

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARI DI TRIESTE

Nella procedura esecutiva

R.E. 63/2024

Creditore Procedente:

Debitore Esecutato:

Giudice Esecuzione:

dott. Francesco Saverio MOSCATO

Premesse

Con ordinanza di nomina del 22/07/2024 l'ill.mo Giudice dott. Francesco Saverio Moscato del Tribunale Ordinario di Trieste nominava me sottoscritto geom. Michele ZUCCA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trieste al n. 951 ed al n. 56 del Nuovo Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Trieste, domiciliato in Trieste piazza San Giovanni 4, quale "esperto stimatore" nel procedimento in epigrafe per la determinazione del valore di mercato dei beni siti in Trieste costituiti dall'unità immobiliare sita al quarto piano dell'edificio civico 34 di via dell'Istria tavolarmente allibrata in c.t. 1° della P.T. 49701 del C.C. di Trieste di proprietà degli esecutati:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

[REDACTED]

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- 25/07/2024: lo scrivente accetta l'incarico conferito in data 22/07/2024 prestando il giuramento di rito e depositandolo a mezzo telematico;
- 15/10/2024: accesso all'Ufficio Tavolare di Trieste ed accesso telematico all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Trieste - Territorio - Servizi Catastali- ed acquisizione della situazione e delle planimetrie tavolari e catastali ivi depositate;
- 15/10/2024: inviato al Comune di Trieste istanza di accesso atti relativi all'immobile nonché istanza di verifica dati di residenza anagrafica degli esecutati;
- 16/10/2024: ricevuto, a mezzo posta elettronica, dagli uffici preposti del Comune di Trieste copia del certificato di residenza anagrafica del sig. [REDACTED];
- 21/10/2024: alla presenza del dott. Luca Camerini, custode giudiziario nominato dal G.E., eseguito senza esito, a causa dell'assenza dell'inquilino, un primo tentativo di accesso all'immobile;
- 22/10/2024: eseguito accesso all'Archivio Disegni del Comune di Trieste per la verifica della documentazione edilizia dell'immobile;
- 23/10/2024: alla presenza del dott. Luca Camerini, custode giudiziario nominato dal G.E., e dell'esecutato [REDACTED] è stato eseguito l'accesso all'immobile dove si è verificato lo stato dei luoghi ed assunto rilievo fotografico e planimetrico di dettaglio;
- 29/10/2024: ricevuto, previa richiesta effettuata a mezzo posta elettronica, dall'Amministratore pro tempore la situazione contabile delle spese condominiali a carico dell'esecutato;

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Nel periodo intercorso tra il giuramento e la data della presente relazione peritale sono stati acquisiti dati del mercato immobiliare e quant'altro necessario alla redazione della presente perizia.

SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE PERITALE

1. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito in data 23/10/2024 alla presenza [REDACTED] [REDACTED] oggetto dell'esecuzione immobiliare, e del dott. Luca CAMERINI in qualità di Custode Giudiziario incaricato dal Giudice dell'Esecuzione.

Nel corso del sopralluogo è stato verificato lo stato dei luoghi degli immobili con assunzione di misure e di fotografie.

L'immobile al momento risultava occupato [REDACTED] residente nell'alloggio, che dichiarava altresì l'assenza di contratti di locazione a terzi. [REDACTED] [REDACTED] risulta essere residente invece in altro immobile.

2. SITUAZIONE TAVOLARE

Quesito 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; 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"

Risposta:

Dalle risultanze dell'Ufficio Tavolare di Trieste gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono così identificati (situazione aggiornata al 14/10/2024)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Partita Tavolare 49701 del C.C. di Trieste

Consistenza:

Corpo Tavolare 1°

Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al quarto piano della casa civ. 34 di via dell'Istria, costruita sulla p.c.n. 4180/8 in P.T. 49664 marcato "Q" in grigio nel piano sub G.N. 2080/80 con le congiunte 60,77/1000 p.i. della P.T. 49664 di Trieste.

Proprietà:

Pres. 15/07/2010 G.N. 9924

[REDACTED] con ½ p.i. In regime di separazione dei beni

[REDACTED] con ½ p.i.

Agravi:

Pres. 15/07/2010 G.N. 9925 Principale

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore di [REDACTED] per complessivi € 142.000,00 di cui € 71.000,00 per capitale - Accessoria per le p.i. P.T. 19664 q.c.c. per le p.i.

Pres. 21/03/2016 G.N. 2903

Annotato il pignoramento immobiliare promosso [REDACTED] per complessivi 8.685,69 interessi e spese come da titolo a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° di iscritta ragione di [REDACTED]

Pres. 22/11/2019 G.N. 13317 Principale

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore di Agenzia delle Entrate - Agente Riscossione, Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia per le province di Gorizia, Pordenone, Trieste e Udine per l'importo di Euro 68.912,74 pari a doppio del debito di Euro 34.456,37 oltre a interessi a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° di iscritta ragione [REDACTED]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Accessoria P.T. 19664 q.c.c. per le p.i.

Pende G.N. 7626/24 accolto in data 24/07/2024 per l'annotazione del pignoramento immobiliare promosso [REDACTED] per l'importo di € 3.008,08 di cui Euro 1.774,58 di capitale oltre a interessi a peso del c.t. 1° della P.T. 49701 e sue p.i..

(Vedi **Allegato 1** planimetrie estratte dal piano in atti sub G.N. 2080/1980; **Allegato 2** Copia titolo acquisizione in atti sub G.N. 9924/2010; **Allegato 3** Copia Decreto Tavolare sub G.N. 7626/2024).

3. VERIFICA DELLA CONCORDANZA ISCRIZIONI TAVOLARE-CATASTALE

Quesito 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"

Risposta:

E' verificata la concordanza tra le iscrizioni catastali e tavolari in relazione alla consistenza ed intestazione del bene oggetto dell'esecuzione.

SITUAZIONE CATASTALE - AGENZIA DEL TERRITORIO DI TRIESTE.

Dalle risultanze dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste - Territorio-Servizi Catastali gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare alla data del 15/10/2024 sono così identificati:

Catasto Fabbricati

Comune di Trieste (L424) - Sezione V foglio 30 particella 4180/8- sub 15- Z.C. 1 - Cat. A/4- cl. 3 - consistenza vani 3,5 vani - Superficie 63 m² - Totale escluse aree scoperte:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

63 m² Rendita Catastale Euro 334,41 - Indirizzo via dell'Istria n. 34 Piano 4

Intestato a:

1. [REDACTED]

Proprietà 1/2

2. [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Si rende evidente che alla data del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità tra lo stato in natura e la planimetria catastale dove non risulta rappresentato il poggiolo della cucina, inoltre la cucina, il servizio igienico e la stanza prospiciente il cortile presentano dimensioni e configurazioni diverse (vedi punto 9).

(vedi **Allegato 4** Visura storica catasto Fabbricati; **Allegato 5** Planimetria catasto Fabbricati; **Allegato 6** estratto mappa catastale Geo Portale Cartografico).

4. VERIFICA DELLA CONCORDANZA TAVOLARE-CATASTALE

Quesito 4:

riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura

Risposta:

Non si rilevano situazioni di discordanze tavolari-catastali pregiudizievoli alla procedura.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Quesito 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*

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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.*

Risposta:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito dall'alloggio sito al quarto piano dell'edificio civico 34 di via dell'Istria a Trieste.

L'edificio è ubicato in zona semicentrale e precisamente nel rione di San Giacomo nelle vicinanze della piazza (campo) principale e della caserma dei Carabinieri in zona contraddistinta prevalentemente da edifici residenziali ad alta densità abitativa realizzati nella prima metà del Novecento. La zona risulta essere ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e dei servizi primari quali scuole pubbliche, luoghi di culto, locali commerciali; scarsa la possibilità di parcheggio su strada.

Il fabbricato, facente parte del complesso immobiliare di edilizia economica popolare con ampio cortile/giardino interno compreso tra la via dell'Istria, la via Rivalto, la via Carlo Petitti di Roretto Colombo ed il giardino pubblico che si estende fino alla via del Molino a Vento, si sviluppa su sei livelli fuori terra a destinazione residenziale costruito in aderenza agli edifici civico 32 e 36 di via dell'Istria con affacci sulla via Rivalto ed il cortile interno.

L'edificio presenta le caratteristiche tipiche degli immobili di tipo civile costruiti a cavallo tra il secondo e terzo decennio del secolo scorso quali muratura portante in pietra, solai in legno, tetto a falde inclinate con manto di copertura in coppi. Le facciate presentano superfici intonacate e tinteggiate con abbassamento di facciata in pietra di arenaria bugnata.

L'atrio dell'edificio risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti e i soffitti

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

sono tinteggiati, il portone di ingresso, a due ante asimmetriche, è realizzato in legno verniciato colore marrone.

L'edificio è privo di impianto di ascensore.

Complessivamente lo stato di manutenzione delle parti comuni e delle facciate dell'edificio, e del complesso immobiliare, risulta buono in quanto oggetto di recenti lavori di manutenzione; il vano scale evidenzia invece lo stato di vetust  e la mancanza di manutenzione e pertanto necessiterebbe di lavori di ritinteggiatura.

L'immobile oggetto del presente procedimento espropriativo   costituito da un alloggio residenziale sito al quarto piano dell'edificio. Alla data del sopralluogo l'alloggio, che si affaccia sulla via Rivalto e sull'ampio cortile condominiale, risultava composto da ingresso, due stanze, cucina abitabile con poggolo e servizio igienico finestrato.

Descrizione delle finiture:

- Ingresso/disimpegno: pavimenti in piastrelle simil cotto, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso di tipo blindato;
- Stanza prospiciente il cortile: pavimenti in legno prefinito, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- Servizio igienico: vano, rialzato di circa 12 cm rispetto al corridoio, dotato di finestra; pavimenti e rivestimenti delle pareti. Sono presenti un vaso w.c., un piatto doccia (vicino alla finestra), un lavabo, un bidet, attacco per lavatrice; porta in legno.
- Cucina con poggolo: pavimenti in piastrelle del medesimo materiale e colore di quelle del corridoio d'ingresso, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione delle zone lavello e fuochi che risultano invece piastrellate, soffitto intonacato e tinteggiato; sono presenti attacchi e scarichi acqua ed impianto gas per uso cucina.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

- Soggiorno: vano prospiciente la via Rivalto pavimentato con listoni di legno prefinito, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

L'altezza dei locali è di m. 3,00.

I serramenti dell'unità immobiliare sono costituiti da infissi in alluminio anodizzato colore oro e persiane esterne in legno verniciato colore marrone.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata di reti idrica, elettrica, gas, telefonica e fognaria. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è composto da una caldaia alimentata a gas metano sita nella cucina e da impianto radiante di tipo tradizionale. Uno scaldabagno a gas metano ubicato nel servizio igienico provvede al fabbisogno dell'acqua calda sanitaria dell'alloggio. Al momento del sopralluogo la proprietaria denunciava che l'impianto di riscaldamento non è funzionante a causa della rottura delle condutture che ha causato un importante spandimento, ampiamente visibile anche sulla facciata esterna dell'edificio in corrispondenza delle finestre della cucina e del servizio igienico (vedi Allegato fotografico). E' presente anche un impianto di climatizzazione estiva con unità esterna posizionata nel poggolo ed uno split interno nel vano cucina anch'esso non funzionante. L'impianto elettrico è di tipo civile.

Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

La luminosità della zona giorno dell'unità immobiliare, considerata l'altezza di piano e l'affaccio sull'ampio cortile interno e la strada pubblica, risulta buono.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi sufficiente in quanto le originarie rifiniture ed i serramenti sono stati sostituiti, probabilmente una trentina di anni fa, con materiali di tipo economico.

Si rende evidente che alla data del sopralluogo sono state rilevate delle difformità tra lo stato in natura ed i documenti depositati presso gli uffici competenti del Comune di

Trieste e dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali - quali:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- rimozione della porta di separazione della cucina con il corridoio;
 - la cucina presenta una forma rettangolare priva dello spazio rientrante rappresentato nelle planimetrie di progetto e catastale;
 - il servizio igienico risulta pertanto allocato nello spazio ove era previsto lo spazio cucina e quindi con dimensioni maggiori rispetto a quelle rappresentate nei grafici progettuali e catastali;
 - nella stanza prospiciente il cortile è stato eretto una parete diagonale in prossimità dell'angolo tra la parete esterna e quella di separazione con l'attiguo servizio igienico: in tal modo la piccola finestra presente sulla facciata dell'edificio risulta ora non accessibile;
- il tutto viene meglio precisato al successivo vedi punto 9.

Si rimanda comunque, per un miglior dettaglio dello stato dei luoghi, all'elaborato fotografico **(vedi Allegato 7)** nonché alla planimetria dello stato di fatto **(vedi Allegato 8)**.

6. GODIMENTO DEI BENI

Quesito 6:

"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 giudiziari 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 giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti"

Risposta:

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Si rende evidente che a seguito di informazioni acquisite dall'Ufficio dell'Anagrafe del Comune in data 15/10/2024 si desume che alla data del pignoramento immobiliare, avvenuto il 05/06/2024, l'esecutata [REDACTED] risultava residente nell'immobile e quindi l'unità immobiliare risulta destinata quale abitazione principale personale e dei suoi familiari. Il comproprietario [REDACTED] invece risultava residente in altro indirizzo (*Vedi Allegato 9*).

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 7:

"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"

Risposta:

Dall'analisi delle informazioni e della documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte degli uffici comunali di Trieste (Archivio Tecnico Disegni e Archivio Generale) si rende evidente che:

- la costruzione dell'edificio è stata approvata con Decreto del Podestà di Trieste di data 11/01/1930 n. 12175/30. (*Vedi Allegato 10*)
- il certificato di abitabilità dell'edificio è stato rilasciato con atto prot. corr. n. 514/7 - 1929 dd. 10/11/1930 conservato in Ufficio Tecnico prot. corr. n. 595/192 (*Vedi Allegato 13*)

L'immobile è ubicato in zona "B0 - Centro Urbano di Pregio Ambientale" del Nuovo P.R.G.C. approvato con D.C. n. 48 dd. 21.12.2015.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'edificio non risulta gravato da vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004.

8. ABUSI EDILIZI SANATI

Quesito 8:

"verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita"

Risposta:

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali si riscontra che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva non è stato oggetto di alcuna "sanatoria edilizia".

9. ABUSI EDILIZI VERIFICATI

Quesito 9:

"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"

Risposta:

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Al momento del sopralluogo eseguito in data 23/10/2024 si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato in natura e la planimetria del progetto di costruzione desunta dagli archivi comunali (vedi Allegato 10):

- rimozione della porta di separazione della cucina con il corridoio;
- la cucina presenta una forma rettangolare priva dello spazio rientrante rappresentato nelle planimetrie di progetto e catastale;
- il servizio igienico risulta pertanto allocato nello spazio ove era previsto lo spazio cucina e quindi con dimensioni maggiori rispetto a quelle rappresentate nei grafici progettuali e catastali;
- nella stanza prospiciente il cortile è stato eretto una parete diagonale in prossimità dell'angolo tra la parete esterna e quella di separazione con l'attiguo servizio igienico: in tal modo la piccola finestra presente sulla facciata dell'edificio risulta ora non accessibile;
- il muro che separa la cucina con il soggiorno, rappresentato con lo spessore di una normale parete divisoria, risulta invece avere uno spessore maggiore (muro di spina).

Alcune di tali difformità sono riscontrabili anche nel raffronto tra lo stato in natura e la planimetria catastale in atti (risalente all'impianto catastale del 1940) che risulta altresì priva della rappresentazione del poggolo della cucina.

Per il dettaglio dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria dello stato di fatto (vedi Allegato 8).

Poiché le suddette opere sono state eseguite in difformità ai regolamenti edilizi e d'igiene per la loro regolarizzazione si rende necessario provvedere alla fornitura e posa in opera di una porta interna tra il corridoio e la cucina, la sostituzione dei serramenti finestra con altri di caratteristiche compatibili con i regolamenti vigenti

Publicazio
ripubblicazione o ripro

(medesimo colore dei serramenti di facciata esistenti) oltre che agli adempimenti dovuti per le pratiche catastali ed urbanistiche. Il costo per tali adempimenti, comprensivo degli oneri fiscali, è stimato in complessivi € 6.100. Detto importo verrà detratto dal valore dell'immobile calcolato al successivo punto 17.

10. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI EX L. 47/85

Quesito 10:

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

Risposta:

Non sussistono emessi provvedimenti sanzionatori ex Legge 47/85.

11. VERIFICA VINCOLI CENSO O USO CIVICO

Quesito 11:

**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 **

Risposta:

A seguito delle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici competenti l'immobile risulta privo di vincoli di censo, livello o uso civico.

12. GESTIONE CONDOMINIALE

Quesito 12:

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*

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Risposta:

L'unità immobiliare fa parte di un Condominio rappresentato dall'amministratore pro tempore [REDACTED]

L'amministrazione in data 29/10/2024 ha dato seguito e risposta ai seguenti quesiti posti dallo scrivente:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 497,12;
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: nessuna
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data del 11/07/2024: € 1.290,96.

(Vedi Allegato 12)

13. DIVISIBILITA' DEL BENE

Quesito 13:

"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"

Risposta:

La tipologia di bene immobile costituito da singola unità immobiliare non necessita di formazione di lotti.

14. PARERE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA SU COMODA

DIVISIBILITA' DEL BENE

Quesito 14:

"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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

vulutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise*

Risposta:

Non è stata pignorata una quota e quindi in punto comoda divisibilità dei beni nulla si ha da esporre.

15. DATI FISCALI DELL'IMMOBILE - IMU

Quesito 15:

"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"

Risposta:

I dati necessari alla compilazione delle denunce fiscali sono quelli desunti dalla visura catastale:

Comune di Trieste (I424) - Sezione V foglio 30 particella 4180/B- sub 15- Z.C. 1 - Cat. A/4- cl. 3 - consistenza vani 3,5 vani - Superficie 63 m² - Totale escluse aree scoperte: 63 m² Rendita Catastale Euro 334,41

16. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Quesito 16:

"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"

Risposta:

Non è stata fornita al sottoscritto la copia dell'Attesto di Prestazione Energetica

Publicazione
ripubblicazione o ripro

dell'immobile la cui allegazione al contratto di compravendita, con oneri a carico del venditore, risulta obbligatoria per gli immobili residenziali. Il costo per le relative prestazioni tecnico professionali è stimato prudenzialmente in € 400,00 compreso oneri fiscali.

17. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Quesito 17:

"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, 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"

Risposta:

A. Considerazioni estimative

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito dall'alloggio sito al quarto piano dell'edificio civico 34 di via dell'Istria a Trieste.

L'edificio è ubicato in zona semicentrale e precisamente nel rione di San Giacomo nelle vicinanze della piazza (campo) principale e della caserma dei Carabinieri in zona contraddistinta prevalentemente da edifici residenziali ad alta densità abitativa realizzati nella prima metà del Novecento. La zona risulta essere ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e dei servizi primari quali scuole pubbliche, luoghi di culto, locali commerciali; scarsa la possibilità di parcheggio su strada.

Il fabbricato, costruito in aderenza ad altri edifici del medesimo complesso immobiliare

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

di via dell'Istria, si sviluppa su sei livelli fuori terra a destinazione residenziale con affacci sulla via Rivalto ed il cortile interno e presenta le caratteristiche tipiche degli immobili di tipo civile dell'epoca (inizio Novecento).

L'edificio è privo di impianto di ascensore.

Complessivamente lo stato di manutenzione delle parti comuni e delle facciate dell'edificio, e del complesso immobiliare, risulta buono in quanto oggetto di recenti lavori di manutenzione; il vano scale evidenzia invece lo stato di vetustà e necessità di lavori di ritinteggiatura.

L'immobile oggetto del presente procedimento espropriativo è costituito da un alloggio residenziale sito al quarto piano dell'edificio. Alla data del sopralluogo l'alloggio risulta composto da ingresso, due stanze, cucina abitabile con poggiole e servizio igienico finestrato.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata di reti idrica, elettrica, gas, telefonica e fognaria. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è composto da una caldaia alimentata a gas metano con termosifoni e da un impianto di climatizzazione estiva che, oltre ad essere privi delle certificazioni previste per legge, al momento risultano avariate e non funzionanti come denunciato dalla proprietaria.

Ai fini della quotazione dell'immobile si deve tenere conto, oltre che della presenza di alcuni abusi edilizi che dovranno essere rimossi e/o "sanati" e regolarizzati, del mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento e quindi dell'assenza di garanzia degli impianti tecnologici anche dell'attuale situazione economica che interessa l'intera nazione che si ripercuote anche sul mercato immobiliare triestino che dopo la prolungata contrazione degli ultimi 10 anni si pone ora in una fase di leggera ripresa della domanda mentre i prezzi risultano ancora in lieve ribasso. Resta al momento però incerta l'incidenza sul mercato immobiliare dell'aumento dei tassi di

Publicazio
ripubblicazione o ripro

interesse dei mutui bancari che limitano tra l'altro l'accesso al credito bancario.

Dalle ricerche di mercato effettuate si riscontra segnali di un mercato poco dinamico nel particolare segmento di mercato dove quasi tutti gli immobili dello stesso complesso immobiliare, o di altri presenti nel rione di San Giacomo, risultano ancora di proprietà dell'A.T.E.R. e pertanto l'offerta risulta scarsa a fronte di una richiesta elevata.

Le quotazioni per bi-trilocali facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile in valutazione sono comprese tra i 54.000 e 69.000 euro.

Le caratteristiche sopra esposte e l'ubicazione dell'immobile in zona residenziale ben servita ma prevalentemente abitata da ceti di fascia sociale debole e/o di origine straniera rendono l'immobile quindi discretamente appetibile nella fascia di mercato destinato a nucleo familiare formato da mono o bicomponenti.

Dati tecnici: Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della superficie si applica il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale esterno rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, corridoi, disimpegni ecc.

Superfici assunte da planimetria catastale e da misurazioni di controllo in natura.

Commento	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Alloggio	S1	64,00	1,00	64,00
Poggiolo	SBAL	2,45	0,30	0,75
Superficie Esterna Lorda		44,00		64,75

B. Criteri estimativi

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Valore di mercato: Definizione dell'International Valuation Standard: per valore di mercato "si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni" (vedi Cap. 3.2.2. del Codice delle valutazioni immobiliari ed. 2018).

Procedimento: Stima a Market Comparison Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. (vedi Cap. 8.2.1 del Codice delle valutazioni immobiliari ed. 2018). Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo garantita da una parte nella transazione.

Dati comparabili:

Ai fini della valutazione si è provveduto all'acquisizione di valori di mercato di immobili del medesimo segmento di mercato ubicati nel medesimo complesso immobiliare dell'unità immobiliare oggetto della valutazione.

Dopo un'attenta analisi di mercato sono stati assunti, ai fini della presente valutazione, i dati di compravendita dei seguenti immobili del medesimo segmento di mercato e quindi aventi le medesime caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) due dei quali siti nel medesimo complesso edilizio:

Comparabile A: Via dell'Istria 38 alloggio al primo piano

Comparabile B: Via dell'Istria 36 alloggio al primo piano

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

C. Valutazione

Sintesi di stima:

Il valore di mercato ai fini della presente valutazione è determinato da [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità] (vedi Allegato 13):

- Stima a Market Comparison Approach (MCA):

Valore di mercato alloggio metodo MCA	€ 51.172,81
Riduzione per assenza di garanzia	
per vizi bene venduto	-5% -€ 2.558,64
Detrazione riduzione a conformità edilizia	-€ 6.100,00
Detrazione redazione APE	-€ 400,00
Valore finale del bene	€ 42.114,17
VALORE COMPLESSIVO DEL BENE (arrotondato)	€ 42.100,00

(Dicorsi euro quarantamilacento/00) Pari a 650,34 €/mq

18. DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE

Quesito 18:

"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"

Risposta (riferita all'intero immobile):

"Categoria A/4 Abitazione di tipo popolare" - Rendita Catastale € 334,41:

18.1 Nel caso di abitazione principale:

Rendita Catastale rivalutata al 5% :	€ 351,13
Moltiplicatore catastale:	110

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Valore catastale dell'intero immobile: € 38.624,36

18.2 Nel caso di abitazione non principale:

Rendita Catastale rivalutata al 5% : € 250,80

Moltiplicatore catastale: 120

Valore catastale dell'intero immobile: € 42.135,66

10% del Valore catastale € 4.213,57

Tutto quanto sopra premesso e considerato il sottoscritto attribuisce ai beni in oggetto costituiti da unità immobiliare a destinazione residenziale costituita dall'alloggio sito al terzo piano della casa dell'edificio di via dell'Istria n. 34 a Trieste tavolarmente allibrati in c.t. 1° della 49701 del C.C. di Trieste, costituito da un unico lotto, **il più probabile valore di mercato e di pronto realizzo, alla data del 23/10 pari a € 42.100,00** (Diconsi euro quarantamilacent0/00) Pari a 650,34 €/mq

Il Consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte compreso elenco allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

In fede.

Il CTU geom. Michele Zucca

(Firmato digitalmente)

Trieste, li 11 novembre 2024

ELENCO ALLEGATI

- 1 *planimetrie estratte dal piano in atti sub G.N. 2080/80*
- 2 *Copia titolo acquisizione in atti sub G.N. 9924/2010*
- 3 *Copia Decreto Tavolare sub G.N. 7626/2024*

Publicazio
ripubblicazione o ripro

- 4** *Visura storica catasto Fabbricati*
- 5** *Planimetria catasto Fabbricati*
- 6** *Estratto Mappa catastale del C.C. Trieste (Geoportale cartografico)*
- 7** *Elaborato fotografico*
- 8** *Planimetria/rilievo stato di fatto*
- 9** *Copia estratto grafici progetti edilizi (Archivio Comunale)*
- 10** *Copia dati abitabilità edificio*
- 11** *Certificato residenza anagrafe*
- 12** *Lettera gestione condominiale*
- 13** *Tabella di calcolo valore immobile*

ASTE
GIUDIZIARIE[®]



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione