le suddette modifiche sarà necessario predisporre una pratica di variazione catastale con procedura informatica DOCFA per l'aggiornamento della

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34121 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

planimetria catastale, per la quale si prevede una spesa indicativa pari ad € 650,00 che andrà detratta dal valore di stima.

* * *

Quesito n. 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 censimento, 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".

Si rileva la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti).

* * *

Quesito n. 4

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

Non vi sono situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura.

* * *

Quesito n. 5

"Descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza

Piazza Sant'Antonio Nuovo 2, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

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".

DESCRIZIONE ANALITICA

Lo scrivente Stimatore, per avere un'esatta percezione della consistenza e dello stato dell'immobile in oggetto ed al fine di giungere alla determinazione del valore di stima, si è recato in sopralluogo, con le modalità già descritte in precedenza, il giorno 27/06/2026, potendo constatare quanto segue:

l'edificio in cui si trova la realità oggetto di stima, è suddiviso in condominio ed è contraddistinto dal civico n. 3 di via Pier Paolo Vergerio a Trieste, un'importante arteria viaria di collegamento. La zona, semicentrale rispetto al centro storico di Trieste, risulta in posizione strategica poiché cerniera tra i quartieri storici di Barriera Vecchia, San Giacomo e l'area di Rozzol/Settefontane, storicamente legata al comprensorio dell'ex Fiera di Trieste.

Sotto il profilo urbanistico e storico, l'area ha vissuto la sua maggiore espansione tra la fine dell'Ottocento e la prima metà del Novecento, consolidandosi originariamente come zona di frangia a destinazione mista (residenziale e produttivo-artigianale). Negli ultimi decenni, il quadrante ha subito una profonda trasformazione guidata dalle varianti al Piano Regolatore Generale Comunale

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34127 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

(PRGC), in particolare legate alla progressiva dismissione e successiva riqualificazione del vicino comprensorio dell'Ex Fiera di Trieste. Questo processo ha convertito l'area da polo espositivo a carattere direzionale/commerciale a un moderno comparto prevalentemente residenziale, commerciale e di servizi, aumentando l'attrattività e il valore posizionale del rione.

Il tessuto edilizio circostante via Vergerio e le vie limitrofe (come via delle Settefontane) si presenta denso e tipologicamente eterogeneo. L'area è caratterizzata da un'eccellente dotazione di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, configurandosi come una zona autonoma.

La zona è capillarmente servita dalle linee del trasporto pubblico urbano (Trieste Trasporti, tra cui le linee principali che collegano l'asse di viale D'Annunzio e via Revoltella al centro città e alla Stazione Centrale in circa 10-15 minuti), mentre l'ottima connessione con la Grande Viabilità Triestina (GVT) permette di raggiungere rapidamente le arterie di uscita dalla città (direzione Venezia/Slovenia).

La presenza nel raggio di poche centinaia di metri di istituti scolastici d'infanzia, primari e secondari, oltre alla vicinanza con strutture sanitarie e poliambulatori distrettuali, garantisce un'ottima copertura per istruzione e assistenza sanitaria.

La recente apertura di moderni poli commerciali e supermercati nell'area ha radicalmente mutato l'offerta, garantendo ampie aree di sosta e una forte attrattività, mentre le arterie confluenti via Vergerio mantengono un vivo tessuto di negozi di vicinato, botteghe artigiane, bar, ristoranti e servizi alla persona (banche, uffici postali, farmacie).

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3 - 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

L'edificio in questione appartiene ad una delle zone residenziali sorte nel dopoguerra, connotate da palazzine e condomini intensivi sorti durante il boom demografico della città. Presentano strutture in cemento armato, facciate intonacate o rivestite in klinker, con layout interni più razionali e standardizzati, dotati fin dall'origine di ascensore e riscaldamento centralizzato (molti oggi autonomizzati).

Il Condominio è composto da un unico vano scala e risulta costruito sulla p.c.n. 386/2 del C.C. di Rozzol.

L'edificio, risalente all'inizio degli anni '50, è composto da sette piani fuori terra destinati ad alloggi e attività commerciali al piano stradale.

Il fabbricato, realizzato con il sistema misto tradizionale e prefabbricato di epoca moderna, presenta: murature perimetrali di tamponamento e struttura portante puntiforme in pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento, tramezze interne in laterizio, intonaci al civile.

Il fabbricato è stato di recente interessato da un intervento complessivo di riqualificazione energetica (c.d. Superbonus 110%) con l'applicazione solo sulle facciate interne di un rivestimento a cappotto termo-isolante e l'installazione di una nuova centrale termica, con un conseguente significativo miglioramento delle prestazioni energetiche; le facciate si presentano quindi in perfette condizioni.

Il portone di ingresso condominiale è in alluminio e vetro completo di citofono.

L'atrio condominiale al pianoterra risulta pavimentato e parzialmente rivestito in piastrelle di marmo, in genere le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiate al civile. Vano scale intonacato e tinteggiato; le scale sono realizzate con

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

pavimentazione in pietra locale originaria dell'epoca, ringhiera sulle rampe scale in ferro e corrimano in legno.

Il vano scale è dotato di un impianto ascensore con sbarco sul mezzanino. Le condizioni di manutenzione generali sono buone rispetto l'età del fabbricato ed ai magisteri impiegati.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'alloggio in argomento, sito al piano quinto di via Pier Paolo Vergerio n. 3 a Trieste, è disposto su un unico piano con doppio affaccio e presenta la seguente disposizione: ingresso/corridoio, cucina/pranzo, bagno, wc, anti-wc, stanza-soggiorno, camera matrimoniale, ripostiglio, ripostiglio-lavanderia, poggiolo.

L'alloggio presenta alcuni rinnovamenti recenti, che hanno riguardato sostanzialmente la modifica del distributivo (vedi difformità catastali) e la sostituzione dei serramenti con modelli in pvc a vetrocamera e taglio termico.

L'alloggio è dotato di cantina pertinenziale.

Di seguito si descriverà ogni singolo vano. Si precisa che i dati metrici in seguito indicati sono stati assunti senza eseguire un rilievo in natura 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 delle deformazioni dovute alla fotocopiatura dei documenti ed alle scansioni per la trasformazione nei formati elettronici (pdf), le planimetrie alle quali si fa riferimento sono quelle facilmente reperibili presso i pubblici uffici.

a) Ingresso/corridoio: presenta una geometria pseudorettangolare e su di esso disimpegnano tutti gli altri vani dell'alloggio. Il portoncino di accesso

Piazza Sant'Antonio Nuovo 2, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

all'alloggio è di tipo semplice ma dotato di barra antintrusione. La superficie è di circa 13,00 mq;

b) Cucina/Pranzo: vano rettangolare di circa 22,50 mq con altezza di circa 2,80 m. L'accesso avviene dal corridoio, al quale appare sostanzialmente accorpata in considerazione della rimozione del muro divisorio. Il pavimentato è in parchetti di legno, ad eccezione della porzione in piastrelle esagonali ceramiche in corrispondenza della zona cottura. Le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le condizioni di manutenzione e di conservazione al momento del sopralluogo sono risultate mediocri; in corrispondenza della zona cottura sono state applicate estese barriere di repellente anti-scarafaggio, indizio di un probabile infestazione in corso. Dalla cucina si accede al poggiolo prospettante lo spazio cortilizio retrostante il fabbricato.

c) Bagno: vano finestrato di forma regolare di circa 4.60 mq con accesso dall'anti-wc. E' accessoriato con lavabo, bidet e vasca. Pavimento con piastrelle di ceramica, pareti in parte rivestite con piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono risultate precarie per la presenza di alcuni rami di impianto realizzati in modo provvisorio e non conforme alla norma; il vano della latrina, finestrato, presenta solamente il wc;

d) Stanza/Soggiorno: vano di circa 28,80 mq, risultato di una fusione di due vani, presenta ancora duplice accesso dal corridoio, in prossimità dell'ingresso. Pavimentato in parchetti di legno posati a spina di pesce,

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Il vano è attualmente adibito anche a stanza da letto. Le condizioni di manutenzione e di conservazione al momento del sopralluogo sono risultate mediocri;

e) Camera matrimoniale: vano di circa 18,00 mq di forma rettangolare. Come per gli altri vani, l'accesso avviene dal disimpegno di ingresso da un foro porta completo con serramento in legno. Il pavimento (verosimilmente legno originario) risulta ricoperto da un più recente pavimento in legno prefinito, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono mediocri;
f) Ripostiglio: ha una superficie di circa mq. 0,50 con accesso diretto dal corridoio, prossimo all'ingresso;
g) Ripostiglio/Lavanderia: ha una superficie di circa mq. 4,00 con accesso diretto dal corridoio, presenta le utenze per il funzionamento della lavatrice;
h) Poggiolo: con accesso dalla cucina-pranzo di forma regolare con superficie complessiva di circa mq. 2,00. Il poggiolo presenta un parapetto metallico con affaccio prospettante lo spazio cortilizio del fabbricato.

Impianti: In sopralluogo non è stata fornita nessuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti che in ogni caso gli impianti appaiono funzionanti. Il contatore elettrico risulta posizionato in una nicchia dedicata in prossimità dell'ingresso dell'abitazione; il quadro elettrico, sebbene funzionante e munito di interruttori magnetotermici e differenziali "salvavita", non appare conforme alle vigenti normative.

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

L'impianto termico è di tipo "condominiale" con caldaia a gas e radiatori in alluminio dotati di termovalvole e contacalorie per la ripartizione delle spese di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria avviene con uno scaldabagno a gas. L'alloggio NON è provvisto di impianto di climatizzazione (è presente solo una predisposizione).

Serramenti: quelli delle finestre dell'alloggio appaiono sostituiti nel recente passato essendo in PVC con vetrocamera e infisso a taglio termico. Il sistema oscurante è del tipo a tapparella avvolgibile.

* * *

Quesito n. 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; 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

Piazza Sant'Antonio Nuovo 2, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti".

Il sottoscritto stimatore ha provveduto ad estrarre certificazione anagrafica, dalla quale è risultato che l'esecutata [redacted] alla data del 03.06.2026 era residente a Trieste in via Pier Paolo Vergerio civ. n. 3 e che la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione:

- [redacted] nata il [redacted] a [redacted], NUBILE;
- [redacted] nato il [redacted] a [redacted], CELIBE.

All'atto del sopralluogo si è rilevato che l'immobile è occupato dall'intero nucleo familiare corrispondente al certificato anagrafico.

* * *

Quesito n. 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".

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

Non si sono reperiti contratti relativi a rapporti di locazione o altro tipo di diritto riferiti all'immobile de quo.

* * *

Quesito n. 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".

SITUAZIONE URBANISTICA

Licenza di costruzione e certificato di abitabilità

Si premette che l'accesso agli atti presso il Comune di Trieste non dà garanzia in merito al completo reperimento di tutta la documentazione in atti, ciò a causa della molteplicità di archivi ed uffici presso i quali tale documentazione è depositata, tanto che il Comune di Trieste medesimo non rilascia attestazioni in merito alle pratiche presso di esse depositate nel tempo, siano esse archiviate che in corso di istruttoria. Ciò premesso si elencano di seguito gli atti abilitativi reperiti presso gli archivi tecnico e generale del Comune di Trieste:

- progetto per la costruzione, approvato con Licenza prot. corr. 766/1-50 dd. 20/01/1951;
- abitabilità rilasciata in data 15/05/1952 – prot. corr. 766/8-1950.

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

* * *

Quesito n. 9

"Verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita".

Non si sono reperiti condoni edilizi relativi all'immobile de quo.

* * *

Quesito n. 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".

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

CONFORMITÀ EDILIZIA

All'atto del sopralluogo la distribuzione planimetrica dell'alloggio in oggetto è risultata CONFORME al progetto relativo alla Licenza Edilizia poiché le lavorazioni che hanno portato alla rimozione di alcune tramezze interne ricadono nella c.d. Edilizia Libera ai sensi dell'art. 4 della L.R. 19/2009.

* * *

Quesito n. 11

"Verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85".

Dagli accessi agli atti comunali effettuati, non è emersa l'esistenza di procedimenti sanzionatori emessi relativamente all'immobile in oggetto.

* * *

Quesito n. 12

"Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o 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".

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, è quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

* * *

Quesito n. 13

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

"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."

GESTIONE CONDOMINIALE

L'appartamento di via Pier Paolo Vergerio civ. n. 3 fa parte di un Condominio rappresentato dall'Amministrazione Stabili Tergeste, la quale ha fornito, alla data del 15.06.2026, i seguenti dati in merito alla gestione condominiale relativamente all'alloggio oggetto di esecuzione:

a) importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: € 1.612,65;

b) NON risultano presenti spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;

c) importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione, alla data della perizia: € 4.942,02.

* * *

Quesito n. 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".

L'appartamento in **via Pier Paolo Vergerio n. 3** consiste in un alloggio di medie

Piazza Sant'Antonio Nuovo 2, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

dimensioni, di proprietà per della sig.ra Tassari Arianna, non divisibile, a cui è congiunta la cantina al piano terra. È opportuno, pertanto, che venga posto in vendita quale unico lotto.

* * *

Quesito n. 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".

Oggetto del pignoramento è l'intero alloggio sopra descritto, di proprietà per della sig.ra [redacted] esecutata, sicché non si pone il problema della divisibilità del bene.

* * *

Quesito n. 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".

Piazza Sant'Antonio Nuovo 2, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

ALLOGGIO									
Sez	Fg	Pcn	Sub	Zc	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita
O	8	386/2	**18**	1	A/2	3	6 vani	112 m^2	€ 945,12
Indirizzo:		VIA PIER PAOLO VERGERIO n. 3						Piano:	T-5

* * *

Quesito n. 17

"Verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 19/08/2005 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".

Ai sensi del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), l'immobile in esame, deve essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica all'atto del trasferimento dello stesso. Si è reperito l'A.P.E. relativo all'unità immobiliare in oggetto, redatto in data 20/10/2017 con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0030035.

Tuttavia, a seguito degli interventi realizzati sull'involucro edilizio del Condominio e sulla Centrale Termica nell'ambito della riqualificazione energetica Superbonus, si renderà necessario redigere un nuovo A.P.E., per il quale si prevede una spesa indicativa pari ad € 350,00 che andrà detratta dal valore di stima.

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

* * *

Quesito n. 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".

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Per la determinazione del valore di mercato si ritiene di adottare il metodo del confronto di mercato (MCA), che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della stima.

L'MCA (market comparison approach) 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.). L'MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

caratteristiche degli immobili).

(p.to. 2.1.1. – cap. 8 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – ed. Tecnoborsa).

Nel caso de quo trattasi di un alloggio, di medie dimensioni, in condizioni manutentive interne mediocri, sito al quinto piano, ubicato in seno ad uno stabile degli anni '50 in mediocri condizioni di conservazione.

Infine, nella formazione della stima occorre anche considerare lo scopo per cui è richiesta la valutazione; nella fattispecie, trattandosi di procedura esecutiva di vendita, necessariamente la valutazione, rispetto al libero mercato, sconterà l'assenza di una trattativa commerciale e l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Tutto ciò considerato e tenuto conto delle circostanze intrinseche ed estrinseche che intervengono nella formazione del valore di mercato, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché della procedura esecutiva, il sottoscritto Stimatore ritiene di applicare al valore risultante dall'applicazione del metodo di stima una detrazione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

SUPERFICI COMMERCIALI

La misurazione delle superfici commerciali avviene secondo lo standard specifico indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, in considerazione dei rapporti mercantili superficiari.

La superficie è stata assunta dalla planimetria tavolare in atti prendendo in esame la superficie esterna lorda (SEL), che risulta essere pari a:

totale superficie commerciale arrotondata: mq 111,00

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

ALLOGGIO E CANTINA

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.

Gl'immobili comparabili rinvenuti sono i seguenti:

A) alloggio al sesto piano con cantina al piano terra, sito a Trieste in via Pier Paolo Vergerio n. 3, compravenduto in data 27/03/2025 per il prezzo di € 123.500,00 (prezzo compreso di alloggio e cantina);

B) alloggio al secondo piano con cantina al piano terra, sito a Trieste in via Pier Paolo Vergerio n. 3, compravenduto in data 27/11/2025 per il prezzo di € 138.000,00 (prezzo compreso di alloggio e cantina);

Il calcolo del valore di stima e gl'immobili comparabili rinvenuti nell'ambito del medesimo segmento di mercato utilizzati per la valutazione, sono quelli evidenziati nel prospetto di calcolo allegato sub A).

Il risultato dell'applicazione del metodo sopra citato, ha restituito il seguente valore di stima: € 202.000,00

Detrazioni:

Al valore del lotto (alloggio con cantina e posto auto) come sopra determinato vengono applicate le seguenti detrazioni già descritte in precedenza:

Risultato della valutazione:	€ 202.000,00
- 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.100,00
- detrazione per spese condominiali insolute	€ 4.942,02

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34127 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

- detrazione per variazione catastale	€	650,00
- detrazione per redazione nuovo A.P.E.	€	300,00
Valore di stima dell'intero immobile:		**€ 186.007,98**

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze del metodo di stima adottato, avuto riguardo alla situazione giuridica del cespite ricadente nell'esecuzione, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, il sottoscritto attribuisce al bene in espropriazione, di proprietà della sig.ra [redacted] consistente in un appartamento, sito al piano quinto, della casa civ. n. 3 di via Pier Paolo Vergerio e cantina al piano terra, costituito in unico lotto, il valore di stima arrotondato di:

€ 186.000,00

(Euro centottantaseimila/00)

Pari a €/mq 1.675,67 (Euro/mq milleseicentosettacinque/67)

* * *

Quesito n. 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 Cost. n. 6/2014".

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE

All'immobile in oggetto è stata attribuita la categoria catastale A/2. Per determinare il valore catastale, viene presa in considerazione la rendita catastale, moltiplicata per il coefficiente previsto dalla legge, individuato rispettivamente in 115,5 per l'acquisto della prima casa ed in 126 negli altri casi.

Di seguito viene determinato il valore catastale:

rendita catastale x moltiplicatore

- ipotesi di prima casa	€ 945,12 x 115,5 =	€ 109.161,36
- ipotesi di seconda casa	€ 945,12 x 126,0 =	€ 119.085,12

* * *

Trieste, 29 luglio 2026

Lo Stimatore

Arch. Gianfranco Beltramini

(firmato digitalmente)

[segue allegati]

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

Allegati:

A) Tabella di valutazione;

B) Planimetria estratta dal piano in atti tavolari sub G.N. 584/1952;

C) Copia atto di provenienza sub G.N. 12393/2019;

D) Copia decreto di pignoramento immobiliare sub G.N. 3108/2026;

E) Visura catastale;

F) Mappa catastale;

G) Planimetria catastale;

H) Dati forniti dall'Amministrazione Stabili Tergeste;

I) Certificato stato di famiglia;

J) Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) del 2017;

K) Documentazione fotografica.

Piazza Sant'Antonio Nuovo 3, 34122 TRIESTE - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c