

# **dott. ing. Giulio Gregori – via F. Filzi, 8 – 34132 Trieste**

tel. e fax 040 2034199 - cell. 348 3044217 – e-mail: giulio@studiogregoritoci.gl.com

---

## **Tribunale Civile di Trieste**

### **Esecuzione immobiliare n° 83/2025**

**Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato**

**Promossa da: Condominio di via Flumiani 17**

**Contro: XXXXXX XXXXXXX1, XXXXXX XXXXXXX2 e XXXXXX XXXXXXX3.**

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **0. Premessa e operazioni svolte**

Lo scrivente dott. ing. Giulio Gregori, con studio in Trieste in via Fabio Filzi civ. n° 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste al n° A1624, nominato E.d.G. nel procedimento oggettivato, il giorno 1° dicembre 2025 assumeva l'incarico con lo specifico quesito come allegato nel verbale di nomina. Veniva nominato custode giudiziario l'avv. Weber Sarah.

In data 9 dicembre 2025 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie, in particolare riguardo procedure sanzionatorie in corso relative all'immobile sito in Comune di Trieste. La richiesta al Comune di Trieste è stata riscontrata, mediante il reperimento della documentazione relativa all'immobile. Il sottoscritto richiedeva anche all'Archivio Tecnico dell'Area Pianificazione Territoriale – Servizio di Pianificazione Urbana del Comune di Trieste i necessari dati sull'immobile.

Il giorno 20 febbraio 2026 il Custode nominato concedeva l'accesso all'immobile.

Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tavolare.

Si effettuava anche una verifica presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto.

---

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un alloggio, posto al piano terra, con cantina posta al piano seminterrato del condominio di via Flumiani, 17 a Trieste.

**1. Descrizione dei 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, segnalazione di eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicazione del titolo di acquisto**

**Tavolarmente** la proprietà è identificata dalla:

**P.T. 6983 del C.C. di Rozzol c.t. 1°** – Unità condominiale costituita da appartamento sito al piano ammezzato della casa civ. n. 17 di via Flumiani, costruita sulla p.c.n. 896 in P.T. 5382, marcato “N” in azzurro con poggiolo e cantina “n” nel piano G.N. 5177/1969.

Foglio A (seconda parte) Iscrizione

Pres. 20.08.1969 GN. 5177

1. Si rende evidente che all’u.c. c.t. 1° sono di pertinenza 50/1.000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 5382 di Rozzol.

Foglio B (proprietà) Iscrizioni

- *posta da 1) a 2) omissis (cancellate)* -

Pres. 13.01.2004 GN. 272

3. Si annota che gli iscritti proprietari intendono trasferire il c.t. 1° riservando alla futura vendita l’ordine di grado derivante dalla presente iscrizione ex art. 53 e segg. L.T.

Pres. 15.01.2004 GN. 349

4. In base alla compravendita dd. 14.01.2004, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

a) XXXXXX XXXXXXX1, n. XXXXXX xx.xx.xxxx con ½ p.i.

b) *omissis (quota di Xxxx XXXXXXX cancellata)* –

con rango al G.N. 272/2004.

- *posta 5) omissis (cancellata)* -

Pres. 16.01.2018 GN. 449

6. Si annota presso ½ p.i. del c.t. 1° di iscritta ragione di XXXXXX XXXX (Trieste, xx.xx.xxxx) l’apertura della procedura di eredità giacente ai sensi dell’art. 20 a) L.T., nonché la nomina del curatore dott. Mauro Toffanin (Trieste, 26.02.1953)

- e -

- *posta 7) omissis (cancellazione)* -

Pres. 04.12.2023 G.N. 13821

8. In base al certificato di eredità dd. Trieste, 28.09.2023, si intavola il diritto di proprietà di ½ p.i. del c.t. 1° a nome di:

a) XXXXXX XXXXXXX1, n. Trieste xx.xx.xxxx con 1/6 p.i.

b) XXXXXX XXXXXXX2, n. Trieste xx.xx.xxxx con 1/6 p.i.

c) XXXXXX XXXXXXX3, n. Trieste xx.xx.xxxx con 1/6 p.i.

Foglio C (aggravi) Iscrizioni

- *poste da 1) a 10) omissis (cancellate e cancellazioni)* -

Pres. 22.02.2022 G.N. 2121

11. Si annota, presso la quota di ½ p.i. del c.t. 1° di Xxxxxx Xxxxxxx1, il pignoramento a favore di Xxxx Xxxxx Xxxxx per l'importo di Euro 6.528,30 oltre a interessi e spese successive ed occorrente.

Pres. 01.07.2022 GN. 7896 Principale

12. In base al decreto ingiuntivo def. esec. dd. 02.07.2020 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di Xxxx Xxxxx Xxxxx n. in Xxxxxxxx il xx.xx.xxxx per complessivi Euro 2.588,00 di cui Euro 929,50 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso di ½ p.i. del c.t. 1° di Xxxxxx Xxxxxxx1 (Trieste, xx.xx.xxxx).

Accessorie P.T. 5382 q.C.C. per le p.i.

Pres. 12.10.2022 GN. 12132 Principale

13. In base alla concessione di ipoteca dd. 10.10.2022 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di Xxxxxx Xxxxx xx Xxxxxxx, Trieste xx.xx.xxxx, per complessivi Euro 25.000,00 di cui Euro 25.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso di ½ p.i. del c.t. 1° di Xxxxxx Xxxxxxx1 (Trieste, xx.xx.xxxx).

Accessorie P.T. 5382 q.C.C. per le p.i.

Pres. 16.03.2023 GN. 3122 Principale

14. In base alla Sentenza del Tribunale di Trieste passata in giudicato in data 13.10.2022 si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di Xxxx Xxxxxx Xxxxx n. in Xxxxxxxx il xx.xx.xxxx per la somma complessiva di Euro 94.500,00 di cui Euro 63.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come precisato dal titolo a peso di ½ p.i. del c.t. 1° di iscritta ragione di Xxxxx Xxxxxxx1, nato a Trieste il xx.xx.xxxx.

Accessoria per le p.i. P.T. 5382 di q.C.C.

Pres. 04.12.2023 GN 13821

15. In base al certificato di eredità dd. Trieste 28.09.2023, si intavola il diritto di abitazione ex art. 540 C.C. a favore di Xxxxx Xxxxxxx1, nato a Trieste il 28.10.1974, a peso del c.t. 1° e sue p.i.

PENDE G.N. 11240/2025

Si segnala che il pignoramento immobiliare accordato in data 05.11.2025 con decreto al G.N. 11240/2025 e non ancora eseguito *“ordina a peso dell'immobile in P.T. 6983 c.t. 1° di Rozzol di iscritta ragione di Xxxxx Xxxxxxx3 nata il xx.xx.xxxx a Trieste, Xxxxx Xxxxxxx2 nata il xx.xx.xxxx a Trieste e Xxxxx Xxxxxxx1 nato il xx.xx.xxxx a Trieste con 1/3 ciascuno l'annotazione del pignoramento immobiliare per la somma totale di Euro 3.299,22 oltre a spese, interessi ed*

*accessori come da titolo esecutivo”* indica quote di proprietà non corrispondenti a quanto agli atti e non riporta il beneficiario del pignoramento. Le quote di proprietà indicate nel pignoramento immobiliare comprendono comunque la totalità del bene.

*Si allega l'estratto tavolare eseguito in data 27.01.2026*

**Presso i Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati**, il bene risulta censito:

**Visura attuale per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al **23/01/2026**

**Immobile di catasto fabbricati**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/01/2026**

**Dati identificativi:** Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **O** Foglio **9** Particella **896** Subalterno **6**

**Classamento:** Rendita: **Euro 650,74** Zona censuaria **2**, Categoria **A/3**, Classe **5**, Consistenza **4,5** vani

**Indirizzo:** VIA UGO FLUMIANI n. 17 Piano T-S1

**Dati di superficie:** Totale: **79 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte: **77 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 Pratica n. TS0033161 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6206.1/2018)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)** Sez. Urb. **O** Foglio **9** Particella **896** Subalterno **6**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **TRIESTE (L424Q) (TS)** Foglio **9** Particella **896**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/10/2004 Pratica n. TS0081338 in atti dal 21/10/2004 (n. 10416.1/2004)

**Annotazione di immobile:** BUSTA N. 16839 - ENTE TAV. N

> **Indirizzo:** VIA UGO FLUMIANI n. 17 Piano T-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004 Pratica n. TS0107615 in atti dal 09/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32570.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 650,74** Zona censuaria **2**, Categoria **A/3**, Classe **5**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 Pratica n. TS0033161 in atti dal 16/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6206.1/2018)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **79 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte: **77 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2018 Pratica n. TS0033161 in atti dal 16/05/2018

Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6206.1/2018)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/05/2017, prot. n. TS0029900

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

**1. XXXXXXXX XXXXXX2(CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 1)

**2. XXXXXXXX XXXXXX3 (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

nata a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 1)

**3. XXXXXXXX XXXXXX1 (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

nato a XXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 28/06/2017 Sede R56  
Registrazione Volume 9990 n. 21 registrato in data 20/02/2023 - SUCCESSIONE  
LEGITTIMA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Voltura n.  
3260.4/2023 - Pratica n. TS0012606 in atti dal 31/03/2023

Presso l'Ufficio catastale si è rinvenuta inoltre, la seguente documentazione:

- Planimetria catastale attuale alloggio.

*Si allega la planimetria catastale.*

Presso l'ufficio tavolare è stata acquisita la copia del titolo di provenienza.

*Si allega la copia degli atti di provenienza (G.N. 349/2004 compravendita; G.N. 13821/2023 certificato di eredità).*

**2. Verifica della concordanza tra le trascrizioni 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**

Per quanto riguarda la concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari; si segnala che catastalmente non è stato indicato il diritto di abitazione a favore di Xxxxxxx Xxxxxx1, trascritto invece in atti tavolari come da GN. 13821/23; il regime di separazione dei beni catastalmente

iscritto, è riportato sul decreto tavolare relativo all'atto di compravendita tavolarmente iscritto sub GN 349/04 (non trascritto sul tomo).

Vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari

*Si allega estratto del piano tavolare.*

**3. Riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura**

Per quanto riguarda la concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari; si segnala che catastalmente non è stato indicato il diritto di abitazione a favore di XXXXXXX XXXXXX1, trascritto invece in atti tavolari come da GN. 13821/23; il regime di separazione dei beni catastalmente iscritto, è riportato sul decreto tavolare relativo all'atto di compravendita tavolarmente iscritto sub GN 349/04 (non trascritto sul tomo).

Vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari.

**4. Descrizione analitica dei 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**

Durante il sopralluogo di data 20 gennaio 2026, concesso dal custode giudiziario e alla presenza della Sig.ra XXXXXXX XXXXXXXX, qualificatasi convivente dell'esecutato, che dava l'accesso, si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente.

Il bene è inserito al piano ammezzato di un condominio composto da sei livelli di piano. Il condominio è un edificio isolato con circostante area esterna condominiale in parte a verde e in parte pavimentata. L'edificio ha facciate in buono stato di conservazione e tetto a falde. Il condominio è dotato di ascensore. Complessivamente lo stato di manutenzione del condominio è buono.

L'immobile oggetto di perizia è un alloggio con accesso dal vano scale direttamente dall'atrio d'ingresso condominiale. E' composto da corridoio dal quale si accede a due stanze, un ripostiglio, un bagno e un soggiorno con angolo cottura. Il soggiorno con angolo cottura si apre su poggiolo con affaccio sulla parte posteriore dell'edificio (area esterna condominiale). Il poggiolo ha una chiusura di protezione frangivento sul lato corto e sono presenti due tende da sole avvolgibili, a soffitto. Non è presente la porta tra il corridoio e il soggiorno con angolo cottura. Nell'angolo cucina, all'atto del sopralluogo, era presente una cappa di aspirazione per la quale, senza eseguire invasive opere di

smontaggio, non era possibile accertare la presenza di una canna di esalazione fino alla copertura. Il rilievo viene fatto in quanto l'originaria posizione della cucina era nella prima stanza di fronte all'ingresso e nei disegni storici di costruzione è rappresentata una canna di esalazione in tale stanza e non è rappresentata una canna di esalazione dove ora si trova l'attuale cucina.

Le stanze dell'immobile hanno altezza interna di m 3,00 e il corridoio di m 2,83.

Il pavimento del soggiorno è in legno e la parte dell'angolo cottura in piastrelle; quello del corridoio, di una camera, del ripostiglio e del bagno è in piastrelle e quello della seconda camera in legno.

Le pareti sono parzialmente piastrelate in bagno (fino all'altezza di m 2,10) e in corrispondenza dell'angolo cottura; Una zona del corridoio è rivestita con perline di legno. Il soffitto del corridoio, ribassato presenta luci ad incasso. Il soggiorno presenta a soffitto l'inserimento di travi lignee con funzione puramente decorativa.

Nell'alloggio è presente un segno di trafilamento che non appariva più attivo, come confermato dalla Sig.ra XXXXXXXXX.

I serramenti esterni sono in legno doppi nelle camere e in bagno e singoli nel soggiorno con angolo cottura. Le porte (compresa quella di ingresso) sono in legno.

L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idrico e di riscaldamento. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler in poggolo. L'impianto di riscaldamento è condominiale. È inoltre presente un impianto di climatizzazione a servizio della camera.

Per gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità.

La cantina è costituita da uno spazio al piano seminterrato perimetrato da pannelli con doghe in legno.

Complessivamente lo stato di manutenzione del bene è buono.

**5. Verifica si trattasi di bene affettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, con estrazione del certificato anagrafico che dimostri se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento**

In data 5 dicembre 2025 il sottoscritto ha inoltrato al Comune di Trieste richiesta per verificare se l'immobile, all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento, risultava affettivamente adibito ad abitazione degli esecutati e della famiglia con loro convivente. Il Comune di Trieste, in data 5 dicembre 2025 riscontrava la richiesta comunicando che il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX1 alla data del 29.09.2025 risultava residente in via Flumiani 17 unitamente alla sua famiglia

la Sig.ra XXXXXXX XXXXXX3 alla data del 29.09.2025 risultava residente in via Flumiani 17 unitamente alla sua famiglia

la Sig.ra XXXXXXX XXXXXX2 alla data del 29.09.2025 risultava residente in via Flumiani 17 unitamente alla sua famiglia.

*Si allegano le comunicazioni ricevute dal Comune di Trieste.*

**6. Accertamento di eventuali rapporti di locazione (con precisazione della data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), espressione sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c.**

In data 5 dicembre 2025 è stata inviata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Trieste. L'Agenzia delle Entrate ha riscontrato la richiesta in data 31.12.2025 comunicando che non risultano contratti di locazione o altri riguardanti diritti di godimento sugli immobili aventi quali danti causa XXXXXXX XXXXX1, XXXXXXX XXXXX2 e XXXXXXX XXXX3. L'immobile, al momento del sopralluogo appariva abitato. *Si allega la comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate.*

**7. Verifica della 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**

Il Nuovo P.R.G.C. della Città di Trieste colloca l'area in zona omogenea Bo3 - Aree della qualificazione e trasformazione – Città degli oggetti 3. La ricognizione dei vincoli contenuta nel Nuovo P.R.G.C. di Trieste non pone l'area tra i beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04. L'area risulta interna alla Fascia di rispetto osservatori non professionali ai sensi della L.R. 15/07.

L'atto abilitativo di costruzione – Progetto per la costruzione di una palazzina in via D'Angeli angolo via Flumiani sul fondo P.T. 5382 di Rozzol - risulta approvato in data 30.07.1968 con Prot. gen. 11036 – Reg. corr. n. 441/2-67. In data 24.10.1968 con prot. gen. 55285 – Reg. corr. 441/12-67 è stata approvata una variante al progetto. In data 21.07.1969 con prot. gen. 30516 – Reg. corr. 441/16-67 è stata approvata un'altra variante al progetto. In data 24.09.1968 con prot. gen. 55003 – Reg. corr. 441/10-67 è stato approvato il Progetto della recinzione della palazzina in costruzione sul fondo P.T. 5382 di Rozzol in via D'Angeli ang. via Flumiani.

In data 03.02.2009 prot. corr 11/211/2009 risulta presentata una D.I.A. ai sensi degli art. 22, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e 48 della L.R. 5/2007 per <<manutenzione straordinaria alloggio al

p.terra con demolizione parziale di alcune pareti in laterizio forato allo scopo di unificare due stanze esistenti in un unico vano, soggiorno con zona cottura, si trasformerà poi l'attuale cucina in seconda stanza da 9,00 mq. In ultimo verrà realizzato un controsoffitto in cartongesso nel disimpegno, con altezza finale di 2,75m>>. In data 23.06.2017 è stata presentata la fine lavori per il giorno 03.08.2009.

L'agibilità è stata rilasciata con prot. corr. n. 441/18 – 1967 dd. 07.10.1969.

8. **Verifica della presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita**

Nulla

9. **Verifica della 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**

Lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo coincide planimetricamente con quanto agli atti del Comune, con la sola mancanza della porta tra il soggiorno con angolo cottura e il corridoio. Il costo per l'inserimento della porta, comprese opere murarie risulta pari a € 2.000,00 + IVA.

Non avendo contezza sulla presenza di una canna di esalazione nell'attuale cucina, si indica l'eventuale necessità di riallestire la stanza di fronte all'ingresso a cucina, come in origine. Il costo con la conseguente diminuzione di valore per la perdita di una camera singola viene considerato nel valore unitario di stima attribuito.

Per gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità. Pertanto la stima del bene viene eseguita in tale condizione.

10. **Verifica circa l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85**

Da quanto accertato non vi sono provvedimenti in atto.

**11. Verifica se i beni pignorati sono 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**

Nulla

**12. Indicazione nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini, delle relative spese**

A seguito di avanzamento di formale istanza, l'Amministrazione Stabili Tergeste s.r.l., amministratore del condominio, in data 2 febbraio 2026 ha riscontrato la richiesta inviando quanto segue:

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 1.200,00
- b) spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: l'amministrazione ha indicato la deliberazione di spese straordinarie per l'esecuzione di una rampa di accesso per disabili senza indicare l'esigibilità e l'importo
- c) spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia: € 6.126,85.

*Si allega la nota inviata dall'Amministratore.*

**13. Espressione del 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'ipotesi non sussiste.

**14. Espressione del proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicazione, (qualora necessario) dei relativi tempi, delle procedure e dei costi del frazionamento. Indicazione della valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise**

Il caso non sussiste.

**15. Indicazione dei 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 redazione, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, di un prospetto riepilogativo e descrittivo**

Catastalmente il bene risulta costituito da:

alloggio: categoria A/3 – classe 5 con rendita pari a € 650,74

**16. Verifica se vi è o meno l'obbligo di allegare l'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 la predisposizione dell'attestato in caso di assenza**

Ai sensi del D.Leg.vo 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica è obbligatorio nel trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari. Il costo per la redazione del certificato risulta pari a € 500,00 + IVA.

**17. Determinazione del valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadrato 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, 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**

Le superfici risultano:

alloggio: mq 75

poggiolo: mq 9

cantina: mq 6,9

Per la determinazione della superficie commerciale totale vengono applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

alloggio: 1

poggiolo: 0,20

cantina: 0,10

Superficie commerciale:

$$m^2 (75 * 1 + 9 * 0,20 + 6,9 * 0,10) = m^2 77,49$$

Con le premesse sopra riportate il valore commerciale al metroquadro dell'immobile viene fissato in base alle quotazioni di mercato indicate per la zona di Trieste Semicentrale/Chiadino-Guardiella-San Giovanni-Rozzol sul sito dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre del 2025, del Borsino dell'Osservatorio Immobiliare FVG – zona centro di Chiadino, Guardiella San Giovanni e dei valori di mercato.

Il valore a metroquadro di un immobile, con la conformazione e le caratteristiche sopra descritte, posto in uno stabile avente caratteristiche tipologiche, manutentive e di epoca di

costruzione analoghe, in questa zona del territorio, alle attuali condizioni di mercato e con i rilievi sopra specificatamente evidenziati rispetto lo stato in essere, viene stimato in €/m<sup>2</sup> 1.650,00.

Il valore complessivo commerciale dell'immobile risulta quindi:

$$\text{m}^2 77,49 * \text{€/m}^2 1.650,00 = \text{€ } 127.858,50$$

Si ottiene quindi il valore complessivo di: € 127.858,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

- stato di occupazione: nulla
- oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica: € 2.440,00
- stato d'uso e di manutenzione: considerato nel valore unitario attribuito
- stato di possesso: nulla
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: acquisizione APE: € 610,00
- spese condominiali insolute: € 6.126,85
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del 5% del valore.

Determinazione **valore del bene:**

Determinazione valore complessivo commerciale dell'immobile con adeguamenti e correzioni alla stima:

$$\text{€ } 127.858,50 - \text{€ } (2.440,00+610,00) = \text{€ } 124.808,50$$

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

$$\text{€ } 124.808,50 - \text{€ } 124.808,50 * 5\% = \text{€ } 118.568,08.$$

Il valore del bene con gli adeguamenti e le correzioni di stima e la riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto è pari a € 118.568,08.

Spese condominiali insolute: € 6.126,85

Valore del bene al netto delle spese condominiali insolute: € 112.441,23

**Il valore del bene, al netto delle spese condominiali insolute è pari a € 112.441,23 (Euro centododicimilaquattrocentoquarantuno/23).**

**18. Indicazione del 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**

Il valore catastale dell'immobile, determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 risulta:

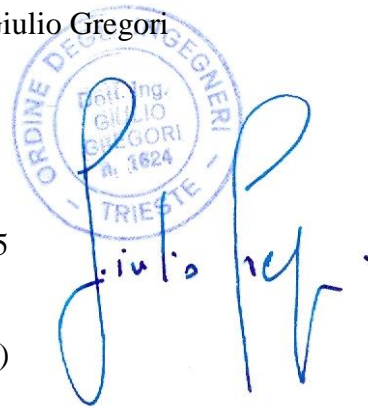
alloggio: categoria A/3 classe 5 abitazioni di tipo economico.

rendita: € 650,74

---

Trieste, 6 febbraio 2026

dott. ing. Giulio Gregori



allegati:

- 1) estratto tavolare P.T. 41130 C.C. Trieste dd. 27.03.2025
- 2) visura catastale dd. 23.01.2026
- 3) planimetrie catastali attuali del bene (alloggio e cantina)
- 4) copia titoli di provenienza GN 349/04 e 13821/23
- 5) estratto piano tavolare GN 238/1976
- 6) quadro fotografico con pianta su cui vengono indicati i coni fotografici in riferimento all'accesso dd. 20.01.2026
- 7) comunicazioni ricevute dal Comune di Trieste di data 05.12.2025
- 8) nota Agenzia delle Entrate dd. 31.12.2025
- 9) documentazione ricevuta dalla Amministrazione Stabili Tergeste s.r.l.
- 10) prospetto riepilogativo