

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 11/2026

Procedura esecutiva promossa da:

CONDOMINIO VIA DEI GIARDINI 65/8
contro

* * *

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto della presente perizia è l'alloggio sito al secondo piano della casa **CIV. N. 65/8 DI VIA DEI GIARDINI** in Trieste, di proprietà per 1/1 p.i. del sig. [REDACTED], esecutato.

* * *

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

“Esegui, 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”.

Il sottoscritto fissava la data del 25 marzo 2026 alle ore 9:00 per l'espletamento del sopralluogo di rito, di concerto con il Custode Giudiziario che provvedeva a notificare il debitore esecutato a mezzo lettera raccomandata dd. 10/03/2026. Il



sottoscritto e la coadiutrice del Custode Giudiziario, recatisi in sopralluogo alla data comunicata presso l'immobile di via dei Giardini civ. n. 65/8, trovavano l'esecutato sig. [REDACTED] e riuscivano pertanto ad effettuare il sopralluogo di rito. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, la dott.ssa [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] in qualità di proprietario.

* * *

Quesito n. 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”.



STATO TAVOLARE

P.T. 6564 del C.C. di Servola – c.t. 1° (situazione aggiornata al 17/03/2026)

Unità condominiale costituita da alloggio sito al secondo piano della casa civ. 65/8 di via dei Giardini an.n. 1842 di Servola, costruita sulla p.c.n. 1575/6 in P.T. 6465 marcato “5I” nonché cantina nello scantinato marcata “i6I” in azzurro.

Piano G.N. 1113/75

Pres. 04/03/1975 G.N. 1113

Si rende evidente che all’unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 125,22/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 6465 di Servola;

Pres. 18/01/1977 G.N. 331

Si annota che il c.t. 1° è inscindibilmente congiunto con la P.T. 6500 di Servola;

Pres. 11/01/1989 G.N. 342

Si annota la variazione di marcatura dell’u.c. costituente il c.t. 1° da 6I a 5I;

Proprietà:

Pres. 11/07/2024 G.N. 7714

Su base del certificato di eredità dd. Trieste dd. 24/06/2024, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

██████████ nato a ██████████;

Aggravi:

Pres. 31/07/2025 G.N. 8659 – Principale

In base al decreto ingiuntivo n. 583/2025, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore dell’Amministrazione Gestione Stabili S.r.l. per complessivi € 7.127,83 oltre ad interessi, spese e successive occorrenze come da titolo ed a peso del c.t. 1° e sue p.i.

Accessorie: PP.TT. 6465 e 6500 s.c.c. per le sue p.i.



Pres. 10/11/2025 G.N. 12461

In base ai titoli in atti, si giustifica il diritto d'ipoteca prenotato sub G.N. 8659/2025;

Piombo G.N. 1117/2026 – decreto dd. 18/03/2026

Si annota il pignoramento a favore dell'Amministrazione Gestioni Stabili S.r.l. in Trieste per l'importo di € 7.950,96 oltre a spese, interessi e successive occorrenze.

Si riporta la situazione tavolare della P.T. 6500 del C.C. di Servola in quanto il c.t. 1° della P.T. 6564 è inscindibilmente congiunto la stessa.

P.T. 6500 del C.C. di Servola – c.t. 1° (situazione aggiornata al 17/03/2026)

P.c.n. 1575/30 posto auto di mq 8 - Piano G.N. 1113/75

Pres. 18/01/1977 G.N. 331

Si annota che il c.t. 1° è inscindibilmente congiunto con la P.T. 6564 di Servola.

Proprietà:

Pres. 22/10/1997 G.N. 8957

In base ai titoli in atti si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:
proprietari protempore c.t. 1° in P.T. 6564





A.

(Prima parte)

Numero della partita tavolare: 6564

Comune catastale Sewola

Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)
	CORPO TAVOLARE 1° UNITÀ CONDOMINIALE costituita da <u>alloggio</u> sito al <u>2° piano</u> della casa civ. n. <u>65/8 di Via dei Giardini</u> an. n. <u>1842</u> di <u>Sewola</u> costruita sulla p.c. n. <u>1575/6</u> in P.T. <u>6465</u> mercato <u>61° 51</u> <u>in</u> <u>vecchi cantina nello mantinato</u> <u>marcata "i 61"</u> <u>in</u> <u>azzurro</u> <u>an. 1113/75</u>		

V. 13 p. 3

6564

6565



FUCINE DI ARCHITETTURA

Architettura - Paesaggio - Interni

A.
(Seconda Parte)

Iscrizione

Numero della posta	
1	Pres. 4 MAR 1975 G. N. 1113 Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 125,92/1000 i.p. di permanenza comproprietà del p.t. 1° in P.T. 6465 di Serrale
2	321/77 Pres. 18-1-1977 G. N. 331 Si annota che il c.t. 1° è inscindibilmente congiunto con le P.T. 6500 di Serrale (62859/5)
3	352/88 P.M. M. A. 1989 G.N. 342 Si annota la variazione di manufatto dell' M.C. costituente il lotto da 61 a 51





B.

Numero della posta	Descrizione
1 v.3	Pres. 4 MAR 1975 G. N° 1113 In base al piano lsv. e cat. del Dist. 536/74 nella pertinenza di origine, si intesta il diritto di proprietà del c.t. 1° e con riferimento ai titoli indicati Istituto Case per Lavoratori per l'Industria e nome di: Siderurgica - IOLIS Soc. Coop. a r.l. con sede in Roma, Viale Castro Pretorio n° 122. ora con sede in TARANTO
2 v.4	Pres. 18.1.1977 G. N° 331 Si annolla la locazione ultravennale del c.t. 1° favorendo Emilio de Candussio, in Taranto 2.3.1937 =
3 v.5	Pres. 22.10.1987 G. N° 8557 In base al contratto di amme di 16.8.1987 si intesta il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di: a) EMILIO de CANDUSSIO in Taranto 2.3.1937 b) EGLE BILUCA GLIA in de CANDUSSIO in Trieste 13.12.1938 in ragione di comunione legale
4 v.2	G. cancella l'annotazione sub G. N° 331/77. ~RA
5/243	Pres. 11/07/2024 G. N° 7714 In base al certificato di eredità del Tribunale 24/06/2024, si intesta il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di: ~ ROBERTO DE CANDUSSIO nato a Trieste il 15/05/1963 ~

6565
6





c.

Numero della posta	Iscrizione		Lire	c.
1	Pres. 4 MAR 1975 Della P.T. 9745 Sub. G.N. 8947/72 Cassa di Risparmio di TS	G.N. 1113 si trasporta ipoteca Lire 770.000.000 - a peso del ct. 1° p.c. PRINCIPALE: P.T. 5514 di Servola	Accessoria a favore della	770.000.000 -
2	10619/92	Pres. 3 DIC. 1992 Si annota il rinnovo dell'ipoteca iscritta, sub G.N. 8947/72, alla posta 1 >	G.N. 10619/92	
3	10435/90	8659/25 12461/25 1112/26 I. be al drach signor... 581/25, si prende al drach al'ora quadrante simultanea e fine dell'Amministrazione gestione 3461 3.01.91 completi 6 7.12.83 alla ed. interna, que e ricevere occasione con ob. 146, ed a per del ct. 1° e due bi.	Pres. 31.2.2015 av. 8659 PRINCIPALE	
4	12461/25 1112/26	Pres. 10.11.2015 av. 12461 I. be al drach... 84, a quadrante al drach al'ora quadrante simultanea e fine 1112/26		



[illegible]



A.
(Seconda Parte)

Iscrizione	
Numero della posta	
	Bus 4.3.1975 G.N. 1113
	Dalla PT 2745 si trasporta: Bus 21.7.1961 G.N. 3187
1	Servizi di passaggio a piedi e per ogni mezzo a favore della p.m. 1575/30 ed a piedi delle p.m. 1575/2 e 1575/3 in PT 2955.- <i>P.T. 2955 8-7-1941/71</i>
2	331/71 Gres. 18.1.1997 G.N. 331 Si annolla che il c.t. 1° è inscindibilmente congiunto con le P.T. 6564 di Servolo - <i>14/1/57</i>





FUCINE DI ARCHITETTURA

Architettura - Paesaggio - Interni

B.

Numero della posta	Iscrizione
1	Pres. 4 MAR 1975 G. N° 1113 In base al piano lav. e cat. ed. Prot. n. 536/74 nelle perizie di origine, si dà e dà il diritto di proprietà del c.t. 1° e con riferimento ai titoli indicati Istituto Casa per Lavoratori per l'Industria Siderurgica - YONIS Soc. Coop. a r.l. con sede in Roma, Viale Castro Pretorio n° 122.
2	Pres. 18.1.1997 G. N° 331 Si annota la locazione ultranovernale del c.t. 1° e favore di Emilio di Landuno u. Parato 2.2.1994 -
3	Pres. 22.10.1997 G. N° 8557 In base ai titoli in atti si intesta il d. n. 1° di proprietà del c.t. 1° a nome di: - proprietari pro-tempore c.t. 1° in P.T. 6564 -





FUCINE DI ARCHITETTURA

Architettura - Paesaggio - Interni

c.

Iscrizione		Lire	c.
Numero della posta	Pres. - 4 MAR 1975 G. N. 1113 Dalla P. T. 2745 si trasporta Accessoria Sub. G. N. 8947/72 Ipoteca Lire 740.000.000 - a favore della Cassa di Risparmio di TS a peso del Lt. 1° PRINCIPALE: P. T. 5514 di Genova	740.000.000	651 652
1 2 ad 1	Pres. 3 DIC. 1992 G. N. 10619/92 Si annote il rinnovo dell'ipoteca iscritta, sub G. N. 8947/72, alla posta 15		



* * *

STATO CATASTALE

Catasto Fabbricati – Comune di Trieste

Scheda catastale del Comune di Trieste intestata a:

- [REDACTED]; maritata [REDACTED] in Comunione Legale (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] comproprietario in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED]; in comunione legale (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], comproprietario in regime di comunione dei beni.

Sez	Fg	Pcn	Sub	Zc	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita
T	7	1575/6	14	2	A/3	5	5,5 vani	93 m ²	€ 795,34
Indirizzo:		Via dei Giardini n. 65/8						Piano:	S1-2

POSTO AUTO									
Sez	Fg	Pcn	Sub	Zc	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita
T	7	1575/30		2	C/6	1	8 m ²	7 m ²	€ 32,64
Indirizzo:		VIA DEI GIARDINI n. SNC						Piano:	T



Nota alla situazione catastale: Dall'esame della documentazione catastale in atti e dal successivo sopralluogo effettuato presso l'immobile, è emersa una mancata corrispondenza grafica tra lo stato di fatto e la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati).

Nello specifico, si evidenzia che la planimetria attualmente associata al subalterno 14 non riproduce l'unità immobiliare in oggetto, bensì un'altra unità (presumibilmente facente parte del medesimo complesso/piano) la quale, pur presentando caratteristiche dimensionali, tipologiche e di superficie analoghe, mostra una distribuzione interna speculare o differente per l'orientamento degli affacci e degli accessi.

Tale divergenza è riconducibile verosimilmente ad un mero errore materiale di inversione o errata allegazione occorso in fase di informatizzazione o di originaria presentazione della pratica catastale.

Si precisa che:

- La consistenza dei vani e la superficie catastale dichiarata risultano coerenti con l'effettiva estensione del bene;
- Non si riscontrano variazioni volumetriche o mutamenti di destinazione d'uso rispetto ai titoli abilitativi edilizi;
- L'errore è da considerarsi di natura esclusivamente formale/documentale e non inficia la legittimità urbanistica dell'immobile, pur rendendo necessario un aggiornamento della banca dati.



Al fine di ristabilire la corretta conformità catastale, propedeutica alla stipula di atti traslativi (ai sensi del D.L. 78/2010), si rende necessaria la presentazione di una pratica di 'Esatta Rappresentazione Grafica' tramite procedura DOCFA, per la quale si prevede una spesa indicativa pari ad € 650,00 che andrà detratta dal valore di stima.

Tale operazione consentirà di sostituire l'elaborato planimetrico errato con quello corrispondente allo stato reale dei luoghi, garantendo il perfetto allineamento tra la realtà di fatto e le risultanze dei registri immobiliari.

* * *

Quesito n. 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 censimento, 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”.

Si segnala la presenza di una discordanza nelle intestazioni soggettive tra le risultanze del Catasto Fabbricati e le iscrizioni contenute nel Libro Fondiario (Ufficio Tavolare).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici risulta che:

Presso il Catasto Fabbricati, l'unità immobiliare è censita a nome di: [REDACTED]

[REDACTED]

Presso il Libro Fondiario le Partite Tavolare da quo, la proprietà risulta iscritta a favore di: [REDACTED].



Tale disallineamento è riconducibile a una mancata voltura catastale a seguito di successione, ovvero a un errore di recepimento dei dati da parte dell'Agenzia delle Entrate rispetto a quanto decretato dal Giudice Tavolare.

Si ricorda che, stante il principio di pubblica fede delle risultanze tavolari, il dato presente nel Libro Fondiario prevale su quello catastale ai fini della titolarità del diritto reale. Tuttavia, la discordanza comporta un'irregolarità formale che deve essere sanata per garantire la continuità delle trascrizioni/iscrizioni.

Al fine di regolarizzare la posizione e garantire il **pieno allineamento dei dati**, si renderà necessario procedere con una istanza di rettifica in autotutela o con la presentazione di una voltura catastale cartacea/telematica presso l'Agenzia delle Entrate, allegando il decreto di intavolazione o l'estratto tavolare aggiornato.

* * *

Quesito n. 4

“Riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura”.

Non vi sono situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura.

* * *

Quesito n. 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".

DESCRIZIONE ANALITICA

Lo scrivente Stimatore, per avere un'esatta percezione della consistenza e dello stato dell'immobile in oggetto ed al fine di giungere alla determinazione del valore di stima, si è recato in sopralluogo, con le modalità già descritte in precedenza, il giorno 25/03/2026, potendo constatare quanto segue:

L'edificio in cui si trova la realtà oggetto di stima, è suddiviso in condominio ed è contraddistinto dal civico n. 65/8 di via dei Giardini a Trieste. Lo stesso condominio è posto nel Comune di Trieste, in zona periferica rispetto al centro storico di Trieste, ma relativamente vicino (circa 300 m) al nucleo storico del rione di Servola, un antico borgo di origine agricola e peschereccia, contraddistinto da un'edilizia di tipo tradizionale, con calli strette e una densità abitativa medio-alta.

L'edificio in questione appartiene ad una delle zone residenziali sorte nel dopoguerra, connotate da una commistione tra villette uni-bi familiari ed edilizia intensiva (condomini), anche su commissione delle industrie per i loro dipendenti.

La costruzione delle case per i dipendenti nel rione di Servola rappresenta un



capitolo fondamentale dell'archeologia industriale e della storia urbanistica di Trieste. Questi interventi, realizzati principalmente durante il periodo di gestione Italsider (nata nel 1961 dalla fusione di Ilva e Cornigliano), avevano l'obiettivo di creare un legame indissolubile tra la fabbrica e il territorio.

L'Italsider adottò a Servola un modello di welfare aziendale tipico delle grandi industrie di Stato del dopoguerra. L'idea non era solo fornire un alloggio, ma creare una comunità integrata. Le abitazioni vennero costruite nelle immediate vicinanze dello stabilimento (spesso a meno di 100-200 metri dagli impianti), per facilitare il turnover dei turni h24. Si tratta generalmente di complessi a blocco o a schiera, con standard qualitativi per l'epoca medio-alti, dotati di spazi verdi condominiali e, in alcuni casi, servizi comuni (spacci, dopolavoro). Gli edifici riflettono il funzionalismo dell'epoca: strutture in cemento armato, facciate lineari e una distribuzione interna degli spazi molto razionale. Esisteva spesso una distinzione architettonica tra le case destinate agli operai e quelle per i dirigenti/tecnici (spesso situate in posizioni leggermente più elevate e panoramiche rispetto alla fabbrica).

Nonostante l'età, le strutture Italsider sono note per una notevole solidità strutturale, sebbene presentino le criticità tipiche degli anni '60 (isolamento termico scarso, necessità di rifacimento impianti).

Questi complessi, un tempo penalizzati dalla vicinanza agli impianti industriali, sono oggi al centro di una fase di gentrificazione moderata. La rimozione dei vincoli ambientali legati all'area a caldo della siderurgia triestina ha reso questi appartamenti molto richiesti per il rapporto metratura/prezzo competitivo rispetto al centro città.

Il Condominio è composto da un unico vano scala e risulta costruito sulla p.c.n.



1575/6 del C.C. di Servola.

La zona risulta collegata al centro storico della città di Trieste e al vicino centro commerciale "Torri d'Europa", da una linea di trasporto pubblico urbano. Nella zona sono presenti negozi e botteghe artigiane di ogni genere e tipo, banche, supermercati ed uffici.

L'edificio, risalente alla fine degli anni '60, è composto da quattro piani fuori terra destinati ad alloggi.

Il fabbricato, realizzato con il sistema misto tradizionale e prefabbricato di epoca moderna, presenta: murature perimetrali di tamponamento e struttura portante puntiforme in pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento, tramezze interne in laterizio, intonaci al civile. Lo stabile risulta parte di un complesso di 7 edifici simili sorti nella stessa epoca con viabilità interna privata. Sono complessi a bassa intensità, spesso definiti "a villaggio", con percorsi pedonali interni separati dal traffico veicolare, esempio di architettura razionalista applicata al sociale.

Il fabbricato è stato di recente interessato da un intervento complessivo di riqualificazione energetica (c.d. Superbonus 110%) con l'applicazione sulle facciate e in copertura di un rivestimento a cappotto termo-isolante e l'installazione di una nuova centrale termica, con un conseguente significativo miglioramento delle prestazioni energetiche; le facciate si presentano quindi in perfette condizioni.

Il portone di ingresso condominiale è in alluminio e vetro completo di citofono. L'atrio condominiale al pianoterra risulta pavimentato e parzialmente rivestito in piastrelle di marmo, in genere le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati al civile. Vano scale intonacato e tinteggiato; le scale sono realizzate con



pavimentazione in graniglia originaria dell'epoca, ringhiera sulle rampe scale e corrimano in ferro.

Il vano scale NON è dotato di un impianto ascensore. Le condizioni di manutenzione generali sono buone rispetto l'età del fabbricato ed ai magisteri impiegati.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'alloggio in argomento, sito al piano secondo di via dei Giardini n. 65/8 a Trieste, è disposto su un unico piano con doppio affaccio e presenta la seguente disposizione: ingresso/corridoio, cucina, bagno WC, stanza-soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e due poggioli verandati.

L'alloggio non presenta rinnovamenti recenti, se non per la sostituzione di alcuni termosifoni con i più recenti modelli in alluminio. L'alloggio è dotato di cantina pertinenziale in muratura dotata di finestra.

Di seguito si descriverà ogni singolo vano. Si precisa che i dati metrici in seguito indicati sono stati assunti senza eseguire un rilievo in natura ma sulla base delle planimetrie depositate in atti presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati ed Ufficio Tavolare di Trieste). Gli elaborati grafici e gli allegati alla presente perizia possono presentare delle deformazioni dovute alla fotocopiatura dei documenti ed alle scansioni per la trasformazione nei formati elettronici (pdf), le planimetrie alle quali si fa riferimento sono quelle facilmente reperibili presso i pubblici uffici.

- a) Ingresso/corridoio: presenta una geometria pseudorettangolare e su di esso disimpegnano tutti gli altri vani dell'alloggio. Il portoncino di accesso



all'alloggio è di tipo semplice ma dotato di barra antintrusione. La superficie è di circa 8,80 mq;

- b) Cucina: vano rettangolare di circa 12,00 mq con altezza di circa 2,80 m. L'accesso avviene dal corridoio da un foro dotato di porta in legno con specchiatura vetrata. Pavimentato in piastrelle granigliate, pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le condizioni di manutenzione e di conservazione al momento del sopralluogo sono risultate mediocri; in corrispondenza della zona cottura appaiono estese formazioni di muffa. Nel vano cucina risulta installata la lavatrice; dalla cucina si accede al poggiolo verandato prospettante lo spazio cortilizio retrostante il fabbricato.
- c) Bagno WC: vano finestrato di forma regolare di circa 5.40 mq con accesso dal disimpegno di ingresso. E' accessoriato con lavabo, wc, bidet, vasca. Pavimento con piastrelle di ceramica, pareti in parte rivestite con piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono risultate critiche per la massiccia proliferazione di muffe;
- d) Stanza/Soggiorno: vano di circa 16,40 mq con altezza di circa 2,80 m, L'accesso avviene dal corridoio in prossimità dell'ingresso da un foro dotato di porta in legno con specchiatura vetrata. Pavimentato in piastrelle di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con rivestimento sintetico. Dal soggiorno si accede al poggiolo principale,



anch'esso verandato e prospettante lo spazio cortilizio di ingresso al fabbricato. Le condizioni di manutenzione e di conservazione al momento del sopralluogo sono risultate mediocri;

- e) Camera matrimoniale: vano di circa 16,00 mq di forma rettangolare, altezza di circa 2,80 m. Come per gli altri vani, l'accesso avviene dal disimpegno di ingresso da un foro porta completo con serramento in legno. Il pavimento (verosimilmente legno) risulta ricoperto da moquette, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono buone;
- f) Camera singola: vano di circa 12,50 mq di forma rettangolare, altezza di circa 2,80 m, prospettante lo spazio cortilizio retrostante il fabbricato. Come per gli altri vani, l'accesso avviene dal disimpegno di ingresso da un foro porta completo con serramento in legno. Pavimentato in palchetti di legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono mediocri per la presenza di muffa;
- g) Ripostiglio: ha una superficie di circa mq. 2,40 con accesso diretto dal corridoio. Il vano è dotato di finestra;
- h) Poggiolo-veranda: con accesso dalla cucina di forma regolare con superficie complessiva di circa mq. 2,00. Il poggiolo presenta un parapetto metallico con affaccio sullo spazio cortilizio retrostante il fabbricato;



- i) Poggiolo-veranda: con accesso dalla soggiorno di forma regolare con superficie complessiva di circa mq. 7,40; l'accesso avviene dal soggiorno. Il poggiolo presenta un parapetto metallico con affaccio prospettante lo spazio cortilizio di ingresso al fabbricato.

Impianti: In sopralluogo non è stata fornita nessuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti che in ogni caso gli impianti appaiono funzionanti. Il contatore elettrico risulta posizionato nel seminterrato in un vano dedicato; il quadro elettrico, sebbene funzionante e munito di interruttori magnetotermici e differenziali "salvavita", non appare conforme alle vigenti normative.

L'impianto termico è di tipo "condominiale" con caldaia a gas e radiatori in alluminio dotati di termovalvole e contacalorie per la ripartizione delle spese di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico posizionato nel bagno-wc. L'alloggio NON è provvisto di impianto di climatizzazione.

Serramenti: quelli delle finestre dell'alloggio appaiono le originarie di prima installazione, risultano in legno smaltato, con doppio serramento privo di vetrocamera. Il sistema oscurante è del tipo a tapparella avvolgibile.

* * *

Quesito n. 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; 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".

Il sottoscritto stimatore ha provveduto ad estrarre certificazione anagrafica, dalla quale è risultato che l'esecutato [REDACTED], alla data del 09.03.2026 era residente a Trieste in via dei Giardini civ. n. 65/8 e che la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED].

All'atto del sopralluogo si è rilevato che l'immobile è occupato solo dall'esecutato sig. [REDACTED] [REDACTED].

* * *

Quesito n. 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”.

Non si sono reperiti contratti relativi a rapporti di locazione o altro tipo di diritto riferiti all'immobile de quo.

* * *

Quesito n. 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”.

SITUAZIONE URBANISTICA

Licenza di costruzione e certificato di abitabilità

Si premette che l'accesso agli atti presso il Comune di Trieste non dà garanzia in



merito al completo reperimento di tutta la documentazione in atti, ciò a causa della molteplicità di archivi ed uffici presso i quali tale documentazione è depositata, tanto che il Comune di Trieste medesimo non rilascia attestazioni in merito alle pratiche presso di esse depositate nel tempo, siano esse archiviate che in corso di istruttoria. Ciò premesso si elencano di seguito gli atti abilitativi reperiti presso gli archivi tecnico e generale del Comune di Trieste:

- progetto per la costruzione, approvato con Licenza prot. corr. 545/1-68 dd. 30/08/1968;
- abitabilità rilasciata in data 14/05/1974 – prot. corr. 545/17-1968;
- progetto per la costruzione di due verande, approvato con concessione prot. corr. 79-13/401 dd. 06/07/1979;
- abitabilità verande rilasciata in data 21/11/1980 – prot. corr. 79-13/401-4;
- CILA Superbonus presentata in data 11/11/2022 – cod. istanza 14850/2022.

* * *

Quesito n. 9

“Verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita”.

Non si sono reperiti condoni edilizi relativi all’immobile de quo.

* * *

Quesito n. 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".

CONFORMITÀ EDILIZIA

All'atto del sopralluogo la distribuzione planimetrica dell'alloggio in oggetto è risultata **conforme** al progetto relativo alla Licenza Edilizia originaria e alla successiva concessione.

* * *

Quesito n. 11

"Verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85".

Dagli accessi agli atti comunali effettuati, non è emersa l'esistenza di procedimenti sanzionatori emessi relativamente all'immobile in oggetto.



* * *

Quesito n. 12

“Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o 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”.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, è quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

* * *

Quesito n. 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.”***

GESTIONE CONDOMINIALE

L’appartamento di via dei Giardini civ. n. 65/8 fa parte di un Condominio rappresentato dall’Amministrazione Gestione Stabili , la quale ha fornito, alla data del 24.03.2026, i seguenti dati in merito alla gestione condominiale relativamente all’alloggio oggetto di esecuzione:

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: € 1.634,37;
- b) risultano presenti spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili



pari a: € 1.565,15;

- c) importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione, alla data della perizia: € 7.390,27.

* * *

Quesito n. 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”.

L’appartamento in **via dei Giardini n. 65/8** consiste in un alloggio di medie dimensioni, di proprietà per del sig. [REDACTED], non divisibile, a cui è inscindibilmente congiunto il posto auto scoperto. È opportuno, pertanto, che venga posto in vendita quale unico lotto.

* * *

Quesito n. 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”.

Oggetto del pignoramento è l’intero alloggio sopra descritto, di proprietà per del sig. [REDACTED], esecutato, sicché non si pone il problema della



divisibilità del bene.

* * *

Quesito n. 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”.

ALLOGGIO									
Sez	Fg	Pcn	Sub	Zc	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita
T	7	1575/6	14	2	A/3	5	5,5 vani	93 m ²	€ 795,34
Indirizzo:		VIA DEI GIARDINI n. 65/8						Piano:	S1-2
POSTO AUTO									
Sez	Fg	Pcn	Sub	Zc	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita
T	7	1575/30		2	C/6	1	8 m ²	7 m ²	€ 32,64
Indirizzo:		VIA DEI GIARDINI n. SNC						Piano:	T

* * *



Quesito n. 17

“Verificare se vi sia o meno l’obbligo di allegazione dell’attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 19/08/2005 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”.

Ai sensi del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia), l’immobile in esame, deve essere dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica all’atto del trasferimento dello stesso. Si è reperito l’A.P.E. relativo all’unità immobiliare in oggetto, redatto in data 17/03/2025 con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2025-0009529-A.

* * *

Quesito n. 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”.



CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Per la determinazione del valore di mercato si ritiene di adottare il metodo del confronto di mercato (MCA), che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della stima.

L'MCA (market comparison approach) è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). L'MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

(p.to. 2.1.1. – cap. 8 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – ed. Tecnoborsa).

Nel caso de quo trattasi di un alloggio, di medie dimensioni, in condizioni manutentive interne mediocri, sito al terzo piano, ubicato in seno ad uno stabile degli anni '50 in modeste condizioni di conservazione

Infine, nella formazione della stima occorre anche considerare lo scopo per cui è richiesta la valutazione; nella fattispecie, trattandosi di procedura esecutiva di vendita, necessariamente la valutazione, rispetto al libero mercato, sconterà l'assenza di una trattativa commerciale e l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Tutto ciò considerato e tenuto conto delle circostanze intrinseche ed estrinseche che intervengono nella formazione del valore di mercato, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché della procedura esecutiva, il sottoscritto Stimatore ritiene di applicare al valore risultante dall'applicazione del metodo di stima una detrazione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.



SUPERFICI COMMERCIALI

La misurazione delle superfici commerciali avviene secondo lo standard specifico indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, in considerazione dei rapporti mercantili superficiali.

La superficie è stata assunta dalla planimetria tavolare in atti prendendo in esame la superficie esterna lorda (SEL), che risulta essere pari a:

totale superficie commerciale arrotondata: mq 99,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

ALLOGGIO E CANTINA

Per l'applicazione del metodo di stima prescelto si è svolta un'indagine di mercato per reperire immobili comparabili a quello in oggetto, recentemente compravenduti e collocabili nel medesimo segmento di mercato.

Gli immobili comparabili rinvenuti sono i seguenti:

- A) alloggio al piano terra - rialzato con cantina, sito a Trieste in via dei Giardini n. 65/8, compravenduto in data 25/01/2024 per il prezzo di € 94.200,00 (prezzo compreso di alloggio e cantina);
- B) alloggio al primo piano con cantina, sito a Trieste in via dei Giardini n. 65/4, compravenduto in data 16/04/2024 per il prezzo di € 105.000,00 (prezzo compreso di alloggio e cantina);

Il calcolo del valore di stima e gli immobili comparabili rinvenuti nell'ambito del medesimo segmento di mercato utilizzati per la valutazione, sono quelli evidenziati nel prospetto di calcolo allegato sub A).

Il risultato dell'applicazione del metodo sopra citato, ha restituito il seguente



valore di stima:

€ 141.000,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

POSTO AUTO

Per l'applicazione del metodo di stima prescelto si è svolta un'indagine di mercato per reperire immobili comparabili a quello in oggetto, recentemente compravenduti e collocabili nel medesimo segmento di mercato.

Gl'immobili comparabili rinvenuti sono i seguenti:

- A) posto auto scoperto sito a Trieste in via dei Giardini SNC, compravenduto in data 16/04/2024 per il prezzo di € 5.000,00
- B) posto auto scoperto sito a Trieste in via dei Giardini SNC, compravenduto in data 11/02/2025 per il prezzo di € 7.100,00

Dal confronto tra i beni comparabili reperiti sul mercato e l'immobile oggetto di stima emerge una divergenza percentuale dei valori rilevati tale da collocarsi al di fuori del range di omogeneità estimativa; pertanto, si ritiene opportuno assumere quale più probabile valore di mercato il valore medio pari a € 6.000,00. Tale valutazione risulta altresì coerente con i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi al secondo semestre 2025, i quali indicano, per posti auto coperti, un valore medio pari a €/mq 900,00. Considerata la superficie del posto auto pari a mq 8, ne deriverebbe un valore teorico di € 7.200,00.

Poiché nel caso in esame trattasi di posto auto scoperto, si ritiene congruo applicare una riduzione rispetto al suddetto valore OMI; conseguentemente, il



valore medio desunto dall'analisi comparativa, pari a € 6.000,00, può ritenersi congruo e coerente con le attuali condizioni del mercato immobiliare di riferimento.

Detrazioni:

Al valore del lotto (alloggio con cantina e posto auto) come sopra determinato vengono applicate le seguenti detrazioni già descritte in precedenza:

Risultato della valutazione:	€ 147.000,00
- 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.350,00
- detrazione per spese condominiali insolute	€ 7.390,27
- detrazione per variazione catastale	€ 650,00
- voltura catastale da presentare	€ 350,00

Valore di stima dell'intero immobile: € 131.259,73

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze del metodo di stima adottato, avuto riguardo alla situazione giuridica del cespite ricadente nell'esecuzione, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, il sottoscritto attribuisce al bene in espropriazione, di proprietà del sig. [REDACTED], consistente in un appartamento, sito al piano secondo, della casa civ. n. 65/8 di via dei Giardini, cantina al piano terra e posto auto, costituito in unico lotto, il valore di stima arrotondato di:

€ 131.000,00

(Euro centotrentunomila/00)

Pari a €/mq 1.323,23 (Euro/mq milletrecentoventitre/23)



* * *

Quesito n. 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 previsto dall’art. 1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014”.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE

All’immobile in oggetto è stata attribuita la categoria catastale A/3. Per determinare il valore catastale, viene presa in considerazione la rendita catastale, moltiplicata per il coefficiente previsto dalla legge, individuato rispettivamente in 115,5 per l’acquisto della prima casa ed in 126 negli altri casi.

Di seguito viene determinato il valore catastale:

rendita catastale x moltiplicatore

- | | | |
|---------------------------|----------------------------|--------------|
| - ipotesi di prima casa | € (795,34+32,64) x 115,5 = | € 95.631,69 |
| - ipotesi di seconda casa | € (795,34+32,64) x 126,0 = | € 104.325,48 |

* * *

Trieste, 13 maggio 2026

Lo Stimatore

Arch. Gianfranco Beltramini

(firmato digitalmente)

[segue allegati]



Allegati:

- A) Tabella di valutazione;
- B) Planimetria estratta dal piano in atti tavolari sub G.N. 1113/1975;
- C) Copia atto di provenienza sub G.N. 8957/1997 e G.N. 7714/2024;
- D) Copia decreto di pignoramento immobiliare sub G.N. 1117/2026;
- E) Visura catastale;
- F) Mappa catastale;
- G) Planimetria catastale;
- H) Dati forniti dall'Amministrazione Gestione Stabili;
- I) Certificato stato di famiglia;
- J) Documentazione fotografica.

