

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025**

Giudice : dott. Francesco Saverio Moscato

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto geom. Mitja RAPOTEC, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trieste al n° 923 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trieste, è stato nominato Esperto stimatore nel procedimento in oggetto dall'Illustrissimo G.E. dott. Francesco Saverio Moscato ed il giorno 3/7/2025 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico con giuramento di rito, assumendo il seguente incarico di:

- 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*

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

Giudice : dott. Francesco Saverio Moscato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;

3. verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;
4. riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;
5. descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, Infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa.
6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito;
7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
8. verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

2

eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro ad ogni documentazione rilevante;

9. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;
10. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
11. verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;
12. verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13. indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:
 - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;
 - c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia
14. esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;
15. esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
16. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni, all'aggiudicatario definitivo e

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

3

redigere, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;

17. verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 18/08/2005 n. 192 così come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;
18. determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
19. indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto dall'art.1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;
20. inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita.



PREMESSA

Oggetto della presente perizia risulta il seguente immobile:

**Alloggio al 4° piano con annessa cantina in comproprietà
del civ.n. 47/1 di via Baiamonti a Trieste**

Il sopralluogo è stato eseguito nella giornata del 23/9/2025, pertanto eseguiti tutti i necessari rilievi presso il Comune di Trieste, l'Ufficio Tavolare di Trieste, l'Agenzia del Territorio di Trieste e l'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto C.T.U. si pregia relazionare quanto segue:

1-2. DESCRIZIONE DEL BENE**SITUAZIONE TAVOLARE**

P.T. 4631 del C.C. di Servola

Corpo Tavolare 1°

Consistenza

Unità Condominiale costituita dall'alloggio sito al terzo piano con un poggiolo, della casa civico n. 47/1 di Via Baiamonti, costruita sulla p.c.n. 506/1, in P.T. 4597 c.t. 1°, marcato "20" in grigio, Piano al G.N. 4628/67, con 26/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 4597;

Proprietà

Pres. 5/8/2024 G.N. 8877

In base al certificato di eredità dd. 24/6/2024, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

Walter Beccari Forza

Aggravi

Pres. 5/8/2024 G.N. 8878

PRINCIPALE

Intavolato il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per euro 116.000,00 di cui euro 85.000,00 di capitale.

ACCESSORIE: PP.TT. 4611 e 4597 s.c.c.

Pende G.N. 446/2025

Intavolato il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per l'importo complessivo di euro 60.000,00 di cui euro 39.495,87 di capitale.

G.N. 4785/2025 - ritirata

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato



Pende G.N. 5798/2025

Annotato pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED], per l'esazione di euro 4769,31 oltre ad ogni ulteriore spesa successiva occorrente.

P.T. 4611 del C.C. di Servola

Corpo Tavolare 1°

Consistenza

Unità Condominiale costituita da cantina sita al pianoterra elevato della casa civ.n. 47/1 di via di Via Baiamonti, costruita sulla p.c.n. 506/1, in P.T. 4597 c.t. 1°, marcato "P" in pisello. Piano al G.N. 4628/67, con 14/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 4597.

Nella P.T. 4597 risulta iscritta al G.N. 7057/1967 servitù attiva a favore della p.c. 566/1 ed a peso della P.T. 4644 (p.c. 564/33).

Proprietà**Pres. 5/8/2024 G.N. 8877**

In base al certificato di eredità dd. 24/6/2024, si intavola il diritto di proprietà di 1/14 del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]
Walter Beccari Forza

- Altri proprietari omissi-

Aggravi**Pres. 5/8/2024 G.N. 8878**

ACCESSORIA

Intavolato il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per euro 116.000,00 di cui euro 85.000,00 di capitale, a peso di 1/14 p.i. del c.t. 1° [REDACTED]
[REDACTED]

PRINCIPALE: P.T. 4631 s.c.c.

G.N. 446/2025

Intavolato il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di [REDACTED] con sede a Trieste per l'importo complessivo di euro 60.000,00 di cui euro 39.495,87 di capitale.

G.N. 4785/2025 - ritirata**G.N. 5798/2025**

Annotato pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED], per l'esazione di euro

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato



4769,31 oltre ad ogni ulteriore spesa successiva occorrente.

SITUAZIONE CATASTALE

Catasto dei Fabbricati

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
T	4	566/1	20	2	A/2	2	4 vani	63 mq	€ 537,12

Indirizzo: via Antonio Baiamonti, 47/1 : piano 4°

Intestato: [REDACTED]

proprietà 1/1 p.i.

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
T	4	566/1	44	2	C/2	3	76 mq	81 mq	€ 149,15

Indirizzo: via Antonio Baiamonti, 47/1 : piano T

Intestato: [REDACTED]

- C.F. BCCWTR56B01L424C

proprietà 1/14 p.i. con altri 18 cointestati

3-4. CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE

Si conferma la corrispondenza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali in ordine all'intestazione del soggetto titolare del diritto e all'identificativo dell'immobile.

Si evidenzia che la cantina di 81 mq catastali è in comproprietà con altri condomini che hanno suddiviso il locale in parti in uso di fatto esclusivo con staccionate rimovibili in legno. La parte di pertinenza dell'esecutato risulta evidenziata in rosso nella planimetria tavolare.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

In seguito al sopralluogo eseguito il 23/9/2025, alla presenza del custode incaricato, si espone quanto segue.

L'alloggio è situato al 4° piano, con annessa cantina al pianoterra, dell'edificio civ.n. 47/1 di via Baiamonti a Trieste, zona periferica cittadina ben servita da mezzi pubblici, dotata di centri commerciali e vicina allo svincolo autostradale.

Il fabbricato, costruito negli anni 60 del secolo scorso, si sviluppa su 7 piani e considerata l'epoca di costruzione, si presume abbia le seguenti caratteristiche costruttive: muri in laterizio, solai in laterocemento, tramezzature in laterizio e copertura in laterocemento con

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

7



impermeabilizzazione a guaina. Le finiture esterne risultano in buone condizioni in quanto, da documentazione amministrativa, risultano stati eseguiti nell'anno 2022 lavori di manutenzione con i bonus 50% e 90%, inoltre sul posto è stata appurata l'esecuzione di cappotto termico su tutte le facciate.

L'atrio d'ingresso condominiale come pure le scale sono in ottime condizioni ed il fabbricato risulta dotato di ascensore.

L'alloggio in esecuzione è composto da: atrio, ripostiglio, soggiorno e cucinino con veranda (da rimuovere), disimpegno con stanza matrimoniale e servizio igienico. Nel dettaglio i vani presentano le seguenti finiture riscontrate in buone condizioni.

Atrio

- altezza: 2,80 ml
- pavimento in piastrelle blu;
- battiscopa in legno noce;
- pareti intonacate e rivestite con graffiato bianco;
- soffitto intonacato e tinteggiato con colore bianco;
- cornice a soffitto in legno noce;
- porta in legno con specchiatura in vetro;
- radiatore in alluminio.

Ripostiglio

- altezza: 2,80 ml
- pavimento in piastrelle blu;
- battiscopa in legno noce;
- pareti intonacate e rivestite con graffiato bianco;
- soffitto intonacato e tinteggiato con colore bianco;
- porta in legno con specchiatura in vetro;

Soggiorno

- altezza: 2,80 ml
- pavimento in piastrelle blu;
- battiscopa in legno noce;
- pareti intonacate e rivestite con graffiato bianco;
- soffitto intonacato e tinteggiato con colore bianco;
- cornice a soffitto in legno noce;
- porta in legno con specchiatura in vetro;
- serramento in alluminio bianco con vetrocamera;

- unità interna climatizzatore;
- radiatore in alluminio.

Cucinino

- altezza: 2,80 ml
- pavimento e rivestimento pareti in piastrelle noce chiaro;
- soffitto intonacato e tinteggiato con colore bianco;
- cornice a soffitto in legno noce;
- serramento in alluminio anodizzato argento;

Veranda (da rimuovere)

- altezza: 2,85 ml
- pavimento in piastrelle a mosaico con tonalità verde;
- battiscopa in legno noce;
- pareti intonacate e rivestite con graffiato bianco;
- soffitto intonacato e tinteggiato con colore bianco;
- serramento in alluminio anodizzato argento;
- unità esterna climatizzatore.

Disimpegno

- altezza: 2,80 ml
- pavimento in piastrelle blu;
- battiscopa in legno noce;
- pareti intonacate e rivestite con graffiato bianco;
- soffitto intonacato e tinteggiato con colore bianco;
- porte in legno con specchiatura in vetro;

Stanza matrimoniale

- altezza: 2,80 ml
- pavimento in palchetti di legno noce;
- battiscopa in legno noce;
- pareti intonacate e rivestite con carta da parati;
- soffitto intonacato e tinteggiato con colore bianco;
- vasolino decorativo in legno noce;
- porta in legno con specchiatura in vetro;
- serramento in alluminio anodizzato argento con avvolgibile;
- radiatore in alluminio.

Bagno-wc

- altezza: 2,80 ml
- pavimento in piastrelle di colore nero;
- rivestimento in piastrelle di colore noce;
- soffitto intonacato e tinto di bianco;
- sanitari: wc, bidet, lavabo e doccia;
- serramento in alluminio anodizzato argento;
- radiatore in alluminio.

Cantina al pianoterra – in uso esclusivo porzione tinta in rosso nella planimetria tavolare allegata

- altezza: 2,80 ml;
- pavimento in calcestruzzo;
- pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;
- divisori tra singole cantine in steccati di legno.

Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti tecnologici. L'impianto elettrico risulta funzionante e l'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con corpi scaldanti nei vari ambienti. A migliore interpretazione di quanto esposto si allega la documentazione fotografica.

6-7. GODIMENTO DEL BENE

L'esecutato non risulta risiedere presso l'alloggio in trattativa e l'accesso è avvenuto forzatamente a cura del custode incaricato. L'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato l'assenza di contratti registrati in essere di cui si allega la documentazione ricevuta.

8. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade in Zona Bo3 - Città degli oggetti 3. Si tratta di zona con edifici prevalentemente di 4/5 piani, con giardino o cortile, dove la densità edilizia è bassa.

L'edificio risulta dotato di abitabilità con atto dell'Ufficio Tecnico prot.corr. 526/14-1965 d.d. 25/3/1968 in seguito alla licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Trieste in data 18/11/1967, prot.gen. 14241, prot.corr. 526/11-65.

9. ABUSI EDILIZI CONDONATI

Da quanto accertato non risultano essere presentate richieste di condono edilizio ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94 e L.326/03.

10. CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle risultanze del sopralluogo sono emerse diversità rispetto a quanto depositato presso l'archivio comunale e precisamente:

* il pogggiolo dell'alloggio è stato trasformato in veranda. Di fatto risulterebbe conforme alle disposizioni igienico sanitarie ed alla tipologia del serramento prevalente esistente in facciata. Però risulta disomogeneo nel materiale utilizzato, alluminio anodizzato argento a fronte degli altri eseguiti in colore bianco. Pertanto se ne prevede la rimozione per il ripristino della preesistenza per un costo di circa euro € 800;

* come già trattato nei capitoli precedenti, il locale cantina è stato suddiviso dai condomini con steccato in legno, seppur in linea di diritto le porzioni non sono di utilizzo esclusivo. Trattasi di situazione consolidata rilevabile anche dalla planimetria tavolare, evidentemente accettata dagli aventi diritto. La struttura, di facile rimozione, la si considera rientrante nell'alveo dell'attività edilizia libera, pertanto potrà essere mantenuta.

11. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Da informazioni ricevute dal funzionario comunale preposto, risulta che non vi sono provvedimenti in atto.

12. VINCOLI

Da risultanze tavolari non emergono vincoli da censo, livello o uso civico e la proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli. Inoltre non risultano iscrizioni di vincolo ai sensi del D.Leg.vo 42 dd. 22.01.2004 - beni culturali e paesaggistici, ex L. 1089/39.

13. SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI

A seguito di formale istanza, l'amministrazione stabili ha prodotto l'allegata documentazione, da cui risulta:

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

11

- a) l'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione da preventivo 24/25: € 855,09
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate: fondo spese per avvocato per causa contenziosi
€ 7.000,00 per una quota di € 189
- c) spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione: importo da preventivo 2024/25, oggetto di ipoteca giudiziale sub G.N. 446/2025. € 49.137,21

14. VENDITA IN LOTTI

Considerate le caratteristiche dell'immobile, non risulta opportuno procedere a formare enti distinti o enti di minore superficie, previo frazionamento, pertanto lo scrivente propone la vendita in lotto unico.

15. DIVISIBILITA' DEL BENE

Si precisa che, seppur trattandosi di pignoramento di quota della cantina in P.T. 4611, risulta sconsigliabile alienare questo immobile dall'alloggio per non ridurne l'appetibilità commerciale. Il valore viene comunque indicato al punto 18. della presente.

16. DENUNCE FISCALI OBBLIGATORIE

I dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali sono i seguenti:

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
T	4	566/1	20	2	A/2	2	4 vani	63 mq	€ 537,12

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
T	4	566/1	44	2	C/2	3	76 mq	81 mq	€ 149,15

17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'alloggio è privo dell'attestato di prestazione energetica (APE), documento che risulta obbligatorio come da D.L.vo 19/08/2005 n.192 così come modificato dal D.L.vo 29/12/2006 n.311, dal D.M dd. 26.6.2009 e dal D.L 63/2013. La predisposizione del certificato può essere

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

C giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

12

quantificata in € 500,00, importo che verrà detratto dal valore finale.

18. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Fermo restando quanto espresso nei capitoli precedenti, gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le servitù, le normative urbanistiche e la situazione attuale del mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di zone adibite a verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione, servizio pubblico di trasporto e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

Caratteristiche intrinseche: Le finiture dell'unità, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione nonché lo stato di locazione.

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo con cui nel caso specifico si effettuerà la stima è quello così detto “comparativo”, che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche ed in particolare sono state analizzate le compravendite archiviate subb. GG.NN. 14010/2024, 3062/2022, 1020/2023 e 2446/2023, nonché considerato il valore di quanto indicato sul sito dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre del 2024. Il valore a metro quadro per beni di questo tipo viene stimato in €/mq 1360,00.

Si ottiene quindi, sulla base della superficie esterna lorda, desunta dalla planimetria catastale in atti, un valore che verrà rivalutato in seguito ai lavori di riqualificazione energetica. Dal valore verrà detratta la percentuale del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene, nonché i costi analizzati nei capitoli precedenti e riportati nella tabella numerica esplicativa che segue. Il valore ottenuto, considerato il bene nello stato di fatto in cui si trova, con le problematiche sopra evidenziate e quantificate, si deve intendere valido “una tantum” in funzione degli oggetti di stima, anche nel caso si riscontrassero parziali difformità negli sviluppi metrici espressi dallo scrivente e desunti da planimetrie archiviate.

Alloggio

			Coeff. Correttivo		
Mq	62,00 *	€/mq	1360,00 *	1,00	= € 84.320,00

Poggiolo

Mq	3,90 *	€/mq	1360,00 *	0,35	= € 1.856,40
----	--------	------	-----------	------	--------------

Cantina in comproprietà (1/14 di 82 mq)

Mq	5,86 *	€/mq	1360,00 *	0,25	= € 1.992,40
----	--------	------	-----------	------	--------------

Aumento in seguito ai recenti interventi di riqualificazione energetica

Alloggio	25,00%	€ 21.080,00
----------	--------	-------------

A dedurre

Assenza della garanzia per vizi del bene	-5,00%	-€ 5.462,44
--	--------	-------------

Costo per la rimozione di veranda		-€ 800,00
-----------------------------------	--	-----------

Costo A.P.E.		-€ 500,00
--------------	--	-----------

Valore		€ 102.486,36
--------	--	--------------

Valore arrotondato		€ 102.000,00
---------------------------	--	---------------------

€ 109.248,80

-€ 5.462,44

-€ 800,00

-€ 500,00

€ 102.486,36

€ 102.000,00**19. DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE**

Nell'ipotesi che l'aggiudicatario intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, si riportano i valori catastali per:

1. la prima casa e pertinenze che è prodotto dalla rendita incrementata del 5% e moltiplicata per 110, pertanto è pari a:

p.c. 566/1 sub. 20

€ 537,12	X	1,05	X	110	=	€ 62.037,36
----------	---	------	---	-----	---	-------------

1/14 p.i. di p.c. 566/1 sub. 44

€ 149,15	X	1,05	X	110	=	€ 17.226,83	1/14 p.i.	€ 1.230,49
----------	---	------	---	-----	---	-------------	-----------	------------

2. la seconda casa e pertinenze è prodotto dalla rendita incrementata del 5% e moltiplicata per 120 e il valore è pari a:

p.c. 566/1 sub. 20

€ 537,12	X	1,05	X	120	=	€ 67.677,12
----------	---	------	---	-----	---	-------------

1/14 p.i. di p.c. 566/1 sub. 44

€ 149,15	X	1,05	X	120	=	€ 18.792,90	1/14 p.i.	€ 1.342,35
----------	---	------	---	-----	---	-------------	-----------	------------

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

14



ALLEGATI:

- 1) mappa catastale
- 2) planimetrie e visure catastali
- 3) situazione tavolare
- 4) planimetrie tavolari
- 5) G.N. 8877/2024 – decreto e ricorso per rilascio del certificato di eredità
- 6) G.N. 8878/2024 - decreto
- 7) G.N. 446/2025 – decreto del diritto di ipoteca
- 8) G.N. 5798/2025 – decreto di pignoramento
- 9) Comune di Trieste – elaborato progettuale
- 10) Comune di Trieste – agibilità
- 11) godimento del bene
- 12) nota amministrazione stabili
- 13) documentazione fotografica

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione ed allegati, di aver assolto al meglio al mandato ricevuto.

Il consulente tecnico d'ufficio

geom. Mitja Rapotec

(firmato digitalmente)

Trieste, 5 ottobre 2025

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 37/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato



INDICE GENERALE

1-2. DESCRIZIONE DEL BENE	5
SITUAZIONE TAVOLARE	5
P.T. 4631 del C.C. di Servola	5
P.T. 4611 del C.C. di Servola	6
SITUAZIONE CATASTALE	7
3-4. CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE	7
5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	7
6-7. GODIMENTO DEL BENE	10
8. SITUAZIONE URBANISTICA	10
9. ABUSI EDILIZI CONDONATI	11
10. CONFORMITA' EDILIZIA	11
11. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI	11
12. VINCOLI	11
13. SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI	11
14. VENDITA IN LOTTI	12
15. DIVISIBILITA' DEL BENE	12
16. DENUNCE FISCALI OBBLIGATORIE	12
17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	12
18. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO	13
19. DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE	14
ALLEGATI:	15

