

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
RELAZIONE PERITALE

* * *

del Geom. FERLUGA Corrado, iscritto al Collegio dei Geometri della
Provincia di Trieste con il n.957 e all'Albo dei Consulenti Tecnici
Giudiziali del Tribunale di Trieste, nominato esperto estimatore nella:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 21/2025

Giudice dell'esecuzione Dott. Saverio MOSCATO

data di accettazione dell'incarico il 07/07/2025

udienza per la comparizione delle parti al 29/10/2025 ore 10.15

promossa:

[REDACTED]

con l'Avv.

[REDACTED]

contro:

----- nata a Gorizia il -----, -----

----- nato a Gorizia il -----, -

----- nata a Trieste (TS) il -----

Custode Giudiziario: Avv. Sarah WEBER

---oOo---

Il sottoscritto Geom. Corrado FERLUGA, è stato nominato esperto
estimatore nella procedura sopra emarginata con provvedimento del
Giudice dell'esecuzione di data 15/06/2025.

Il giorno 07/07/2025 ha accettato l'incarico conferitogli e prestato il
giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli,



cui ai seguenti quesiti:

(Sub. 1)

1. eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (precisando che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene) ai fini della nomina del Custode Giudiziario, ove non già nominato;
2. descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia; descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, avendo cura di segnalare



eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;

3. verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;
4. riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;
5. descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa.



6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito;
7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
8. verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli



uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro ad ogni documentazione rilevante;

9. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;

10. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11. verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;



- 12.** verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13.** indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:
- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;
 - c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia;
- 14.** esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;
- 15.** esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;



16. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni, all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;
17. verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 18/08/2005 n.192 così come modificato dal D.L.vo 29/12/2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;
18. determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del



procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

19. indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come rivisto dall'art.1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;
20. inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al Custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita.

RISPOSTE AL QUESITO

Con riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Saverio MOSCATO, si dà risposta come segue:

1) SOPRALLUOGI ED ACCESSO AL BENE ESECUTATO

In data 15/06/2025 è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione



custode giudiziario ed amministratore dei beni l'Avv. Sarah WEBER con studio legale presso FINPRO in Trieste - Via San Nicolò 10, il quale ha inviato presso le rispettive residenze degli esecutati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, per informarli dell'incarico ricevuto e fissando contestualmente, la data e l'ora del sopralluogo presso il bene pignorato, data che è stata stabilita il giorno 22/07/2025 alle ore 9.00.

Veniva comunicato altresì che in caso di mancato accesso agli immobili, il C.T.U. avrebbe informato il Giudice dell'esecuzione della loro irreperibilità ed indisponibilità.

La raccomandata è stata inviata in data 02/07/2025, successivamente il custode giudiziario ha preso contatto direttamente con il Sig. -----
----- uno degli esecutati, il quale si è reso disponibile ad eseguire congiuntamente il sopralluogo preliminare per la data indicata.

Il sottoscritto C.T.U. nominato, come stabilito dalla comunicazione A.R.R., si è recato alla data fissata, presso l'immobile pignorato sito al primo piano e soffitta di Via TORREBIANCA n.10 a Trieste, per verificarne la consistenza, lo stato di manutenzione generale e degli impianti dell'unità immobiliare, oltre ad assumere una documentazione fotografica dell'esterno, del vano scale dell'edificio; degli interni dell'unità immobiliare e della sua pertinenza.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente valutazione, come indicato nel Decreto di pignoramento annotato tavolarmente in atti tavolari Sub. G.N. 2122/2025, è il seguente immobile:

Ente Indipendente in C.t.1° della P.T.5282 del C.C. di Trieste, costituito dall'appartamento sito al primo piano della casa Civ.n.10 di Via Torrebianca, tinto in bruno e segnato "E", formato da 5 camere, due camerette, una cucina, un cesso, due ripostigli, un corridoio di disobllo, una terrazza e soffitta tinta in bruno e segnata con il n°8, nel piano in atti tavolari Sub. G.N. 2263/1942.

SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fabbricati

C.C. di TRIESTE

Sez. V - FM. 10 - p.c.n. 707/2 - **Sub. 5** - R.C. 1074,23 - Ctg. A/2 - classe 2 - cons. 8 vani – Via di Torre Bianca n.10 - Piano 1-4

Intestati:

- 1) -----, nata a Gorizia il -----
, (Codice Fiscale -----), con 1/3 p.i.
- 2) -----, nata a Trieste il -----, (Codice
Fiscale -----), con 1/3 p.i.
- 3) -----, nata a Gorizia il -----,
(Codice Fiscale -----), con 1/3 p.i.

(Visura Sub 2a + planimetria Sub 2b)



---oOo---

SITUAZIONE TAVOLARE

Partita Tavolare 5282 di Trieste

Foglio "A I parte"

Corpo Tavolare 1°

Ente Indipendente costituito dall'appartamento sito al primo piano della casa Civ.n.10 di Via Torrebianca, tinto in bruno e segnato "E", formato da 5 camere, 2 camerette, 1 cucina, 1 cesso, 2 ripostigli, 1 corridoio di disobbbligo, 1 terrazza e soffitta tinta in bruno e segnata con il n°8. (Piano G.N. 2263/1942)

Foglio "A II parte"

Pres. 10 novembre 1942 - G.N. 2263

Si annota che al presente immobile è congiunta la comproprietà delle 30/491 parti indivise della P.T. 931 e che tale quota è inscindibile dall'ente stesso.

Foglio "B" - Proprietà

Pres. 22 aprile 2009 - G.N. 5433

In base al trasferimento di immobili di data Trieste 02/04/2008, si intavola il diritto di proprietà di 1/3 p.i. del Ct.1° a nome di:

-----, nata a Gorizia il ----- con 1/3 p.i.

Pres. 25 giugno 2008 - G.N. 8661

In base al trasferimento di immobili di data Trieste 02/04/2008, si



intavola il diritto di proprietà di 2/3 p.i. del Ct.1° a nome di:

a) -----, nata a Gorizia il -----, con 1/3 p.i.

b) -----, nata a Trieste il -----, con 1/3 p.i.

Foglio "C" Aggravi

Pres. 01 agosto 2008 - G.N. 10436

PRINCIPALE

In base al contratto di finanziamento di data 31.07.2008, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] per la somma complessiva €. [REDACTED] di cui [REDACTED] di capitale, interessi, spese ed accessori, come dagli artt. 5 e 6 del titolo, a peso del Ct.1° e sue p.i.

ACCESSORIE: P.T. 931 di q.c.c. di Trieste per le p.i.

Piombatura 2122/25

(Atto accolto ma non ancora trascritto)

Annotato pignoramento immobiliare promosso dalla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] per l'esazione del credito di [REDACTED] €. di cui [REDACTED] €. di capitale oltre alle spese di pignoramento, agli interessi e spese successive occorrente, a peso dell'immobile in Ct.1° della P.T. 5282 e sue p.i., in C.C. di Trieste.

4. CONCORDANZA TAVOLARE - CASTATALE

L'unità immobiliare ora ufficio sita al primo piano dell'edificio di Via TORREBIANCA n.10, non risulta in concordanza tavolare e rispetto



alla planimetria catastale, mentre la sua configurazione planimetrica corrisponde allo stato in natura dell'immobile.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'unità immobiliare alloggio sita al primo piano di Via Torrebianca n.10, è stata puntualmente ispezionata assumendo una completa documentazione fotografica sia esterna del fabbricato condominiale che degli ambienti interni, verificandone anche lo stato delle loro finiture ed impianti.

L'edificio condominiale nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale, è composto da 4 piani fuori terra, contiguo ad altri fabbricati di medesima tipologia e costruzione tutti prospicienti la Via Torrebianca simili per composizione, caratteristiche costruttive ed età di costruzione.

L'edificio si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione esterna, con facciate non recentemente tinteggiate, lavorate con marcapiani, cornici delle finestre degli ingressi dei locali commerciali e del portone principale d'ingresso in pietra, oltre che da alcune decorazioni floreali presenti in facciata sotto linea eseguite in intonaco tipiche dell'epoca della sua costruzione.

L'atrio d'ingresso è pavimentato da piastrelle in ceramica piuttosto datate e tinteggiato in pittura lavabile; a lato dell'originaria scala in pietra di accesso ai piani superiori, è presente un modesto vano



ascensore.

La via pubblica in questione (Via Torrebianca), si sviluppa a senso unico partente dalla Riva Tre Novembre fino alla Via Roma ed oltre nell'altro senso superando la Via Filzi fino a concludersi con la Via Carducci. La stessa, costituisce un'arteria molto importante di collegamento nei doppi sensi di marcia per l'accesso al Centro Storico di Trieste, lungo la quale sono presenti esercizi commerciali vari e moltissimi parcheggi a rotazione.

La zona in cui sorge il fabbricato è considerata centralissima, provvista di negozi, farmacia, servita da mezzi di trasporto bus locali che la collegano con la città e le zone semiperiferiche e periferiche dell'abitato di Trieste.

L'unità immobiliare è ubicata al primo piano del fabbricato condominiale alla quale si accede attraverso una rampa scale o attraverso il vano ascensore.

Le strutture portanti dell'intero fabbricato sono in pietra con travi a vista in legno tipo "Trieste" sia dei solai che della copertura a tetto, con tavolato di finitura e coppi canale rossi.

L'unità immobiliare di altezza utile interna pari a 3.00 m., è composta da un grande ingresso/corridoio dal quale alla sua destra insiste un piccolo disimpegno a separazione di due stanze, mentre lungo lo stesso corridoio in fondo, si accede ad altre due stanze



Sul lato sinistro dell'ingresso, si accede ad un stretto e piccolo bagno-wc finestrato, ad una stanza (ex vano cucina) collegata direttamente ad un grande ripostiglio, a un bagno wc/doccia provvisto di finestra, oltre ad un grande terrazzo.

La proprietà dispone anche di un ampio locale soffitta sito al 4° piano dello stesso fabbricato, di circa 25,00 mq,

Si rileva che l'unità immobiliare è stata attualmente destinata ad ufficio, considerati gli arredi presenti e la mancanza di una cucina attrezzata.

Tutti i pavimenti dell'ingresso, dei disimpegni, del corridoio, del ripostiglio e delle stanze da letto, sono in legno posate a doghe di buona fattura, mentre quello del bagno-wc/doccia così come quello della terrazza e dei rivestimenti, sono in ceramica.

Tutti i serramenti dell'alloggio sia di finestra che di accesso all'esterno sulla terrazza, sono in legno verniciato colore bianco con doppio vetro di buona fattura; i serramenti presenti fronte Via Torrebiana sono dotati anche di oscuri in legno verniciato bianco originari ma necessari di un importante intervento di restauro.

La porta d'ingresso di ampia dimensione a due ante, è in legno massiccio verniciato bianco; le porte interne sono sempre originarie a due ante in legno con ampie vetrature, verniciate in colore bianco.

L'altezza dei locali è di 3.00 m.; le pareti ed i soffitti sono tutte



tinteggiate in colore bianco.

L'impianto di riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale a caldaia alimentata a gas con produzione di acqua calda e caloriferi in ghisa, posizionata in una nicchia sulla parete esterna della terrazza, riparata da un serramento in lamiera.

L'impianto elettrico è di recente aggiornamento tecnico conforme alle vigenti norme impiantistiche di Legge.

(Foto Sub 3 esterni) (Foto Sub 4a – 4b interni)

5. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Edificio di Via Torrebianca n.10

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di TRIESTE, l'edificio eretto sulla p.c.n. 707/2 in cui insiste l'unità immobiliare alloggio al primo piano e piano soffitta, ricade in:

Zona A0 - Centro Storico

È il complesso urbanistico di rilevante interesse storico, artistico, monumentale e di pregio ambientale della città di Trieste, compreso nel perimetro del Centro storico primario, che include anche tutti gli edifici e aree con destinazioni diversa che sono riconducibili ai medesimi caratteri storici ed urbanistici.

Le zone A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono particolare pregio ambientale, in quanto mantengono pressoché intatta la matrice insediativa originaria e l'edificazione



presenta, per buona parte, valore storico, artistico, architettonico o documentale ed etnografico. Tali zone includono il nucleo soggetto al rispetto del “**Piano Particolareggiato del Centro Storico**” ed al “**Piano colore**” della Città.

VINCOLI

L’edificio condominiale residenziale di Via di Torrebianca n.10 all’interno del quale insiste al primo piano l’unità immobiliare in esame, non risulta iscritto nell’elenco degli immobili sottoposti a tutela ai sensi dell’art.10 commi 1 - 3 lett. a) - d) - 4 lett. f) - g) del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., è invece compreso nelle aree soggette al vincolo paesaggistico a tutela di immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell’art.136 del D.Lgs n.42/2004 (ex L. 1497/1939).

* * * * *

DATI EDILIZI D’ARCHIVIO

L’edificio di Via Torrebianca n.10, risulta eretto con licenza del Magistrato Civico, Sez. IV, prot. corr. n. 879/11 - 1913 di data 31/08/1914.

Premesso che, l’accesso agli atti del Comune di Trieste non garantisce il completo reperimento di tutta la documentazione ivi depositata, tant’è che lo stesso Comune non rilascia attestazioni in merito alle pratiche depositate nel tempo presso i propri uffici, siano



esse archiviate che in corso di istruttoria, tutto ciò premesso, in data 07/10/2025, il sottoscritto C.T.U. ha avuto accesso all'Archivio Generale di Trieste assumendo tutta la documentazione fotografica conservata in atti del Comune, sia riguardo ai disegni che ai provvedimenti edilizi depositati, che di seguito si riportano:

(copia provvedimenti e disegni Sub 5a - 5b – 5c – 5d – 5e)

In data 11/06/2008 - Prot.Gen.n.103363 - Prot.n.11/1445-1/2008, è stata deposita una D.I.A. per opere interne relativamente ad interventi migliorativi ex art.87 R.E.;

In data 11/05/2011 - Prot.Gen.n.75877 - Prot.n.11/1445-2/2008, è stata presentata una seconda D.I.A. di Variante sempre per opere interne rispetto alla precedente.

In data 10/06/2017 - Prot.Gen.n.53995 - Prot.n.11/336-1/2017, è stata deposita un ultimo provvedimento C.I.L.A. per la creazione di un nuovo bagno-wc.

Tutte le pratiche sono ancora aperte e mai concluse; la situazione planimetrica accertata in fase di sopralluogo, evidenzia che tutte le opere interne di demolizione e ricostruzione **corrispondono** a quelle riportate nella D.I.A. di Variante di data 11/05/2011.

La formazione del nuovo bagno-wc proposta con la C.I.L.A. di data 10/06/2017, **non è stata mai eseguita**.

Si rileva che le pratiche edilizie suesposte non hanno riguardato il



cambio di destinazione d'uso in "direzionale" accertato in fase di sopralluogo.

La situazione planimetrica catastale **non è aggiornata** con le modifiche attuate con la D.I.A. del 11/05/2001 e necessita della presentazione di una Variazione catastale DOCFA.

ABUSI EDILIZI E SANZIONI

L'Unità immobiliare in esame non risulta interessata da provvedimenti sanzionatori per eventuali abusi edilizi emessi dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Trieste.

Dall'esame dei documenti e progetti d'archivio del Comune di Trieste come sopra anticipato, non risulta presentata la pratica edilizia per la regolarizzazione del cambio di "destinazione d'uso in direzionale" dell'immobile.

Al fine di rendere commerciabile l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si rende necessario la presentazione al Comune di Trieste, di una C.I.L.A. in Sanatoria per il cambio di destinazione d'uso in "Direzionale", con contestuale pagamento della sanzione amministrativa e degli oneri di urbanizzazione conseguenti, oltre alla chiusura delle precedenti pratiche edilizie depositate (D.I.A. e C.I.L.A. e presentazione di una S.C.A. di Agibilità finale.

Per l'esecuzione di tutte le pratiche amministrative comunali/catastali, del pagamento della sanzione amministrativa, degli oneri di



urbanizzazione, dei tributi comunali, di quelli catastali di variazione DOCFA, di VOLTURA e degli oneri fiscali dovuti, si stima un costo/onere complessivo calcolato pari 14.076,97 €, somma che di seguito descritta e quantificata nel dettaglio, verrà detratta dal valore finale di stima.

6. CENSO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è alcuna affrancazione conseguente a tali pesi.

7. SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE

L'unità immobiliare di Via Torrebianca n.10, è amministrata condominialmente dall'Amministrazione stabili [REDACTED] con sede a Trieste in Via [REDACTED]

Tutte le spese di carattere gestionale e di manutenzione sono quindi a bilancio condominiale, di questo si allegano le tabelle a consuntivo e di previsione, ed i relativi conteggio di spesa.

Si rileva a carico dell'immobile oggetto di valutazione, il mancato pagamento da parte della proprietà di una rata condominiale pari a 911,60 €, relativa a lavori straordinari per il periodo compreso tra il 01.01.2024 al 31.12.2024.

In relazione a lavori già deliberati e non ancora eseguiti, si rende evidente che da indicazione puntuale dell'amministratore, i signori condomini in data 14 aprile 2025, hanno richiesto all'ing. Basilisco,



un computo metrico relativo alla manutenzione del tetto dello stabile.

8. DIVISIBILITA' DEI BENI

Considerato che l'unità immobiliare se pur di notevoli dimensioni, risulta costituita da un unico accesso dal vano scale, la sua composizione planimetrica non consente una comoda ed economica divisione degli attuali locali finalizzata alla realizzazione di più nuove unità condominiali, non risulta conveniente.

Va rilevato altresì che l'immobile necessita della presentazione di una sanatoria edilizia per il cambio di destinazione d'uso immobiliare in "direzionale" (ufficio), situazione accertata in fase di sopralluogo.

Proporre quindi la divisione dell'attuale unità immobiliare in più unità enti parzialmente indipendenti ufficio, con relativi impianti separati, considerati i notevoli costi progettuali, tavolari e catastali da sostenere, nonché per la difficoltà contestuale di proporre in vendita più unità immobiliari sul mercato immobiliare locale, la stessa non risulta comodamente divisibile, si propone pertanto la vendita del bene pignorato in esame in un lotto unico.

9. DATI PER LA COMPILAZIONE DELLE DENUNCE FISCALI

Al fine del calcolo delle imposte municipali sugli immobili secondo le vigenti disposizioni di legge, si riassumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

Unità immobiliare alloggio di Via Torrebianca n.10:



Sez. V - FM. 10 - p.c.n. 707/2 - **Sub. 5** - Rendita catastale 1.074,23 €.

Piano 1-4 - Ctg. A/2 - classe 2 - consistenza 8 vani.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del Decreto Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, modificato e integrato dal Decreto Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009, l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione immobiliare, essendo di tipo "direzionale" destinata alla permanenza di persone, deve essere dotata dell'attestato di prestazione energetica (APE); per tale documento si stima un costo di circa 300,00 €.

11. CONTEGGIO DETTAGLIATO DEGLI ONERI E COSTI

Vista la non concordanza fra lo stato in natura, la planimetria catastale in atti e il progetto depositato in atti comunali, si rendono necessari la presentazione di una nuova CILA in sanatoria per le modifiche interne attuate ed il cambio di destinazione d'uso in direzionale (ufficio), l'onorario è stimato in 2.000,00 €. + magg. 5% e l'I.V.A. al 22%, oltre alla sanzione amministrativa di 516,00 €. e dei tributi comunali pari a 273,40 €.,

A completamento della pratica amministrativa in sanatoria, sarà necessario eseguire il pagamento degli oneri di urbanizzazione pari a 8.993,67 €. E successivamente presentare una S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità), con il costo dei diritti comunali di 123,00 €,



ed allegata nuova denuncia di variazione catastale DocFa per un onorario complessivo pari a 700,00 € + 70,00 € di diritti catastali.

Si rende altresì necessario predisporre a favore del futuro acquirente/aggiudicatario, il costo tecnico della pratica di Voltura catastale pari a 200,00 €., ed il versamento dei relativi tributi catastali da anticipare pari a 70,00 €. + 16,00 €. (per il bollo), tutti questi costi sommati compresi i costi e gli oneri per la Voltura catastale, oltre la magg. del 5% C.I.P.A.G. e l'IVA 22%.

Si rileva inoltre il mancato pagamento all'Amministrazione [REDACTED] della 1^ rata condominiale non pagata pari a 911,60 €. relativa al periodo 01/01/2024 - 31/12/2024, per lavori straordinari.

(Sub. 6)

La somma complessiva degli oneri e costi è pari a 14.076,97, importo che andrà detratto al Valore dell'immobile determinato.

11. GODIMENTO DEL BENE E RAPPORTI DI LOCAZIONE

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste relativamente all'unità immobiliare di Via Torrebianca n.10, non risultano registrati contratti di locazione, comodato o leasing.

13. AGEVOLAZIONI FISCALI

Ai fini delle agevolazioni fiscali "prima casa", essendo l'unità immobiliare di Via Torrebianca n.10 pur essendo attualmente ed ufficialmente a destinazione residenziale, l'aggiudicatario della



presente procedura non può avvalersi del regime fiscale agevolato per l'acquisto del bene, ciò in quanto si dovrà procedere alla presentazione della pratica amministrativa e catastale in sanatoria trasformando l'unità immobiliare in "direzionale" (ufficio), non avendo pertanto più diritto al regime fiscale agevolato "prima casa".

14. **SUPERFICI COMMERCIALI**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame, desunta dalla planimetria catastale allegata alla presente e dai dati catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, sono state calcolate e desunte secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, e così determinate:

Alloggio Via Torrebianca n.10	Sup. lorda mq.	Coeff. di dest.	Sup.
Unità immobiliare	231,70	1	231,70
Terrazza	34,00	0,22	7,48
Soffitta	25,00	0,45	11,25
Assieme			250,43
<u>Totale superficie commerciale</u>			<u>250,43</u>

15. **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

La determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti in questione, assunto che lo stesso deve intendersi "*il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente ed un*



venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e senza alcuna costrizione”.

Definite le caratteristiche degli immobili, si procede ora ai conteggi estimativi al fine di determinare il più probabile valore di mercato e/o fiscale ad essi attribuibile al 31.12.2024, preso atto dell'attuale stato d'uso, conservazione e destinazione, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che in qualche modo hanno condizionato la valutazione dei beni in esame, valutata altresì la loro reale appetibilità nel mercato locale attuale, la loro vetustà, e vagliato ogni altro fattore concorrente all'enunciazione di un equo giudizio estimativo secondo il criterio sintetico comparativo con immobili simili, calcolato a metro quadrato di superficie lorda esterna, il quale giunge al valore applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi medi rilevati sul mercato immobiliare di Trieste.

Il valore a mq, elemento basilare nella valutazione sintetica comparativa, è il valore medio risultante dalla ricerca di contrattazioni avvenute nell'ultimo periodo in zona, per unità simili per tipologia e caratteristiche a quelle oggetto della presente stima.

Si procede alla valutazione:

Unità immobiliare Via Torrebianca n.10

Ai fini della comparazione valutativa, non sono state reperite recenti contrattazioni depositate presso l'Ufficio Tavolare Regionale di



Trieste, riguardanti vendite recenti avvenute per unità immobiliari “ufficio” presenti in fabbricati nella medesima zona simili della stessa tipologia e destinazione rispetto a quelle dell’unità immobiliare oggetto della presente valutazione.

Alla luce dei risultati negativi sopra esposti, si è ritenuto di comparare il calcolo del valore commerciale secondo il metodo comparativo di contrattazioni recenti presenti sul mercato immobiliare locale.

Lo scrivente C.T.U. ha inteso indicare di seguito, i valori commerciali dell’immobile in questione desunti dal Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.A.I.P. e quelli di vendita dichiarata riportati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate Territorio (O.M.I.), tutti riferiti al secondo semestre dell’anno 2024:

Il prezzo al metro quadro di uffici-studi professionali in condominio mediamente in vendita per la zona del Centro Storico di Trieste per le unità di tipo “direzionale” Fascia B1 riportate nel Borsino Immobiliare locale, è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.388 €/mq. e 2.055 €/mq., per un valore MEDIO pari a 1.721 €/mq.

Il prezzo al metro quadro di unità immobiliari “direzionali” mediamente dichiarati nelle vendite del Centro Storico del Comune di Trieste riportato nell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate Territorio (O.M.I.), è nella maggioranza dei casi compreso secondo la seguente condizione di manutenzione:



Ottimo: tra 1.450 €/mq. e 1.900 €/mq., Normale, tra 1.000 €/mq. e 1.450 €/mq., per un valore MEDIO pari a 1.450 €/mq.

Dall'esame dei dati sopracitati si è ritenuto comunque congruo assumere per l'Unità Immobiliare ufficio sita al primo piano dell'edificio di Via Torrebianca n.10, il valore medio desunto dalle compravendite commerciali ritrovate anche in considerazione del buono stato di manutenzione dell'immobile e delle sue pertinenze, delle sue buone finiture e la qualità degli impianti tecnologici presenti, assumendo quindi quale parametro di riferimento, il valore medio di 1.698,00 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario medio calcolato pari a **1698,00 €/mq**, per la superficie dell'immobile oggetto di stima al lordo delle murature esterne si ottiene il seguente valore complessivo attualizzato alla data del 31/12/2024:

VALORE DI MERCATO:

Ufficio al 1° piano e soffitta al 4° piano = mq. 250,43

mq. 250,43 x 1.698,00 €/mq = 425.230,14 €.

Arrotondato a 425.000,00 €. (quattrocento venticinquemila/ euro)



VALORE FISCALE:

Direzionale

R.C. 1.074,23 (presunto) x 5% = 1.074,23+53,71 = 1.127,94 x 63 =

71.060,22 €. (settantunomila zero sessanta/22 euro)

* * * * *

Considerata l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti all'asta, viene praticata una ulteriore riduzione del valore sopra esposto pari al 5%; vista la non concordanza fra lo stato in natura, la planimetria catastale in atti e il progetto depositato in atti comunali, si dovranno detrarre i costi necessari per la presentazione di una nuova C.I.L.A. in sanatoria e conseguente presentazione di una S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità), con allegata la nuova denuncia di variazione catastale DocFa, i costi per la redazione dell'Attesto di prestazione energetica (APE), oltre a quelli necessari per la presentazione della Denuncia di Voltura catastale, si rende di seguito i valori finali come meglio specificati:

Unità immobiliare: valore sopra determinato **425.000,00 €.**, detratti i costi per:

- Riduzione assenza garanzia vizi (425.000,00 x 5%) = 21.250,00 €.
- Costo per presentazione nuova C.I.L.A. in sanatoria = 2.562,00 €.
- Sanzione amministrativa = 516,00 €.
- Diritti Comunali per C.L.A. = 273,40 €.



- Pagamento oneri di urbanizzazione = 8.993,67 €.
- Costo per redazione attestato di prestazione energetica = 300,00 €.
- Variazione DocFa: 896,70 €.
- Diritti catastali DocFa = 70,00 €.
- Diritti per la presentazione della S.C.A. (Agibilità) = 123,00 €
- Costi per la Denuncia di Voltura catastale = 256,20 €.
- Diritti catastali Voltura = 86,00 €.
- Magg. 5% su onorario e IVA 22%
- Rata condominiale non pagata = 911,60 €.

Per una somma complessiva pari a 36.238,57 €.

Totale 388.761,43 €.

Arrotondato a 388.700,00 €.

(trecento ottantottomila settecento/euro)

* * *

Ritenendo con quanto esposto, di aver fornito completa risposta a tutti i quesiti, rimango a disposizione del Ill.mo Giudice per ogni integrazione o chiarimento si rendessero eventualmente opportuni.

---oOo---

La presente relazione viene depositata per via telematica nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, corredata degli



allegati sottoelencati, nelle versioni con e senza l'indicazione
nominativa del debitore esecutato.

Trieste, 02 ottobre 2025

Il C.T.U.

Geom. FERLUGA Corrado

Allegati

1. Accettazione incarico - (Sub 1)
2. Visura fabbricati + planimetria - (Sub 2a - 2b)
3. Foto esterni edificio - (Sub 3)
4. Foto interni unità immobiliare - (Sub 4a - 4b)
5. Provvedimenti e disegni d'archivio - (Sub 5a - 5b - 5c - 5d - 5e)
6. Prospetto spese condominiali - (Sub 6)

