

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 76/2023

Esecuzione promossa da:

xxx

Contro: XXXXXXXX

PREMESSO CHE:

la sottoscritta dott. ing. Deborah Ovadia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Trieste al n. 2018, nonché all'Elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Trieste come da incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel presente procedimento, provvede alla determinazione del valore reale di vendita all'asta dell'immobile di seguito identificato, di proprietà del debitore esecutato.

P.T. 59333 del C.C. di Trieste c.tav. 1°, appartamento marcato «18» al 4° piano della casa civ. 26 di Via R. Manna.

1) Operazioni preliminari e sopralluogo

In base all'autorizzazione ad accedere ai dati disponibili presso pubbliche amministrazioni e terzi la scrivente, ha provveduto ad acquisire i dati utili e necessari ai fini dell'incarico svolto in base ai quesiti del Giudice.

Ho effettuato l'accesso all'immobile in data 07.02.2024 coadiuvata dal custode giudiziario ed ho avuto accesso a tutti i locali.

2) Descrizione beni oggetto di esecuzione identificati come da rilievo tavolare dd.

31.01.2024

P.T. 59333 del C.C. di Trieste c.tav. 1°

Unità condominiale costituita da alloggio sito al 4° piano della casa civ. n° 26 di via R. Manna costruita sulla p.c.n. 431 in P.T. 3106 marcato «18» in verde.

(Piano al G.N. 10905/1990)

(Foglio "A" - 2ª parte)

Pres. 19.11.1990 – G.N. 10905

1. Si rende evidente che all'u.c. in c.t. 1° sono di pertinenza 72/1.000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 3106.

Pres. 13.01.1991 – G.N. 484

2. Servitù di veduta ecc, a favore dell'u.c. in c.t. 1° e a peso dell'u.c. c.t. 1° in P.T. 59316 di Trieste.

(Foglio "B" - della proprietà)

– poste da 1. a 3. omissis (cancellate)–

Pres. 05.08.2020 – G.N. 6833

4. In base alla compravendita dd. 03.08.2020, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

XXXXXXXX XXXXXXXX(Padova, 30.07.1954)

PENDE G.N. 12699/2023 (domanda di intavolazione del decreto di pignoramento ancora in fase di istruttoria)

(Foglio "C" - degli aggravii)

– NULLA –

PENDE G.N. 8443/2023 (decretato, prenotazione di diritto di ipoteca simultanea)

PENDE G.N. 12699/2023 (domanda di intavolazione del decreto di pignoramento ancora in fase di istruttoria)

3) 4) *Concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali*

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Fabbricati, il bene risulta così censito:

Dati identificativi

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

• Sez. Urb. V Foglio **7** Particella **431** Subalterno **18**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRIESTE (L424A) (TS)**

Foglio **7** Particella **431**

Dati di classamento

Rendita: Euro **423,49**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

Dati di superficie

Totale: **79 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **79 m²**

Intestazione attuale dell'immobile

1. XXXXXXX

(CF PLSGPP54L30G224T)

nato a PADOVA (PD) il 30/07/1954

Diritto di: Proprieta' per 1/1. Atto del 03/08/2020 Pubblico ufficiale PERRI LUCIANO Repertorio n. 7784.

C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali.

C'è concordanza fra la planimetria catastale e lo stato in natura del bene e fra stato in natura e consistenza tavolare del bene.

5) Descrizione analitica del bene

Trattasi di un alloggio sito al quarto piano di un condominio d'epoca in zona semicentrale residenziale, caratterizzata da tessuto urbano con condomini dei primi del '900 e più recenti. La struttura è in muratura portante in pietra, i solai sono in legno, tetto anch'esso in legno a falde. Non è presente l'ascensore ma è in fase di prossima installazione.

La facciate dello stabile sono in perfette condizioni in quanto oggetto di recente manutenzione. Vano scale e parti comuni sono in buone condizioni.

L'alloggio ha tipologia distributiva, dimensione degli ambienti ed altezza di piano di 3,20 metri dell'epoca: è costituito da ingresso che fa da vano distributivo, cucina, due stanze, bagno e wc separato. L'immobile si presenta in mediocri condizioni con finiture d'epoca quali porte interne e serramenti in legno tinteggiato di colore bianco e vetro semplice. Molti serramenti finestra sono doppi come d'uso alle'poca di costruzione,

I pavimenti delle stanze e dell'ingresso sono in legno a spina di pesce in buone condizioni, i pavimenti dei servizi e della cucina in piastrelle. Le tinteggiature appaiono oggetto di recente manutenzione.

Per quanto riguarda gli impianti non è stato reperito alcun certificato ma da un esame



visivo non appare a norma né l'impianto elettrico (presenza di fili "volanti" sopra la porta d'ingresso) né l'impianto termico con caldaia in cucina per quanto riguarda lo scarico fumi nonché la tubazione a soffitto presente in bagno che esce in facciata sul cortile. Necessaria quindi verifica impiantistica con successivo rilascio dei certificati di conformità o rispondenza ed eventuale deposito impianti non censiti presso il Comune di Trieste.

6) Utilizzo del bene

L'immobile in oggetto, all'atto del sopralluogo risultava abitato dall'esecutato.

Il Comune di Trieste, Ufficio Anagrafe ha confermato via mail la residenza in loco dell'esecutato.

Al momento del sopralluogo è risultato che erano presenti e dormivano in una stanza anche due altre persone di cui non si hanno generalità o notizie.

L'Agenzia delle Entrate con Prot. d'ingresso 10278 dd 15/02/2023 ha comunicato che non risultano stipulati e registrati da parte dell'esecutato contratti di locazione o aventi ad oggetto altri diritti di godimento, sul bene immobile oggetto della presente procedura.

7) Situazione edilizia ed urbanistica

Zone B0 - Centro urbano di pregio ambientale

Comprendono prevalentemente le zone dell'espansione dei borghi asburgici non incluse nell'ambito delle zone A. Sono caratterizzate dalla continuità dello spazio degli isolati e dalla cospicua presenza di ville ed edifici di pregio storico - architettonico e di interesse storico - testimoniale.

L'immobile è inoltre zonizzato come "Ville ed edifici di interesse storico testimoniale".

Sono individuati con specifico segno grafico negli elaborati PO2 - zonizzazione gli edifici, in prevalenza costituenti quartieri di edilizia residenziale pubblica e parti di isolati urbani, che rivestono particolare significato storico, testimoniale, architettonico e sono equiparati alle zone A e B0.

Presso l'Archivio Tecnico del Comune di Trieste sono stati reperiti i seguenti atti abilitativi.

- Intervento edilizio dell'anno 1912: abitabilità originaria rilasciata con atto Magistrato civico, Sez. IV, prot. corr. n. 792/10 - 1912 dd. 17/07/1913 per l'intera casa.
- Pratica Edilizia Prot. 11/2255/06 per rifacimento facciate per l'intero stabile.

- Per la realizzazione di un impianto ascensore che verrà realizzato a breve, ubicato nella corte interna, composto da incastellatura metallica e chiusure in vetro, è stata depositata, presso il portale telematico del Comune di Trieste, la SCIA Prot. 267317 dd. 28.11.2023 dall'Amministrazione del Condominio.

8) Accertamento abusi condonati

Non risultano abusi condonati per il bene.

9) Accertamento abusi da condonare, non condonati e possibili sanatorie o condoni

Non risultano abusi edilizi non condonati o da condonare per il bene.

10) Provvedimenti sanzionatori emessi dai comuni di Trieste

Non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori.

11) Accertamento di aggravii quali usi civici, censo, livelli ecc.

Non si sono evidenziati aggravii quali usi civici, censo, livelli.

12) Oneri condominiali

L'Amministrazione Stabili AGIM invia via mail il 26.02.2024 quanto segue. Si allega situazione contabile.

Rendiconto consuntivo Esercizio Ordinario dal 01/01/2023 al 31/12/2023

preventivo = 527,63 Euro

Saldo precedente dovuto = 2.790,72 €

Totale dovuto = 3.223,93 €

Il signor XXXXXXXX non ha partecipato alla quota per l'ascensore.

13) Opportunità' di vendita in più lotti

Trattasi di una alloggio di taglio medio, non vendibile in lotti.

14) Comoda divisibilità del bene in caso di pignoramento di quota

Viste le dimensioni e la conformazione dell'alloggio lo stesso non è divisibile e il pignoramento riguarda il bene intero.

15) Valore ai fini fiscali dell'immobile e dati necessari alla vendita

Dati di classamento

Rendita: **Euro 423,49**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

16) Attestato prestazione energetica

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale DLGS 192/05 successivamente ri-corretta e re-integrata dalla successiva normativa sino ai decreti 26 giugno 2015, che è obbligatorio dotare dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

E' presente un APE che classifica l'alloggio in classe E: lo stesso è stato allegato alla compravendita del 2020 con cui l'esecutato ha acquistato l'immobile.

Gli estremi di deposito dell'APE presso il Catasto Energetico della Regione FVG sono: Cosice 73865-2020-TS-APE-DEF con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2020-0009155 del 27.05.2020.

17) Valore di mercato del bene

Caratteristiche peculiari che influenzano il valore dell'immobile

L'immobile si trova in zona semicentrale.

Le parti condominiali sono in buone condizioni, l'alloggio è medocri condizioni d'uso e richiede la verifica e revisione degli impianti.

Ai fini della valutazione si tiene conto di tutto quanto esposto nella presente relazione e si esegue una stima con metodologia MCA, Market Comparison Approach.

Il metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico è applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con "n" caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il presupposto fondamentale del metodo MCA è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili, in quanto:

- sono noti i relativi prezzi di compravendita;
- sono stati compravenduti in epoca nota e in un intervallo di tempo abbastanza prossimo alla data di stima;
- sono appartenenti alla stessa zona omogenea di mercato;
- posseggono superfici principali appartenenti alla stessa classe di superficie.

La scrivente ha reperito presso gli archivi dell'Ufficio Tavolare tre compravendite tra la fine del 2021 ed il 2023 di tre alloggi di tipologia comparabile in zona, di cui due in Via Manna in edifici simili per tipologia ed epoca.

I dati dei comparabili utilizzati per la stima sono stati reperiti nei contratti di compravendita dei singoli immobili o negli Ape allegati agli stessi.

I beni confrontabili sono stati omogeneizzati con il metodo dell'MCA come da tabella di calcolo allegata che fornisce i dettagli dei calcoli.

Dal calcolo con metodo MCA si determina un valore arrotondato dell'immobile pari ad Euro 102.300,00 Euro.

Verifica valore

Considerando la superficie dell'immobile catastale dell'immobile di 79,00 mq (corrispondente alla superficie commerciale) si ottiene un valore parametrico di 1.295,00 Euro/mq, valore assolutamente in linea con i valori del Borsino FIAIP 2023 per la Zona Stazione/Roiano.

Detrazioni

Detrazione stimata per verifica stato impianti ed opere impiantistiche minime per la sola messa a norma = 6.000,00 Euro

Valore dell'immobile = 102.300,00-6.000,00 = 96.300,00 Euro

VALORE DI VENDITA DEL BENE

Il valore di mercato dell'immobile P.T. 59333 del C.C. di Trieste c.tav. 1°, appartamento marcato «18» al 4° piano della casa civ. 26 di Via R. Manna è di Euro 96.300,00.

MARKET COMPARISON ANALYSIS

TABELLA DATI INIZIALI

parametri	comparabili			SUBJECT
	manna 24	manna 20	manna 16	Manna 26
prezzo	€ 100.000,00	€ 85.000,00	€ 137.000,00	valore da trovare
data vendita	08/10/2021	13/05/2022	19/05/2021	19/02/2024
mq superficie	88,00	98,00	116,00	79,00
mq cantina	3,00	0,00	3,00	0,00
numero servizi	1	1	1	1
piano	1	5	3	5
ascensore	no	no	no	no
stato manutenzione	med	min	max	min
zona	med	med	med	med

calcolo saggio data

borsino immobiliare	inferiore	superiore
2021	€ 850,00	€ 1.200,00
2023	€ 1.200,00	€ 1.450,00
15,50%	41,18%	20,83%

indici mercantili

saggio data annuale	15,50%
indice balcone	33,0%
indice piano	0,50%
costo costruzione servizi	€ 9.000,00
valore ascensore a piano	€ 3.000,00
costo di manutenzione	€ 20.000,00

stato di manutenzione

min	1
med	2
max	3

ascensore

si
no

zona

min	0%
med	33%
max	66%
super	100%

TABELLA DI CALCOLO

parametri	comparabili			SUBJECT
	manna 24	manna 20	manna 16	Manna 26
data vendita mesi	28	21	33	0
sup commerciale	88,99	98,00	116,99	79
stato manutenzione	2	1	3	1
prezzo marginale data	-€ 1.291,87	-€ 1.098,09	-€ 1.769,86	
prezzo marginale superficie principa	€ 1.123,72	€ 867,35	€ 1.171,04	
min prezzo marginale	€ 867,35			
prezzo marg sup secondarie	€ 286,22			
prezzo marg livello di piano	€ 500,00	€ 425,00	€ 685,00	
differenza piani ascensore	-4	0	-2	
zona	33%	33%	33%	33%
differenza di zona	0%	0%	0%	

TABELLA VALUTAZIONE AGGIUSTAMENTI

parametri	comparabili			SUBJECT
	manna 24	manna 20	manna 16	Manna 26
prezzo	€ 100.000,00	€ 85.000,00	€ 137.000,00	
data vendita	€ 36.172,39	€ 23.059,90	€ 58.405,48	
sup principale	-€ 7.806,12	-€ 16.479,59	-€ 32.091,84	
balconi	-€ 858,67	€ 0,00	-€ 858,67	
servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
livello piano	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 1.370,00	
stato manutenzione	-€ 20.000,00	€ 0,00	-€ 40.000,00	
differenza ascensore	-€ 12.000,00	€ 0,00	-€ 6.000,00	
zona	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
VALORI AGGIUSTATI	€ 97.507,59	€ 91.580,30	€ 117.824,97	€ 102.304,29

Tabella di calcolo con MCA

18) Valore catastale dell'immobile

Calcolo del valore catastale dell'immobile

rendita catastale	€ 423,49
coeff. moltiplicativo di rivalutazione 5%	€ 444,66
coefficiente moltiplicatore (cat. A/3) per prima casa 110	
coefficiente moltiplicatore (cat. A/3) se non prima casa 120	
Valore catastale dell'immobile per prima casa	€ 48.913,10
Valore catastale dell'immobile se non prima casa	€ 53.359,74

ALLEGATI :

- Documentazione Fotografica
- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Piano Tavolare G.N. 10905/1990 (parziale)
- Atto di provenienza G.N. 6833/2010
- Decreto G.N. 8843/2023
- Domanda pignoramento G.N. 12699/2023

Trieste, 26 febbraio 2024

dott. ing. Deborah Ovadia

