

Lara Gregori

architetto

via Fabio Filzi, 8 - 34132 Trieste

email: laragregori.architetto@gmail.com

cell: 3495136732

Tribunale Civile di Trieste

Esecuzione immobiliare n° 25/2025

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

Promossa da xxxxx xxxxx

Contro: xxxxx xxxxx

RELAZIONE DI STIMA

0. Premessa e operazioni svolte

La scrivente dott. arch. Lara Gregori, con studio in Trieste in via Fabio Filzi civ. n° 8, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trieste al n° A857, nominato E.d.G. nel procedimento oggettivo, il giorno 04 aprile 2025 assumeva l'incarico con lo specifico quesito come allegato nel verbale di causa.

Il giorno 03 aprile 2025 la custode avv. xxxxx xxxxx contattava la sottoscritta per concordare la modalità operativa e il sopralluogo. Si concordava che l'avvocato avrebbe inviato una raccomandata all'esecutato per accedere all'immobile. Il legale comunicava che l'esecutato non aveva ritirato la raccomandata inviata. Il sopralluogo veniva comunque fissato per il giorno 06 giugno 2025 ad ore 9.30.

La sottoscritta richiedeva all'Archivio Tecnico dell'Area Pianificazione Territoriale – Servizio di Pianificazione Urbana del Comune di Trieste i necessari dati sull'immobile tramite l'apposito portale in data 28 aprile 2025 e nella stessa data la sottoscritta presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie, in particolare riguardo procedure sanzionatorie in corso relative all'immobile sito in Comune di Trieste. La richiesta al Comune di Trieste è stata riscontrata, mediante il reperimento della documentazione relativa all'immobile.

Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tavolare.

Si effettuava anche una verifica presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto e presso il Comune di Trieste per verificare la residenza dell'esecutato alla data del pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione consiste in un alloggio sito al primo piano (è presente anche un piano ammezzato, pertanto è il terzo livello fuori terra compreso il piano terra) della casa al civico n. 5 di via de Ghirlandaio a Trieste.

1 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; 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

Tavolarmente la proprietà è identificata dalla:

P.T. 27829 del C.C. di Trieste corpo tavolare 1 – Unità condominiale costituita da alloggio al secondo piano della casa al civ. n. 5 di via Ghirlandaio n. a. 4057 Trieste, costruita sulla p.c.n. 3912/2 in P.T. 24005 – con ripostiglio in soffitta marcato “14”, marcato XIV in giallo nel piano G.N. 3407/1964.

Foglio A (seconda parte) Iscrizione

Pres. 11.07.1964 GN. 3407

1. Si rende evidente che all'unità condominiale in c.t. 1° sono di pertinenza 20/1.000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 24005 di Trieste.

Pres. 04.06.1965 GN. 3189

2. Si annota la rettifica delle quote ad 1) in 23/1.000

Foglio B (proprietà) Iscrizioni

- *poste da 1) a 6) omissis (cancellate)* -

Pres. 08.06.2010 GN. 7813

7. In base alla compravendita dd. 01.06.2010, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

xxxxx xxxxx n. a xxxxxx il xxxxxxxxxx ora con ½ p.i.

in regime di separazione dei beni.

Pres. 22.11.2022 GN.13681

8. Si annota presso il c.t. 1° la pendenza di lite promossa da **xxxxx xxxxx** in punto di divisione ereditaria, giusta atto di citazione dd. 09.11.2022.

Pres. 03.01.2023 GN. 64

9. In base al certificato di eredità rilasciato dal Tribunale di Trieste in data 04.08.2022, si intavola il diritto di proprietà di ½ p.i. c.t. 1° a nome di:

XXXXX XXXXX, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx con ½ p.i.

PENDE G.N. 1076/2025 (Decreto dd. 05.02.2025 con postilla dd. 14.05.2025 allegato non ancora trascritto sul tomo:

“... ordina:

presso i seguenti immobili in C.C. di Trieste – c.t. 1° in P.T. 27829 e sue p.i.

l'intavolazione del diritto di proprietà dal nome di

XXXXX XXXXX nato il **XXXXX XXXXX** a xxxxxxxxxxxx;

XXXXX XXXXX, nato il **XXXXX XXXXX** a xxxxxxxxxxxx
direttamente al nome di:

XXXXX XXXXX, nato il xxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx”

Foglio C (aggravi) Iscrizioni

- *poste da 1) a 4) omissis (cancellate e cancellazioni) -*

Pres. 17.06.2016 GN. 6426

5. In base all'atto di costituzione di diritto di abitazione per liberalità dd. 13.06.2016, si intavola il diritto di abitazione vita natural durante a favore di xxxxx xxxxx, n. xxxxx xxxxx il xxxxxxxxxxxx e a peso del c.t. 1° e sue p.i.

PENDE G.N. 3138/2025 (Decreto dd. 26.03.2025 allegato non ancora trascritto sul tomo:

“... ordina:

a peso del seguente immobile in C.C. di Trieste:

- *P.T. 27829 c.t. 1° e sue p.i. in P. T. 24005;*

di iscritta ragione di xxxxx xxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxxxxxx;

annotare il pignoramento immobiliare dal xxxxxxxxxxxxxxxx n. x in xxxxx , per l'importo complessivo di Euro 3.375,67 oltre a spese, interessi e successive occorrenze come da titolo”

Si allega l'estratto tavolare della P.T. 27829 di Trieste eseguito in data 12.05.2025; si allega copia del decreto tavolare GN. 1076/25 dd. 05.02.25 con postilla dd. 14.05.2025 e decreto tavolare GN. 3138/25 dd. 26.03.2025.

Presso i Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati, il bene risulta censito:

Immobile di catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/05/2025

Dati identificativi: Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **V** Foglio **30** Particella **3912/2** Subalterno **41**

Classamento: Rendita: **Euro 370,56** Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

Indirizzo: VIA DEL GHIRLANDAIO n. 5 Piano 2-7

Dati di superficie: Totale: **53 m²** Totale escluse aree scoperte: **52 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. TS0035390 in atti dal 09/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2975.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi:** Comune di **TRIESTE (L424) (TS)** Sez. Urb. **V** Foglio **30** Particella **3912/2** Subalterno **41**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRIESTE (L424A) (TS)** Foglio **30** Particella **3912/2**

AMPLIAMENTO del 08/06/2016 Pratica n. TS0041641 in atti dal 09/06/2016 AMPLIAMENTO (n. 6266.1/2016)

> **Indirizzo:** VIA DEL GHIRLANDAIO n. 5 Piano 2-7

AMPLIAMENTO del 08/06/2016 Pratica n. TS0041641 in atti dal 09/06/2016 AMPLIAMENTO (n. 6266.1/2016)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 370,56** Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/2017 Pratica n. TS0035390 in atti dal 09/06/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2975.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **53 m²** Totale escluse aree scoperte: **52 m²**

AMPLIAMENTO del 08/06/2016 Pratica n. TS0041641 in atti dal 09/06/2016 Protocollo NSD n. AMPLIAMENTO (n. 6266.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09/06/2016, prot. n. TS0041641

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3

1. xxxxx xxxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

nata a xxxxxxxxxx (TS) il xxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/2 nuda proprieta' (deriva dall'atto 1)

2. xxxxx xxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxx)

nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/2 nuda proprieta' (deriva dall'atto 1)

3. xxxxx xxxxx (CF xxxxxxxxxxxxxx)

nato a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx

Diritto di: Abitazione per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/05/2022 Sede TIP
Registrazione Volume 88888 n. 213142 registrato in data 12/05/2022 - DENUNCIA DI
SUCCESSIONE Voltura n. 6614.2/2022 - Pratica n. TS0029710 in atti dal 15/07/2022.

Presso l'Ufficio catastale si è rinvenuta inoltre, la seguente documentazione:

- Planimetria catastale attuale.

Si allega la planimetria catastale.

Presso l'ufficio tavolare è stata acquisita la copia del titolo di provenienza.

Si allegano le copie degli atti di provenienza (G.N. 64/2023 e G.N. 1076/2025).

1. Verifica della concordanza tra le trascrizioni 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

Non vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari; catastalmente la nuda proprieta' risulta intestata per quota di $\frac{1}{2}$ a xxxxx xxxxx e per quota di $\frac{1}{2}$ a xxxxx xxxxx, a seguito di successione (la domanda di intavolazione è stata presentata solo da parte di xxxxx xxxxx). Per allineare le intestazioni catastale e tavolare, si ritiene necessaria la presentazione della voltura catastale per passare la quota di $\frac{1}{2}$ dal nome di xxxxx xxxxx al nome di xxxxx xxxxx (a seguito del decreto Gn 1076/2025). La presentazione della voltura avrà un costo di circa Euro 300,00 + IVA.

Non vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari, in quanto il confine tra la cucina e la chiostrina nell'ente XIV in atti tavolari risulta diverso da quello rappresentato per il sub 41 in planimetria catastale. Sarà necessaria la presentazione di una Denuncia di Variazione Catastale, nella quale sarà anche da prevedere la divisione

tra alloggio e soffitta (Nota AdE n. 321476 dd. 06.10.2020). Il costo per l'operazione tecnica di aggiornamento planimetrico può essere stimato in circa Euro 1.500,00 + IVA.

Si allega estratto del piano tavolare GN. 3407/1964.

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

Non vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari; catastalmente la nuda proprietà risulta intestata per quota di $\frac{1}{2}$ a xxxxx xxxxx e per quota di $\frac{1}{2}$ a xxxxx xxxxx, a seguito di successione (la domanda di intavolazione è stata presentata solo da parte di xxxxx xxxxx). Per allineare le intestazioni catastale e tavolare, si ritiene necessaria la presentazione della voltura catastale per passare la quota di $\frac{1}{2}$ dal nome di xxxxx xxxxx al nome di xxxxx xxxxx (a seguito del decreto Gn 1076/2025). La presentazione della voltura avrà un costo di circa Euro 300,00 + IVA.

Non vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari, in quanto il confine tra la cucina e la chiostrina nell'ente XIV in atti tavolari risulta diverso da quello rappresentato per il sub 41 in planimetria catastale. Sarà necessaria la presentazione di una Denuncia di Variazione Catastale, nella quale sarà anche da prevedere la divisione tra alloggio e soffitta (Nota AdE n. 321476 dd. 06.10.2020). Il costo per l'operazione tecnica di aggiornamento planimetrico può essere stimato in circa Euro 1.500,00 + IVA.

3. 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.

Il sopralluogo di data 06 giugno 2025 si è svolto alla presenza dell'avv. xxxxx xxxxx, nominata custode del bene in data 01 aprile 2025 dall'Illustrissimo Giudice, e di due fabbri. Durante lo stesso si è assunto il *quadro fotografico dei luoghi* che si allega alla presente.

Si segnala che il sopralluogo è avvenuto in maniera forzata in quanto il signore non ha dato accesso alla proprietà.

Il Condominio è una palazzina di otto livelli fuori terra, collocato su una strada in pendenza, in particolare si compone del piano terra a destinazione commerciale, un piano

ammezzato, cinque piani di appartamenti e un piano sottotetto in cui sono presenti le soffitte.

Le facciate sono intonacate e la facciata principale presenta delle cornici in rilievo ed i primi due livelli sono rivestiti in pietra. La facciata lato strada risulta essere da poco ritinteggiata. La copertura è a doppia falda in coppi. Il vano scale si presenta tinteggiato ed in buono stato di manutenzione. Il condominio ha l'ascensore, ma l'alloggio oggetto della presente perizia non ha l'autorizzazione all'utilizzo. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalle parti comuni condominiali.

Internamente l'immobile è composto da un ingresso su cui si affacciano la cucina, un camerino, una stanza, una latrina, un locale doccia. Dalla cucina si accede ad un terrazzino che si affaccia su via del Ghirlandaio.

Il pavimento dell'ingresso, della cucina e della latrina sono in piastrelle della stessa tipologia. La camera ed il camerino sono in prefinito e quello del locale doccia in piastrelle di diversa tipologia. Le pareti della cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle (fino all'altezza di m 2,00 circa), diverse dal pavimento, e per la restante parte sono tinteggiate; le pareti del locale doccia sono rivestite con piastrelle (diversa tipologia del pavimento). Le pareti della latrina sono rivestite in piastrelle fino ad un'altezza di circa m 2,25. Le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

I serramenti esterni sono in alluminio e in legno, quelli in legno presentano ancora i doppi serramenti. Tutte le porte interne sono in legno con inserti in vetro opaco, tranne quella del locale doccia che è in plastica a soffietto. La porta d'ingresso è blindata ed è stata danneggiata per l'accesso il giorno del sopralluogo.

L'altezza interna in cucina è pari a m 3,14 circa, in camerino pari a m 3,09, nella stanza a m 3,10, nel locale doccia m 3,08, nella latrina a m 3,09 e l'ingresso, dove è presente un controsoffitto, ha altezza pari a m 2,92.

Il WC è dotato di finestra ed allestito con solo il vaso. Il locale doccia è composto da lavandino e rubinetteria per doccia ed una piletta posizionata direttamente sulle piastrelle a terra. Nell'alloggio non è presente il bidet.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, gas ed idrico. Il riscaldamento è autonomo e i radiatori sono in alluminio e ghisa. In cucina è presente una caldaia. Per tutti gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità.

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'alloggio è scarso.

La soffitta si trova al settimo piano ed è delimitata da steccati in legno.

4. 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 ne sia l'esito; 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), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

In data 15 maggio 2025 la sottoscritta inoltrava al Comune di Trieste richiesta per verificare se l'immobile, all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento, risultava effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente. Il Comune di Trieste, in data 16 maggio 2025 riscontrava la richiesta indicando che l'esecutato alla data del 11 febbraio 2025 risultava residente in via del Ghirlandaio 5.

Si allega la comunicazione ricevuta dal Comune di Trieste.

In data 15 maggio 2025 è stata inviata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Trieste. L'Agenzia delle Entrate riscontrava la richiesta in data 20 maggio 2025 comunicando che “non risultano contratti di locazione o altri riguardanti diritti di godimento sugli immobili da Voi riferiti aventi quale dante causa xxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.”. L'immobile, al momento del sopralluogo appariva disabitato. *Si allega la comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate.*

5. 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;

Il Nuovo P.R.G.C. della Città di Trieste in vigore dal 05/05/2016 colloca l'area in zona omogenea *B0 - Centro urbano di pregio ambientale* e nella categoria *Ville ed edifici di interesse storico-testimoniale*. La ricognizione dei vincoli contenuta nel Nuovo P.R.G.C. di Trieste non pone l'area tra i beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04.

La costruzione dell'edificio è stata approvata con licenza di costruzione prot. gen. 16009 e reg. corr. 419/135 dd. 24/07/1935.

L'agibilità è stata rilasciata con atto Magistrato Civico, prot. corr. n. 419/ 5 - 1935 dd. 03/04/1936.

La caldaia presente è priva delle dichiarazioni di conformità.

6. Verifica della presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita

Nulla.

7. 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

Non essendo disponibili le dichiarazioni di conformità relative agli impianti e non disponendo di idonea documentazione tecnica per la verifica degli stessi, la stima dell'immobile verrà eseguita considerando l'immobile privo di impianto gas (e quindi privo di riscaldamento) e di impianto elettrico.

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

Da quanto accertato non vi sono provvedimenti in atto.

9. **Verifica se i beni pignorati sono 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**

Nulla.

10. **Indicazione nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini, delle relative spese**

A seguito di avanzamento di formale istanza di data 15 maggio 2025, l'amministratore xxxxx xxxxx, amministratore del condominio, in data 19 giugno 2025 ha riscontrato la richiesta inviando la situazione contabile relativa all'ente. Dalla documentazione ricevuta si desume:

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 325,00;
- b) spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: nulla
- c) spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia: € 4.479,05

Si allegano la nota inviata dall'Amministratore.

11. **Espressione del 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**

L'ipotesi non sussiste.

12. **Espressione del proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicazione, (qualora necessario) dei relativi tempi, delle procedure e dei costi del frazionamento; fornisca comunque la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise**

L'ipotesi non sussiste.

14. **Indicazione dei 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 redazione, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, di un prospetto riepilogativo e descrittivo**

Catastalmente il bene risulta costituito da:

alloggio: categoria A/3 – classe 3 con rendita pari a € 370,56

15. Verifica se vi è o meno l'obbligo di allegare l'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 la predisposizione dell'attestato in caso di assenza

Ai sensi del D.Leg.vo 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica è obbligatorio nel trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari. Il costo per l'acquisizione dell'attestato viene indicato pari a € 500,00 + IVA.

16. Determinazione del valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 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, 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

Le superfici risultano:

superficie alloggio: m² 52,00

superficie balcone: m² 4,20

superficie soffitta: m² 5,30

Per la determinazione della superficie commerciale totale vengono applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

Alloggio: 1

m² 52,00 * 1 = m² 52,00

Balcone: 0,20

m² 4,20 * 0,20 = m² 0,84

Soffitta: 0,15

m² 5,30 * 0,15 = m² 0,80

Superficie commerciale totale: m² 53,64

Con le premesse sopra riportate il valore commerciale al metroquadro dell'immobile viene fissato in base alle quotazioni di mercato indicate per la zona di Trieste

semicentrale/Chiadino – Guardiella - San Giovanni - Rozzol sul sito dell’Agenzia del Territorio per il secondo semestre del 2024 e da valori di mercato.

Il valore a metroquadro di un immobile, con la conformazione e le caratteristiche sopra descritte, posto in uno stabile avente caratteristiche tipologiche, manutentive e di epoca di costruzione analoghe, in questa zona del territorio, alle attuali condizioni di mercato e con i rilievi rispetto lo stato in essere ed in particolare riprendendo le considerazioni fatte per la caldaia dell’impianto di riscaldamento presente e per i relativi impianti, viene stimato in €/m² 1.000,00.

Il valore complessivo commerciale dell’immobile risulta quindi:

$$m^2 53,64 * \text{€/m}^2 1.000,00 = \text{€ } 53.640,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- stato di occupazione: nulla
- oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica: € 1.800,00 + IVA
- stato d’uso e di manutenzione: è stato già considerato nella determinazione del prezzo unitario
- stato di possesso: nulla
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:

acquisizione APE: € 500,00 + IVA

- spese condominiali insolute: € 4.479,05
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del 5% del valore complessivo dopo gli adeguamenti e le correzioni apportate alla stima.

Determinazione **valore del bene**:

adeguamenti e correzioni della stima del valore di commerciale

Valore complessivo di commerciale dell’immobile	€ 53.640,00
Regolarizzazione catastale e urbanistica	€ 2.196,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 610,00
Valore netto	€ 50.834,00

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

$$\text{€ } 50.834,00 - \text{€ } 50.834,00 * 5\% = \text{€ } 48.292,30$$

Il valore di tutto il bene, senza considerare la decurtazione per spese condominiali insolute, risulta **€ 48.292,30**.

Decurtazione per spese condominiali insolute:

valore determinato: € 48.292,30

spese condominiali insolute:

€ 4.479,05

differenza

€ 43.813,25

Il **valore del bene** risulta quindi pari ad arrotondati a € **43.800.00 (Euro quarantatremilaottocento/00)**.

17. Indicazione del 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

Il valore catastale dell'immobile, determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 risulta:

abitazione categoria A/3

valore catastale: € 370,56

Trieste, 25 giugno 2025

dott. arch. Lara Gregori

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lara Gregori

ASTE
GIUDIZIARIE®
Ordine
degli
architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
trieste
lara gregori
albo sezione
numero 857
architetto

appc trieste

ASTE
GIUDIZIARIE®

allegati:

- 1) estratto tavolare P.T. 27829 C.C. Trieste dd. 12.05.2025
- 2) visura catastale dd. 16.05.2025
- 3) planimetria catastale attuale del bene
- 4) copia titolo di provenienza
- 5) estratto piano tavolare G.N. 3407/64
- 6) quadro fotografico con pianta su cui vengono indicati i coni fotografici in riferimento all'accesso dd. 06/06/2025
- 7) prospetto spese condominiali – Amministrazione stabili xxxxx xxxxx
- 8) comunicazione ricevuta dal Comune di Trieste in data 16/05/2025
- 9) nota Agenzia delle Entrate in data 16/05/2025
- 10) prospetto riepilogativo (art. 14 relazione)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®