

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARIASTE
GIUDIZIARIE® RGE 44/2013ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE®**MIRAN PECENIK**

contro

PRIMOZ SANCINASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto arch. Gianfranco BELTRAMINI, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Trieste e all'Elenco dei Consulenti Tecnici Giudiziari presso il Tribunale di Trieste, con studio a Trieste in Piazza della Borsa n. 7, è stato nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare R.E. n. 44/2013 in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Monica Pacilio ed ha accettato l'incarico e prestato giuramento depositando telematicamente la dichiarazione in data 11.05.2023. Il G.E. ha conferito al sottoscritto l'incarico di seguito enunciato, autorizzandolo ai necessari accertamenti presso terzi e pubbliche amministrazioni.

* * *

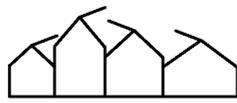
Il sottoscritto Stimatore, dopo aver eseguito i necessari rilievi presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Trieste, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Trieste - Catasto Fabbricati, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, il Comune di Trieste, l'Amministratore del Condominio, nonché gli accertamenti in sopralluogo, si pregia presentare la seguente relazione tecnica peritale.

* * *

OGGETTO DELLA CONSULENZAASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione di mercato riguarda:

A. porzione di un fabbricato bifamiliare e terreno pertinenziale sito in località Dolina n.



17 – San Dorligo della Valle (TS);

B. un terreno libero sito in località Prebenico - San Dorligo della Valle (TS);

* * *

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1

“Eeguire, 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”.

Il sottoscritto si recava in sopralluogo il giorno 08.06.2023 presso il bene oggetto di pignoramento. In assenza dell’esecutato, riusciva ad effettuare il sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario dott. Luca Cantarini.

Il terreno, di difficile individuazione, risulta incolto ed in stato di abbandono.

La scrivente effettuava un accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Dorligo della Valle per reperire eventuali estremi di istanze di provvedimenti, anche in corso di definizione, ex L 47/85.

* * *

Quesito n.2

“Descrivere i beni oggetto dell’espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, indicando il titolo di



FUCINE DI ARCHITETTURA

Architettura - Paesaggio - Interni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

acquisto ed allegandone copia; descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quota indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia”.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO TAVOLARE

Situazione aggiornata alla data del 23.05.2023.

Presso l'ufficio del Libro Fondiario di Trieste:

P.T. 1763 C.C. di San Dorligo della Valle – c.t. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®



FUCINE DI ARCHITETTURA

Architettura - Paesaggio - Interni

ASTE GIUDIZIARIE®

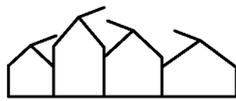
ASTE GIUDIZIARIE®

A. (Prima parte)

Numero della partita tavolare: 1763 Comune catastale: S. DORLIGO

Numero catastale	Designazione della particella (numero di caso, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di caso, genere di coltura)
95	Catbo tavo lase 1° area d'edifizio, casa d'abitazione con catbo C.C. n. 17 cat. mp. 324 19/133 Piano 9U 9112/pz		
95/1	catbo vedano		
95/2	" " v. AII p. 4		
95/3	" " v. AII p. 4		
95/4	" "		

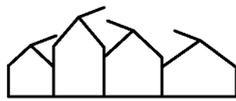
ASTE GIUDIZIARIE®



A.

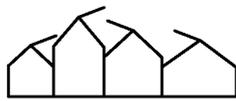
(Seconda parte)

Numero della posta	Iscrizioni
9412/8	
1	<p>Pres. 17 dicembre 1982 - GN. 9112</p> <p>In base al piano part. u. 1141/82 e al contratto di permuta del TS 22.11.1982 si incorpora nella f.ced. 95^{1/1} al 1° la frazione marcata "A" in rotto di m. 10 distaccata dalla f.ced. 94 al 1° in P.T. 62. —</p>
2	<p>8726/11 Pres. 30.6.11 GN 8726</p> <p>Si rende evidente il posizionamento delle pec 95/1 in 95/1-2-3-4 ede urbani, con l'aggiornamento delle servitù sub GN 9104/80 - 6722/81 - 9112/82 questo solo a favore delle 95/1</p>
3	<p>1209/12 Pres. 13.02.2012 GN 1709</p> <p>Si annota il rigetto della domanda.</p>
4	<p>Pres. 25.06.2012 GN 7113</p> <p>In base al piano part. u. 05.09.2006 ed alle sentenze n. 322/2007 del Tribunale di Trieste e u. 476/2010 della Corte d'Appello di Trieste in atti fascicoli sub GN 1709/2012 si esecorparano dal CT 1° le ppcc 95/2 e 95/3 e si forma con le stesse il CT 1° della PT 2348 di q.c.c. sendo il trasfondo dell'assegnazione di fruizione sub GN 824/11 e dell'ipoteca sub GN 5490/2006 e con il trasfondo delle omne Totale di pendente di lire sub GN 14478/2011 e di netto sub GN 1709/2012, nonché delle servitù passive GN 9104/1980. —</p>
5	<p>Si rendono evidenti i diritti di servitù attiva di passaggio e predi, con animali, cose, ecc.:</p> <p>a) a favore della pec 95/1 in CT 1° ed a peso delle ppcc. 95/2 e 95/3 in CT 1° della PT 2348 di q.c.c.;</p> <p>b) a favore della pec 95/4 in CT 1° ed a peso delle ppcc. 95/2 e 95/3 in CT 1° della PT 2348 di q.c.c.</p>
6	<p>Si annota il rigetto parziale della domanda.</p>



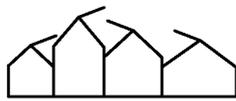
B.

Numero della posta	Iscrizioni
	Pres. 31 agosto 1981 GN 6722 In base alla comparanda del Trieste 18/6/1981 Rep. 7102 Not. Giglio A. intavola il
v. 11 p. 1	dritto di proprietà del d. 1° a nome di:
v. 8	a) Primoz SANCIN, n. Trieste 4.11.1954
v. 205	b) Miran PECENIK, n. Trieste 17.5.1956 e con 5/4 con 5/4/102 i p.
v. 4.	c) Magda NADISEK in Pecnik, n. Trieste 30.11.1957 con 5/4/216pi. con 5/4/102 i p. campi in regime di comune legale familiare
v. 2	9127/89 (ad 1c) Pres. 14.11.1984 GN 9192
v. 5	In base alla comparanda dd. 10.10.1984 Si PRENOTA il diritto di proprietà di 1/27pi del 1° a nome di: PECENIK MIRAN, n. TS. 17.5.1956 con 5/4/216pi
	quale bene personale
	- e -
	3. Si fissa le termine della quietificazione entro sembre fidei dalla motiva del presente decreto, mediante produzione della copia autentica della sentenza di separazione personale
	- e -
v. 1	Si omessa, e ommissione di cui al GN. 672/81.
	428/90 Pres 16 GENNAIO 1990 GN 428/90
v. 8 5/212	Si omessa la quietificazione del diritto di proprietà prenotato sub GN 9192/84
	1147/81 1707/12 713/12 Pres. 15.11.11 GN 14778
	6. Si omessa la pendente di lite in quanto sottogiunto della comunione successa dell'Avv. Olivia Franceschi per conto di Miran Pecnik
	1707/12 713/12 Pres. 13.02.2012 GN 1703
	7. Si omessa il rigetto della domanda.
	713/12 Pres. 25.06.2012 GN 4113
	In base alle sentenze n. 322/2007 del Tribunale di Trieste e n. 476/2010 della Corte d'Appello di Trieste in atti fascicoli sub GN 1703/2012
v. 1 a) b) - 2-5	si rivede il dritto di proprietà del 1° a nome di: ~ Primoz SANCIN, n. Trieste 04.11.1954 ~



C.

Numero della posta	Iscrizioni	Lire
1	<p>Pres. 31 agosto 1981 GN 6722 Dalle P.T. 135 s. tripartite: Pres. 10 dicembre 1980 GN 9104 In base alla Permessa 5.11.80 Rep. 108312 e 108417 Nat. Modugno s. intera a favore della pr. 94 in cl. 1° P.T. 62 di S. Dazio il diritto di servitu' di passaggio a piedi, con animali, cose, autoveicoli, autoveicoli (incluso il parcheggio) nonché di posa in opera di condutture aeree e sostenerne lungo il tratto diimitato dalle lettere "A-B-C-E-F-G-H-I-A" il tutto celebrato in giudizio, a favore della pr. 95 - 95/2-3-4</p>	
v.11 p.7	9/2/82	
2	<p>Pres. 17 dicembre 1982 - G.N. 9112 In base al piano part. n. 1141/82 e al contratto di vendita del 15.11.1982 si autorizza il diritto di servitu' di posa e sostenerne di condutture fognarie a peso della p.c.a. 95^{ma} cl. 1°, lungo la fascia in fianco tra le lettere "A-B-C-D-A", ed a favore della pr. 94 cl. 1° in P.T. 62. -</p>	1764 65
3	<p>924/89 Pres. 2 febbraio 1989 GN 924 Si annote il pignoramento immobiliare promosso da FABIO PETRACCI, nato a Monfalcone il 3.7.1951, per l'esazione del credito di L.A. 7.191.895 - oltre a spese e successorie occorrenti, e peso di 54/108 p.i. del c.t. 1°, di risulta ragione di primo SANCIN. -</p>	
v.6		
v.11		
v.11		
5	<p>5490/06 Pres. 11.4.2006 GN 5490 Principale In base agli estratti di ruolo in atti, si autorizza il diritto di ipoteca simultanea e favore di UNIRISCOSSIONI SpA con sede in TORINO - pr. complementi anno 17.919,20 - p. capitale euro 8.959,60 - a peso di 1/2 pi. del c.t. 1° di SANCIN PRIMOZ nato e Trieste il 01.11.1954 - Accomone: PT 1764 di p.c.c.</p>	8.959,60
5	<p>8/2/11 1707/12 2113/12 Pres. 13.02.2012 GN 1703 Si annote il rigetto della domanda.</p>	
6	<p>2113/12 2247/17 Pres. 25.06.2012 GN 4113 In base al piano cod. tav. di. di. 2006 ed alle sentenze u. 322/2007 del Tribunale di Trieste e u. 476/2010 della Corte d'Appello di Trieste in ott. Tav. con. sub GN 1703/12: Si annote che il pignoramento sub GN P24/1999 e l'ipoteca sub GN 5490/2006 gravano sia c. usero c.t. 1°. e ~</p>	
v.12 v.12 v.12		



C.

Numero della posta	Iscrizioni
7	<p>Si reintroduce i seguenti diritti di servitù a passaggio a piedi, con animali, cose e carichi (compatibilmente con la planimetria del C/ugo) escluso il parcheggio:</p> <p>a) a peso della p.c.n. 95/4 in CT 1°, limitatamente all'area orlata in giallo Tra le lettere "E-F-G-H-I-L-M-N-E" ed a favore della p.c. 95/2 in CT 1° PT 2348 q.c.c.</p> <p>b) a peso della p.c.n. 95/4 in CT 1°, limitatamente all'area orlata in giallo Tra le lettere "E-F-G-H-I-L-M-N-E" ed a favore della p.c. 95/3 in CT 1° PT 2348 q.c.c.</p>
8	<p>Si reintroduce il diritto di servitù di passaggio a piedi per l'accesso, la manutenzione e l'uso della centrale termica a peso della p.c. 95/4 in CT 1°, limitatamente all'area orlata in giallo Tra le lettere "E-X-Y-F-E" ed a favore della p.c. 95/3 in CT 1° della PT 2348 q.c.c.</p>
9	<p>Si annulla il rigo relativo alla domanda.</p>
10	<p>2243/13 Pres. 20 febbraio 2013 GN 2243 Si annulla il figuramento a favore di Miran Tecnik per le somme di € 23.167,16.- oltre a interessi, spese e successive occorrenze a favore del CT 1°.-</p>
11/204	<p>Pres. 17.07.2019 GN 8139 Si annulla a margine del diritto di ipoteca simmetrica iscritto sub GN 5490/2006, che ACCESSORIA: 1764 di q.c.c. deve intendersi ora come PTW 234 di q.c.c.</p>
693/11	<p>Pres. 21.01.2021 GN 693</p>
12 ed 4-6	<p>Si reintroduce la cancellazione dell'ipoteca sub GN 5490/2006 e si cancella la relativa annotazione sub GN 7113/2012.</p>

Situazione aggiornata alla data del 30.08.2023.

Presso l'ufficio del Libro Fondiario di Trieste:

P.T.W. 234 C.C. di San Dorligo della Valle – c.t. 1°

Interrogazioni Tavolari

30/08/23, 17:21



PRESIDENZA DELLA REGIONE
SECRETARIATO GENERALE
SERVIZIO LIBRO FONDIARIO E USI CIVICI

I dati esposti corrispondono alle risultanze del libro maestro aggiornato al 29/08/2023.

**P.T. WEB 234 DI SAN DORLIGO DELLA VALLE
FOGLIO A1 - CORPO TAVOLARE 1**

p.c.t. 2393/1 bosco (da PT 1764 ct 1)

p.c.e. 93/4 stalla e corte (da PT 1764 ct 1)

FOGLIO A2 - CONSISTENZA

GN 8139/2019

pres. 17/07/2019 GN 8139/2019

1 Si rende evidente che le p.c.t. 2393/1 , p.c.e. 93/4 escorporate dalla PT 1764 ct 1 di questo comune censuario costituiscono ora la presente PTweb 234 di questo comune censuario

FOGLIO B - PROPRIETA'

GN 8139/2019

pres. 17/07/2019 GN 8139/2019

1 Si intavola il diritto di proprietà a nome di:
SANCIN Primoz nato a TRIESTE (TS) il 04/11/1954 con 1/1 p.i.
In base a: TITOLI in atti sub G.N. 6723/1981

FOGLIO C - AGGRAVI

GN 8139/2019

pres. 17/07/2019 GN 8139/2019

Si trasporta dalla PT 1764 di questo comune censuario:

pres. 11/04/2006 GN 5490/2006



1	<p>ACCESSORIA</p> <p>Intavolata ipoteca simultanea a favore di UNIRISCOSSIONI S.p.A. con sede in Torino, per la somma complessiva di Euro 17.919,20 di cui Euro 8.959,60 di capitale, a peso di questa PTweb.</p> <p>PRINCIPALE: PT 1763 di questo comune censuario</p> <p>v.3</p>
---	--

pres. 20/02/2013 GN 2243/2013

2	<p>Si annota il pignoramento a favore di MIRAN PECENIK per la somma di Euro 25.167,16 oltre a interessi, spese e successive occorrenze a peso di questa PTweb.</p>
---	--

GN 693/2021

pres. 21/01/2021 GN 693/2021

3	<p><i>Intavolata la cancellazione del diritto di ipoteca simultanea iscritto sub GN 5490/2006 trasportata sub GN 8139/2019</i></p> <p>ad 1</p>
---	--

Nota alla situazione tavolare: si rileva l'assenza di diritto di servitù di passaggio sulla

p.c. .93/2 per l'accesso al fabbricato oggetto di esecuzione. Per l'acquisizione di tale servitù si prevede una spesa indicativa di € 20.000,00 comprensiva di oneri di legge ed indennità di asservimento, che andranno detratti dal valore di stima.



Quesito n.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 censimento, 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”.

STATO CATASTALE

Catasto Terreni – Comune di San Dorligo della Valle (TS)

Scheda catastale del Comune di San Dorligo della Valle intestata a Primoz SANCIN, per la quota di 1/1.

Fg	Pcn	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
4	2393/1	Boschi 3	2205	€ 2,85	€ 0,46
3	.93/4	Fabbricato e corte	55	/	/
3	.95/1	Cortile	58	/	/
3	.95/4	Ente Urbano	129	/	/

Si rileva la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti).

Nota alla situazione catastale: si rende evidente che gl'immobili pp.cc.ed 93/4 e 95/4 (corrispondenti al fabbricato oggetto di esecuzione) risultano censiti solo al catasto terreni, per cui non si è reperita alcuna planimetria catastale né visura al catasto fabbricati. Occorrerà provvedere all'accatastamento urbano del fabbricato, con una spesa indicativa pari a 2.000,00 € compresi diritti ed oneri di legge, che andranno detratti dal valore di stima.

Quesito n.4

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

Non vi sono situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura.

* * *

Quesito n.5

“Descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne 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”.

Lo scrivente Stimatore, per avere un'esatta percezione della consistenza e dello stato dell'immobile in oggetto ed al fine di giungere alla determinazione del valore di stima, si è recato in sopralluogo, con le modalità già descritte in precedenza, il giorno 8 giugno 2023 alle ore 9:00, potendo constatare quanto segue.

A. FABBRICATO CON AREA ESTERNA PP.CC.ED 93/4, 95/4, 95/1

Trattasi di un edificio bifamiliare multipiano incompiuto sito in zona di centro storico nell'abitato della frazione di Dolina, zona mediamente dotata di infrastrutture di primaria e secondaria necessità.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale ancora in corso di costruzione anche se non risultano presenti aree di cantiere, presenza di

attrezzature, materiali derivanti da attività di costruzione e demolizione. Il fabbricato confina a nord-est con la strada comunale, a sud e ad ovest con edifici in adiacenza, a sud-ovest con un cortile di pertinenza in terra battuta, privo cioè di alcuna pavimentazione a cui si accede dalla pubblica viabilità.

L'immobile prende accesso carraio e pedonale dalla via pubblica attraverso il fondo di proprietà di terzi p.c.ed 93/2, non gravato da servitù di passaggio a favore dell'immobile in oggetto. La superficie dell'intero lotto di proprietà è di 144 mq circa. La distribuzione interna prevede la suddivisione verticale del fabbricato su quattro livelli: piano terra, piano primo, secondo piano e piano soffitta non abitabile.

L'accesso all'immobile avviene al pianoterra attraverso corteo interna. Questo è costituito da un disimpegno di ingresso con scala di collegamento, un magazzino accessibile anche dall'esterno, due cantine, un ripostiglio e un vano centrale termica con servitù passiva iscritta a favore dell'edificio adiacente p.c.ed 95/3.

Si rileva un'altezza utile interna variabile tra m 2.30 e 2.50. Le pareti divisorie non risultano ultimate in alcuni locali e non sono state installate le porte interne. Pareti, soffitti e pavimenti risultano allo stato di grezzo. E' presente, oltre al serramento di ingresso, un accesso alla cantina dotato di basculante in lamiera.

Attraverso il vano scala si accede al primo piano che risulta diviso in quattro stanze, due vani predisposti per le utenze di bagno-wc e un disimpegno. L'altezza rilavata è di 2.80 m.

Anche questo livello di piano presenta finiture al grezzo, e cioè murature e soffitti senza intonaco, solai privi di pavimenti, bagni sprovvisti di rivestimenti e sanitari. Sono talvolta presenti infissi esterni in legno verosimilmente di recupero provvisti di avvolgibile. Alcuni fori architettonici sono stati tamponati con semplice tavolame.

Per mezzo dello stesso vano scala, si accede al secondo piano, l'unico piano che risulta essere stato abitato dall'esecutato, che presenta un vano adibito a cucina, tre stanze di forma irregolare, un bagno ed una terrazza. Questo livello di piano, con altezza di 2.80 m, appare allo stato di finito; presenta cioè pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti decorati con finto cassettonato in legno, pavimenti in ceramica, parete della cucina rivestita in materiale lavabile in prossimità dell'acquaio, bagno con pavimento e rivestimenti in ceramica e provvisto di vasca, lavabo e wc. Serramenti interni di qualità economica, infissi esterni in alluminio con vetrocamera ma senza

taglio termico; le specchiature presentano una decorazione ad inglesina e sono privi di avvolgibili od oscuranti di qualsiasi tipo.

La terrazza coperta allo stato di grezzo, priva di pavimentazione, di intonaco su alcune porzioni di murature che la delimitano e sprovvista di regolare balaustra verso il vuoto che prospetta la corte.

Il vano della cucina presenta tracce a parete di uno spandimento passato proveniente dal piano superiore (sottotetto) che appare non più attivo.

Il vano scale termina al piano sottotetto. Questo livello di piano presenta un solaio a doppia falda con un terrazzo a vasca priva di serramento. L'altezza interna varia da un minimo di 0.90 m a un massimo di 2.25 m. Le pareti risultano incomplete e lo stato generale del piano è di grezzo, parimenti ai livelli terra e primo. La distribuzione interna del piano sottotetto prevede la formazione di due vani di servizio, due vani non praticabili ed un bagno.

L'impianto idrico-sanitario risulta completo solamente al piano secondo e parzialmente predisposto al piano primo.

L'impianto elettrico risulta completo, ancorché non conforme alla normativa, solamente al piano secondo, mentre negli altri livelli sono state solamente predisposte le vie di cavo con tubazioni corrugate all'interno dei solai e dei tramezzi.

L'impianto di riscaldamento risulta solo parzialmente predisposto per quanto riguarda le tubazioni di distribuzione essendo assenti il generatore di calore e i corpi radianti.

La struttura del fabbricato è costituita di murature in calcestruzzo per le parti in elevazione del pianoterra; murature di blocchi di cemento prefabbricato per il resto della scatola muraria dell'edificio.

Il solaio interpiano e quelli di copertura sono costituiti da travetti precompressi in laterocemento e pignatte cementizie.

Il manto di copertura è costituito da coppo in laterizio, mentre le lattonerie dei canali di gronda e pluviali sono in lamiera preverniciata.

B. TERRENO AGRICOLO P.C.N. 2393/1 (BOSCHI)

Trattasi di un terreno agricolo incolto con alberi e arbusti, in forte declivio, non recintato e di accesso solo pedonale non particolarmente agevole, posto al confine fra

il comune censuario di San Dorligo della Valle e quello di Prebenico.

È possibile accedervi esclusivamente per mezzo di un sentiero pedonale. Il terreno ha forma pseudotrapezoidale piuttosto allungata secondo l'asse nord-sud (con lato minore di circa 25 metri).

Attualmente il terreno non è coltivato, ed anzi si presenta totalmente invaso da una copertura vegetale tipica della landa carsica, cioè da una boscaglia di arbusti ed alberi di ridotte dimensioni costituita prevalentemente da carpino nero, orniello e sommacco. I lati che delimitano il terreno non sono recintati e non vi è presenza di murature in pietra carsica a secco a delimitazione della proprietà. Come gran parte dei terreni carsici, il suolo ha limitato spessore ed è soggetto a notevole drenaggio.

* * *



Quesito n.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 di 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 giudiziali per separazione 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 giudiziali definitivi o meno), il 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”.

Il sottoscritto estimatore ha provveduto ad estrarre certificazione anagrafica, dalla



quale è risultato che l'esecutato dal 01.10.1991 al 31.08.2023 risultava residente a San Dorligo della Valle in Loc. Dolina civ. 17 e che la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione: Primoz SANCIN nato a Trieste il 04.11.1954, C.F.: SNCPMZ54S04L424B.

All'atto del sopralluogo il fabbricato de quo è risultato LIBERO ed il terreno in località Prebenico è risultato in stato di abbandono.

* * *

Quesito n.7

“Verificare la situazione urbanistica dell’immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l’esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro ad ogni documenti rilevante”.

SITUAZIONE URBANISTICA

A. FABBRICATO CON AREA ESTERNA PP.CC. ED 93/4, 95/1, 95/4

L’edificio ricade in area soggetta a P.R.P.C. Il piano dovrà comprendere l’intero ambito perimetrato. Per ciascun ambito sono indicate le regole per la redazione del P.R.P.C., i presupposti e gli obiettivi di valorizzazione ambientale ed architettonica, nonché gli eventuali servizi di pubblico interesse da reperire e realizzare. Nel caso in cui il P.R.P.C. sia di iniziativa privata e preveda il reperimento e la cessione di aree da destinare a servizi di pubblico interesse e la realizzazione di opere di pubblica utilità, a cura e spese del richiedente, esso sarà accompagnato da una convenzione che regolerà i rapporti tra il richiedente stesso e l’Amministrazione comunale. Le opere di pubblica utilità e le aree da cedere gratuitamente all’Amministrazione indicate per ogni ambito a carico del richiedente, non saranno conteggiate in detrazione degli oneri di urbanizzazione, a meno che la detrazione non sia indicata esplicitamente per singole cessioni o opere. In assenza di P.R.P.C., quando non diversamente specificato per ciascun ambito, per gli

edifici esistenti all'adozione della presente variante, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di conservazione tipologica, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, fatta eccezione per gli ambiti n. 1, n. 2 e n. 3, gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 6.9

L'edificio è ricompreso nell'ambito n.2 corrispondente al nucleo antico di Dolina (all. tav. 11b), già perimetrato in zona omogenea B.A. In assenza del P.R.P.C. valgono le norme della zona B.A. Ogni intervento all'interno dell'ambito è sottoposto al P.R.P.C. di iniziativa pubblica denominato "P.R.P.C. dell'abitato di Dolina", approvato dall'Amministrazione comunale, con deliberazione consiliare n. 49 del 19.12.2001, ravvisata legittima dal Comitato regionale di controllo e pubblicato sul B.U.R. n. 3893 del 27.03.2002. Valgono le prescrizioni in esso contenute.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 139 Dlgs 490/99 - ex L.1497/39 abrogato con Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004.

Con l'accesso di data 20/06/2023 presso l'Ufficio Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di San Dorligo della Valle lo scrivente esaminava gli atti d'archivio contenuti nel fascicolo inerente l'immobile de quo:

Licenza di costruzione

Si elencano di seguito gli atti abilitativi reperiti presso gli archivi del Comune di San Dorligo della Valle:

- CONCESSIONE A RICOSTRUIRE L'EDIFICIO DEMOLITO prot. 4867/78 R.C. n.161/78;
- CONCESSIONE AD ESEGUIRE LAVORI DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA prot. 6026/81 -R.C. n.228/81;
- AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA E DI COMPLETAMENTO prot. 5456/93 - R.Gen. 113/93/Aut.(solo per la parte in proprietà del sig. Pecenik Miran);
- RICHIESTA DI CONDONO n. 193/1995 – prot. 4964/1995: **richiesta respinta.**

Come già evidenziato nella perizia redatta dal geom. Giorgio Reiner, il progetto risulta decaduto per scadenza dei termini e, poiché è stata respinta la richiesta di condono, in

parziale difformità rispetto le indicazioni di piano e le norme paesaggistiche. Inoltre, nel fascicolo esaminato non è stata reperita alcuna documentazione relativa agli impianti idro-termo sanitari, elettrico e fognario.

Trattandosi di un fabbricato incompiuto, il bene risulta evidentemente privo di certificato di agibilità.

Per il terreno agricolo si faccia riferimento a quanto già riferito nella risposta al quesito n. 5.

B. TERRENO AGRICOLO P.C.N. 2393/1

Il terreno è ricompreso nella zona omogenea "E2 – Agricole e forestali ricadenti negli ambiti boschivi"; La zona è inedificabile. Sono ammessi interventi di trasformazione per la salvaguardia idrogeologica e per il riequilibrio forestale. E' consentito il ripristino e il consolidamento dei sentieri e delle piazzole.

L'area NON è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39. Nelle zone sopra menzionate si applicano i vincoli e le prescrizioni di cui all'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

* * *

Quesito n.8

“Verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita”.

Gli abusi edilizi sono descritti nel testo della risposta al quesito n. 7.

* * *

Quesito n.9

“Verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della

stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimenti, 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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”.

A. FABBRICATO CON AREA ESTERNA PP.CC. ED 93/4, 95/1, 95/4

All'atto del sopralluogo la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare in oggetto è risultata difforme al progetto depositato.

Il sottoscritto estimatore faceva richiesta di colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Dorligo della Valle per determinare le opere in difformità sanabili e quelle che necessiteranno di essere demolite.

Il colloquio veniva concesso in data 20.07.2023 con il geom. Igor Martini e in data 29.08.2023 con l'ing. Veronese, facendo emergere che:

le difformità dell'organismo edilizio rispetto il progetto approvato che non risultano sanabili consistono in:

1. Maggiore altezza del fabbricato oltre i limiti di tolleranza edilizia del 2% in ambito paesaggistico. La procedura dell'accertamento di compatibilità edilizia, infatti, riguarda una ridotta gamma di interventi abusivi compiuti nelle aree vincolate ai sensi della Parte III del Codice dei Beni Culturali D.Lgs. 42/2004, quindi quelle soggette ai vincoli paesaggistici “per decreto” di Notevole Interesse Pubblico ex art. 136 del Codice, e anche quelle “per legge” ex art. 142 del Codice (i c.d. vincoli “galassini”), e quelle derivanti da piani paesaggistici. Le uniche opere per le quali è possibile presentare domanda di accertamento di

compatibilità paesaggistica sono davvero esigue e, attualmente tra quelle previste dal comma 1-ter dell'art. 167 del Codice ci sono i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.** Poiché gl'interventi abusivi sul fabbricato in esame hanno invece determinato aumenti delle superfici e dei volumi legittimamente autorizzati, non è possibile accedere alla procedura dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

2. Ampliamento del volume utile al piano secondo (vedi punti 1.);
3. Ampliamento della superficie coperta al piano sottotetto (vedi punti 1.);
4. Realizzazione di un abbaino in copertura. L'art. 8 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRGC non consentono nella zona omogenea BA la formazione di abbaini e vuoti nelle falde. Sono consentiti esclusivamente i passaggi necessari per provvedere alla manutenzione del tetto ed i lucernai proporzionati all'estensione della falda;

Affinché sia possibile procedere al completamento delle opere ed ottenere la piena agibilità dell'immobile, si renderà necessario intervenire preventivamente con la demolizione ed il ripristino in conformità all'ultimo progetto autorizzato delle difformità sopra elencate.

Risultano invece sanabili le altre difformità riscontrate e consistenti in:

- A. Modifica della forometria dei prospetti. I fori finestra dovranno essere dimensionati secondo le proporzioni delle tipologie storiche, ad eccezione dei portoni carrabili che comunque dovranno integrarsi con l'architettura storica;
- B. Difformità infissi esterni. I serramenti dovranno rispettare le disposizioni e le prescrizioni tipologiche e qualitative previste dal Regolamento Edilizio Comunale;
- C. Modifica della profondità del ballatoio sul prospetto sud. Le vigenti NTA consentono ballatoi su facciate principale esposte a sud per una profondità massima di 1,50 ml.

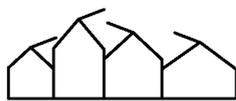
Per le difformità sopra elencate potrà eventualmente essere fatta richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e, successivamente all'esito positivo dell'accertamento, deposito di SCIA in Sanatoria.

Le difformità su parti non strutturali riscontrate nel distributivo interno rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 4 della L.R. 19/2009. Essendo interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo e, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009, sono realizzabili in edilizia libera.

Affinché sia possibile il completamento dell'edificio, si rende necessaria la presentazione di un progetto di completamento che includa tutta la documentazione mancante relativa agli impianti idro-termo sanitario, elettrico e fognario. Il progetto dovrà prevedere:

- Il ripristino della sagoma e della configurazione autorizzata delle falde e dell'altezza del fabbricato;
- Rimozione degli attuali serramenti esterni e sostituzione con elementi compatibili con le prescrizioni paesaggistiche e di piano;
- Rimozione delle attuali torrette dei camini e sostituzione con nuovi elementi compatibili con le prescrizioni paesaggistiche e di piano;
- Completamento dell'intonacatura e la finitura delle superfici esterne;
- Installazione di un parapetto metallico o in muratura a protezione della terrazza;
- Completamento delle partizioni interne, dell'intonacatura e finitura, posa di pavimenti e rivestimenti, sanitari e serramenti interni;
- Completamento degli impianti non ultimati e/o sostituzione di quelli non a norma.

Per l'esecuzione delle pratiche paesaggistiche ed edilizie di cui sopra si preventiva una spesa indicativa di € 20.000,00 compresi diritti ed oneri di legge; per la progettazione impiantistica (idrica, elettrica, gas e fognatura) si preventiva una spesa indicativa di € 10.000,00 compresi diritti ed oneri di legge; per la sostituzione dei serramenti abusivi e la realizzazione di intonacature esterne nel rispetto del



vincolo paesaggistico si preventiva una spesa indicativa di € 30.000 compresi diritti ed oneri di legge, che andranno detratti dal valore di stima.

B. TERRENO AGRICOLO P.C.N. 2393/1

Il terreno non risulta essere edificato né recintato.

* * *

Quesito n.10

“Verificare l’esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessa dal Comune ex L. 47/85”.

Dagli accessi agli atti comunali effettuati, non è emersa l’esistenza di procedimenti sanzionatori emessi relativamente agli immobili in oggetto.

* * *

Quesito n.11

“Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, sono quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

* * *

Quesito n.12

“Indicare, nell’ipotesi di immobili facenti parte di condomini:

- a) l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;***
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;***

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

I beni pignorati non ricadono in condominio.

* * *

Quesito n.13

“Esprimere il proprio parere sull’opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell’ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione”.

I beni oggetto di esecuzione consistono in un edificio pluripiano con aree esterne ed in un terreno agricolo p.c.n. 2393/1, distante dal fabbricato.

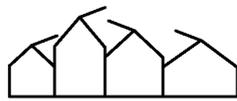
In considerazione della difficoltà di vendita della p.c.n. 2393/1, consistente in un terreno agricolo incolto, in forte declivio e scarsamente utilizzabile, che posto in vendita in lotto autonomo rischia di rimanere invenduto, si ritiene opportuno porre in vendita tutti i beni oggetto di esecuzione in un unico lotto.

* * *

Quesito n.14

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

Oggetto di pignoramento sono gli immobili di piena proprietà dell’esecutato sig. Primoz Sancin, sicché non si pone il problema della divisibilità.



* * *

Quesito n.15

“Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni, all’aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativa e descrittivo”.

Catasto Terreni – Comune di San Dorligo della Valle (TS)

Scheda catastale del Comune di San Dorligo della Valle intestata a Primoz SANCIN, per la quota di 1/1.

Fg	Pcn	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
4	2393/1	Boschi 3	2205	€ 2,85	€ 0,46
3	.93/4	Fabbricato e corte	55	/	/
3	.95/1	Cortile	58	/	/
3	.95/4	Ente Urbano	129	/	/

* * *

Quesito n.16

“Verificare se vi sia o meno l’obbligo di allegazione dell’attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lvo 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”.

Trattandosi di un immobile incompiuto, l’Attestazione di Prestazione Energetica (APE) risulta inesistente. Tuttavia, ai sensi dell’art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 (richiamati anche dall’appendice A del DM 26/06/2015), per i fabbricati in costruzione “al rustico”

o nello stato di “scheletro strutturale” decade l’obbligatorietà di redigere l’APE, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell’atto notarile.

I terreni non sono soggetti ad APE.

Quesito n.17

“Determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto quella praticata per l’eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per 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 giuridici non eliminabili del corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

A. VALUTAZIONE DEL FABBRICATO CON AREA ESTERNA PP.CC. ED 93/4, 95/1, 95/4:

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Per la determinazione del valore di mercato si ritiene di adottare il metodo del confronto di mercato (MCA), che si basa sulla comparazione diretta dell’immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della stima.

L’MCA (market comparison approach) è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). L’MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

(p.to. 2.1.1. – cap. 8 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – ed. Tecnoborsa).

Nel caso de quo trattasi di un fabbricato, destinato ad unica unità immobiliare con aree scoperte, in condizioni manutentive interne pessime, articolato su quattro livelli, parzialmente allo stato grezzo con la presenza di difformità edilizie di rilievo che comporteranno demolizioni e ricostruzioni di parte del fabbricato. Perciò, dopo aver determinato il valore di mercato con metodo MCA, occorrerà effettuare delle detrazioni a tale valore corrispondenti agli oneri necessari all'eliminazione degli abusi nonché per le attività tecnico-professionali necessarie a rendere l'immobile liberamente commerciabile.

Infine, nella formazione della stima occorre anche considerare lo scopo per cui è richiesta la valutazione; nella fattispecie, trattandosi di procedura esecutiva di vendita, necessariamente la valutazione, rispetto al libero mercato, sconterà l'assenza di una trattativa commerciale e l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Tutto ciò considerato e tenuto conto delle circostanze intrinseche ed estrinseche che intervengono nella formazione del valore di mercato, dell'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché della procedura esecutiva, il sottoscritto Stimatore ritiene di applicare al valore risultante dall'applicazione del metodo di stima una detrazione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

SUPERFICI COMMERCIALI

La misurazione delle superfici commerciali avviene secondo lo standard specifico indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, in considerazione dei rapporti mercantili superficiali.

La superficie è stata assunta dalla planimetria catastale in atti prendendo in esame la superficie esterna lorda (SEL), che risulta essere pari a:

- area esterna p.c.ed 95/1:	$58,00 \times 0,10 =$	5,80 mq
- pianoterra:	$(61,00 \times 1,00) + (76,50 \times 0,50) + (95,00 \times 0,60) =$	156,25 mq
- piano primo:	$120,00 \times 1,00 =$	120,00 mq
- piano secondo:	$(85,00 \times 1,00) + (40,00 \times 0,35) =$	99,00 mq
- piano sottotetto	$85,00 \times 0,25 =$	21,25 mq
totale superficie commerciale:		402,30 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Per l'applicazione del metodo di stima prescelto si è svolta un'indagine di mercato per reperire immobili comparabili a quello in oggetto, recentemente compravenduti e collocabili nel medesimo segmento di mercato.

Gli immobili comparabili rinvenuti sono i seguenti:

A) Casa sita a San Dorligo della Valle (TS), in Località Dolina n. 13, compravenduto in data 10.02.2022 per il prezzo di € 270.000,00;

B) Casa sita a San Dorligo della Valle (TS), in Località Dolina n. 426, compravenduto in data 17.06.2019 per il prezzo di € 113.000,00;

Il calcolo del valore di stima e gli immobili comparabili rinvenuti nell'ambito del medesimo segmento di mercato utilizzati per la valutazione, sono quelli evidenziati nel prospetto di calcolo allegato sub A).

Il risultato dell'applicazione del metodo sopra citato, ha restituito il seguente valore di stima:

€ 225.000,00

DETRAZIONI:

Al valore dell'immobile come sopra determinato vengono applicate le seguenti detrazioni già descritte in precedenza:

Risultato della valutazione:	€ 225.000,00
- detrazione per accatastamenti	€ 2.000,00
- detrazione per acquisizione servitù	€ 20.000,00
- detrazione per pratiche paesaggistiche ed edilizie	€ 20.000,00
- detrazione per progettazione impiantistica	€ 10.000,00
- detrazione per ripristino difformità ed abusivismo	€ <u>120.000,00</u>

Valore di stima fabbricato con area esterna pp.cc. ed 93/4, 95/1, 95/4: € 53.000,00

B. VALUTAZIONE DEL TERRENO p.c.n. 2393/1

Trattasi di un terreno agricolo incolto con alberi e arbusti, in forte declivio, non recintato e di accesso solo pedonale non particolarmente agevole, posto al confine fra il comune censuario di San Dorligo della Valle e quello di Prebenico.

Secondo il PRGC interattivo vigente del Comune di San Dorligo della Valle, il terreno p.c.n. 2393/1 ricade in "zona omogenea E2" che *corrisponde alle aree boschive*.

Perciò, determinata l'inedificabilità del fondo oggetto di stima, si ritiene di ricorrere alle tabelle dei valori agricoli medi (VAM) pubblicate sul BUR della Regione FVG n. 22 del 01/06/2022, coltura "boschi", con un valore di 2,66 €/mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie assunta è quella catastale che risulta essere:

Superficie catastale del terreno p.c.n. 2393/1: mq 2.205,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Valore di stima della p.c.n. 2393/1: mq 2.205,00 x € 2,66/mq = **€ 5.865,00**

SINTESI ESTIMATIVA:

Valore di stima fabbricato con area esterna pp.cc. ed 93/4, 95/1, 95/4: € 53.000,00

Valore di stima della p.c.n. 2393/1 € 5.865,00 +

€ 58.865,00

Detrazione del 5% per assenza di garanzie per vizi: € 2.943,25 -

TOTALE = € 55.921,75

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze dei metodi di stima adottati, avuto riguardo alla situazione giuridica del cespite ricadente nell'esecuzione, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, il sottoscritto attribuisce ai beni in espropriazione, di proprietà del sig. Primoz Sancin, consistente in un fabbricato con area esterna sito in loc. Dolina n. 17 ed un terreno agricolo non edificabile sito in Prebenico, costituiti in unico lotto, il valore di stima arrotondato di:

€ 56.000,00

(Euro cinquantaseimila/00)

* * *

Quesito n.18

"Indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione



FUCINE DI ARCHITETTURA

Architettura - Paesaggio - Interni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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".

Gl'immobili in oggetto non risultano censiti al catasto fabbricati per cui non è possibile determinarne il valore catastale.

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trieste, li 03/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

In fede

arch. Gianfranco Beltramini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- A) Tabella di Valutazione e Tabella V.A.M.;
- B) Piano in atti tavolari sub G.N. 1709/2012;
- C) Copia atti di provenienza sub GG.NN. 6723/1981 e 7113/2012;
- D) Copia del pignoramento immobiliare sub G.N. 2243/2013;
- E) Visure catastali
- F) Mappa catastale
- G) Copia del certificato di residenza e stato di famiglia;
- H) Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®