

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

**Esecuzione immobiliare: R.G.E. 79/2024**

Giudice : dott. Francesco Saverio Moscato

Il sottoscritto geom. Mitja RAPOTEC, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trieste al n° 923 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trieste, è stato nominato Esperto stimatore nel procedimento in oggetto dall'Illustrissimo G.E. dott.Francesco Saverio Moscato ed il giorno 9/12/2024 ha inviato per via telematica l'accettazione dell'incarico con giuramento di rito, assumendo il seguente incarico di:

- 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*
- 3. proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti*

---

**Esecuzione immobiliare: R.G.E. 79/2024**

Giudice : dott. Francesco Saverio Moscato



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;

4. 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;
5. riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;
6. 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.
7. 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;
8. 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;
9. 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;





10. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;
11. 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;
12. verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;
13. 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;
14. 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
15. 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;
16. 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;
17. 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;
18. 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;

19. 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 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;
20. 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;
21. inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non e' 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.





## PREMESSA

Oggetto della presente perizia risulta il seguente immobile:

**Lastrico solare (tetto piano)**

**del civ.n. 7 di via Mascagni a Trieste**

Il sopralluogo è stato eseguito nella giornata del 19/12/2024, pertanto eseguiti tutti i necessari rilievi presso il Comune di Trieste, l'Ufficio Tavolare di Trieste, l'Agenzia del Territorio di Trieste e l'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto C.T.U. si pregia relazionare quanto segue:

## 1-2. DESCRIZIONE DEL BENE

### SITUAZIONE TAVOLARE

**P.T. 3484 del C.C. di S.M.M. Inferiore**

Corpo Tavolare 1°

Consistenza

ente indipendente costituito dal lastrico solare (tetto piano) della casa anagr.n. 1532 di S.M.M.Inferiore costruita sulla P.T. 3451 si S.M.M.Inferiore, orlato in blu e marcato “P” con 182/1000 p.i. della P.T. 3451.

Piano al G.N. 5103/56

Proprietà

**Pres. 26/7/2017 G.N. 8533**

Sulla base del contratto di donazione dd. 21/7/2017, si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:

Aggravi

**G.N. 10140/2024**

Annotato pignoramento immobiliare a favore del

, oltre a spese, interessi e successive occorrenze come da



titolo.

**G.N. 10495/2024**

Intavolato diritto di ipoteca legale a favore

oltre agli interessi ex

art. D.P.R. 602/1973 secondo il saggio tempo per tempo vigente a peso della P.T. 3484.

ALTRE PP.TT. 562, 1523 e 4882 del c.c. di Muggia

**SITUAZIONE CATASTALE****Catasto dei Fabbricati****-SITUAZIONE CATASTALE-**

Sez. urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
<b>Q</b>	<b>20</b>	<b>2742/4</b>	<b>23</b>		<b>F/5</b>		<b>233 mq</b>		

Indirizzo: via Pietro Mascagni, 7: piano 4

**3-4. CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE**

Si conferma la corrispondenza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali in ordine all'intestazione del soggetto titolare del diritto e all'identificativo dell'immobile.

**5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

In seguito al sopralluogo eseguito il 19/12/2024, alla presenza del custode nominato, si espone quanto segue.

Il lastrico solare, ovvero tetto piano dell'edificio civ.n. 7 di via Pietro Mascagni a Trieste, ricade in area cittadina ben servita da mezzi pubblici, dotata di centri commerciali e vicina all'arteria viaria principale, ovvero via Flavia, che collega il centro cittadino con le aree periferiche est della provincia di Trieste.

Il fabbricato, costruito negli anni 50 del secolo scorso, si sviluppa su 4 piani con seminterrato e considerata l'epoca di costruzione, si presume abbia le seguenti caratteristiche costruttive: muri in laterizio, solai in laterocemento, tramezzature in laterizio e copertura in laterocemento con impermeabilizzazione a guaina granigliata. Le finiture esterne risultano in discrete condizioni.



L'atrio d'ingresso condominiale ha le seguenti finiture: pavimento in piastrelle grigie in graniglia con battiscopa. Pareti intonacate e tinteggiate con abbassamento in rivestimento tipo graffiato chiaro e rimanente superficie tinta di bianco. Portone d'ingresso in alluminio colore testa di moro. Vano scale con scalini in marmo e battiscopa, pianerottoli in piastrelle grigie in graniglia, pareti intonacate e tinteggiate con abbassamento in rivestimento tipo graffiato chiaro. Ringhiere metalliche con passamano. Le finiture sono da considerarsi in buono stato di conservazione. Il fabbricato è privo di ascensore.

L'ente in esecuzione corrisponde alla copertura piana raggiungibile tramite botola posta all'ultimo piano del vano scale. È del tutto impermeabilizzata con guaina bituminosa granigliata e, sul perimetro, è priva di qualsiasi protezione contro la caduta dall'alto. Lo stato di manutenzione è buono.

A migliore interpretazione di quanto esposto si allega la documentazione fotografica.

## 6-7. GODIMENTO DEL BENE

L'esecutata non risulta usufruire dell'uso del lastrico e l'accertamento presso l'Agenzia delle Entrate ha evidenziato l'assenza di contratti registrati in essere. Si allega la documentazione comprovante quanto esposto.

## 8. SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade in Zona urbanistica B02 – Città degli oggetti 2 - zona caratterizzata da edifici pluripiano in serie semichiusa o aperta, che ripropone, in alcuni casi, la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con volumetrie elevate e densità edilizia media.

L'edificio risulta dotato di abitabilità con atto dell'Ufficio Tecnico prot. corr. n. 918/8 - 1954 dd. 02/03/1957 costruito sulla base delle licenze di costruzione n.918/1-54 dd. 10/2/1955 e n. 918/4-54 dd. 4/1/1956. Negli elaborati progettuali dei citati provvedimenti non risulta raffigurato il livello della copertura/lastrico solare in trattativa, pertanto si allega l'ultimo piano dello stabile e la sezione.





## 9. ABUSI EDILIZI CONDONATI

Da quanto accertato non risultano essere presentate richieste di condono edilizio ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94 e L.326/03.

## 10. CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle risultanze del sopralluogo non sono emerse diversità rispetto a quanto depositato presso l'archivio comunale.

## 11. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Da informazioni ricevute dal funzionario comunale preposto, risulta che non vi sono provvedimenti in atto.

## 12. VINCOLI

Da risultanze tavolari non emergono vincoli da censo, livello o uso civico e la proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli. Inoltre non risultano iscrizioni di vincolo ai sensi del D.Leg.vo 42 dd. 22.01.2004 - beni culturali e paesaggistici, ex L. 1089/39.

## 13. SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI

A seguito di formale istanza, l'Amministrazione Stabili ha prodotto l'allegata documentazione, da cui risulta:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) l'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione:  | € 1.073,52  |
| b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili:   | inesistenti |
| c) spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione: da analisi della documentazione ricevuta risultano scadute le seguenti spese condominiali alla data della presente perizia: | € 1.664,58  |

## 14. VENDITA IN LOTTI

Considerate le caratteristiche dell'immobile, non risulta opportuno procedere a formare enti distinti o enti di minore superficie, previo frazionamento, pertanto lo scrivente propone la





vendita in lotto unico.

## 15. DIVISIBILITA' DEL BENE

Non trattasi di pignoramento di quota.

## 16. DENUNCE FISCALI OBBLIGATORIE

I dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali sono i seguenti:

Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	rendita
Q	20	2742/4	23		F/5		233 mq		

## 17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per tale tipologia di immobile non è prescritta la predisposizione di certificazione energetica.

## 18. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

Fermo restando quanto espresso nei capitoli precedenti, gli elementi che intervengono e che verranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

Caratteristiche estrinseche: L'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le servitù, le normative urbanistiche e la situazione attuale del mercato, la tipologia costruttiva del fabbricato, la presenza di zone adibite a verde e di parcheggi, la rumorosità e salubrità, il collegamento alle principali vie di comunicazione, servizio pubblico di trasporto e l'accessibilità ai servizi terziari sia pubblici che privati.

Caratteristiche intrinseche: Le finiture dell'unità, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, il grado di conservazione e manutenzione nonché lo stato di locazione.

La valutazione si baserà sul concetto di attualità, criterio che è fondato sulla estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e conoscibili al momento della stima. Il metodo con cui nel caso specifico si effettuerà la stima è quello così detto “comparativo”, che si risolve nell'analisi dei diversi elementi e circostanze che determinano il più probabile valore di



mercato del bene in esame rispetto ad altri aventi simili caratteristiche ed in particolare sono state analizzate le compravendite archiviate subb. GG.NN. 5062/2022, 15166/2021 e 13899/2021, nonché considerato il valore di quanto indicato sul sito dell'Agenzia del Territorio per il 1° semestre del 2024. Il valore a metro quadro per beni di questo tipo viene stimato in €/mq 1168,00, corretto con idonei coefficienti di utilizzazione.

Si ottiene quindi, sulla base della superficie esterna lorda, desunta dalla planimetria catastale in atti, un valore dal quale verrà detratta la percentuale del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene, nonché i costi analizzati nei capitoli precedenti e riportati nella tabella numerica esplicativa che segue. Il valore ottenuto, considerato il bene nello stato di fatto in cui si trova, con le problematiche sopra evidenziate e quantificate, si deve intendere valido “una tantum” in funzione degli oggetti di stima, anche nel caso si riscontrassero parziali difformità negli sviluppi metrici espressi dallo scrivente e desunti da planimetrie archiviate.

STIMA DEL BENE		prezzo considerato €/mq			€ 1.168,00
<b>Lastrico solare</b>		Coeff. Correttivo			
Mq	totali 233,00				
	di cui 25,00 * €/mq	1168,00 *	0,15	=	€ 4.380,00
	e 208,00 * €/mq	1168,00 *	0,05	=	€ 12.147,20
					€ 16.527,20
<b>A dedurre</b>					
Assenza della garanzia per vizi del bene			-5,00%		-€ 826,36
Spese condominiali insolite					-1.664,58
Valore					€ 15.700,84
<b>Valore arrotondato</b>					<b>€ 16.000,00</b>

## 19. DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE

Trattandosi di immobile ad uso non abitativo, la base imponibile ai fini delle imposte di registro è costituita dal prezzo di aggiudicazione e non dal valore catastale.





**ALLEGATI:**

- 1) mappa catastale
- 2) elaborato dei subalterni e visura catastale
- 3) situazione tavolare
- 4) planimetria tavolare
- 5) G.N. 8533/2017 – decreto e contratto di donazione
- 6) G.N. 10140/2024 – decreto di annotazione pignoramento
- 7) G.N. 10495/2024 – decreto ipoteca A.d.E.
- 8) Comune di Trieste - elaborati progettuali
- 9) Comune di Trieste – agibilità
- 10) godimento del bene
- 11) nota amministrazione stabili
- 12) documentazione fotografica

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione ed allegati, di aver assolto al meglio al mandato ricevuto.

Il consulente tecnico d'ufficio

**geom. Mitja Rapotec**

(firmato digitalmente)

Trieste, 17 gennaio 2025



## INDICE GENERALE

1-2. DESCRIZIONE DEL BENE	5
SITUAZIONE TAVOLARE	5
P.T. 3484 del C.C. di S.M.M. Inferiore	5
3-4. CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE	6
5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE	6
6-7. GODIMENTO DEL BENE	7
8. SITUAZIONE URBANISTICA	7
9. ABUSI EDILIZI CONDONATI	8
10. CONFORMITA' EDILIZIA	8
11. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI	8
12. VINCOLI	8
13. SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI	8
14. VENDITA IN LOTTI	8
15. DIVISIBILITA' DEL BENE	9
16. DENUNCE FISCALI OBBLIGATORIE	9
17. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	9
18. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO	9
19. DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE	10
ALLEGATI:	11

