

TRIBUNALE CIVILE DI TRIESTE

* * *

Esecuzione immobiliare R.E. 47/2021

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice: dott.Moscato

Rinvio: 01/12/2021

* * *

PERIZIA DEL C.T.U.

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Roberto Marzi, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Trieste e inserito nell'elenco dei consulenti del giudice presso la Corte d'Appello di Trieste, è stato nominato c.t.u. nel procedimento in oggetto, con provvedimento del G.E. di data 28.07.2021.

Operazioni svolte

Dato inizio alle operazioni peritali il CTU, effettuate le necessarie indagini presso gli uffici del Comune di Trieste, presso il Catasto e il Tavolare, in data 09.11.2021 il CTU incontrava, [REDACTED], l'esecutato che consentiva di procedere il giorno stesso al sopralluogo, durante il quale venivano assunte le fotografie allegate alla presente perizia.

Bene oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda un ufficio al secondo piano ed un posto auto al primo piano della casa al civico n. 6 e 8 di via Marconi.

Dati Tavolari

P.T. 56596 del C.C. di Trieste c.t. 1°

Consistenza:

UNITA' CONDOMINIALE costituito da posto macchina sito al



I piano della casa civ. n. 6 e 8 di via Marconi, costruita sulla p.c.n. 957/1
in P.T. 56443 marcato "22" in verde.

Piano al G.N. 16/88

Con 6/10.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 56443

Servitù attiva omessa

Proprietà:

Pres. 20.01.2015 G.N. 474

- [REDACTED]

Trieste

Aggravi:

Pres. 20.01.2015 G.N. 474 ACCESSORIA

Intavolato il diritto di ipoteca simultanea a favore [REDACTED]
[REDACTED], per complessivi Euro
520.000,00 di cui Euro 260.000,00 di capitale.

PRINCIPALE: P.T. 56633 q.c.c.

Pende G.N. 9094/2021

(pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]
[REDACTED], per la somma di Euro 21.908,38 oltre a oltre alle spese di notifica e le
successive occorrenze e quant'altro successivamente dovuto)

P.T. 56633 del C.C. di Trieste c.t. 1°

Consistenza:

UNITA' CONDOMINIALE costituito da ufficio sito al II piano
della casa civ. n. 6 e 8 di via Marconi, costruita sulla p.c.n. 957/1 in P.T.
56443 marcato "59" in verde.

Piano al G.N. 16/88

Con 340/10.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 56443

Servitù attiva omessa



Proprietà:

Pres. 20.01.2015 G.N. 474

-

Trieste

Aggravi:

Pres. 20.01.2015 G.N. 474 PRINCIPALE

Intavolato il diritto di ipoteca simultanea a favore [REDACTED]
[REDACTED], per complessivi Euro
520.000,00 di cui Euro 260.000,00 di capitale.

ACCESSORIE: PP.TT. 56596, 56443 di Trieste e 1023 di Valle San
Bortolo.

Pende G.N. 9094/2021

(pignoramento immobiliare a favore [REDACTED]
[REDACTED] per la somma di Euro 21.908,38 oltre a oltre alle spese di notifica e le
successive occorrenze e quant'altro successivamente dovuto)

Concordanza tra iscrizioni tavolari e catastali

Le iscrizioni riguardanti l'immobile oggetto della perizia sono in
concordanza tra i due uffici.

**Segnalazione di situazioni di discordanza pregiudizievoli alla
procedura**

Non necessaria.

Descrizione dei beni

Trattasi di un ufficio al secondo piano di un edificio condominiale al
civico 6 di via Marconi e un posto macchina al primo piano dello stesso
edificio.

La zona, vicina al centro cittadino e adiacente al Giardino Pubblico
Muzio de Tommasini, è di buon pregio e ben apprezzato dal mercato



immobiliare.

La zona è ricca di negozi, bar e servizi in genere. Sotto casa è un ufficio postale.

La casa, un edificio multipiano residenziale di livello medio-alto, ultimato nel 1989, si presenta in buone condizioni generali di conservazione per quanto attiene alle facciate e al vano scale. Buone le finiture delle parti comuni. La casa è dotata di ascensore.

L'ufficio pignorato, molto ampio e articolato in una successione di stanze, disimpegni, servizi e ripostigli ha superficie commerciale¹ è di 200 mq, e altezza interna pari a 2.70m

Il posto auto scoperto ha una superficie di 13mq.

La distribuzione interna dell'appartamento è stata leggermente modificata rispetto a quella originaria, mediante la realizzazione di un tramezzo, per suddividere un grande vano in 2 vani più piccoli, comunque

1 Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio:

Superficie dei vani principali e accessori diretti abitabili

al lordo delle murature interne, delle murature perimetrali (fino a 50cm) e delle murature in condivisione (fino a 25cm)

Superfici delle pertinenze omogeneizzate:

Superficie scoperta

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

- pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- al 30%, fino a mq. 25;

- al 10%, per la quota eccedente mq. 25;

- pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- al 15% della superficie fino a mq. 25;

- al 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (Soffitte, cantine)

- al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- al 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori



regoli sotto l'aspetto igienico sanitario, e mediante l'installazione di pareti mobili per la separazione delle diverse aree di lavoro.

Le modifiche sono comunque a norma sotto l'aspetto urbanistico e igienico sanitario e non costituiscono pertanto abuso edilizio.

Eventuale residenza dell'esecutato anche all'epoca della notifica dell'atto di pignoramento

La ditta esecutata ha la sede presso l'immobile pignorato.

Rapporti di locazione dell'immobile e diritti reali e relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

L'ufficio è attualmente sede della ditta esecutata.

Situazione urbanistica dell'immobile

Licenza di costruzione originaria della casa: Concessione 82/74/1 del 26.08.1983 e successive varianti, ultima variante del 24.07.1989, Agibilità: 82/74/71 del 20.10.1989

Al servizio Edilizia Privata del Comune di Trieste è presente una S.C.I.A. dd. 29.03.2013 per "divisione dell'unità immobiliare a destinazione d'uso direzionale (ufficio) in due nuove unità immobiliari, mantenendo invariata la destinazione d'uso direzionale ufficio", presentata dai proprietari precedenti, che non risulta conclusa e i cui elaborati grafici non corrispondono alla planimetria catastale (ancora unica per l'intero ufficio).

Vincoli ai sensi della Legge 42/2004

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla L.42/2004.

Abusi edilizi condonati

Non presenti.

Abusi edilizi da condonare



Non sussistono

Provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge

47/85

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/85.

Censo, livello o uso civico

Non presenti.

Spese condominiali

Non pervenute

Vendita in lotti, frazionamenti

Non sono previsti più lotti di vendita o frazionamenti.

Pignoramento di quota – divisibilità del bene

Il pignoramento è relativo all'intero immobile.

Dati per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie

Al Catasto dei Fabbricati gli immobili risultano così censiti:

Sez. V, foglio 12, particella 957/1, sub 22, Via Guglielmo Marconi n.6, piano 1; Z.C. 1, cat. C/6, cl 2, cons. 13mq, superficie catastale 13mq, rendita 34,91€.

Sez. V, foglio 12, particella 957/1, sub 59, Via Guglielmo Marconi n.6, piano 2; Z.C. 1, cat. A/10, cl 3, cons. 7,5 vani, superficie catastale 200mq, rendita 3.989,63€.

Obbligo dell'attestato di qualificazione energetica

L'immobile è dotato di un attestato di qualificazione energetica di data 22.02.2013.

Valore catastale dell'immobile

Valore catastale in caso di regime agevolato previsto dall'art.1 comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost.



n. 6/2014: $(34,91 + 3.989,63) \times 1,05 \times 60 = \text{€ } 253.546,02.-$ **Valore di mercato**

Il valore commerciale dell'immobile viene attribuito in base ai prezzi di mercato attualmente praticati nella zona per immobili dalle analoghe caratteristiche, e in considerazione delle caratteristiche generali del bene sulla base di €. 1.650,00/mq di superficie commerciale, compreso tra i minimi e massimi previsti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate per uffici in OTTIMO stato conservativo.

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there is a navigation menu with categories: Cittadini, Imprese, Professionisti, Intermediari, Enti e PA, and L'Agenzia. Below the menu, a breadcrumb trail reads: "Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato". The main heading is "Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato".

Below the heading, the search criteria are listed:

- Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
- Provincia: TRIESTE
- Comune: TRIESTE
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
- Codice di zona: B1
- Microzona catastale n.: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Terziaria

The results are presented in a table with the following structure:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1350	1950	L	4,9	9,8	L
Uffici	NORMALE	900	1300	L	3,1	6,5	L

Per il posto macchina si può assumere un valore unitario di € .1000/mq.

Tenendo conto degli elementi di deprezzamento (pochi), andranno applicati i seguenti coefficienti correttivi:

Per assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	0,95
Per lo stato d'uso e manutenzione:	1.00
Per lo stato di possesso:	1.00
Per vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	1,00
Per spese condominiali insolute (non ricavabili dalla vendita):	1,00



* * *

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra il valore commerciale degli immobili PP.TT. 56596, 56633 del C.C. di Trieste e loro p.i. viene così determinato:

$0,95 \times (200 \times 1.650,00 + 13 \times 1.000,00)$

e pertanto a corpo e con gli opportuni arrotondamenti:

€ 326.000,00 (trecentoventiseimilaeuro).

* * *

Trieste, 18 novembre 2021


(dott. ing. Roberto Marzi)



ALLEGATI:

- **Documentazione fotografica**
- **Planimetria depositata all'archivio Comunale**
- **Visura catastale**
- **Planimetria catastali**
- **Piano di frazionamento sub G.N. 16/88**
- **Contratto di compravendita**



Dott. Ing. Roberto Marzi

