

TRIBUNALE DI TRIESTE

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 122/2024- G.E. DOTT. FRANCESCO

SAVERIO MOSCATO

PROMOSSA DA **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

CONTRO: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

~ ~ ~

PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luca Valdemarin, con studio in Trieste, Via San Lazzaro n. 8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 1018 ed iscritto all'Albo dei Tecnici e Periti del Tribunale di Trieste, nominato dal Giudice dell'Esecuzione C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la valutazione del bene del debitore. Ricevevo incarico in data 30/12/2024 ed accettavo lo stesso con giuramento in data 31/12/2024.

L'incarico riguarda la redazione della stima del valore del seguente immobile:

P.T. 5922 c.t. 1° del C.C. di Servola

Il quesito cui deve rispondere il Consulente Tecnico è il seguente:

1. eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (si precisa, in proposito, che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di

Luca geom. Valdemarin

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;

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 rilevanti; 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;

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 la volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;

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

5. descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di

Luca geom. Valdemarin

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;

6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che sia l'esito;

7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato

Luca geom. Valdemarin

nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

8. 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;

9. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;

10. 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

Luca geom. Valdemarin

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;

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

12. 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;

13. indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parti 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 dalla data della perizia;

14. 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;

15. esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata

Luca geom. Valdemarin

della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà della vendita per le quote indivise;

16. 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;

17. verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 19.08.2005 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;

18. 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di

Luca geom. Valdemarin

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;

19. 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;

20. inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto C.T.U. geom. Luca Valdemarin dopo aver eseguito tutte le verifiche presso gli Uffici Competenti e precisamente all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro), Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio di Trieste - Catasto Fabbricati), Ufficio

Luca geom. Valdemarin

Tavolare Regionale di Trieste, Ufficio Tecnico del Comune di Trieste (archivio Tecnico Concessioni Edilizie, Archivio Generale), Ufficio dell'Anagrafe, Ufficio P.R.G.C., Ufficio Condono, Amministrazione del Condominio, nonché gli accertamenti in sopralluogo, si prega presentare la seguente:

RELAZIONE TECNICA PERITALE

1. Situazione tavolare:

Partita Tavolare 5922 del C.C. di Servola

Corpo Tavolare 1°:

Unità Condominiale costituita da alloggio sito al terzo piano della casa civ. n. 5 di Vicolo della Salvia costruita sulla p.c.n. 1145/1 in P.T. 2325 marcato "G3", in rosso (allegato 1).

Piano al G.N. 534/1973

Pres. 16.01.1973 G.N. 534

si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 36/1.000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 2325 di Servola.

Proprietà:

Pres. 15/01/2007 G.N. 535 (allegato 2).

In base al contratto di compravendita dd. 08/01/2007 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Aggravi:

Luca geom. Valdemarin

Pres. 16/01/2007 G.N. 577 (allegato 3).

In base al contratto di mutuo con garanzia ipotecaria dd. Trieste 08.01.2007, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede legale in Bologna, per complessivi euro 194.400,00.- di cui euro 97.200,00.- di capitale a peso del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIE PP.TT.2325, 1512, 4450 s.c.c.

Pende GN 13336/2024 già decretato ma non riportato ancora sui tomi tavolari (allegato 4)

Annotazione del pignoramento immobiliare promosso dal Supercondominio di Vicolo della Salvia n. 5 per l'importo complessivo di € 6.402,24-, oltre a spese, interessi e successive occorrenze come da titolo.

2. Situazione all'agenzia delle entrate – ufficio provinciale di Trieste - territorio servizi catastali:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta censita con i seguenti identificativi (allegato 5):

Comune di Trieste - Comune Censuario di Trieste

- Sezione Urbana V
- Foglio 4
- Particella 1145/1
- Subalterno 31
- Zona censuaria 2
- Categoria A/3

Luca geom. Valdemarin

- Classe 5
- Consistenza 5 vani
- Superficie catastale 98 mq.
- Rendita € 723,04
- Ubicazione Vicolo della Salvia n. 5
- Piano 3

Intestato:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 6) si presenta conforme con quanto riscontrato in natura in fase di sopralluogo.

3. Concordanza tra le iscrizioni tavolari e catastali

Le iscrizioni relative all'immobile sopra descritto sono in concordanza tra i due uffici.

4. Dati fiscali: TASI - ICI - IMU - Registro

Secondo l'art. 1 comma 497 della L. 266/2005, modificata a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, nel caso in cui l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento si indicano i valori relativi all'acquisto:

Acquisto prima casa: € 723,04 x 115,50 = € 83.56911,12

Luca geom. Valdemarin

Acquisto indipendente: € 723,04 x 126,00 = € 91.103,04

Per la determinazione dell'ICI, IMU e TASI secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale.

Unità immobiliare sita in Vicolo della Salvia n. 5

Alloggio:

- Zona censuaria 2
- Categoria A/3
- Classe 5
- Consistenza 5 vani
- Superficie catastale 98 mq.
- Rendita € 723,04

5. Godimento del bene / rapporti di locazione

Lo scrivente C.T.U. ha esperito il sopralluogo in data 03/02/2025, in presenza del delegato dal Custode Giudiziario dott. Andrea Biagini e del proprietario xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rilevando che il bene è attualmente occupato e vissuto dai proprietari i quali risultano residenti come nucleo familiare in questo alloggio (allegato 7).

Non risultano contratti stipulati e registrati, l'immobile risulta quindi libero da rapporti di locazione (Allegato 8).

6. Descrizione del bene:

Ubicazione ed accessibilità

L'alloggio si trova al terzo piano dello stabile in Vicolo della Salvia 5 ed ha accesso diretto alla via a 20 metri dall'arteria principale via

Luca geom. Valdemarin

Baiamonti, la zona è caratterizzata da edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e gode di tutti i servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze.

Per quanto riguarda l'accessibilità, l'immobile gode di buona viabilità, unico neo la carenza di parcheggi nelle vicinanze.

Caratteri generali e tipologici – descrizione dell'edificio

Si tratta di un edificio costruito nel 1974 accostato da un da un lato al civico 7 e dall'altro confinante con la Via di Silvula, è composto da cinque piani adibiti ad unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale ed al piano terra con accesso autonomo dei magazzini e garage. La tipologia costruttiva dell'epoca è costituita da una struttura portante intelaiata a gabbia in cemento armato e tamponamenti in laterizio. Nel complesso le condizioni di manutenzione delle parti comuni dell'immobile risultano normali.

Descrizione alloggio:

L'alloggio oggetto della presente valutazione è situato al terzo piano, si presenta con un'altezza interna di 2,80 m si presenta in buone condizioni ristrutturato una quindicina di anni fa. E' composto da camera matrimoniale, camera singola, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio, di diretta pertinenza sono due poggioli uno lato Vicolo della Salvia e l'altro sulla facciata postica chiuso da un serramento di veranda. Le misure interne del alloggio, compresa l'altezza, sono state desunte dalla planimetria catastale in atti. La superficie netta risulta di 77,00 mq. mentre quella lorda

Luca geom. Valdemarin

commerciale corrisponde a 88,00 mq, ai quali vanno aggiunti 8,50 mq. di poggiolo e 6,00 mq. di veranda.

La porta d'ingresso è blindata con finitura in legno, anche le porte interne sono in legno mentre i serramenti sono in alluminio con vetrocamera entrambi in discrete condizioni; le stanze sono pavimentate con prefinito in legno mentre il resto dei vani è piastrellato. Il tutto riportato nell'allegato fotografico (allegato 9)

Per quanto riguarda gli impianti, per quello elettrico si riscontra la presenza di un quadro elettrico minimo ma a norma, l'impianto di riscaldamento è condominiale con i corpi scaldanti muniti di valvola termostatiche e contacalorie. Unico neo evidente è la scarsità di parcheggio nella zona.

Stato di conservazione del bene

Si ritiene che le condizioni di manutenzione e conservazione dell'alloggio siano in discreto stato d'uso.

Piano Regolatore Generale Comunale - Zonizzazione

Il Piano Regolatore Generale di Trieste inserisce l'immobile nella zona urbanistica "Bo3 - Città degli oggetti 3 ambiti di riqualificazione urbana 1, si tratta di zone con edifici prevalentemente di 4/5 piani, con giardino o cortile, dove la densità edilizia è bassa.

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

7. Situazione urbanistica

Luca geom. Valdemarin

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta costruito in forza alla licenza di costruzione 631/1-69 dd. 14.01.970.

8. Abitabilità'

Il fabbricato di Vicolo della Salvia 5 (TS) possiede l'abitabilità rilasciata dall'Ufficio Tecnico, prot. corr. n. 568/ 23 - 1970 dd. 11/03/1974.

9. Condono edilizio

Presso il Comune di Trieste vi è depositata la domanda di condono edilizio prot. gen 22423, prot. corr. C/4816 presentata in data 21.03.1986, risulta regolarmente evasa il 13/09/2006 (allegato 12).

10. Provvedimenti sanzionatori

Dalle informazioni ottenute dai funzionari comunali preposti non risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

11. conformità edilizia - esistenza abusi edilizi

Confrontando lo stato in natura ed i progetti reperiti presso il Comune di Trieste non si rilevano alcune differenze

12. computazione opere:

Si rende evidente che non vi sono opere od interventi da computare.

13. Oneri condominiali

L'unità immobiliare fa parte di un condominio rappresentato ed

Luca geom. Valdemarin

amministrato dall' Amministrazione Stabili Tergeste con sede a Trieste in Lazzaretto Vecchio n. 13.

In seguito alla richiesta formulata dallo scrivente, l'amministratore dello stabile in data 07/04/2025 ha trasmesso la situazione contabile relativa all'alloggio come di seguito riportato (allegato 10):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie per il civico sulla base preventiva è di circa € 2.000,00.-

- Non sono state deliberate spese straordinarie;

- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione del condominio ammontano a € 14.060,46 (importo non detratto al valore di stima in quanto il condominio risulta il creditore procedente);

14. Divisibilità

Trattasi di un unico bene in piena proprietà, lo scrivente ritiene di indicare che lo stesso non presenta una comoda divisibilità.

15. Attestato di prestazione energetica

Ai sensi della normativa vigente l'unità immobiliare oggetto di necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica poiché non presente.

16. Superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto di seguito riportata è stata computata con il seguente criterio:

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici calpestabili;

Luca geom. Valdemarin

- 100% delle superfici dei muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm.) e con il 50% delle superfici delle pareti in comunione (fino ad un massimo di 25 cm.);

- 35% delle superfici di balconi e terrazze coperte;

- 60% superfici di verande.

I calcoli sono stati eseguiti sulla base della planimetria catastale in atti senza l'esecuzione di un completo rilievo in natura.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:

Superficie principale: mq. 88,00 x 1,00 = mq. 88,00

Superficie terrazza: mq. 8,50 x 0,35 = mq. 2,97

Superficie veranda: mq. 6,00 x 0,60 = mq. 3,60

TOTALE mq. 94,57

17. Criteri estimativi:

Per la determinazione del Più probabile Valore di Mercato si ritiene opportuno adottare il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima con immobili simili recentemente compravenduti all'interno dei 24 mesi. Il confronto viene effettuato su base multi parametrica, considerando le principali caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile. L'MCA si fonda pertanto su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente, dimostrazione di risultati coerenti, premesse estimative e su puntuali rilevazioni di mercato. A seguito di ricerca sul mercato si

Luca geom. Valdemarin

sono reperiti e presi in esame tre comparabili recentemente compravenduti collocabili nel medesimo segmento di mercato, nell'edificio civico n. 9 di via Pinguento un altro al civico n. 7 di via Pinguento e l'ultimo al civico n. 10 di via Pinguento tutti nell'intorno dei 50 metri dal bene oggetto di perizia.

Detti comparabili sono reperibili presso gli atti notarili ai numeri di repertorio n.ro 85926 Notaio Giovanni Pisapia, repertorio n.ro 8840 Notaio Luca Gaspare Grimaldi e repertorio n.ro 64946 Notaio Giuliano Chersi ed hanno determinato una divergenza percentuale di prezzo entro il 10%. La verifica del valore viene eseguita anche rispetto ai parametri indicati dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per il secondo semestre 2024 in zona semicentrale per abitazioni civili in normale stato d'uso indica un valore di mercato medio tra € 1.350,00 ed € 1.800,00 (allegato 11).

Il sottoscritto, preso atto della valutazione redatta con il metodo MCA, ritiene confermata la stessa dalla verifica rispetto ai valori medi unitari indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.

18. Indagine di mercato e commerciabilità del bene:

L'indagine di mercato ha individuato la peculiarità degli immobili in zona che sono risultati principalmente a destinazione residenziale.

L'immobile si colloca in una zona semi centrale del comune ad alta densità edilizia con varie destinazioni d'uso anche se la prevalente è quella residenziale. Per quanto riguarda l'accessibilità, l'immobile si trova sul Vicolo della Salvia parallela alla Via Baiamonti arteria di

Luca geom. Valdemarin

maggior impatto della zona.

Verificati gli indicatori si conferma che al momento attuale il mercato delle compravendite è tendenzialmente in ripresa, ovvero normale, nonostante nell'ultimissimo periodo si possa registrare un timido miglioramento nei volumi di compravendite. Si ritiene quindi opportuno indicare che i tempi di esposizione al mercato tendono ad allungarsi rispetto a quanto avvenuto in precedenza.

19. Valutazione commerciale:

La valutazione eseguita con il metodo MCA ha dato il seguente risultato:

Valore commerciale € 146.300,00 (€ quattordicimila/00)

Corrispondente al valore unitario:

(€ 146.300,00 / mq 95,00) = € / mq 1.540,00.

20. Spese e decurtazioni:

- da detrarre il solo costo del Attestato di prestazione Energetica pari ad euro 300,00.-

21. Prezzo base d'asta

Tutto quanto sopra premesso e considerato, esenti eventuali decurtazioni previste al punto 20, lo scrivente attribuisce all'immobile in oggetto di proprietà dell'esecutata un valore del prezzo base d'asta in:

Valore prezzo base d'asta € 146.000,00

(€ centoquarantaseimila/00)

22. Limiti ed assunzioni

Luca geom. Valdemarin

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulla proprietà e regolarità edilizia la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica della stessa in loco e con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo, ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

Luca geom. Valdemarin

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

Il sottoscritto consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di 20 pagine dattiloscritte e da 12 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede.

Trieste, 08 aprile 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Luca geom. Valdemarin