

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Esecuzione Immobiliare promossa da: @@@@ SPV s.r.l <i>In persona amm.re pro-tempore</i>	Ruolo Esecuzione →		46/2025
	Giudice	dott. F.S. Moscato	
Debitore executato: XXX XXXXXXXX	Udienza →		<u>14/01/2026</u>
	Esperto Stimatore nominato: dott. Giancarlo Vellani		

PRINCIPALI EVIDENZE

1	Data conferimento incarico →	via P.E.C. dd. 29/09/2025
2	Data giuramento →	30/09/2025
3	Quesito demandato all'Esperto →	<u>Come allegato alla comunicazione di conferimento incarico</u>
4	Ricerche svolte presso:	Ufficio Tavolare di Trieste; Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto Fabbricati); Comune di Trieste – Archivio Tecnico e/o Ufficio Tecnico; Soprallugo in natura; Reperimento comparativi di avvenute vendite;
5	Data sopralluoghi: 06/10/2025 28/10/2025	Alla presenza di: debitore executato in persona; avv. E. Guglielmucci quale custode nominato occupante “senza titolo” del secondo

		alloggio.
--	--	-----------

RELAZIONE TECNICO-PERITALE DI STIMA

a) per quanto a: ***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***

- procedura con Custode Giudiziario già nominato;
- una delle 2 unità immobiliari risultava occupata senza titolo da soggetto diverso dal debitore esecutato;
- il Custode Giudiziario ha definito la liberazione dell'immobile così occupato, avvenuta il giorno 20/11/2025;
- i sopralluoghi sono stati eseguiti rispettivamente nelle date:

del 06/10/2025 per quanto all'unità immobiliare nella disponibilità del proprietario-soggetto esecutato, e

del 28/10/2025 per quanto all'unità immobiliare occupata senza titolo da soggetto terzo diverso dal proprietario-soggetto esecutato.

b) per quanto a: *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 parziari; indicando il titolo di acquisto ed allegando copia*

- **oggetto della presente Relazione di Stima:** Oggetto della procedura esecutiva risulta essere la piena proprietà rispettivamente di un'area-cortile scoperta posta alle spalle dell'immobile e di n. 2 unità immobiliari ad uso abitazione di dimensioni medie, tra loro adiacenti ma non collegate, mal organizzate in quanto a distribuzione degli ambienti, attualmente autonome sotto l'aspetto della fruibilità pur se censite in un *unicum* a livello tavolare assieme all'intero sottotetto ("al grezzo", non abitabile e quindi utilizzabile quale mero deposito/locale di sgombero, vedi oltre), entrambe site al secondo piano (raggiungibile unicamente a piedi per mezzo di una scala laterale scoperta) di un edificio situato nella parte mediana della via Commerciale, in una zona ormai periferica della città, affacciato direttamente sulla suddetta via, scontando così un'ubicazione sostanzialmente di medio pregio ma di buon interesse da parte del mercato immobiliare pur se caratterizzata dalla pressochè totale assenza di qualsiasi

possibilità di parcheggio delle vetture sulla pubblica via e di una limitata possibilità di parcheggio nella stretta zona condominiale antistante l'edificio, in gran parte asservita al passaggio veicolare verso un successivo fabbricato; nelle vicinanze non è reperibile nessuna delle principali infrastrutture commerciali/amministrative necessarie, per le quali bisogna fare riferimento al rione di Roiano quand'anche non al centro città; l'intero contesto è collegato con il centro cittadino (dal quale dista circa 2,5 km.) sia in termini viari che a livello di trasporto pubblico; è difficilmente raggiungibile a piedi stante la ripida salita da affrontare;

- a **livello tavolare** l'immobile in capo al soggetto esecutato risulta così censito:

PARTITA TAVOLARE 3628 DEL C.C. DI SCORCOLA

corpo tavolare 1

p.c.n. 915/5 – ente urbano (costituisce l'area esterna scoperta ad uso cortile dalla quale si accede alle 2 unità immobiliari ad uso abitativo e al sottotetto, nota)

corpo tavolare 2

Unità condominiale costituita **dall'alloggio sito al secondo piano e altro alloggio al secondo piano, (e) locale soffitta** della casa civ. 125 di Commerciale costruita sulla p.c.n. 915/2 in P.T. 2871 di Scorcola, il tutto colorato in blu e marcato "F" nel piano sub G.N. 2486/1966, con congiunte 498/1.000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 2871 di Scorcola

Attivi:

Pres. 22/04/1966 G.N. 2486

Si rende evidente a favore della p.c.n. 915/5 il diritto di servitù di passaggio di persone e cose lungo la frazione in verde della larghezza di mt. 1,20 a peso delle pp.cc.nn. 915/3 e 915/4¹ in c.t. 1 della P.T. 3634

Pres. 05/05/1966 G.N. 2731

Si rende evidente a favore della p.c.n. 915/5 il diritto di servitù di passaggio di persone e cose lungo la frazione in rosso della larghezza di mt. 1,20 a peso delle pp.cc.nn. 915/3 in c.t. 1 della P.T. 3634

Proprietà:

Pres 22/10/2002 G.N. 12716

Annotata presso i cc.tt. 1 e 2 e loro p.i. la **pendenza di lite** per usucapione ex art. 1158 Cod. Civ. promossa da XXX XXXXXXXXX

(posta da cancellare in sede di aggiudicazione dell'immobile, **nota**)

Pres 09/06/2017 G.N. 6588 (titolo di provenienza: provvedimento giudiziario)

XXX XXXXXXXXX (Capodistria 24/06/1946) con 1/1

debitore esecutato per l'intera proprietà

Aggravi:

¹ queste 2 entità definendo parte della scala laterale necessaria a raggiungere l'area scoperta in c.t. 1 a partire dalla stretta corte condominiale posta davanti all'edificio, nota

Pres. 22/04/1966 G.N. 2486

Intavolati a peso della p.c.n. 415/5 in c.t. 1 (l'area scoperta retrostante gli alloggi oggetto di stima, *nota*) i diritti di servitù di ara, luce, prospetto, stillicidio e sporto, di animali e condutture, e di non edificare, da esercitarsi a favore della p.c.n. 915/2 (il Condomino, *nota*)

Pres. 07/02/2000 G.N. 1204 – ipoteca volontaria

Pres. 07/02/2020 G.N. 1208 – rinnovamento diritto di ipoteca

Intavolato **diritto di ipoteca** simultanea a favore Banca ***** ** ***** s.p.a. con sede in Roma per complessive Lire 500.000.000 di cui Lire 250.000.000 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso dei cc.tt. 1 e 2

P.T. 3628 quale “principale”

Accessoria P.T. 2871 per le parti indivise

Pende G.N. 11291/2024 – accolto in data 04/06/2025 ma non ancora trascritto sul Tomo tavolare – per:

- *intavolazione del **diritto di ipoteca** a favore di XXX YYYYYYY (TS 30/08/1967) per la somma complessiva di Euro 115.000,00 comprensivo del capitale, gli interessi e le spese;*
- *intavolare d'ufficio il **diritto di ipoteca** a favore di XXX XYXYX sino alla concorrenza massima di Euro 265.000,00;*

Pende G.N. 6511/2025 – accolto in data 09/07/2025 ma non ancora trascritto sul Tomo tavolare – per **annotazione di pignoramento immobiliare** a favore di

@@@@ SPV s.r.l. con sede in Conegliano per la complessiva somma di Euro 388.518,35 oltre spese, accessori e successive occorrenze

- **ciò premesso, i beni oggetti di esecuzione immobiliare risultano esattamente individuato in relazione ai dati tavolari;**
- si attesta la corrispondenza delle certificazioni tavolari rispetto ai dati indicati negli atti di pignoramento immobiliare come promossi ed intavolati sub. G.N. 6511/2025;
- **NON** vi è sussistenza di diritti di comproprietà con soggetti terzi rispetto a quelli indicati nella presente procedura;
- **NON** risultano intavolati altri diritti reali, ancorchè parziali, oltre a quanto elencato nella voce “aggravi” della presente Partita Tavolare come sopra riassunto;
- **NON** risultano intavolati provvedimenti di assegnazione di casa coniugale e/o di usufrutto;
- il bene pignorato **NON** risulta gravato da censo, livello e uso civico (così come da D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015);
- **nessun altro aggravio iscritto alla data della presente Relazione di Stima oltre a quello sopra riportato;**
- a **livello catastale** il compendio risulta così censito:

Presso il **Catasto Fabbricati** rispettivamente:

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita
S/3 S	915/5 915/2	5	v. Commerciale 125	2	2	A/3	4	5,5 vani	112 ² 112 ³	681,72
S/3	915/2	6	v. Commerciale 125	2	2	A/4	4	5,0 vani	98 ² 98 ³	477,72
Intestatario →			XXX XXXXXXXXXX (Capodistria 24/06/1946) con 1/1							

Presso il **Catasto Terreni**:

Comune Censuario di Scorcola							
F.M.	p.c.n.	P.T	qualità	classe	area	R.D.	R.A.
6	915/5		Ente urbano	//	117	//	//
Intestatario → Immobile privo di intestatario in quanto “ente urbano”, ma collegato all’unità immobiliare subalterno cat. “5”							

NOTA DEL TECNICO ESTIMATORE: **pur risultando anche il sottotetto chiaramente incluso nell’ambito della proprietà, IN QUANTO PALESEMENTE INDICATO NELLA DESCRIZIONE TAVOLARE E GRAFICAMENTE RAPPRESENTATO NEL PIANO DI SCOMPARTO CONDOMINIALE, esso – non abitabile e quindi costituente un semplice locale accessorio/di sgombero – NON è oggetto di un proprio ed autonomo accatastamento pur essendo a sua volta dotato di accesso autonomo rispetto alle 2 unità immobiliari “uso abitazione”; si dovrà quindi procedere al suo accatastamento**

² Superficie catastale totale

³ Totale escluse aree scoperte superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte, pertinenziali e accessorie

secondo la prevista categoria catastale per avere la corretta corrispondenza tra la situazione tavolare e quella catastale.

c) per quanto a: *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:*

- l'intestatario tavolare è **coincidente** con l'intestatario catastalmente iscritto; situazione è quindi congruente ed aggiornata;
- le iscrizioni tavolari e quelle catastali **sono concordanti** per quanto riguarda le 2 unità abitative, in quanto entrambe identificano correttamente i beni (doppia unità abitativa e area esterna) oggetto di stima;
- le iscrizioni tavolari e quelle catastali **NON sono concordanti per quanto riguarda il sottotetto** oggetto di stima – non abitabile ed utilizzabile unicamente quale soffitta/locale di sgombero – in quanto da un lato esso è indicato e rappresentato a livello tavolare, ma dall'altro è mancante di un proprio accatastamento a livello catastale con relativa attribuzione di rendita;
- le planimetrie catastali come reperite in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto – risalenti rispettivamente all'anno 2002 per quanto al

subalterno catastale “5” e all’anno 1947 per quanto al subalterno catastale “5” **risultano:**

NON corrispondente allo stato dei luoghi quella relativa al subalterno catastale “5”, in quanto non riporta la parete – in cartongesso, di tipo precario – costruita trasversalmente nella stanza centrale per ricavare un secondo disimpegno tale da accedere autonomamente sia alla stanza centrale che a quella ad essa laterale, altrimenti interconnesse;

NON corrispondente allo stato dei luoghi quella relativa al subalterno catastale “6”, in quanto questa planimetria, risalente al 1947, non riporta l’avvenuto allargamento del bagno-w.c. a scapito di una porzione dell’atrio/ingresso e la modifica dell’accesso alla camera da letto matrimoniale, nella planimetria essendo indicata tramite una porta presente verso la cucina (murata) invece avvenendo a partire da una porta aperta lateralmente nel vano soggiorno verso la camera matrimoniale;

NON risulta accatastato il vano sottotetto;

d) per quanto a: ***riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura:***

- sullo specifico punto è stata effettuata comunicazione al G.E. in data 29/10/2025;

e) per quanto a: *descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la condizione 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:*

- **composizione del fabbricato**: entrambe le unità immobiliari sono ubicate al secondo livello di piano (raggiungibile unicamente mediante scala esterna laterale all'edificio e perciò in assenza di ascensore) di un edificio ultrasecolare identificato dal civ. 125 di via Commerciale, articolato su n. 3 piani "fuoriterra" – pianoterra, primo piano e secondo piano – destinati ad abitazioni, oltre ad un livello "sottotetto" destinato quale locale di sgombero di proprietà esclusiva in quanto facente parte del compendio oggetto di stima;
- **localizzazione**: in ambito periferico, nella zona mediana della via Commerciale, area costantemente trafficata, adeguatamente servita dalle linee di trasporto pubblico ma completamente assente di qualsiasi

infrastruttura commerciale nelle immediate vicinanze, al pari della possibilità di parcheggio sulla pubblica via, altrettanto assente;

- **caratteristiche strutturali del palazzo di ubicazione:** fabbricato ultrasecolare realizzato con strutture verticali in pietra/mattoni, solai interpiano in legno, pareti divisorie in laterizi/mattoni, tetto sostenuto da travature lignee con copertura in coppi applicata sulle tavelle che determinano le falde inclinate; facciate esterne intonacate e trattate con semplice tinta per esterni, in condizioni generali mediocri; è assente il “cappotto” termoisolante;

- **altezza interna delle unità immobiliari:**
entrambe le unità immobiliari hanno altezza interna pari a circa 2,75 mt, in alcune zone essendo presenti dei controsoffitti “in ribasso” (generalmente in quadroni di polistirolo in funzione isolante dal freddo);

- **composizione interna:**

PRIMA UNITÀ IMMOBILIARE subalterno catastale “5” (allo stato attuale “libera da persone” a seguito della riconsegna delle chiavi da parte del soggetto precedentemente occupante): accessibile dall’area retrostante l’edificio data dalla p.c.n. 915/5 di Scorcola (dalla quale si accede anche alla seconda unità immobiliare e al sottotetto) attraversando una vetusta bussola (in effetti veranda) in vetro-alluminio dalla quale è stata rimossa la caldaia, *vedi oltre*, **si compone di** una piccola area ingresso/disimpegno, alla sinistra della quale è collocata la cucina, di tipo abitabile, avente affaccio

laterale verso la scala esterna di accesso al livello di piano; dalla medesima cucina si accede ad un'ampia camera/soggiorno, posta in posizione d'angolo dell'edificio, al momento del sopralluogo destinata contemporaneamente a stanza da letto e a soggiorno; dalla piccola area ingresso/disimpegno si accede ad un secondo disimpegno, ricavato con una precaria struttura mista (prevalentemente in cartongesso), sul quale disimpegnano rispettivamente una seconda camera, di dimensioni ridotte rispetto a quella d'angolo ed una terza camera, confinante con l'adiacente unità immobiliare subalterno catastale "6".

A destra dell'area ingresso/disimpegno è collocato il bagno-w.c., accessoriato con vasca-doccia, lavabo, water e bidet, da tale ambiente essendo accessibile un vano ripostiglio, entro il quale è installato il contatore del gas.

Le finiture sono modeste per l'intera unità immobiliare, riscontrando pavimentazioni realizzate in parte mediante posa di elementi ceramici (comuni per l'atrio/disimpegno e la cucina, mentre quello del bagno-w.c. sconta ceramiche di foggia/tipologia diverse) ed in legno (doghette in essenza di rovere posate a "spina di pesce" e presenti nelle tre camere) e murature quasi esclusivamente intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per la cucina, portatrice di una "fascia" in elementi ceramici nell'area del mobilio della cucina, e del bagno-w.c., le cui pareti sono rivestite quasi "a tutta altezza" da elementi ceramici.

La serramentistica esterna si compone di persiane in legno – alquanto degradate – in funzione oscurante e da una prima finestra esterna, “originaria”, in legno e comune lastra, seguita da una seconda finestra (più interna) in alluminio, di vetustà perlomeno quarantennale.

La serramentistica interna è praticamente ridotta a 3 sole porte in legno presenti a livello dell’atrio/disimpegno verso gli ambienti da qui accessibili

L’unità immobiliare NON è più dotata di alcun sistema di riscaldamento in quanto la caldaia a gas situata nella bussola (in effetti veranda) è stata rimossa dal precedente occupante senza titolo, come risultante dal Verbale di Riconsegna Chiavi dd. 20/11/2025, rimanendo in essere solamente i termosifoni installati nei vari ambienti e le tubazioni “sottotraccia” per il trasporto del fluido caldo.

L’unità immobiliare gode di luminosità naturale complessivamente discreta scontando affacci su 2 lati ma essendo affiancato lateralmente da un edificio condominiale di altezza ben superiore.

Dalla stanza/soggiorno vi è uno scorcio di vista verso il mare.

- condizione principali complessive dell’intera unità immobiliare: **mediocri**, interamente da riammodernare in ogni termine di finitura e di impianti, essendo mancante la caldaia per il riscaldamento;
- condizione delle finiture: **superate qualitativamente/appena sufficienti**;

- impianto elettrico: **presenza di interruttori differenziali, da rivedere**; non reperita alcuna certificazione in ordine alla “conformità” del suddetto impianto;
- panoramicità: **sufficiente**;
- impianto di climatizzazione: **non presente**;

SECONDA UNITÀ IMMOBILIARE – subalterno catastale “6” (nella disponibilità debitore esecutato): entità a sua volta accessibile dall’area retrostante l’edificio data dalla p.c.n. 915/5 di Scorcola, si pone “in continuità” rispetto all’unità immobiliare sopra trattata, entrambe occupando così l’intero secondo piano dell’edificio; questa seconda unità immobiliare **si compone di** una piccola area ingresso/disimpegno, alla destra della quale risulta ricavata la cucina, di tipo abitabile caratterizzata da una zona pesantemente infiltrata a livello del soffitto ed illuminata da una finestra orientata verso l’area esterna di proprietà p.c.n. 915/5 e da un lucernario; dall’ingresso si accede quindi ad un vano soggiorno, posto in posizione centrale dell’alloggio, da questo ambiente essendo raggiungibili – tramite porte ricavate in entrambe le murature laterali – sia la camera matrimoniale che una cameretta “singola”, a conformazione marcatamente rettangolare.

A sinistra dell’area ingresso/disimpegno, ristretta rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale è stato ricavato il bagno-w.c. (mediante ampliamento del vano verso l’atrio/ingresso, a sua volta proporzionalmente ridotto); esso risulta accessoriato con vasca, doccia

separata, lavabo, water e bidet; si caratterizza per le buone dimensioni complessive, e in esso è collocato il boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

Anche per questa unità immobiliare le finiture rilevate sono sostanzialmente modeste, riscontrando pavimentazioni realizzate prevalentemente in elementi ceramici (presenti, secondo tipologie diverse, nell'atrio/ingresso, nella cucina, nel vano soggiorno centrale e nella cameretta) mentre l'unico pavimento in legno (parquet in legno lamellare) è riservato alla camera matrimoniale; le murature sono quasi esclusivamente intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per la cucina e per il bagno-w.c., le cui pareti sono rivestite mediante applicazione di elementi ceramici.

La serramentistica esterna si compone di persiane in legno in funzione oscurante e da finestre in alluminio bianco con vetrocamere.

Quella interna è data da comuni porte in legno dipinte di bianco, dotate di pannello centrale vetrato.

L'unità immobiliare è dotata di un sistema di riscaldamento basato su convettori a gas metano installati nei vari ambienti; la produzione di acqua calda è demandata ad un boiler elettrico situato "a parete" nel bagno-w.c..

L'unità immobiliare gode di luminosità naturale complessivamente discreta scontando affacci su 2 lati contrapposti.

Dalla stanza/soggiorno vi è uno scorcio di vista verso il mare.

- condizione principali complessive dell'intera unità immobiliare: **mediocri**, comunque da riammodernare; presenza di fenomeni di infiltrazioni/condense da umidità, particolarmente visibili nella cucina;
- condizione delle finiture: **superate qualitativamente/appena sufficienti**;
- impianto elettrico: **presenza di interruttori differenziali, da rivedere**; non reperita alcuna certificazione in ordine alla “conformità” del suddetto impianto;
- panoramicità: **sufficiente**;
- impianto di climatizzazione: **non presente**;

VANO SOTTOTETTO: terza entità presente e ricompresa nell'ambito giuridico/tavolare delle proprietà del soggetto esecutato, si colloca al di sopra di entrambe le unità immobiliari appena descritte, e gode di accesso autonomo dall'area retrostante l'edificio data dalla p.c.n. 915/5 di Scorcola; è un vano completamente “al grezzo”, pavimentato in semplice tavolato e dal quale è osservabile l'intera struttura del tetto e la pendenza delle falde, di tipo contrapposto; allo stato attuale, può svolgere unicamente la funzione di soffitta/locale di sgombero.

f) per quanto a: *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;*

- in sede di accesso solo una delle due unità immobiliari risultava destinata quale abitazione/residenza del soggetto sottoposto a procedura esecutiva, e precisamente quella identificata dal subalterno catastale "6" in quanto lo scrivente ha trovato il sig. XXX XXXXXXXXX in questa unità immobiliare; la residenzialità del sig. XXX XXXXXXXXX presso lo stabile civ. 125 di via Commerciale veniva confermata dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Trieste in data 20/11/2025 su richiesta dello scrivente (vedi allegato); l'unità immobiliare identificata dal subalterno catastale "5", risultata invece occupata "*de facto*" senza titolo opponibile alla procedura da parte di soggetto estraneo all'ambito familiare del proprietario dell'immobile, è stata liberata in data 20/11/2025 mediante riconsegna delle chiavi da parte di costui al Custode Giudiziario nominato;

g) per quanto a: *Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (esempio,*

contratti di comodato, leasing, eccetera, o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, eccetera) 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 giudiziari definitivi o meno, il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

- non è stato reperito alcun contratto di affittanza a favore di terzi, come comunicato allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate in quanto debitamente richiesta;

h) per quanto a: *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 di accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione, nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;*

- L'edificio risulta essere stato costruito antecedentemente alla data del 01/09/1967, risalendo ancora ad un periodo a cavallo tra la fine del 1800 ed i primissimi anni del '900;
- La bussola (in effetti veranda) riscontrata in posizione retrostante all'alloggio "subalterno catastale 5" risulta essere stata oggetto di concessione in sanatoria dd. 10/01/2000;
- Non sono stati riscontrati provvedimenti formali di agibilità; la stessa agibilità può ritenersi sussistente in rapporto alla presenza degli accatastamenti originari, risalenti agli anni '40 del 1900 e perciò antecedenti alla prima Legge in materia urbanistica (1150/42), che per entrambe le unità immobiliari indicavano la presenza di una cucina e di una latrina;

i) per quanto a: *verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria;*

- per l'immobile in esame NON sono stati riscontrati abusi edilizi oggetto di pregressa domanda di condono e/o di sanatoria edilizia "ordinaria";

j) per quanto a: *verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 47/85 ovvero art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il titolo in sanatoria;

- per l'immobile in esame **NON** sono stati riscontrati abusi edilizi eventualmente da condonare quali verande e/o altre superfetazioni/aumenti volumetrici ostativi alla vendita;
- si conferma la presenza di avvenute modifiche interne attinenti sia all'U.I. sub "5" che a quella sub "6", comunque rientranti nelle fattispecie dell'"edilizia libera" ex art. 16 L.R. 19/2009;
- tali situazioni sono ovviabili mediante C.I.L.A. "in sanatoria" da predisporre per entrambe le unità immobiliari, aggiornando contestualmente entrambe le planimetrie catastali, salva l'eliminazione, all'interno del subalterno "5", della parete trasversale in cartongesso predisposta per la formazione del secondo disimpegno che permette l'accesso autonomo alla stanza centrale e a quella laterale, nel qual caso tale planimetria essendo già aggiornata in quanto all'indicazione della bussola (in effetti veranda);

k) per quanto a: *verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;*

- per nessuna delle due unità immobiliari (rispettivamente subalterni “5” e “6”) **NON** sono mai stati emessi provvedimenti sanzionatori comminati dal Comune di Trieste ex L. 1150/42, 765/67 e 10/77;

l) per quanto a: *verificare la presenza, o meno, di vincoli ai sensi della Legge 1089/1939 come modificata dal D.Lgs. 42/2004;*

- il fabbricato entro il quale ricade l'unità immobiliare oggetto della presente relazione **NON** risulta vincolato ai sensi del R.D. 1089/1939 come assorbito nel D.Lgs. 42/2004;

m) per quanto a: *indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:*

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora esigibili:*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi 2 anni di gestione alla data della perizia:*

l'edificio, essendo composto da sole 3 unità immobiliari in capo ad altrettanti soggetti proprietari, **NON** è gestito da un Amministratore condominiale

professionale; previa richiesta al proprietario, questi comunicava l'inesistenza di verbali assembleari e non indicava spese condominiali;

n) per quanto a: *esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita di 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;*

NON vi è opportunità di disporre la vendita di uno o più lotti, ancorchè in presenza di 2 unità immobiliari autonome con retrostante area scoperta di proprietà esclusiva; ciò in quanto, oltre a dover predisporre la formazione di n. 2 enti condominiali autonomi rispetto all'unica entità tavolarmente esistente, questi condividerebbero *pro-quota* millesimale anche l'area esterna scoperta, che verrebbe così a perdere la sua esclusività, tale situazione costituendo un elemento certamente positivo in fase di vendita;

o) per quanto a: *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;*

- non essendo in presenza di pignoramento di quota-parte, il presente capitolo deve ritenersi nullo.

p) per quanto a: *indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU, 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;*

a) Calcolo I.L.I.A (sostitutiva IMU):

Imposta non prevista nel caso di “abitazione principale” in funzione delle delibere nazionali;

Calcolo esemplificativo, valido in linea generale per tutti gli immobili, eseguito dallo scrivente applicando l’“aliquota **massima**” applicabile nell’ambito del Comune di Trieste e pari allo 1,06%

Ente	Cat.	Rendita	Valore a fini I.L.I.A. (=R + 5% x 160)	Aliq.	Tot. I.L.I.A. annua massima ⁴
alloggio sub cat “5” v. Commerciale 125	A/3	681,72	114.528,96	1,06%	1.214,00
alloggio sub cat “6” v. Commerciale 125	A/4	477,72	80.256,96	1,06%	850,72

b) prospetto riepilogativo e descrittivo:

vedi prima pagina della presente Relazione di Stima

⁴ Salve le detrazioni del caso e l’eventuale imputazione *pro-quota* ai soggetti comproprietari ove presenti

q) per quanto a: *verificare se vi sia o meno all'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 18/08/2005 num. 192 così come modificato dal D.Lgs.29/12/2006 num. 311 indicando nella classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre le altre statuizioni;*

- l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) **NON** risulta essere stato rilasciato per nessuna delle 2 unità immobiliari oggetto di stima;
- si indica in circa **Euro 450,00/unità immobiliare** (comprensivo di Cassa previdenziale ed IVA) il costo per la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica per ciascuna delle 2 unità immobiliari oggetto di stima (e quindi Euro 900,00 comprensivo di Cassa previdenziale ed IVA), che andrà detratto al valore finale del bene;

r) per quanto a: *determinare il valore di mercato dei beni calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo. L'esperto deve procedere quindi agli adeguamenti e alle correzioni di stima (compresa la riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) ex art. 568 c.p.c. come riformato ex D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015;*

Superficie delle unità immobiliari oggetto di stima:

Metodo di misurazione: Superficie utile come da indicazione di cui all'Attestato di Prestazione Energetica				
piano	destinazione d'uso	Superficie catastale totale come da visura	Altri parametri di valutazione	
Sub. "5" - secondo livello di piano	abitazione	112		
Sub. "6" - secondo livello di piano	Abitazione	98		
Sottotetto	soffitta/locale di sgombero	171		

6	Valutazione:	
Metodo di stima:	<p><u>comparativo per valori similari;</u> sono state ricercate compravendite recenti di immobili avvenute nella medesima zona, traendone il parametro "valore al mq." in funzione del prezzo indicato in contratto e della superficie dell'immobile scambiato come derivante dalle visure catastali; un tanto ha permesso di accertare ed esaminare n. 5 compravendite concluse nel periodo 2021-2024 ed aventi ad oggetto unità immobiliari collocate in alcuni palazzi siti nella medesima zona; i dati reperiti, per momento temporale di riferimento, sono comunque utilizzabili in termini di confronto con il limite dato dalla specifica vetustà dell'edificio e della diversa tipologia costruttiva:</p>	

Comparativi e calcolo valori unitari di riferimento					
	Identificativo immobile	data compravendita	Composizione e superficie lorda	Importo transazione come da contratto	Valore unitario in €/mq
1	via Commerciale 160/2	01/07/2020 , in atti tavolari sub G.N. 5718/2020 Not. Marino, rep. 388	Unità abitativa piano ammezzato (cat. A/3) sup cat. totale 55 mq. , con cortile di 9 mq.	Totale Euro 69.000,00, di cui Euro 67.500,00 per l'alloggio ed Euro 1.500,00 per il cortile	Circa 1.225,00/mq. ⁵
2	via Commerciale 160/2	03/04/2024 , in atti tavolari sub G.N. 3866/2024 Not. Furlan, rep. 2462	Unità abitativa secondo piano con cantina al pianoterra, cat. A/3, sup cat. totale 80 mq.	Totale Euro 68.000,00	Circa 850,00/mq. ⁶
3	via Commerciale 158/1	25/01/2022 , in atti tavolari sub G.N. 987/2022 Not. Chersi, rep. 63418	Unità abitativa secondo piano con cantina al seminterrato, cat. A/3, sup cat. totale 85 mq.	Totale Euro 145.000,00	Circa 1.705,00/mq. ⁷
4	via Commerciale 156	17/10/2023 , in atti tavolari sub G.N. 12402/2023 Not. Crescenzi, rep. 229	Unità abitativa terzo piano, cat. A/3, sup cat. totale 86 mq.	Totale Euro 116.000,00	Circa 1.350,00/mq. ⁸
5	via Commerciale 160/3	25/01/2022 , in atti tavolari sub G.N. 8034/2022 Not. Chersi, rep. 10920	Unità abitativa quarto piano (cat. A/3) sup cat. totale 79 mq. , con cantina al pianoterra di 2 mq.	Totale Euro 100.000,00, di cui Euro 99.500,00 per l'alloggio ed Euro 500,00 per la cantina	Circa 1.260,00/mq. ⁹

⁵ Derivante dall'operazione: Euro 67.500,00 : 55 mq. quale "superficie totale" = Euro 1.227,27/mq.

⁶ Derivante dall'operazione: Euro 68.000,00 : 80 mq. quale "superficie totale" = Euro 850,00/mq.

⁷ Derivante dall'operazione: Euro 145.000,00 : 85 mq. quale "superficie totale" = Euro 1.705,88/mq.

⁸ Derivante dall'operazione: Euro 116.000,00 : 86 mq. quale "superficie totale" = Euro 1.348,88/mq.

⁹ Derivante dall'operazione: Euro 99.500,00 : 79 mq. quale "superficie totale" = Euro 1.259,49/mq.

7	Parametro unitario e determinazione del valore	
<p>Come rilevabile dall'osservazione dei valori unitari ricavati dai dati dei comparativi reperiti, i valori al mq. sono mediamente allineati verso un importo unitario di Euro 1.280,00 (media aritmetica dei valori unitari di cui ai comparativi "1", "4" e "5") con presenza di "picchi" verso l'alto (comparativo "3", Euro 1.705,00/mq., indicativo di una buona/ottima condizione generale dello specifico immobile compravenduto) e verso il basso (comparativo "2", Euro 850,00/mq., indicativo di una modesta condizione generale dello specifico immobile compravenduto, tra l'altro riferito all'anno 2024 quindi neppure beneficiando degli aumenti dei valori immobiliari avvenuti dopo la pandemia COVID).</p> <p>Si evidenzia come i valori di scambio di cui ai comparativi reperiti sono riferiti a contrattazioni "in regime di libero mercato", apparendo inferiori rispetto ai dati di cui alle tabellazioni O.M.I. di seguito esposte (riferite però al primo semestre 2025), e precisamente per quelle unità abitative di tipo economico in condizioni "normali" per la zona di riferimento.</p>		

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**Provincia:** TRIESTE**Comune:** TRIESTE**Fascia/zona:** Semicentrale/SCORCOLA**Codice di zona:** C5**Microzona catastale n.:** 0**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Su
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2450	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1850	L
Autorimesse	NORMALE	1200	1650	L
Box	NORMALE	1700	2450	L
Posti auto coperti	NORMALE	1050	1500	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	2200	L
Ville e Villini	Ottimo	2500	3200	L

Un tanto premesso, quale verosimile parametro attuale di riferimento ai fini della determinazione del valore commerciale vengono assunti i seguenti importi:

Euro 870,00/mq. quale importo unitario per l'unità immobile subalterno "5" in quanto mancante di caldaia;

Euro 920,00/mq. quale importo unitario per l'unità immobile subalterno "6", tali dati riflettendo le condizioni generali dei 2 enti, da ristrutturare/riammodernare in ogni ordine di finitura/impianti;

Euro 300,00/mq. quale importo medio per il vano sottotetto, in quanto

fortemente limitato in altezza dalla presenza/pendenza delle falde del tetto, limitando la zona “utilizzabile” alla parte longitudinale corrispondente alla linea di colmo;

Euro 80,00/mq. per quanto all’area esterna di proprietà esclusiva – p.c.n. 915/5

8	determinazione del valore ¹⁰	
<p>Assunto quale parametro di riferimento il valore unitario di Euro 900,00 per ciascuna delle 2 unità abitative, si determina il più verosimile valore attuale delle componenti immobiliari in P.T. 3628 di Scorcola come di seguito:</p> <p>unità abitativa 2° piano via Commerciale 125, sub. cat. 5:</p> <p style="text-align: right;">mq. catastali totali 112 x Euro 870,00/mq. = Euro 97.440,00</p> <p>unità abitativa 2° piano via Commerciale 125, sub. cat. 6:</p> <p style="text-align: right;">mq. catastali totali 98 x Euro 920,00/mq. = Euro 90.160,00</p> <p>sottotetto non abitabile (locale di sgombero):</p> <p style="text-align: right;">circa mq. 171 x Euro 300,00/mq. = Euro 51.300,00</p> <p>p.c.n. 915/5 – area esterna di proprietà esclusiva:</p> <p style="text-align: right;">mq. catastali 117 x Euro 80,00/mq. = <u>Euro 9.360,00</u></p> <p style="text-align: right;">Totale valore lordo Euro 248.260,00</p>		

¹⁰ Valore da ritenersi valido “una tantum” in funzione del bene stimato (quindi da ritenersi determinato “a corpo”)

Detrazioni:

Riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia

per vizi del bene venduto: 7,5% calcolato sul valore

dell'alloggio di Euro 248.260,00 = - Euro 18.619,50

Produzione n. 2 A.P.E. - Euro 900,00

Totale detrazioni: Euro 19.624,50

Valore attuale rettificato P.T. 3628 di Scorcola:

= Euro 248.260,00 – Euro 15.519,50 =

Arrotondati Euro 228.500,00 ¹¹

s) per quanto a: ...*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. 266/2006 modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014;*

¹¹ Il valore espresso è da ritenersi al lordo di ipoteche e comunque da ritenersi valido anche ove, a seguito di verifica, si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello catastale utilizzato dallo scrivente per la compilazione del valore stesso

valore catastale automatico in caso di applicazione dell'Imposta di Registro
come da art. 1, comma 497 della L. 266/2006 modificato a seguito della
Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014:

a) per immobile “prima casa” per l’acquirente:

Somma rendite catastali (Euro 1.159,44) x 115,50 = **Euro 133.915,32**

b) per immobile “seconda casa” per l’acquirente:

Somma rendite catastali (Euro 1.159,44) x 126 = **Euro 146.089,44**

L' Esperto

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 25 novembre 2025

Allegati:

- 1) fotografie;
- 2) situazione **Partita Tavolare 3628** Scorcola c.t. 1 – **p.c.n. 915/5 cortile**;
- 3) situazione **Partita Tavolare 3628** Scorcola c.t. 2 - **alloggi e sottotetto**
- 4) situazione planimetrica **catastale unità immobiliare** Sez. S, foglio 3, pcn.
915/2 **subalterno 5** con evidenza elementi irregolari;
- 5) situazione planimetrica **catastale unità immobiliare** Sez. S, foglio 3, pcn.
915/2 **subalterno 6** con evidenza elementi irregolari;
- 6) titolo di acquisto;
- 7) certificato di stato di famiglia di residenza ufficio anagrafe Comune di

Trieste

8) certificato residenza e vicende domiciliari