

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare n. 67/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Francesco Saverio Moscato

promossa da: XXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXX

PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Carlotta Bullo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste con il n° A2458 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trieste, è stata nominata esperto dall' Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Saverio Moscato nella procedura esecutiva in epigrafe.

In base all'autorizzazione ad accedere agli atti depositati presso le Pubbliche Amministrazioni e terzi, ha acquisito gli elementi e i dati necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito.

Il giorno 17.10.2024 ha esperito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare con l'ausilio del Custode giudiziario nominato avv. Stefano Sabini, procedendo con l'ispezione dei luoghi ed acquisendo la relativa documentazione fotografica. Avendo espletato tutte le verifiche e gli accertamenti necessari, redige la presente relazione peritale estimativa.

1. RISULTANZE TAVOLARI - CATASTALI

Stato tavolare

P.T. 2658 del C.C. di Chiadino

Foglio A (Prima parte)

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita dall' alloggio con balcone sito al 4° piano della casa civ.n. 115 di Via dei Porta costruita sulla p.c.n. 482/24 in P.T. 2464 marcato "CC" in rosa, Piano al G.N. 4615/63

v. AII v.2 nonché ripostiglio al p.terra in azzurro marcato "3"

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 2.10.1963 G.N. 4615

Si rende evidente che all'unità condominiale 1° c.t. sono di pertinenza *37/1000 i.p.* (*tratteggiato rosso*) di permanente comproprietà del 1° c.t. in P.T. 2464 di Chiadino, nonché 1/6 p.i. c.t.1° P.T. 2640 (G.N. 9361/88)

Pres. 27.02.1964 G.N. 1006

Sulla base del piano di frazionamento dd.19.12.1963 si incorpora nel 1° c.t. il ripostiglio al p. terra marcato "3" in azzurro, escorporato dal 1° c.t. della P.T. 2640

e

Si rende evidente che a seguito dell'operazione ad 2), le quote millesimali di cui ad 1),



sono modificate in 38/1000 p.i.



Foglio B

Pres. 2.10.1963 G.N. 4615

Intavolato diritto di proprietà del c.t.1° sulla base del piano.....e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine (cancellato da sub G.N. 2879/1964)

e

Dalla P.T. 2464 si trasporta:

Pres. 8.6.1963 G.N. 2597

Si annota il divieto di alienare...(cancellato)

Pres. 9.6.1964 G.N. 2879

Intavolato diritto di proprietà del c.t. 1° in base alla compravendita.. (cancellato da sub GG.NN. 9361/1989 e 15282/2007)

Pres. 3.10.1988 G.N.9361

Intavolato diritto di proprietà di 1/2 p.i. del c.t. 1° in base al certificato di eredità (cancellato da sub GG.NN. 11640/1989 e 15282/2007)

Pres. 22.11.1989 G.N.11640

Intavolato diritto di proprietà di 1/6 p.i. del c.t. 1° in base alla compravendita.. (cancellato da sub G.N. 15282/2007)

Pres. 29.09.2006 G.N. 14125

Si annota la nomina dell'amministrazione di sostegno di XXXXXXXXX nella persona di XXXXXXXXXXXXX

Pres. 28.11.2007 G.N. 15282

In base alla compravendita dd.16.11.2007, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pende G.N. 8437/24 (prima cifra probabile "8" in quanto non chiaramente leggibile – si che sia



referito al decreto di pignoramento di cui al Foglio C- v. ricognizione fotografica Libro Maestro)

Foglio C

Pres. 2.10.1963 G.N. 4615

Dalla P.T. 2464 si trasporta:

Pres. 8.6.1963 G.N. 2597

Intavolato diritto di ipoteca simultanea.....(cancellato v. P.P. G.N. 5011/64)

Pres. 9.6.1964 G.N. 2880 PRINCIPALE

Intavolato diritto di ipoteca simultanea.....(cancellato da G.N. 9361/88)

Pres. 3.10.1988 G.N. 9361

Intavolato diritto di abitazione.....(cancellato da G.N. 11640/89)

e

Si cancella il diritto di ipoteca sub G.N. 2880/64 per avvenuta prescrizione.

Pres. 22.11.1989 G.N.11640

In base alla compravendita dd. TS 19.10.1989, si intavola la cancellazione del diritto di abitazione iscritto sub G.N. 9361/88 per avvenuta confusione.

Pres. 30.11.2007 G.N. 15451 PRINCIPALE

In base al contratto di mutuo dd. 16.11.2007 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della "Banca Antonveneta SpA" - Padova, per complessivi Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso c.t.1° e sue p.i.

ACCESSORIE: PP'TT. per le p.i. 2464 e 2640 s.c.c.

Pende sub G.N.8437/24 (*pignoramento immobiliare promosso dal creditore procedente - v. allegato*)

Note

1) Per quanto riguarda il vano disobbligato censito in **P.T. 2640 del C.C. di Chiadino c.t. 1°**, si evidenzia quanto segue:

Foglio A (Prima parte)

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita dal vano disobbligato sito al p.terra della casa civ.n. 115 di via dei Porta costruita sulla p.c.n. 482/44 in P.T. 2464 marcato "G" in grigio.

Piano al G.N. 4615/63 v.AII v.2

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 2.10.1963 G.N. 4615

Si rende evidente che all'unità condominiale 1° c.t. sono di pertinenza *7/1000 (tratteggiato rosso)* i.p. di permanente comproprietà del 1° c.t. in P.T. 2464 di Chiadino.

Pres.27.2.1964 G.N.1006

Si fraziona l'unità condominiale c.t.1° nei seguenti ripostigli che escorporati, vengono incorporati nel 1° c.t.1° delle P.T. sottoelencate:

....

c) ripostiglio al p.terra in azzurro "3" nel 1° c.t. della P.T. 2658

....

g) vano disobbligato al p.terra in grigio "G" forma il 1° c.t. di questa Partita.

e
Si rende evidente che a seguito delle operazioni di cui ad 2), le quote millesimali di cui ad 1) vanno ridotte a 1/1000 p.i.

Foglio B

.....

Pres. 3.10.1988 G.N. 9361

In base al certificato di eredità dd.TS 6.7.1988 e ai titoli in atti si intavola il diritto di proprietà di 1/6 p.i. del c.t.1°, a nome di:

proprietari pro-tempore u.c. c.t.1° P.T. 2658 con 1/6 p.i.

Foglio C

.....

/

2) Per quanto attiene alla partita madre P.T. 2464 del C.C. di Chiadino Terr. c.1.° si evidenzia quanto segue:

Foglio A

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 482/24 casa civ.n. 115 di via dei Porta

Piano al G.N. 4407/62

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 1.10.1962 G.N. 4407

Dalla P.T. 1218 si trasporta:

Pres.22.3.1951 G.N. 874

Annotate servitù di passaggio v. G.N. 6835/70 (*cancellato "a peso della P.T. 1467" - v.allegati*)

Pres. 2.10.1963

Sulla base del piano tav. e cat..... nonché dell'attestazione del Comune di Trieste dd.12.8.1963:

Si rende evidente che sulla p.c.n. 482/24, c.t. 1°, è eretta la casa civ.n. 115 di via dei Porta, anagr. n. 1123 di Chiadino.

Si fraziona condominialmente l'edificio ad 3) nelle seguenti unità condominiali che escorporate, formeranno ognuna il 1° c.tt. delle P.T. sottoelencate:

.....

25) alloggio al 4° piano marcato "CC" in rosa c.t.1° P.T. 2658

Foglio B

.....

Pres. 2.10.1963 G.N. 4615

Sulla base del piano cat.e tav....., si intavola il diritto di proprietà delle p.i. del 1° c.t., a nome dei proprietari pro tempore delle singole unità con le seguenti quote:

.....

25) proprietari unità cond. c.t.1° P.T. 2658 con 37/1000 p.i.

.....

Pres. 27.2.1964 G.N.1006

Sulla base del piano di frazionamento dd.19.12.1963, si intavola il diritto di proprietà di 6/1000 p.i. del 1° c.t.1° dai proprietari di cui ad 3 – 7) ai nomi dei proprietari pro tempore delle singole unità con le seguenti quote:

3) proprietari unità cond. c.t.1° P.T. 2658 con 1/1000 p.i.

Foglio C

Pres. 1.10.1962 G.N. 4407

Dalla P.T. 1218 si trasportano i seguenti diritti di servitù a peso della p.c. 482/24:

Pres.06.12.41 G.N. 3340 e Pres. 22.3.1951 G.N. 874

Annotate servitù di passaggio passive (*v.allegati*)

.....

.....

* * *

A completamento dello stato tavolare sopra esposto, si allega la ricognizione fotografica dei Libri maestri delle anzidette Partite Tavolari.

Stato catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Trieste

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

Sez. Urb. D Foglio 5 Particella 482/24 Subalterno 25

Classamento:

Rendita: Euro 371,85

Zona censuaria 2,

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA FRANCESCO VERCELLI n. 4 Piano T - 4

Dati di superficie: Totale: 52 m² Totale escluse aree scoperte b): 50 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2004 Pratica n. TS0139073 in atti dal 18/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61490.1/2004)

INTESTATO:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

Catasto Terreni - Comune di TRIESTE

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424E) (TS) Sezione CHIADINO

Foglio 5 Particella 482/24

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 730 m²

Ultimo atto di aggiornamento: TIPO MAPPALE del 22/01/1997 Pratica n. 78127 in
atti dal 15/09/2003 (LA) G.N. 566/97 (n. 1363.1/1996)

Annotazioni: CORRISPONDENZA CONDOMINIO

2. CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE

Le iscrizioni e la titolarità dell'immobile pignorato sono in concordanza tra i due Uffici. Tuttavia, tavolarmente l'indirizzo risulta essere identificato con via dei Porta n.115, mentre catastalmente risulta essere variato a Via Francesco Vercelli n.4.

Dall'esame visivo, non si rilevano sostanziali discrepanze tra l'assetto distributivo rappresentato nella planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare riscontrato al momento del sopralluogo. Tuttavia, si osservano alcune lievi differenze, la cui descrizione si rimanda al punto 7.

Ai fini di una perfetta concordanza tra lo stato catastale e lo stato di fatto legittimato del bene, in via prudenziale, si considera il costo per un aggiornamento catastale, il cui importo è stimato indicativamente in Euro 600,00.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un alloggio ubicato al quarto piano dell'edificio sito al civ. n. 4 di via Francesco VerCELLI a Trieste. Lo stabile ricade ai margini della fascia semicentrale del territorio comunale, sul versante ovest del Colle di Chiadino, in un'area orograficamente acclive. Più specificatamente, l'edificio si trova in una zona del versante collinare caratterizzata da un significativo dislivello rispetto alla via Domenico Rossetti, in quanto è situato nelle vicinanze del punto di congiunzione tra la via dei Porta e la via di Chiadino, strade erte e piuttosto strette, che si diramano, salendo, dalla stessa via Rossetti. Tuttavia, la morfologia acclive complessiva dell'area, conferisce all'edificio una vista aperta, tanto che dall'alloggio è visibile anche uno scorcio mare. La zona, raggiungibile da mezzi pubblici di trasporto, è inserita in un contesto insediativo mediamente urbanizzato, caratterizzato in prevalenza da organismi edilizi residenziali con giardini o aree scoperte pertinenziali. La possibilità di parcheggio su suolo pubblico è da ritenersi alquanto limitata.

L'edificio è stato costruito nella prima metà degli anni '60 e mostra peculiarità costruttive e architettoniche proprie dell'edilizia di quell'epoca, anche in relazione al suo contesto. Il corpo di fabbrica si eleva su sei piani fuori terra (compreso il pianoterra) e non si sviluppa in aderenza ad altri edifici. La struttura portante è verosimilmente mista, con elementi in conglomerato cementizio armato. I solai di interpiano e di copertura non hanno struttura visibile, ma in considerazione della tipologia costruttiva e dell'epoca di realizzazione del fabbricato, si può ragionevolmente presumere che siano di tipo misto, ovvero in laterocemento.

L'accesso all'edificio avviene dalla via Francesco VerCELLI, strada che insiste sulla p.c.n. 483/7 (tavolarmente intestata a proprietari di altri edifici per quote indivise), attraversando, dapprima, l'area scoperta dello stesso stabile che insiste sulla p.c.n. 482/24.

Il portone d'ingresso condominiale, ad anta singola, è a telaio metallico con specchiatura vetrata e si apre sull'atrio d'ingresso, dal quale è possibile accedere al

vano scale che collega i piani superiori. L'atrio d'ingresso comune ha un pavimento in piastrelle, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. Al piano terra si trovano le cantine e i locali autorimessa, mentre i piani superiori sono adibiti ad abitazioni.

Le parti condominiali interne presentano finiture datate in linea con la tipologia edilizia dell'edificio e mostrano complessivamente uno stato manutentivo variabile dal mediocre al sufficiente, anche se in alcuni punti si sono riscontrati segni di deterioramento e/o degrado. Per quanto attiene alle parti esterne dell'edificio, risulta che lo stesso è stato oggetto di un recente intervento edilizio di riqualificazione energetica.

L'alloggio, sito al quarto piano dello stabile, presenta un assetto distributivo semplice e si compone di una stanza da letto, una cucina, un bagno-wc, un ripostiglio ed un atrio d'ingresso /disimpegno. L'immobile ha pavimenti di varia tipologia. Il pavimento della stanza da letto è ligneo, mentre la cucina, l'atrio d'ingresso/disimpegno ed il ripostiglio sono rifiniti con piastrelle di medesima tipologia. Il bagno-wc, altresì, è pavimentato con piastrelle di tipo diverso e verosimilmente più datato rispetto a quelle degli altri vani. Le pareti sono in gran parte intonacate e tinteggiate, alcune con diversa tonalità cromatica, mentre quelle del bagno-wc e della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle. Il poggiatesta, accessibile dalla cucina, ha una configurazione planimetrica ad "L" ed è pavimentato in piastrelle, nonché delimitato da un parapetto costituito da una semplice ringhiera metallica.

Le finestre sono a telaio metallico, in parte di colore bianco. La serramentistica interna nel complesso appare essere datata e di semplice fattura.

Il bagno-wc, dotato di finestra, è munito di lavabo, vasca, vaso e bidet.

L'unità immobiliare risulta essere asservita di impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento centralizzato, con centrale termica a gas metano e unità terminali a radiatori. All'interno del bagno-wc si è riscontrata la presenza di un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Da quanto è risultato visibile in sede di sopralluogo, non si è riscontrata la presenza di un contatore gas e, stante quanto riferito dall'esecutata in sede di sopralluogo, sembrerebbe che lo stesso alloggio sia

privo di impianto gas, in quanto non risulta esservi il relativo allacciamento.

In sede di sopralluogo non sono risultate reperibili le attestazioni di conformità degli impianti serventi l'immobile.

Dal punto di vista qualitativo l'alloggio presenta finiture interne eterogenee, variabili dal normale al semplice, anche se in diverse parti sono apparse più datate, in particolar modo nel bagno-wc. Nel complesso, lo stato di manutenzione e di conservazione interno dell'alloggio è da ritenersi variabile dal sufficiente al discreto, ma con alcune eccezioni. In particolare, si sono riscontrati diversi segni di degrado in corrispondenza delle partizioni interne della cucina, alla vista riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità. In particolare, in corrispondenza del nodo parete-soffitto (verso la zona cottura) si è riscontrata la presenza di un'alterazione cromatica presumibilmente riconducibile ad un evento infiltrativo recente. In sede di sopralluogo, si sono rilevate, altresì, alcune punte di deterioramento in alcune parti delle finiture interne. Si osservano, infine, delle fessurazioni in corrispondenza di una piastrella del pavimento nel disimpegno, in prossimità della porta della stanza da letto.

Come già argomentato, il ripostiglio adibito a cantina è ubicato al piano terra ed è accessibile dagli spazi comuni condominiali. In sede di sopralluogo il vano è apparso in gran parte coperto ed oscurato da elementi di varia tipologia, tanto da non essere risultato visibile nella sua interezza. Non sono escludibili passaggi di tubazioni, p.es. condominiali e/o la presenza di altri elementi non risultati visibili in loco. Le pareti divisorie e la porta sono in listelli di legno. Le peculiarità del vano sono in linea con la tipologia dell'edificio in cui ricade, in correlazione anche alla sua epoca di costruzione. Le condizioni manutentive complessive appaiono essere scarse-mediocri.



4. RAPPORTI DI LOCAZIONE E GODIMENTO

L'Agenzia delle Entrate, a seguito di specifica richiesta, ha comunicato che non risultano stipulati e registrati da parte della debitrice eseguita contratti di locazione o aventi ad oggetto altri diritti di godimento relativi al bene pignorato. Si allega la comunicazione pervenuta dal predetto Ente.

Inoltre, dalla certificazione anagrafica di residenza pervenuta dal Comune di Trieste (v.allegato), si evince che la stessa l'esecutata risiedeva presso l'immobile pignorato già alla data della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento.

5. SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Di seguito sono indicati gli atti risultati reperibili, a seguito di formale istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Trieste. Si precisa che non essendo state rilasciate attestazioni relative alle pratiche edilizie depositate, non è possibile avere certezza sul reperimento di tutta la documentazione depositata in atti.

Presso gli Archivi del Comune di Trieste è emersa l'esistenza dei seguenti atti relativi all'edificio:

- Licenza di costruzione prot. gen. n. 18103 prot.corr. n. 404/1-62 dd. 25.08.1962 e successive varianti con Licenze di costruzione prot. gen. n. 6915 prot.corr. n. 404/7-62 dd. 16.07.1963 e prot. gen. n. 44056 prot.corr. n. 404/10-62 dd. 14.08.1963
- Abitabilità è stata rilasciata con atto Ripartizione XI Sanità ed Igiene, Prot. gen. n. 71344 prot. corr. n. II - 10/20589 - 63 dd. 30.04.1964.

Per l'edificio condominiale è emersa, altresì, l'esistenza della pratica prot. 97/150/2015 per interventi di manutenzione straordinaria – riqualificazione della centrale termica condominiale (prima parte). Inoltre, risulta l'esistenza di una CILAS Superbonus Cod. Istanza n. 3060/2022 prot. n. 63453 dd.31.03.2022 e successiva

CILAS Cod. Istanza n. 16015/2023 prot. n.242132 dd.25.10.2023, nonché una Comunicazione di Fine lavori Cod. Istanza 21109/2023 prot. n. 290996 dd. 27.12.2023 per intervento edilizio di riqualificazione energetica dell'edificio.

Secondo il P.R.G.C. vigente del Comune di Trieste l'edificio in argomento ricade nell'ambito delle Zone Bo2 - Città degli oggetti 2, che *“sono le zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie semichiusa o aperta, che ripropongono, in alcuni casi, la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con volumetrie elevate e densità edilizia media.”*.

L'immobile risulta essere soggetto a Vincolo idrogeologico - R.D.L. 3267/23 “Terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici.

6. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI CONDONATI

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Trieste, stante la documentazione resa disponibile, non sono emerse istanze di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e successive modifiche relative all'unità immobiliare pignorata.

7. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI E LORO SANABILITÀ

Gli atti documentali e gli elaborati progettuali risultati reperibili non sono da ritenersi completamente esaustivi, anche in termini di dettagli grafici, ai fini di una puntuale definizione della situazione edilizia e urbanistica dell'immobile in trattazione e conseguenzialmente, si ritiene di non poter individuare la totalità di eventuali abusi edilizi effettivamente esistenti, considerata, altresì, la frammentarietà della situazione edilizia e urbanistica rilevata.

Dall'esame visivo, seppur si rilevano alcune lievi differenze per lo più riguardanti il disegno delle pareti, l'assetto distributivo interno dell'alloggio sostanzialmente

rispecchia il progetto originario assentito in atti. L'immobile presenta requisiti in parte riconducibili alle norme vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio.

Non essendo stato possibile reperire il progetto strutturale dell'immobile, né gli elaborati progettuali impiantistici, non è possibile stabilire la presenza di relative eventuali difformità, che, in ogni caso, sono accertabili sono mediante indagini tecniche specialistiche.

Per quanto riguarda le finestre, si presume che parte delle stesse (in tonalità bianco) siano riconducibili all'intervento di sostituzione eseguito con D.I.A. dd.16.11.1998.

Tuttavia, complessivamente non si riscontra omogeneità di colore. La non esaustività degli elaborati progettuali resi disponibili, considerando l'assenza di elaborati grafici, non consentono di formulare ulteriori valutazioni, anche in termini dell'individuazione di eventuali difformità. Alla luce di ciò, seppur allo stato attuale la sostituzione dei serramenti è soggetta al regime di attività di edilizia libera, secondo quanto disposto dalla L.R. 19/2009 e ss.mm.ii., considerando l'art.63 del Regolamento Edilizio del Comune di Trieste, non è escludibile la previsione di una sostituzione e/o ripristini, ove necessario.

Come già evidenziato al punto 3, non sono risultate reperibili le attestazioni di conformità degli impianti. Pertanto, ai fini dell'emissione delle relative attestazioni di conformità e/o rispondenza, secondo quanto disposto dal D.M. 37/2008, si considera la necessità di dover eseguire una verifica degli stessi impianti, che potrebbe comportare anche una loro messa a norma e un adeguamento alle norme vigenti, con riferimento anche alle normative in materia di ventilazione e areazione. Il costo complessivo delle suddette operazioni, comprensivo delle necessarie attestazioni di conformità e/o rispondenza, è stimato indicativamente in € 2.500,00, fatti salvi eventuali ulteriori costi non definibili allo stato attuale, in quanto accertabili solo mediante indagini specialistiche.

Per quanto concerne il ripostiglio adibito a cantina ubicato al pianoterra dell'edificio, non è possibile stabilire compiutamente l'esistenza di eventuali abusi edilizi e/o altre fattispecie, poiché dal progetto originario non si ravvisano dettagli esaustivi e non si arguisce l'evidenza grafica del frazionamento degli enti adibiti a cantina, come da

piano tavolare sub G.N. 1006/1964. Si ritiene probabile che tale variazione sia stata eseguita senza però aver provveduto ad aggiornare e/o regolarizzare la situazione presso il Comune di Trieste. Alla luce di ciò, si ritiene di fare riferimento a quanto indicato all'art. 27 della vigente L.R. 19/2009 e pertanto, prudenzialmente si considera il costo la presentazione di una segnalazione certificata di agibilità, comprensivo delle pratiche necessarie previste dalla L.R. 19/2009 e ss.mm.ii., ai fini della regolarizzazione del frazionamento che di fatto ha comportato la creazione di un vano cantina che, seppur non comunicante con l'alloggio, rientra tavolarmente nella sua consistenza, concorrendo alla sua superficie utile. In considerazione di quanto argomentato, il costo per la pratica di sanatoria e di tutti gli adempimenti necessari per un rinnovo dell'agibilità dell'immobile, è indicativamente stimato in Euro 2.800,00, comprensivo di spese tecniche, diritti amministrativi e sanzioni, salvo ulteriori oneri e/o adempimenti non definibili allo stato attuale. Si precisa che l'esito della suddetta operazione è in ogni caso subordinato al parere degli enti preposti e pertanto allo stato attuale non è definibile con certezza. La regolarizzazione dell'immobile potrebbe anche non essere d'immediata soluzione, stante anche la possibile commistione in ambito condominiale.

Infine, per quanto attiene alle parti comuni, non è possibile stabilire con elementi certi la presenza di eventuali abusi edilizi, stante la non completa accessibilità e visibilità di tutte le parti comuni, oltre che la frammentarietà documentale rilevata in merito alla situazione edilizio-urbanistica dell'immobile.

8. ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI EMESSI DAL COMUNE ex L. 47/85

Da quanto è stato possibile accertare presso il Comune di Trieste, stante la documentazione risultata disponibile, non sono emersi provvedimenti in atto riguardante l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

9. PRESENZA DI VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939 MODIFICATA DAL D.Lgs. 490/1999

Dalla ricognizione dei vincoli operata dal Piano Regolatore e dalle risultanze tavolari non è emersa l'esistenza di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42 dd. 22.01.2004 (beni culturali e paesaggistici, già L. 1089/39 e D. Lgs. 490/1999) e successive modificazioni ed integrazioni.

10 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dalle documentazioni risultate disponibili, non si evince l'esistenza di censo, livello o uso civico.

11. SPESE CONDOMINIALI

A seguito di specifica richiesta, l'Amministrazione Stabili Samaritan, con sede in Trieste, in data 08.11.2024 ha risposto inviando diverse documentazioni, dalle quali si desumono i dati che si riportano di seguito.

1. Dal prospetto "Esercizio ordinario dal 01.09.2024 al 31.08.2025" si desumono n.5 rate da € 149,62, da cui si ricava un importo totale pari a € 748,10 (escluso saldo esercizio precedente).
2. Da quanto pervenuto non si ravvisa esplicitazione se vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili. Dal verbale di assemblea dd.21.04.2024, si desume deliberata una spesa per manutenzione straordinaria della rete fognaria a servizio dell'edificio condominiale, il cui importo per l'ente in trattazione e che sembrerebbe già esigibile, si rimanda al successivo punto 3. Inoltre, dal verbale di assemblea dd. 09.03.2023, si desume la deliberazione relativa alla spesa di sostituzione della pulsantiera esterna dell'impianto citofonico (importo di € 620,60 + IVA da ripartire in parti uguali per abitazione), nonché la spesa per la

sostituzione delle finestre del vano scale. Per quest'ultima spesa, dal prospetto "Ripartizione delle spese", per l'alloggio in esame si desume un importo pari a € 164,56.

3. Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, dal prospetto "Esercizio ordinario dal 01.09.2024 al 31.08.2025" si desume un debito pari a € 7.025,18. Inoltre, l'Amministrazione ha inviato ulteriori prospetti, dai quali si desumono i seguenti importi:

- Per "l'Esercizio straordinario dal 01.09.2020 al 31.12.2023 - Bilancio straordinario opere Decreto rilancio - Superecobonus 110% (chiuso)", è indicato un debito pari a € 1.447,04.
- Per "l'Esercizio straordinario dal 01.09.2023 al 31.08.2024 - Manutenzione straordinaria fognatura", è indicato un debito pari a € 274,22.
- Per "l'Esercizio straordinario dal 01.09.2023 al 31.08.2024 - Esercizio Straordinario Spese Legali", è indicato un debito pari a € 522,08.

A completamento di quanto sopra esposto e per maggiori dettagli, si rimanda integralmente a quanto indicato nella documentazione pervenuta, che si allega alla presente relazione peritale.

12. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Trattandosi di un unico bene, tale ipotesi non sussiste.

13. DIVISIBILITA' DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO

DI QUOTA

Tale ipotesi non sussiste.

14. DATI FISCALI DELL'IMMOBILE PER IL CALCOLO DELL'IMU

Alloggio sub "25"

Categoria catastale: A/3

Rendita catastale: Euro 371,85

15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D. Lgs. n.192/2005 e ss.mm.ii. e con riferimento alle Linee Guida D.M. 26.06.2015 - Allegato A, l'immobile necessita di un attestato di prestazione energetica. Non essendo risultato reperibile, si stima un costo per la sua redazione pari a € 250,00.

16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, si è considerato il suo stato di fatto riscontrato al momento sopralluogo, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche, funzionali, ambientali, nonché di tutte le caratteristiche tipologico costitutive del bene stesso. Per il calcolo del valore di mercato si è applicato il procedimento sintetico-comparativo, mediante indagini dirette considerando il prezzo pagato a metro quadrato di superficie commerciale per immobili compravenduti posti nella medesima zona e aventi caratteristiche confrontabili con quelle dell'immobile in esame. Per completezza di analisi sono state espletate, altresì, indagini di mercato indirette, considerando gli indicatori di mercato individuati su qualificate pubblicazioni degli Osservatori immobiliari.

Per il computo della superficie commerciale del bene si è considerata quella lorda, desunta dalle planimetrie in atti. La superficie commerciale virtuale è stata determinata alla luce di opportuni coefficienti di ponderazione.

COMPUTO SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA (m ²)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Alloggio	49,29	1,00	49,29
Poggiolo	6,07	0,25	1,52
Ripostiglio (cantina) piano terra	4,46	0,25	1,12
Valore totale			51,93
Valore totale arrotondato			52,00

Sulla base delle determinazioni sopra esposte, il valore di mercato dell'immobile è stimato come segue:

$$\text{Valore immobile} = 52,00 \text{ m}^2 \cdot 1.840,00 \text{ € /m}^2 = \text{€ } 95.680,00$$

A detrarre

- riduzione pari al 5% per assenza di garanzia da vizi = € 4.784,00
- aggiornamento catastale (v. punto 2) = € 600,00
- regolarizzazioni edilizie - urbanistiche (v. punto 7) = € 5.300,00
- spese attestato di prestazione energetica (v. punto 15) = € 250,00

Valore di mercato finale dell'immobile = € 84.746,00

Valore di mercato finale arrotondato = € 84.750,00

17. DETERMINAZIONE 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

Valore catastale = Euro $371,85 \cdot 115,5 = € 42.948,68$ (prima casa)

Valore catastale = Euro $371,85 \cdot 126 = € 46.853,10$ (negli altri casi)

RIEPILOGO

Il valore dell'alloggio ubicato al quarto piano, con locale ripostiglio al piano terra, dell'edificio sito al civ. n.4 di via Francesco Vercelli in Trieste, identificato presso l'Ufficio Tavolare di Trieste in P.T. 2658 del C.C. di Chiadino c.t.1°, con le congiunte 38/1000 p.i. del c.t.1° in P.T. 2464 di Chiadino, nonché 1/6 p.i. del c.t.1° in P.T. 2640, cui sono pertinenti 1/1000 p.i. del c.t.1° in P.T.2464, è stimato in €. 84.750,00.

Trieste, 12.12.2024

In fede

dott. ing. Carlotta Bullo

ALLEGATI

1. ricognizione fotografica Libri maestri P.T. 2658 C.C. di Chiadino c.t.1°, P.T. 2640

del C.C. di Chiadino c.t.1° e P.T. 2464 del C.C. di Chiadino Terr. c.t.1° (madre);

2. copia titolo d'acquisto e atti tavolari significativi;
3. copia stralcio Piani tavolari sub G.N. 4615/63 e sub G.N. 1006/1964;
4. copia visure catastali e relative planimetrie;
5. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate;
6. certificato anagrafico emesso dal Comune di Trieste;
7. copia stralcio progetto originario rinvenuto presso il Comune di Trieste e D.I.A. dd.16.11.1998;
8. comunicazione dell'Amministrazione del Condominio e relativa documentazione;
9. documentazione fotografica.