

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Nella procedura esecutiva promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

r.g.e. 96/2024

1) Premesse

Il sottoscritto perito edile Gianni Scozzai, iscritto nell'albo dei consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Trieste, è stato nominato Esperto estimatore nella procedura intestata con provvedimento del Giudice delle Esecuzione dott. [REDACTED] di data 29 novembre 2024.

Al sottoscritto perito è stato conferito l'incarico – che ha accettato in data 1 dicembre 2024 – di rispondere al quesito di cui all'ordinanza del G.E.

2) Risposte ai quesiti

2.1 – Oggetto della relazione

Forma oggetto della presente relazione peritale un alloggio sito al terzo piano dello stabile condominiale di Via Ugo Foscolo, 38, in Trieste.

L'immobile è stato visitato in data 17 gennaio 2025 alle ore 15,00 e segg. alla continuativa presenza della signora [REDACTED] e del nominato custode giudiziario [REDACTED]

Un ulteriore sopralluogo è stato effettuato il successivo 20 gennaio al solo scopo di

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



assumere più precise misurazioni dell'alloggio.

2.2 – Situazione Tavolare

P.T. 60106 C.C. di Trieste

Corpo tavolare I

Unità condominiale costituita da alloggio sito al terzo piano della casa civ. numero 38 di Via Ugo Foscolo costruita sulla p.c. 3358 in P.T. 52007, marcato "13" in giallo nel piano in atti al g.n. 453/84, con 47/1000 parti indivise del corpo tavolare II della P.T. 52007 di Chiarbola (G.N. 453/1984).

Proprietà: Pres. 8.6.1992 G.N. 5396 e Pres. 16.6.1998 G.N. 5836

In base al contratto di compravendita dd. 2.6.1992 si intavola il diritto di proprietà del c.t. I a nome di:

a) [REDACTED]

b) [REDACTED]

in separazione dei beni (G.N. 5836/1998).

[Con contratto di compravendita al G.N. 5396/92 i due comproprietari acquistano l'immobile in regime di comunione legale; con atto al G.N. 5836/98 viene annotata la modifica del regime patrimoniale dei coniugi dalla comunione legale alla separazione dei beni]

Pres. 12 novembre 2001 G.N. 12544

Si annota presso 1/2 p.i. del c.t. I di iscritta ragione di [REDACTED] il rigetto della domanda.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it

Aggravi: Pres. 13.4.1999 G.N. 3546 Si annota presso il c.t. I e sue p.i. di iscritta ragione di [REDACTED] l'avviamento all'incanto con rito privilegiato a favore

[REDACTED] per l'importo di Lire 291.665.992.

Pres. 23.1.2001 G.N. 615

Si annota l'avviamento all'incanto con rito privilegiato a favore [REDACTED]

[REDACTED] per Lire 291.665.992 a peso $\frac{1}{2}$ del c.t. I di [REDACTED]

Pres. 12.11.2001 G.N. 12544

Si annota presso $\frac{1}{2}$ del c.t. I di iscritta ragione di [REDACTED] il rigetto della domanda.

Pres. 23.6.2004 G.N. 8077 – Principale

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per complessivi euro 252.320,30 a peso di $\frac{1}{2}$ p.i. del c.t. I di [REDACTED] – Accessorie PP.TT. 52007 per le p.i. s.c.c.

Pres. 23.9.2005 G.N. 11517 – Principale

In base ai prodotti estratto di ruolo dd. 21.9.2005 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per l'importo di euro 44.725,40 a peso della quota di $\frac{1}{2}$ p.i. di iscritta ragione di [REDACTED] – Accessoria per le p.i. P.T. 52007 di q.c.c.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it

Pres. 10.5.2024 G.N. 5043

Si annota presso la quota di $\frac{1}{2}$ p.i. del c.t. I di iscritta ragione di [REDACTED]
[REDACTED] il rinnovo del diritto di ipoteca iscritto sub G.N.
8077/2004.

G.N. 12290/2024 – richiesta di annotazione di pignoramento immobiliare del
Condominio di Via Foscolo, 38 a peso del c.t. I per euro 2.445,14 – atto in istruttoria.

---oOo---

Quanto alla provenienza si precisa che la proprietà dell'immobile è pervenuta al
[REDACTED], dapprima in regime di
comunione legale, in seguito a contratto di compravendita stipulato a Trieste in data
2 giugno 1992 e archiviato in atti tavolari al G.N. 5396/1992. Il prezzo convenuto è
stato di Lire 63.000.000 (ai soli fini fiscali Lire 70.000.000). Successivamente (G.N.
5836/98) i coniugi hanno optato per il regime di separazione dei beni.

2.3 – Situazione Catastale

Sezione Urbana V – Foglio 18 – P.c.n. 3358 – Sub 13 – Zona Cens. 1 – Cat. A/3 – Cl.
2 – Consistenza 4 vani – Sup. catastale mq. 63 - Rendita € 361,52

2.4 – Concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali

I nominativi dei proprietari/possessori iscritti trovano concordanza nei due Uffici.

Quanto alla concordanza oggettiva del bene, andrà presentata una denuncia di
variazione catastale con nuova planimetria, attese le correzioni apportate a quella in
atti e l'indicazione "4-5" comparente sulla visura, riferita al livello piano.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it

2.5 – Descrizione del bene

2.5.1 - Ubicazione

L'edificio di Via Foscolo, 38 è ubicato all'angolo tra la Via Ugo Foscolo e la Via Tiziano Vecellio, in zona inserita nel centro urbano della città.

Entrambe le strade sono aperte al traffico veicolare e la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici condominiali, anche recenti, ma gran parte dei quali realizzati nei primi anni del XX secolo.

Sono presenti in zona servizi sociali e commerciali, e vi è, nella vicina Via della Pietà, per sopperire alla mancanza di stalli per autovetture, il parcheggio Saba Maggiore.

La zona è inserita nel centro urbano e dunque è trafficata, per quanto la velocità dei veicoli, atteso il reticolo di strade che la interessano, sia limitata e la rumorosità contenuta.

2.5.2 - L'edificio

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile pignorato (identificato univocamente con il numero anagrafico 3008 del Comune Censuario di Barriera Vecchia) è stato costruito nell'anno 1899 e l'abitabilità è stata rilasciata con atto del Magistrato Civico in data 16.8.1899.

L'atto ha riguardato l'edificio in quanto *"parte di un complesso edilizio più ampio per il quale è stato emesso un unico atto abilitativo"*.

Il condominio in questione, contrassegnato con il civico 38 di Via Foscolo, è di disegno architettonico accurato, si eleva con quattro piani fuori terra ed è posto

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



all'angolo della Via Foscolo (sulla quale prospetta il portone di ingresso) con la Via Vecellio.

Il disegno delle facciate è semplice e rigoroso e segue le linee dell'epoca per l'edilizia residenziale di tipo intensivo. E' in bugnato fino al primo marcapiano e quindi tinteggiata di colore giallo. La arricchiscono decori in pietra sopra le finestre e sotto la linea del tetto.

Strutturalmente segue linee standard con murature in elevazione in mattoni e pietre, solai in legno, copertura a falde inclinate con coppi. Le parti comuni visionate (portone di ingresso, atrio, vano scale) sono in condizioni normali.

L'edificio si compone di un piano rialzato e tre piani superiori, oltre un seminterrato e a un piano sottotetto.

Nel 1999 il condominio ha provveduto ad una manutenzione del tetto e delle facciate (Dia del 23.2.2999).

2.5.3 - L'immobile pignorato

Come detto, l'immobile pignorato si identifica con un alloggio sito al III piano dell'edificio (penultimo), salendo le scale a sinistra.

L'alloggio si compone di un ingresso e, subito a destra, di un piccolo servizio igienico (piatto doccia, w.c. e lavabo) con finestrella sulla chiostrina; una cucina, un soggiorno, una camera e un ripostiglio con accesso dalla camera stessa.

L'alloggio dispone di impianto di riscaldamento, ma non vi è erogazione del gas (chiuso dall'azienda fornitrice).

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



Non si è potuto appurare tale circostanza, ma la persona presente al sopralluogo (Barbara Pause) ha dichiarato che la sospensione dell'erogazione del gas è avvenuta per un contenzioso di natura economica con l'azienda (Facile Energy).

In ogni caso esiste (posizionata in cucina) la caldaia per il riscaldamento autonomo e radiatori nelle stanze.

Per la produzione di acqua calda sanitaria, è stato installato uno scaldabagno elettrico nel ripostiglio al quale si accede dalla camera da letto.

Pavimenti, rivestimenti e pitturazioni risultano in condizioni normali. I pavimenti sono in piastrelle 30x30, a parte quelli della camera in parchetti, c'è un controsoffitto con inseriti spot illuminanti.

Nel dettaglio l'unità immobiliare così si compone:

un piccolo ingresso con finestra sulla chiostrina, soffitto ribassato dal quale si accede al servizio igienico e alla cucina;

il servizio igienico (comprendente un piccolo lavabo, un piatto doccia e un w.c.) con finestra affacciata sulla chiostrina;

una cucina con controsoffitto; vi è ubicata anche la caldaia. Dall'ingresso si accede direttamente in questo vano senza che vi sia alcuna porta.

Il soggiorno, anch'esso controsoffittato (ma gli spot mancano di diverse lampadine) è una stanza d'angolo con finestre sia sulla Via Foscolo che sulla Via Vecellio. Una delle finestre è stata tamponata e vi è stata ricavata una nicchia.

Dal soggiorno si accede alla camera da letto, dove il pavimento è in parchetti. Sulla

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



muratura vi sono tracce di muffe che indicano la mancanza di un omogeneo riscaldamento dei vani.

Dal soggiorno si ha accesso anche ad una sorta di ripostiglio cieco che è stato ricavato per posizionarvi scaldabagno e lavatrice, oltre a costituire un vano di sgombero dell'alloggio. Nel vano – non areato - si riscontrano tracce di muffe.

Serramenti e oscuranti esterni sono in alluminio; le porte interne in legno (con specchiatura in vetro quella che introduce al ripostiglio, piene quelle di ingresso e quella che porta alla camera da letto).

Quanto all'aspetto dimensionale, si assumerà come rata la superficie catastale di mq.

63.

Ai fini estimativi si terrà conto sia della superficie catastale, sia del numero e destinazione d'uso dei vani, ovvero due stanze, cucina, servizio igienico e ripostiglio.

All'alloggio non sono annessi vani pertinenziali quali cantina o soffitta, così risultando agli atti tavolari.

2.6.1 - Godimento del bene

L'appartamento è stato aperto [REDACTED]

L'esecutato [REDACTED] risulta residente insieme alla moglie in Via delle Campanelle, 123. (cf allegati).

E' stato richiesto all'AdE se l'immobile è gravato da contratti di locazione, di comodato, o altro vincolo opponibile a terzi. Non appena perverrà la risposta sarà cura del sottoscritto inoltrarla al custode giudiziario. Nella presente relazione

Mai gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



l'immobile viene considerato libero da persone.

2.6.2 – Situazione urbanistica

L'intervento edilizio è stato realizzato in forza di un decreto del Magistrato Civico n. 32210 del 19 luglio 1898 (in primo progetto rinvenuto, una variante).

In data 12.8.1899 l'edificio è stato trovato completato.

Al prot. 52731/1899 F 3/10-1-1899 è stata rilasciata in data 16.8.1899 l'abitabilità.

2.8 – Condonò Edilizio

Non sono stati reperiti condoni edilizi.

2.9 – Presenza di abusi edilizi

Nell'alloggio sono state rilevate le seguenti opere che dovranno essere regolarizzate.

- Non vi è separazione fisica tra il servizio igienico e la cucina. Va ripristinato il muro esistente e installata una porta. Per realizzare l'opera, nel capitolo 2.18, viene indicata la somma indicativa di euro 2.000.

- Il ripostiglio annesso alla camera da letto dovrà essere regolarizzato, sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Il costo per la redazione e l'inoltro all'AdE della planimetria catastale aggiornata, comprensiva dei rilievi catastali, tavolari e in natura che il tecnico dovrà effettuare, viene stimato nel capitolo 2.18 euro 650,00, spese, contributi e iva comprese.

2.10 – Provvedimento sanzionatori emessi dal Comune ex. L.

45/85

Nessun provvedimento risulta essere stato emesso.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it

2.11 – Vincoli di legge 1089/39 e D.Lgs 490/99 (ora D.Lgs 42/04)

L'edificio ricade in Zona di PRG "A", Sottozona "A3" (artt. 12,13 e 16 del Piano Reg. Gen.). L'edificio ricade altresì (artt. 20 e 21) tra le ville ed edifici di interesse storico testimoniale e in zona "Z1" (artt. 96 e 97) in aree destinate alla viabilità.
L'edificio non è vincolato ai sensi della legge 1089/39 (oggi d. lgs 42/2004)

2.12 – Gestione condominiale

Dall'amministrazione Maiorano si è avuta notizia che l'esecutato ha un debito condominiale (ad oggi) di euro 1.385,82.
Le spese annuali di gestione condominiale riferite all'unità condominiale sono di circa euro 538,16.
Non sono state deliberate spese straordinarie.

2.13 – Divisibilità dei beni

Il bene non è comodamente divisibile.

2.14 – Funzionalità dei beni

L'appartamento necessita di una riorganizzazione degli spazi e di migliorare i servizi per soddisfare le odierne esigenze in fatto di confort abitativo.

2.15 – Parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità

E' stato pignorato il c.t. I della P.T. 60106 di Trieste nella sua interezza e non una quota dello stesso.

2.16 – Denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



A decorrere dal 1° gennaio 2023 nel Comune di Trieste si applica l'Ilia (imposta locale immobiliare autonoma) istituita con legge regionale 14 novembre 2022 n. 17, che sostituisce l'Imu.

L'aliquota applicabile dipende dall'utilizzo che viene fatto dell'immobile (abitazione principale, concessa in comodato, locato a canone concordato ai sensi della legge 431/1998 etc.).

La Tari, tassa sui rifiuti, è dovuta per il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo. La base imponibile della tassa è la superficie calpestabile dell'immobile, arrotondata al metro quadrato.

Il prezzo-valore catastale dell'immobile è così determinabile:

euro 361,52 x 1,05 x 110 = euro 41.755,56

2.17 – Qualificazione energetica di cui al D.L.vo 19/08/2015 n. 192 e successive modificazione e integrazioni

Con riferimento al D.lgs 192/2005 e s.m.i (D.L. 63/2013 convertito in Legge 90/2013) e in particolare all'obbligo di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica (APE), per quanto è dato sapere l'unità immobiliare in questione ne è sprovvista.

2.18 – Considerazioni estimative e determinazione del valore commerciale

Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene oggetto dell'esecuzione, il sottoscritto muoverà, ai soli fini orientativi, da valori ricavati dalla

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



Banca dati OMI (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per immobili simili o ubicati in zone simili e da prezzi di compravendita di appartamenti comparabili facenti parte dello stesso complesso.

Quanto ai primi, le evidenze per la zona B/1 e microzona 1 portano a valori compresi tra euro 1.250 e euro 1.800 al metro quadrato per abitazioni di tipo economico in condizioni normali.

Ovviamente influiscono sulla valutazione la vetustà dell'edificio, lo stato conservativo e manutentivo, la luminosità, il livello di piano e altri fattori intrinseci ed estrinseci.

Nel caso in esame, l'appartamento, compreso in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), esprime una buona pezzatura, ma non è razionalmente distribuita ed inoltre difetta di adeguati servizi.

Relativamente ai prezzi di immobili comparabili sono state rinvenute compravendite di immobili (ignoto lo stato conservativo) siti nello stesso stabile o in quello attiguo di Via Vecellio, 12 che vanno dai 722 euro al metro quadrato per un alloggio al piano rialzato dello stabile di Via Foscolo (2016) ai 794 e 1.343 euro al metro quadrato per alloggi entrambi al quarto piano dello stabile di Via Vecellio, 12 (il primo compravenduto nel 2017, il secondo nel 2021).

Nel caso in esame si dovrà tuttavia tenere conto della mancanza, nell'alloggio in esame, di un adeguato servizio igienico e della necessità di apportarvi alcune opere di ripristino.

Ciò premesso, avuto riguardo alla superficie catastale di mq. 63 e tenuto conto dei

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



prezzi correnti sul mercato, si valuta l'immobile pignorato, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, ovvero così come è stato trovato all'atto dei sopralluoghi che sono stati effettuati, euro 78.750,00 (corrispondente euro 1.250 al metro quadrato).

A tale valutazione dovrà dedursi il 5% per vendita del bene in assenza di garanzia e la necessaria verifica degli impianti, il costo per aggiornare la planimetria catastale e presentarla con procedura DocFa all'Agenzia delle Entrate, e il costo per realizzare una separazione fisica tra cucina e ingresso, avendosi così:

Valutazione	euro 78.750,00
Deduzione 5% euro 78.750,00 x 0,05 =	euro 3.937,50 (-)
Presentazione nuova planimetria catastale	euro 650,00 (-)
Realizzazione separazione fisica e porta	euro 2.000,00 (-)
<u>Totale deduzioni</u>	<u>euro 6.587,50</u>
Valutazione finale	euro 72.162,50
Arrotondato a	euro 72.000,00

4. Valutazione

Quanto sopra premesso ed esposto, l'immobile pignorato, compreso nel c.t. I della P.T. 60106, unità condominiale costituita da alloggio sito al terzo piano della casa civ. numero 38 di Via Ugo Foscolo costruita sulla p.c. 3358 in P.T. 52007, marcato "13" in giallo nel piano in atti al g.n. 453/84, con 47/1000 parti indivise del corpo tavolare I della P.T. 52007 di Trieste, viene valutato, libero da persone

euro 72.000,00 (euro settanta duemila zero zero)

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it



Trieste, 18 febbraio 2025

L'Esperto

Per. edile Gianni Scozzai

(firmato digitalmente)

Allegati:

- 1- Serie di n. 14 fotografie
- 2- Stralcio del piano tavolare in atti al g.n. 453/84;
- 3- Planimetria catastale;
- 4- Contratto di compravendita;
- 5- Visura catastale;
- 6- Certificato di residenza [REDACTED]
- 7- Certificato di residenza di [REDACTED]
- 8- Estremi abitabilità.

Mail gianni.scozzai@studioscozzai.it
Pec gianni.scozzai@pec.epi.it
Web www.studioscozzai.it

