
TRIBUNALE CIVILE DI TRIESTE

* * *

Esecuzione immobiliare R.E. 5/2024

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice: [REDACTED]

Rinvio: 29/05/2024

* * *

PERIZIA DEL C.T.U.

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Roberto Marzi, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Trieste e inserito nell'elenco dei consulenti del giudice presso la Corte d'Appello di Trieste, è stato nominato c.t.u. nel procedimento in oggetto, con provvedimento del G.E. di data 16.02.2024.

Operazioni svolte

Dato inizio alle operazioni peritali il CTU, effettuate le necessarie indagini presso gli uffici del Comune di Trieste, presso il Catasto e il Tavolare, in data 12.04.2024, alla presenza del custode nominato, avv. [REDACTED], eseguiva il sopralluogo durante il quale venivano assunte le fotografie allegate alla presente perizia.

Bene oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda un ufficio al primo piano e della casa in Trieste, via delle Fiamme Gialle 8/1.

Dati Tavolari

P.T. 87858 del C.C. di Trieste c.t. 1°



Consistenza:

UNITA' CONDOMINIALE costituita da ufficio sito al primo piano della casa civ. n. 7065 (Edificio B) Passeggio Sant'Andrea costruita sulla p.c.n. 6020/6 in P.T. 2231 Mercato "20" in arancio Piano al G.N. 473/15

Con 19/10.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2231 s.c.c. nonché 59/9986 p.i. c.t. 1° P.T. 87851, 59/1196 p.i. c.t. 1° P.T. 87853, 59/5718 p.i. c.t. 1° P.T. 87855 e P.T. 87994 s.c.c. (G.N. 5743/15)

Proprietà:

Pres. 20.01.2015 G.N. 473

[REDACTED]

Aggravi:

Pende G.N. 989/2024

(pignoramento immobiliare promosso dal [REDACTED]
[REDACTED], per l'importo di Euro 6.771,47 oltre a spese di notifica, interessi e successive occorrendo)

Concordanza tra iscrizioni tavolari e catastali

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

Segnalazione di situazioni di discordanza pregiudizievoli alla procedura

Non necessaria.

Descrizione dei beni

Trattasi di un ufficio al primo piano di un edificio condominiale al civico 8/1 di via Fiamme Gialle.

La zona è semiperiferica, ma ben servita dai mezzi di trasporto pubblico, tranquilla e prossima alla zona verde di Passeggio Sant'Andrea e



alla piscina Bianchi, discretamente apprezzata dal mercato immobiliare.

La casa, un edificio multipiano residenziale di buon livello di redente realizzazione, si presenta in ottime condizioni generali di conservazione.

La casa è dotata di ascensore.

L'alloggio pignorato, ha superficie commerciale¹ è di 41 mq totali e altezza interna pari a 2.50 m.

L'ente, ancorchè accatastato come ufficio, è di fatto un alloggio monovano, composto quindi da un unico ambiente, oltre a un servizio igienico (doccia-w.c.) disimpegnato da un antibagno, e da un ripostiglio.

Appare privo di arredi, di fatto un primo ingresso, non essendo mai stato utilizzato.

Presenta buone finiture (pavimenti in gres, serramenti in PVC, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in bianco).

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaietta a gas.

Mancano le "placche" delle prese e interruttori dell'impianto elettrico.

L'ente è dotato di portoncino blindato, che però è stato forzato per consentire l'accesso all'immobile da parte del nominato custode.

1 Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio:
Superficie dei vani principali e accessori diretti abitabili

al lordo delle murature interne, delle murature perimetrali (fino a 50cm) e delle murature in condivisione (fino a 25cm)

Superfici delle pertinenze omogeneizzate:

Superficie scoperta

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

- pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- al 30%, fino a mq. 25;

- al 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- al 15% della superficie fino a mq. 25;

- al 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (Soffitte, cantine)

- al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- al 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori



Eventuale residenza dell'esecutato anche all'epoca della notifica dell'atto di pignoramento

Non sussiste

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

L'ente è palesemente disabitato e inutilizzato.

Situazione urbanistica dell'immobile

Concessione Edilizia prot. corr. 11/129 – 16/2007 dd. 09/01/2008,
Permesso di Costruire: prot. corr. 11/129-98/2007 dd. 27/03/2014, SCIA di variante 11/129-105/2007 dd. 20/05/2015.

Presso gli uffici comunali non è stata reperita la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'ente in questione.

Vincoli ai sensi della Legge 42/2004

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla L.42/2004.

Abusi edilizi condonati

Non presenti.

Abusi edilizi da condonare

Non sussistono

Provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge 47/85

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/85.

Censo, livello o uso civico

Non presenti.

Spese condominiali

L'amministratore stabili comunica che:



Nonostante le ripetute richieste l'Amministrato del condominio non ha fornito i dati richiesti.

Vendita in lotti, frazionamenti

Non sono previsti più lotti di vendita o frazionamenti.

Pignoramento di quota – divisibilità del bene

Il pignoramento è relativo all'intero immobile.

Dati per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie

Al Catasto dei Fabbricati l'immobile risulta così censito:

Sez. Urb. V, foglio 27, particella 6020/6, sub 20, Via delle Fiamme

Gialle n. 8/1, piano 1, cat. A/10, cl 2, cons. 2,5mq, superficie catastale

41mq, rendita 1.142,99€.

Obbligo dell'attestato di qualificazione energetica

L'immobile non è dotato di attestato di qualificazione energetica.

Valore catastale dell'immobile

Valore catastale in caso di regime agevolato previsto dall'art.1 comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014:

$1.142,99 \times 1,05 \times 60 = € 72.008,37.-$

Valore di mercato

L'immobile è censito come "ufficio", ma potrebbe essere riaccatastato con alloggio, senza eccessivi oneri. In ogni caso il valore commerciale degli uffici in zona può assimilarsi a quello degli alloggi.

Il valore commerciale dell'immobile viene quindi attribuito in base ai prezzi di mercato attualmente praticati nella zona per immobili dalle analoghe caratteristiche, e in considerazione delle caratteristiche generali del bene sulla base di €2.500/mq. di superficie commerciale, compreso tra i minimi e massimi previsti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari



delle Agenzie delle Entrate:

Codice di zona: C1							
Microzona catastale n.: 3							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2000	L	4,1	8,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3400	L	6,3	13,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2500	L	5,1	10,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1700	L	3,2	6,9	L
Autorimesse	NORMALE	1300	1700	L	6,5	11,3	L
Box	NORMALE	1700	2400	L	8,5	12	L

Tenendo conto degli elementi di deprezzamento, andranno applicati i seguenti coefficienti correttivi:

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

* * *

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra il valore commerciale dell'immobile P.T. 87859 del C.C. di Trieste c.t. 1° e sue p.i. viene così determinato:

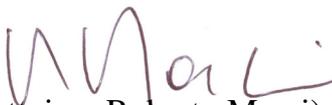
$(0,95 \times 2.500) \times 41\text{mq}$

e pertanto a corpo e con gli opportuni arrotondamenti:

€ 97.000,00 (novantasettemila euro).

* * *

Trieste, 5 maggio 2024


(dott. ing. Roberto Marzi)



ALLEGATI:

- **Documentazione fotografica**
- **Planimetria depositata all'archivio Comunale SCIA DI
VARIANTE**
- **Visura catastale**
- **Planimetria catastale**
- **Piano di frazionamento sub G.N. 473/2015**
- **Decreto Pende 989/2024**



Dott. Ing. Roberto Marzi

