

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. [REDACTED] – G.I. Dott.ssa [REDACTED]

Parte Creditrice: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall’Avv.to [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con domicilio eletto presso il suo studio al civ. 1
di via [REDACTED] a [REDACTED] (creditore procedente);

Parte Debitrice: XXXX XXXXX (C.F. XXX XXX XXXXX XXXXXX), rappresentato e difeso dall’Avv.to [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con domicilio eletto presso il suo studio al civ. [REDACTED] di via
[REDACTED] a [REDACTED] (debitore esecutato).

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Dario CRULCI iscritto nell’albo professionale dei Geometri del Collegio di Trieste al n. 936, nell’Elenco Nazionale del Ministero dell’Interno dei professionisti autorizzati nell’ambito delle attività soggette ai controlli di Prevenzione Incendi al n. TS00936G00068 e nell’elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Trieste e quivi residente con studio professionale in Piazza Sant’Antonio Nuovo n. 2, in data martedì **17 maggio 2022** è stato nominato come Consulente Tecnico d’Ufficio dall’Illustrissimo G.I. dott.ssa [REDACTED] [REDACTED] e successivamente, in data giovedì **19 maggio 2022** ha accettato l’incarico ed ha prestato il giuramento di rito di dare risposta ai quesiti del Giudice di seguito riportati e relativi all’oggetto della presente esecuzione per il bene tavolarmente identificato:

- **P.T. 5561 del C.C. di Chiadino c.t. 1** - unità condominiale costituita da alloggio con due poggiosi sito al secondo piano dell’edificio civ. 8 di via Marsala, costruita sulla p.c.n. 468/7 in P.T. 5557 marcata “11” con cantina “2” in ocra, con 126/1.000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 5557 di Chiadino, nonché 1/39 p.i. del c.t. 1° P.T. 5487 di Chiadino.

A seguito dell’incarico ricevuto e delle relative indagini svolte, il sottoscritto perito provvede a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice, di seguito indicati.

SOPRALLUOGO DI RITO

1. QUESITO – “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”;

1.1 RISPOSTA - Dopo aver eseguito i necessari rilievi presso gli Uffici preposti, il sottoscritto comunicava alle parti con mail dd. 20.05.2022 le tre date utili per l’esecuzione del sopralluogo. Non avendo avuto alcuna risposta in merito, il C.T.U. ha provveduto a contattare telefonicamente entrambe le parti al fine di accedere all’immobile oggetto dell’esecuzione immobiliare. Dopo continui rinvii da parte debitrice e senza ancora poter visionare l’immobile, il sottoscritto si è reso obbligato a comunicare in data 15.06.2022 all’illustrissimo Giudice Esecutivo, **l’impossibilità dell’accesso** presso l’immobile oggetto di pignoramento, chiedendo di provvedere in merito. Conseguentemente **è stato possibile eseguire il sopralluogo** presso l’immobile, appena Il giorno martedì 05 luglio 2022, alle ore 15:00.

Il bene è occupato dal debitore esecutato.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE

2. QUESITO – “descrivere i beni oggetto dell’espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni dativali 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; **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”;

2.1 RISPOSTA – I beni oggetto dell’espropriazione sono un alloggio con due poggiosi sito al secondo piano e una cantina sita al piano terra dell’edificio di civile abitazione civ. 8 di via Marsala a Trieste.

Tali beni sono censiti come di seguito indicato:

2.2 Situazione Tavolare

All’Ufficio Tavolare della Regione Friuli Venezia Giulia di Trieste, l’immobile in oggetto è censito nella seguente Partita Tavolare:

P.T. 5561 del Comune Censuario di Chiadino

C.T. 1° - UNITA' CONDOMINIALE costituita da alloggio con due poggiosi sito al secondo piano dell'edificio civ. 8 di Via Marsala, costruito sulla p.c.n. 468/7, in P.T. 5557, marcato "11" con cantina marcata "2" in colore **ocra**.

Piano sub G.N. 5080/1981

Pres. 25 giugno 1981 G.N. 5080

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 126/1.000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 5557 di Chiadino, nonché 1/39 p.i. del c.t. 1° in P.T. 5487 di Chiadino.

PROPRIETA'

Pres. 17 maggio 1985 G.N. 3521

In base alla compravendita dd. 16 maggio 1985, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- XXXX XXXXX, nato a Trieste il XX.XX.XXXX con 1/2 p.i.;
- XXXXX XXXXXXX, nata a Trieste il XX.XX.XXXX con 1/2 p.i.

AGGRAVI

Pres. 17 maggio 1985 G.N. 3522 – PRINCIPALE

In base al contratto di mutuo di data 16 maggio 1985, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore dell'ISTITUTO DI CREDITO FONDIARIO VENEZIE" con sede a Verona, per la complessiva somma di Lire 60.000.000.- di cui Lire 20.000.000.- di capitale a peso del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIE: per le p.i. PP.TT. 5557 e 5487 di Chiadino

Pres. 01 luglio 1985 G.N. 4601

A margine dell'ipoteca iscritta sub G.N. 3522/1985 posto 1 si annota:

- a) l'avvenuta consegna dell'importo mutuato di complessive Lire 20.000.000;
- b) la durata del mutuo viene confermata in anni 10;
- c) l'interesse della somma mutuata viene convenuto nella misura dell'8% semestrale.

Pres. 23.08.2010 G.N. 11794 – PRINCIPALE

In base agli estratti di ruolo dd. Trieste 19.08.2010, si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore della [REDACTED] – [REDACTED] per le province di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] con sede a [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 18.893,28.- pari al doppio del debito di Euro 9.446,64.- a peso della quota di 1/2 p.i., di iscritta ragione di XXXX XXXXX, nato a Trieste il XX.XX.XXXX, del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIE: per le p.i. PP.TT. 5557 e 5487 di Chiadino

Pres. 23 luglio 2021 G.N. 9143 – PRINCIPALE

In base al decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo dd. 01.06.2016, si prenota il diritto di ipoteca simultanea a favore di [REDACTED] per complessivi Euro 8.226,70.-, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso di 1/2 del c.t. 1° sulla quota di ragione di XXXXX XXXX.

ACCESSORIE: per le p.i. PP.TT. 5557 e 5487 di Chiadino
Pres. 26 ottobre 2021 G.N. 13072 – PRINCIPALE

In base all'atto di pignoramento immobiliare dd. 11.10.2021, si annota il pignoramento immobiliare promosso da [REDACTED] per la somma di Euro 10.387,62 oltre agli interessi e alle spese successive occorrente, come da titolo a peso di 1/2 p.i., di iscritta ragione di XXXX XXXXX, nato a [REDACTED] il XX.XX.XXXX, del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIE: per le p.i. PP.TT. 5557 e 5487 di Chiadino

Pres. 03 marzo 2022 G.N. 2605 - PRINCIPALE

Si intavola la cancellazione del diritto di ipoteca simultanea legale iscritta in data 23.08.2010 sub. G.N. 11794 a favore della stessa, per l'importo di Euro 18.893,28.- a peso della quota di 1/2 p.i., di iscritta ragione di XXXX XXXXX, nato a Trieste il XX.XX.XXXX, del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIE: per le p.i. PP.TT. 5557 e 5487 di Chiadino

2.3 Situazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano

All'ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, gli immobili sono censiti ed intestati a:

- XXXX XXXXX, nato a Trieste il XX.XX.XXXX con 1/2 p.i.;
- XXXXX XXXXXXX, nata a Trieste il XX.XX.XXXX con 1/2 p.i.

<u>sez.</u>	<u>f.</u>	<u>p.c.n.</u>	<u>sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>piano</u>	<u>z.c.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>rendita</u>
D	5	468/7	11	Via Marsala n. 8	2	2	A/3	4	4 vani	€. 495,80.-

2.4 Corrispondenza delle certificazioni dative

Le iscrizioni per l'alloggio presenti in atti tavolari e catastali, concordano ai dati indicati nel verbale di pignoramento e non necessitano di variazione. Mentre non è stato riscontrato l'accatastamento della cantina.

2.5 Censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati

La cantina marcata tavolarmente "2" non è censita catastalmente. Non sono stati rilevati altri diritti reali.

2.6 La sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali

Non sono stati rilevati altri diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, diversi da quelli sopra riportati.

2.7 Eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non

Relativamente a tale quesito non vi è nulla da segnalare.

2.8 Titolo di acquisto

L'immobile oggetto di valutazione è stato acquistato con contratto di compravendita dd. 16 maggio 1985.

CONCORDANZE TAVOLARI E CATASTALI

3. QUESITO – *“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”;*

3.1 RISPOSTA – A seguito di un'attenta analisi presso l'Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio Catastali, diversamente da quanto indicato negli atti tavolari, la cantina marcata “2” non risulta censita al Catasto Fabbricati. Al fine del ripristino della corrispondenza della base reale necessaria per il trasferimento e la volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione, si rende necessaria la presentazione di una variazione DOCFIA, con la quale assegnare una categoria, classe e rendita. Per la stesura del documento di cui sopra, si prevede una spesa pari a Euro 500,00+IVA, cassa e diritti da detrarre al valore di mercato degli immobili oggetto della presente.

SITUAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ALLA PROCEDURA

4. QUESITO – *“riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura”;*

4.1 RISPOSTA – Quanto rilevato e ancora da regolarizzare, non si ritiene una pregiudizievole alla procedura.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

5. QUESITO – *“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”;*

5.1 RISPOSTA – **Condizioni generali dell'edificio**

Trattasi di un fabbricato di edilizia economico popolare costruito nel 1957 disposto su quattro piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e mattoni, solai interpiano in latero cemento e putrelle metalliche e tetto in legno a doppia falda spiovente rivestito con i tradizionali coppi rossi. Le finiture e le condizioni generali di manutenzione e di conservazione del fabbricato sono mediocri.

5.2 RISPOSTA – Stato sommario descrittivo dell'immobile

L'alloggio al secondo piano, oggetto della presente relazione è composto, come può rilevarsi dall'allegata planimetria, da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno w.c, due poggiali e cantina al piano terra. Le finiture e lo stato di conservazione dell'immobile sono discrete. La porta d'ingresso è a singola anta di legno. I serramenti esterni sono tutti in alluminio preverniciato di colore bianco e vetro doppio con oscuranti in alluminio preverniciato di colore verde scuro, fatta eccezione per la porta-finestra della cucina che apre sul poggiale che è in pvc di colore bianco con vetro camera. I serramenti interni sono in legno e tutti si presentano in condizioni di conservazione discrete. Tutti i vani dell'alloggio hanno un rivestimento a pavimento in legno, fatta eccezione per la cucina e il bagno w.c. che presentano un rivestimento a pavimento in piastrelle ceramiche e tutti si presentano in condizioni conservative normali. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, in parte rivestite di piastrelle ceramiche rettangolari di colore bianco e giallo per il bagno w.c. che si presentano in condizioni conservative normali. L'altezza dei locali dell'alloggio è di circa 2,85 ml., mentre quella della cantina è di circa 2,50 ml. L'alloggio è dotato di una caldaia autonoma a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e con termosifoni in alluminio per il riscaldamento dei vani. La superficie commerciale complessiva dell'alloggio è di circa 60,00 mq.

VERIFICHE DEL BENE

6. QUESITO – “verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre la 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 della registrazione) o di altro tipo (es. contratto di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimento 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), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del C.C., ed allegando tutti i documenti rinvenuti”;

6.1 RISPOSTA – L'esecutato e la sua famiglia, come da certificato allegato dd. 09.12.2022 del Comune di [REDACTED] alla data del 10.02.2022 non era qui residente, ma viceversa risiedeva al civ. [REDACTED] a [REDACTED]. Non sono stati rilevati rapporti di locazione o di altro tipo conferenti l'attuale godimento del bene da parte di terzi. Attualmente l'immobile è utilizzato dall'esecutato.

SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

7. QUESITO – “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 di ogni documentazione rilevante”;

7.1 RISPOSTA – **Zona di P.R.G.C.**

Dalla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale, approvato dal Consiglio Comunale con delibera dd. 05 maggio 2016, si rileva che l'immobile oggetto della presente relazione ricade dal punto di vista urbanistico nella “**Zona omogenea Bo3**” quale “**Città degli oggetti 3**”. Si tratta di zone con edifici prevalentemente di 4/5 piani, con giardino o cortile dove la densità edilizia è bassa, dove sono ammesse:

- *Destinazioni d'uso:* residenziale, servizi, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio, servizi e attrezzature collettive, parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse, attività connesse all'agricoltura, eserciate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, sei sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i., agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.;

- *Modalità di attuazione e interventi ammessi:* Gli interventi si attuano con strumento diretto;

Studio Tecnico
Geom. Dario Crucchi

- *Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale:* Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Trieste;

- *Indici e parametri:* If: massimo 3,00 mc/mq per interventi diretti; H: massimo 14,50 m; Rc: massimo 30%; - Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti; Df: minimo 10,00 m; - Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici. Nel caso in cui l'edificio preesistente si auna pertinenza, quale box-auto, deposito e similari, è ammessa l'edificazione in aderenza esclusivamente di analoghe strutture pertinenziali; - Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada; Rp: minimo 40%; DA: minimo 50 alberi/ha per piano attuativo; DAR: minimo 80 arbusti/ha per piano attuativo; Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.

Sempre in base alla cartografia del P.R.G.C. l'edificio in oggetto non risulta essere vincolato ai sensi del D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004 - beni culturali e paesaggistici e dell'ex Legge n. 1089 del 01 giugno 1939 (abrogata dall'articolo 166, comma 1, del D.L. n. 490 del 29 ottobre 1999) - tutela delle cose d'interesse artistico o storico. Risulta invece essere vincolato ai sensi del R.D.L. 3267/23 – terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici.

7.2 Agibilità:

La costruzione dell'edificio di civile abitazione civ. 8 di Via Marsala a Trieste è stata realizzata con intervento edilizio dell'anno 1957 e successivo rilascio dell'abitabilità in data 14.06.1961, dell'Ufficio Tecnico, prot. corr. n. 918/169 - 1957. I relativi progetti, sono depositati presso l'Archivio Tecnico del Comune di Trieste. Dalle verifiche eseguite in Comune risulta depositata la pratica edilizia Protocollo n. 86/13/453 del 1986, successiva a quella del progetto d'impianto originario, riguardante modifiche interne all'alloggio intestato a XXXX XXXXX e XXXXX XXXXXXXX.

EVENTUALI ABUSI EDILIZI CONDONATI

8. QUESITO – *“verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita”;*

8 RISPOSTA – Dalle verifiche effettuate sull'immobile, non risultano essere state eseguite opere abusive e non risultano essere state presentate richieste di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, della Legge n. 724 del 23 dicembre 1994 e della Legge n. 236 del 24 novembre 2003.

EVENTUALI ABUSI EDILIZI DA CONDONARE

9. QUESITO – *“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”;*

9 RISPOSTA – Sono state riscontrate solo alcune lievi modifiche all’atrio d’ingresso, riconducibili ad interventi minimi di attività edilizia libera non necessitanti di regolarizzazione.

PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

10. QUESITO – *“verificare l’esistenza o meno di provvedimento sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85”;*

10 RISPOSTA – Non sono stati riscontrati provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85.

GRAVAMI DEL BENE

11. QUESITO – *“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”;*

11 RISPOSTA – Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

ONERI DI CONDOMINIO

12. QUESITO – *“indicare, nell’ipotesi di immobili facenti parte di condomini:*

a) l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;

b) eventuali spese straordinaria già deliberate, ma non ancora esigibili;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia”;

12 RISPOSTA – L’immobile pignorato fa parte di un Condominio costituito da sette unità abitative e sei cantine,

attualmente gestito dall'Amministrazione Stabili AGIM SERVIZI S.a.s. di via San Francesco n. 14/1 a Trieste, la quale ha fornito le sotto indicate risultanze:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione dell'unità in oggetto, inerenti al periodo dal 01.01.2021 al 31.12.2021, è stato di complessivi Euro 904,92;
- b) l'Assemblea Straordinaria di Condominio dd. 13.10.2022 ha deliberato di affidare ad ASE Servizi Energetici i lavori di efficientamento energetico SUPERBONUS 110% dell'edificio, per i quali la relativa quota da versare per l'unità in oggetto, al netto della cessione del credito o sconto in fattura come da opzione 2, è di complessivi Euro 2.913,58;
- c) le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione dell'unità, alla data della presente perizia, sono:
- | | |
|---|-----------------------|
| Saldo bilancio consuntivo 2021 per | Euro 2.884,70; |
| Acconto bilancio preventivo 2022 per | Euro 630,00; |
| <u>Acconto lavori SUPERBONUS 110% per</u> | <u>Euro 2.913,58;</u> |
| Pari a complessive spese scadute per | Euro 6.428,28. |

VENDITA A LOTTI

13. QUESITO – *“esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita di 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”;*

13 RISPOSTA – L'immobile in oggetto della presente perizia non si presenta divisibile e non può essere venduto in più lotti funzionali.

PIGNORAMENTO DI QUOTA

14. QUESITO – *“esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stesa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure dei costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”;*

14 RISPOSTA – Non vi è in essere un pignoramento di quota di proprietà dell'immobile, bensì con G.N. 13072/2021 sull'interezza del c.t.1° della P.T. 5561 del C.C. di Chiadino.

DENUNCE FISCALI OBBLIGATORIE

15. QUESITO – *“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";

15 RISPOSTA – I dati necessari per la compilazione delle relative denunce fiscali obbligatorie sono i seguenti:

Comune - TRIESTE (L424) (TS) Indirizzo - VIA MARSALA n. 8

<u>sez.</u>	<u>f.</u>	<u>p.c.n.</u>	<u>sub.</u>	<u>Piano</u>	<u>z.c.</u>	<u>cat.</u>	<u>cl.</u>	<u>cons.</u>	<u>rendita</u>	<u>sup. cat.</u>
D	5	468/7	11	2	2	A/3	4	4 vani	€. 495,80.-	Tot. 62mq

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

16. QUESITO – “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 ivi fosse già presente ovvero il costo per predisporre l’attestato in caso di assenza”;

16 RISPOSTA – Non è stato riscontrato per l’unità alcun deposito di attestato presso il CENEDFvg. L’attestato di prestazione energetica si rende obbligatorio per l’esecuzione immobiliare in oggetto come definito dalla Legge 63/13 che introduce l’obbligo della redazione e con il successivo D.M. 26 giugno 2015 che ne uniforma le metodologie di calcolo. Per la stesura del documento di cui sopra, si prevede una spesa pari a Euro 500,00 (esclusivi di IVA e cassa) da detrarre al valore di mercato dell’immobile oggetto della presente.

13072/2021 sull’interessa del c.t.1° della P.T. 5561 del C.C. di Chiadino.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

17. QUESITO – “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 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”;

17 RISPOSTA – 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 del bene, sono i seguenti:

17.1 Valore di mercato

Per la definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene di poter applicare il metodo comparativo, attribuendo all'ente oggetto di valutazione, il valore riscontrato sul mercato immobiliare di Trieste per immobili simili per dimensione, tipologia e stato manutentivo.

Nello specifico sono stati esaminati e acquisiti i seguenti comparabili:

- **Comparabile "A"**, alloggio di mq. 70,00 ubicato al 3° piano dello stabile di via Solferino n. 20 a Trieste, compravenduto con l'atto dd. 10.06.2021, in atti tavolari al G.N. 7397/2021, al prezzo di €. 70.000,00.-
- **Comparabile "B"**, alloggio di mq. 90,00 ubicato al 2° piano dello stabile di via Solferino n. 14 a Trieste, compravenduto con l'atto dd. 30.11.2021, in atti tavolari al G.N. 14629/2021, al prezzo di €. 69.000,00.-
- **Comparabile "C"**, alloggio di mq. 85,00 ubicato al 2° piano dello stabile di via Marsala n. 8 a Trieste, compravenduto con l'atto dd. 29.09.2021, in atti tavolari al G.N. 12071/2021, al prezzo di €. 107.000,00.-
- **Comparabile "D"**, alloggio di mq. 70,00 ubicato al 3° piano dello stabile di via Solferino n. 1 a Trieste, compravenduto con l'atto dd. 08.06.2021, in atti tavolari al G.N. 7397/2021, al prezzo di €. 70.000,00.-

Il procedimento di valutazione adottato permette di determinare il valore di mercato del subject attraverso la media aritmetica dei prezzi che si attesta a €/mq. 1.006,37.

17.2 Calcolo della superficie con specificazione di quella commerciale

La superficie calpestabile dell'immobile è di 57,65 mq. mentre quella commerciale è di 63,00 mq.

17.3 Valore per metro quadrato

In considerazione di quanto sopra esposto ai punti precedenti, preso in considerazione il valore di mercato ricavato dai comparabili di €/mq. 1.006,37, preso in considerazione il valore riportato nel Borsino Immobiliare FIAIP per abitazioni in stabile di seconda fascia nel valore minimo di €/mq. 1.025,00 e preso inoltre in considerazione il valore minimo riportato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per la zona e la tipologia d'immobile trattato, si ritiene di poter applicare una quotazione media di €/mq. 1.000,00.

17.4 Valutazione dell'immobile

Il sottoscritto, dopo aver svolto le indagini occorrenti ad accertare il valore per metro quadrato, la superficie commerciale, la zona, le condizioni generali e di conservazione, l'attuale situazione urbanistica, i valori di contrattazione attuali per unità di caratteristiche simili, valuta l'immobile oggetto della presente stima, come di seguito.

Bene oggetto di stima	Superficie commerciale	Prezzo Unitario	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato
Alloggio sub. 11	63,00 mq	€/mq 1.000,00	1,00	€. 63.000,00

17.5 Valore complessivo dell'immobile

Individuato il valore dell'immobile al punto precedente, considerata la necessità di disporre la vendita dell'intero c.t. 1° e in considerazione di quanto esposto ai punti precedenti, allo stesso andranno apportate

le seguenti riduzioni di spesa: Variazione catastale DOCFA per	Euro	690,50;
Spese di condominio insolute per	Euro	6.428,28;
<u>Attestato di Prestazione Energetica per</u>	<u>Euro</u>	<u>640,50;</u>
Pari a complessive spese per	Euro	7.759,28.

Il valore del bene pignorato, corrispondente ad 1/1 p.i. della P.T. 5561 del C.C. di Chiadino, equivale quindi ad Euro 55.240,72 che lo scrivente ritiene congruo approssimare per difetto ad **Euro 55.000,00.**

VALORE CATASTALE DEL BENE

18. QUESITO – *“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”;*

18 RISPOSTA – Nell’ipotesi che l’aggiudicatario 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, modificata a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, di seguito si riportano i valori relativi all’acquisto dell’ente:

1. Se **destinato** a prima casa: €. 495,80 x 115,50 = €. 57.264,90
2. Se **non destinato** a prima casa: €. 495,80 x 126,00 = €. 62.470,80

Trieste, 10 gennaio 2022

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Dario CRULCI

(firmato digitalmente)

Allegati:

- 1 - Abitabilità;
- 2 - Atto di provenienza G.N. 3521/1985;
- 3 – Certificato anagrafico e familiare dd. 09.12.2022;

Studio Tecnico
Geom. Dario Crulci

- 4 – Decreto G.N. 2605/2022;
- 5 – Decreto G.N. 9143/2021;
- 6 – Decreto G.N. 13072/2021;
- 7 – Estratto libri tavolari;
- 8 – Estratto piano di frazionamento G.N. 5080/1981;
- 9 – Planimetria catastale sub. 11;
- 10 – Rilievo fotografico 1;
- 11 – Rilievo fotografico 2;
- 12 – Rilievo fotografico 3;
- 13 – Rilievo fotografico 4;
- 14 – Visura catastale dd. 09.11.2022;
- 15 – Visura Tavolare informatizzata P.T. 5561 C.C. Chiadino;
- 16 – Bilancio consuntivo 2021;
- 17 – Bilancio preventivo 2022;
- 18 – Verbale assemblea straordinaria dd. 13.10.2022;
- 19 – Scheda contabile ente pignorato;
- 20 – Bilancio lavori Superbonus 110%.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®