

**TRIBUNALE DI TRIESTE****ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 69/2024**

promossa da:



FINO 2 SECURITISATION S.R.L., in persona del legale rappresentante in carica, con
gli avv.ti Francesco Mafficini di Verona e Alberto Kostoris di Trieste;



- creditrice procedente -

nei confronti di:



- debitrice eseguita -

RELAZIONE E RAPPORTO DI VALUTAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Il sottoscritto, **geom. Renzo PECELLI** (c.f. PCL RNZ 68D 18L 424W), iscritto presso
il **Collegio** dei **Geometri** della Provincia di **Trieste** al n° **1004**
e all'**Albo** dei **C.T.U.** presso il **Tribunale** di **Trieste** al n° **195** con Studio Tecnico
a Trieste in via XXX Ottobre n. 4 (tel. 040-3480442), in data 11 febbraio 2025 ho
prestato il giuramento di **ESPERTO STIMATORE** nel processo in epigrafe per via
telematica al fine di rispondere al **QUESITO** in atti di causa entro il 20.04.2025, ossia
nel termine massimo ex art. 173 bis c. 3 disp. att. c.p.c. di 30 giorni prima della
prossima udienza del 21.05.2025.



Ho perciò avviato immediatamente le attività peritali con il controllo preliminare ex art.



173 bis c. 2 disp. att. c.p.c. dei documenti di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., l'esecuzione delle operazioni di consultazione ed estrazione documentale presso gli uffici pubblici competenti, fino al compimento del sopralluogo.

Dopo un tentativo infruttuoso di accesso alle realtà oggetto di codesta relazione e rapporto di valutazione in data 24 febbraio 2025, si è potuto accedere prima all'**ALLOGGIO P.T. 3.814 C.C. ROZZOL corpo tavolare 1** sito al **primo piano** dello **Stabile Condominiale di VIA del POLLAIUOLO N. 1/1** a Trieste in data **03 marzo 2025** e poi nel **BOX** sito nella **corte interna dell'edificio condominiale di Via Grossich n. 1/1** a Trieste in data **20 marzo 2025**.

STATO TAVOLARE (Ail. 1)

Il **compendio de quo** – **ALLOGGIO** e **BOX** oggetto di relazione a valutazione - sono censiti presso l'**UFFICIO TAVOLARE** provinciale come di seguito espresso:

UFFICIO TAVOLARE di TRIESTE (BANCA DEL LIBRO FONDIARIO)

P.T. 3.814 C.C. ROZZOL corpo tavolare 1° (ALLOGGIO)

Unità condominiale costituita da alloggio con poggolo sito al 1° piano della casa civ. 1/1 di Via Pollaiuolo costruita sulla P.C.N. 326/1 in P.T.T 3.333, marcato "C" in giallo. Piano al G.N. 2.582/62 con 26/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 3.333 e 1/48 p.i. del c.t. 1° della P.T. 3.783.

P.T. 2.076 C.C. S.M.M. SUPERIORE corpo tavolare 1° (BOX)

Unità condominiale costituita da box sito al pianoterra della casa civ. n. 1/1 di Via Grossich costruita sulla P.C.N. 252/2 in P.T.T 2.027, marcato "F" in giallo. Piano al G.N. 6.816/66 con 111/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2.027 unitamente a frutti,

accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa ed alle quote proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

STATO CATASTALE (AGENZIA DEL TERRITORIO – All.ti 2 - 3)

All'ufficio catastale di Trieste le suddette unità immobiliari sono censite con i riferimenti di seguito riepilogati:

ALLOGGIO: indirizzo **VIA A. POLLAIUOLO N. 1/1 piano 1**

DATI IDENTIFICATIVI: sez. Urb. O Fo. 8 P.C.N. 326/8 C.C. ROZZOL SUB. 4

CLASSAMENTO: Rendita euro 309,87 Z.C. 1 Cat. A3 Cl. 4 consist. 2,5 vani

DATI SUPERFICIE: M.Q. 51,00

Rif. PLANIMETRIA dd. 18/05/1963 Prot. N. T241121

BOX: indirizzo **VIA A. GROSSICH N. 1/1 piano T**

DATI IDENTIFICATIVI: sez. Urb. R Fo. 2 P.C.N. 252/2 C.C. S.M.M.SUP. SUB. 4

CLASSAMENTO: Rendita euro 55,78 Z.C. 1 Cat. C6 Cl. 3 consist. 10,00 M.Q.

DATI SUPERFICIE: M.Q. 11,00

Rif. PLANIMETRIA dd. 17/04/1969 Prot. N. T241122

Nella presente relazione di stima si segnala che gli identificativi tavolari e catastali del compendio stanziato in vendita giudiziale non presentano incongruità con quelli contenuti negli atti di causa e non sussistono altri diritti reali iscritti sul medesimo, se non quelli pubblicizzati nel Libro Fondiario e già documentati in questo procedimento.

Sono fatte salve eventuali iscrizioni di grado successivo alle verifiche dello scrivente Esperto Stimatore.

CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE - NATURA

In ordine all'intestazione del diritto di proprietà, ai dati identificativi ed all'estensione grafica dell'**ALLOGGIO** e del **BOX**, sussiste, nel complesso, **CONCORDANZA** tra l'**UFFICIO** del **TERRITORIO** e la **BANCA** del **LIBRO FONDIARIO**.

La distribuzione dei vani apprezzata in natura trova **RISPONDENZA** con la rappresentazione grafica fornita nelle planimetrie catastali, sia per quanto concerne l'**ALLOGGIO** che il **BOX**.

DESCRIZIONE DEL BENE

Dopo non esser riusciti al primo tentativo di entrare nelle realtà oggetto di stima, ho effettuato l'**ACCESSO** ai **LUOGHI** il giorno **03/03/2025** alle ore **8.15** per quanto concerne l'**ALLOGGIO**, ed il giorno **20/03/2025** alle ore **12.30** per quello che concerne il **BOX**. Ho preso visione dei **BENI** e del loro **STATO** di **CONSERVAZIONE** e **MANUTENZIONE**, nonché del **CONTESTO** in cui sono inseriti, elementi dei quali fornisco una **DESCRIZIONE SINTETICA**, rinviando alle **ASSUNZIONI FOTOGRAFICHE** allegate che meglio di qualsiasi descrizione letterale raffigurano la **SITUAZIONE di FATTO**.

ALLOGGIO: indirizzo VIA A. POLLAIUOLO N. 1/1 piano 1

Il bene in esame è costituito dall'alloggio di piccola pezzatura dislocato al primo piano del Condominio di **VIA A. POLLAIUOLO N. 1/1** nel Comune di Trieste.

L'edificio, costruito con un **intervento edilizio** nel **1960**, è giuridicamente suddiviso in

condominio, si sviluppa in complessivi sette piani fuoriterza ed è servito da un impianto ascensore.

La zona ubicativa, prossima alla Piazza Foraggi ed al vicino Ippodromo, è inserita nella **ZONA B01** del vigente **PIANO REGOLATORE (Al. 4)**, e risulta ben servita da negozi di prima e seconda necessità, uffici pubblici (Posta, Banche ecc.), nonché dalle fermate dei mezzi di trasporto pubblico a medio - alta frequenza in direzione del Centro Cittadino. Le possibilità di parcheggio in zona sono molteplici.

Dall'esame visivo dei luoghi, tenendo in considerazione il periodo temporale di ultimazione dell'edificio e le metodologie costruttive dell'epoca, è evidente che il fabbricato è stato eseguito con fondazioni e pilastri in cls armato, murature di tamponamento esterno in blocchetti di laterizio con finitura in intonaco e rivestimento "duroma", solai interpiano realizzati in latero-cemento e copertura piana rifinita in guaina elastoplastomerica.

La situazione delle facciate si è presentata in un discreto stato complessivo conservativo, palesando perciò una conduzione manutentiva sufficientemente diligente e ordinaria attuata negli anni, ad eccezione del sottolinda il quale presenta degli ammaloramenti di intonaco con tutta probabilità dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche.

Le parti comuni interne, quali l'atrio d'ingresso e le scale, pavimentati prevalentemente con elementi lapidei e tinteggiati con idropittura, sono in più che discrete condizioni e senza potenziali segni che possano far ritenere prossima e necessaria l'esecuzione di un intervento manutentivo delle loro finiture.

Peraltro lo scrivente ha potuto apprezzare la sussistenza di una diligente conduzione condominiale, risultando gli ambienti e i camminamenti interni ben curati e puliti.

Il bene presenta la superficie catastale di M.Q. 51,00 con un'altezza utile di M.L. 2.80 calcolata sull'allegata planimetria catastale, ossia di superficie esterna lorda (al lordo delle murature perimetrali esterne e al 50% di quelle comuni), una altezza utile dei vani al primo piano di circa ml. 2,80.

L'appartamento, che presenta l'affaccio diretto su Via A. Pollaiuolo, è composto da un corridoio di ingresso, una cucina con un piccolo tinello, un bagno w.c. ed una stanza da letto.

Le finiture interne dell'abitazione, seppur bisognose di qualche intervento 'rivitalizzante' e di completamento impiantistico e di sicurezza, sono apparse riconducibili a quantomeno una ventina di anni fa per le pitturazioni, "di costruzione" per il rimanente, eccetto il bagno che risulterebbe rimodernato circa una decina di anni fa, comunque il tutto è al passo con i moderni standard e dettami tipologici. Nel complesso lo stato conservativo può essere definito sufficiente, necessitando comunque il bene di interventi alle finiture e della revisione generale dell'impiantistica per essere portato in condizioni 'a nuovo'.

E' visibile una trasudazione delle tubazioni di mandata dell'acqua condominiale a causa della non coibentazione delle stesse.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, vi sono i relativi radiatori a termosifone con i contabilizzatori di calore.

Gli infissi interni, alla pari di quelli esterni, sono in legno in sufficiente stato conservativo. Anche i pavimenti sono risultati in sufficiente stato di conservazione a manutenzione (piastrelle a pavimento, a parete in cucina e bagno w.c., parchetti nella camera), con finitura a parete e soffitti con pittura lavabile per interni color bianco.

Nonostante la realtà sia al primo piano, la sua posizione plano-altimetrica dell'abitazione e la larghezza della Pubblica Via permettono di apprezzare una buona e gradevole diffusione di luce naturale al suo interno.

Non vi sono particolari criticità relativamente al rumore, eccezion fatta per le operazioni di carico/scarico dell'attiguo supermercato che in determinati orari mattutini possono creare un lieve disagio con gli infissi aperti.

Le allegate riprese fotografiche esterne ed interne del bene descritto, meglio di qualsiasi particolareggiata descrizione letterale, rappresentano la situazione apprezzata dallo scrivente.

BOX: indirizzo VIA A. GROSSICH N. 1/1 pianoterra

Il bene in esame è costituito dal box di piccola pezzatura dislocato al pianoterra in un fabbricato edificato nella corte postica del Condominio di **VIA A. GROSSICH N. 1/1** nel Comune di Trieste. L'edificio condominiale, costruito con un **intervento edilizio** nel **1964**, ha visto poi l'edificazione del **CORPO** adibito ad **AUTORIMESSA** sempre nel **1964**, è giuridicamente frazionato e si sviluppa in un unico piano fuoriterza ed è accessibile da un cancello automatizzato sulla Via Grossich.

La zona ubicativa, prossima alla Strada di Fiume, è inserita nella **ZONA B03** del vigente **PIANO REGOLATORE (Al. 5)**, e risulta ben servita da negozi di prima e seconda necessità, uffici pubblici (Posta, Banche ecc.), nonché dalle fermate dei mezzi di trasporto pubblico a medio - alta frequenza in direzione del Centro Cittadino.

Le possibilità di parcheggio in zona sono abbastanza difficoltose ed il bene commercialmente riveste sicuramente un certo interesse.

Dall'esame visivo dei luoghi, è evidente che il corpo edificato è stato eseguito con

fondazioni e pilastri in cls armato, murature di tamponamento esterno in blocchetti di laterizio con finitura in intonaco, solaio di copertura piana rifinita in guaina elastoplastomerica e basculanti manuali di apertura e chiusura.

La situazione interna si è presentata fortemente ammalorata, con distacchi di intonaco ed un stato generale di abbandono.

Il bene presenta la superficie catastale di M.Q. 10,00 con un'altezza utile di M.L. 2.27 calcolata sull'allegata planimetria catastale, ossia di superficie esterna lorda (al lordo delle murature perimetrali esterne e al 50% di quelle comuni).

Il basculante manuale metallico è in cattivo stato di conservazione e manutenzione.

Nonostante la realtà non versi in buone condizioni, essa costituisce un bene abbastanza appetibile per la zona ove i parcheggi scarseggiano.

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Dalla consultazione dell'**ARCHIEP (All.ti 6-7)** risulta evidente che entrambe le **REALITA'** sono **CONFORMI** al **PRIMO ACCATASTAMENTO** attualmente **DEPOSITATO** nella **BANCA DATI CATASTALE**, senza che sia stata effettuata alcuna modifica. Lo **STATO** dei **LUOGHI** è quindi **CONFORME** alle **PLANIMETRIE** depositate in **ATTI**.

Tale **SITUAZIONE** è stata **CONFERMATO** da quanto è stato possibile visionare e reperire all'**ARCHIVIO GENERALE** ed a quello **TECNICO** del **COMUNE** di **TRIESTE** (**All. 8**).

Per quanto riguarda l'**APPARTAMENTO** di **VIA A. POLLAIUOLO N. 1/1**, è stato eseguito un **INTERVENTO EDILIZIO** nel **1960** che ha portato all'ottenimento dell'**AGIBILITA'** avente estremi dell'atto: Ripartizione XI Sanità ed Igiene

Prot. Corr. N. 13/406 – 1962 dd. 14/07/1962 conservato in Ufficio Tecnico

Prot. Corr. N. 442/21-1960, con dispositivo dell'atto: "... *abitare il fabbricato ...*".

Per quanto concerne invece il **BOX** di **VIA GROSSICH N. 1/1**, è stato eseguito un

INTERVENTO EDILIZIO nel **1964** che ha portato all'ottenimento dell'**AGIBILITA'**

avente estremi dell'atto: Ufficio Tecnico **Prot. Corr. N. 835/22 – 1964**

dd. 28/05/1968, con dispositivo dell'atto: "... *l'edificio ad uso autorimessa eretto nel cortile dello stabile ...*".

Sulle stesse unità immobiliari, infine, non risulterebbero pendenti istanze presentate ai sensi delle leggi sul condono edilizio, nè provvedimenti sindacali emessi in tal senso.

VINCOLI

Dalle iscrizioni tavolari e dalla disamina della cartografia comunale vigente, il compendio in esame non risulta sottoposto alla tutela culturale (per motivi artistici, storici, architettonici etc.) della L. 1089/1939, ora D.Lgs. 42/2004.

GODIMENTO DEL BENE

All'atto del sopralluogo il compendio immobiliare è apparso occupato dall'affittuario per quanto concerne l'**ALLOGGIO**, mentre il **BOX** è risultato essere privo di segnali d'uso e/o vetture o motocicli posteggiati al suo interno.

Con PEC dd. 04/03/2025 ho chiesto all'Agenzia delle Entrate la verifica della sussistenza di contratti registrati di locazione o di altra forma, ricevendo in data 12/03/2025 PEC contenente risposta negativa (peraltro datata 28/02/25) (**All.ti 9-**

10).

Successivamente, con mail di data 09/04/2025 (**All. 11**), la dott.ssa Quaira Dell'Adami

de Tarczal, custode giudiziario in questo procedimento, mi segnalava l'esistenza di un contratto di locazione per l'immobile di Via Pollaiuolo n. 1/1, locatario il sig. Fabio Musina e locatrice la signora Nerina Savi (reg. n. 07480 dd. 29/09/1999 ed una richiesta di proroga fino al 30/09/2027) e dei nominativi possibili per quanto riguarda il box di Via Grossich n. 1/1 (locatrice Olga Svab e locatario Roberto Rosso) (**All.ti 12-13**).

Con PEC dd. 09/04/2025 (**All. 14**) ho girato la segnalazione all'Agenzia delle Entrate che ad oggi non mi ha ancora dato risposta.

Mi riservo, quindi, di depositare eventuale integrazione non appena riceverò riscontro dall'Agenzia delle Entrate.

Va inoltre segnalato che il compendio immobiliare pignorato e stanziato in vendita giudiziale è di iscritta proprietà di una società e responsabilità limitata, la [REDACTED], ossia di soggetto giuridico non iscrivibile nell'anagrafe comunale.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Il **BENE** oggetto di **RELAZIONE** destinato ad **ALLOGGIO**, per le sue connotazioni fattuali, soggiace all'**OBBLIGATORIETA'** della **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** di **LEGGE** e al momento ne risulterebbe sprovvisto.

In funzione della pezzatura e della tipologia del bene i relativi costi di conseguimento ammontano a circa **€ 400,00**, i quali, rimanendo a carico dell'aggiudicatario finale, saranno posti in sconto allo stimando valore immobiliare.

GESTIONE CONDOMINIALE (All.ti 15-16)

Per il paragrafo in esame riporto quanto mi è stato comunicato dall'Amministrazione Stabili **LUCCHETTA** per quanto concerne l'**APPARTAMENTO** in **CONDOMINIO** di

VIA POLLAIUOLO N. 1/1 in data 11/03/2025:

- ♦ *importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:* complessivamente circa € 764,00 (ma molto dipende dalla richiesta "riscaldamento")
- ♦ *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili:* rifacimento lastrico penultimo piano;
- ♦ *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione:* **complessivi € 1.205,00** di cui
 - **€ 343,00 prima rata ordinaria es. 2024/2025 cs. conguaglio es. precedente**
 - **€ 191,00 seconda rata ordinaria es. 2024/2025**
 - **€ 191,00 terza rata ordinaria es. 2024/2025**
 - **€ 191,00 quarta rata ordinaria es. 2024/2025**
 - **€ 289,00 rata straordinaria per il rifacimento del lastrico**

Riporto inoltre quanto mi è stato comunicato dall'Amministrazione Stabili **MIRAMARE** per quanto concerne il **BOX di VIA GROSSICH N. 1/1** in data 05/03/2025:

- ♦ *importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:* complessivamente circa € 70,00,
- ♦ *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili:* non è stato deliberato alcun intervento di manutenzione straordinaria, le cui spese non siano ancora esigibili alla data odierna,
- ♦ *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione:* **complessivi € 157,10** di cui
 - **€ 103,10 quale saldo esercizio precedente**

- € 18,00 prima rata ordinaria es. 2024/2025

- € 18,00 seconda rata ordinaria es. 2024/2025

- € 18,00 terza rata ordinaria es. 2024/2025

DIVISIBILITA' DEL BENE

Il *quantum* del presente procedimento delineato negli atti esecutivi del creditore procedente interessa l'intera proprietà in capo alla debitrice esecutata e pertanto non ricorre la necessità di esprimere il parere sulla comoda e conveniente sua divisibilità.

COSTI DI SCONTO

Gli oneri ed i relativi costi da detrarre dal valore immobiliare, in quanto a carico dell'aggiudicatario finale, sono quelli di € 400,00 per il conseguimento dell'**attestato di prestazione energetica**.

DATI I.U.C., VOLTURE CATASTALI E AGEVOLAZIONI 'PRIMA CASA'

I dati necessari per le denunce I.U.C. (imu + tari), per la voltura catastale all'aggiudicatario finale e le rendite catastali per la determinazione della base imponibile per l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, sono quelli contenuti nella visura dimessa in atti di causa e riportati nello specifico paragrafo della presente relazione.

Già apparendo salvo il presupposto oggettivo per la destinazione abitativa del bene (nella fattispecie categoria catastale A/3 - abitazione di tipo economico), l'accesso alle agevolazioni riservate all'acquisto della prima casa (le cui aliquote sono in periodica variazione) dipenderà dalla soggettività dell'aggiudicatario finale, ovvero dal verificarsi della condizione che il trasferimento del diritto di proprietà avvenga a favore

di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e dalle sue formalità dichiarative circa la destinazione del bene.

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI

Le risultanze indicate nei paragrafi che precedono, nonché le documentazioni unite alla presente relazione, sono state assunte personalmente dallo scrivente presso gli uffici competenti previe richieste verbali ed istanze scritte.

Di queste ultime, i cui risultati conseguiti sono stati esaustivamente sopra esposti, ometto l'allegazione alla presente, trattenendole viceversa nel mio fascicolo unitamente al relativo riscontro dell'ufficio per un'eventuale e necessaria produzione successiva che mi potrebbe essere ordinata dal G.E.

In ordine alle condizioni limitanti, ricordando quanto sopra argomentato circa lo stato documentale agli atti comunali (Archiep, Archivio Generale ed Archivio Tecnico per quanto messi a disposizione), va precisato che non sono emersi elementi pregiudizievoli alla procedura esecutiva in oggetto e che quanto sopra relazionato e documentato risponde compiutamente al quesito assegnatomi e nei limiti dello stesso.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Completata la 'audit documentale' (*intesa come processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto*) e relazionati gli elementi che compongono la 'due diligence' (*ovvero la diligenza dovuta dal professionista che svolge l'incarico affidatogli con la verifica dello stato di fatto con quella normativa*), risulta ora necessario porre il fondamento estimativo sul quale appoggerà la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

Per **VALORE** di **MERCATO** si intende *“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

In considerazione dell'andamento del mercato Immobiliare e della difficoltà di confrontare immobili comparabili effettivi di medesima tipologia, piano, dimensione, stato di conservazione e manutenzione, per quanto concerne gli ultimi sei mesi (non mi è stato possibile consultare in questa fase il portale dell'Agenzia del Territorio nella sezione Valori Immobili Dichiarati), per l'immobile abitativo in esame – **ALLOGGIO VIA A. POLLAIUOLO N. 1/1 TRIESTE** - risulta adottabile il metodo di stima a mezzo di consultazione del **CENTRO STUDIO FIAIP (Ail. 17)** – andamento del mercato immobiliare del **FVG** – aggiornato ad **OTTOBRE 2024**, ove si riporta:

CENTRO STUDIO FIAIP: RESIDENZIALE- Semicentro Zona Ippodromo-Fiera
“Abitabile/buono” da **euro 1.200,00** ad **euro 1.500,00** e “da ristrutturare” da **euro 1.000,00** ad **euro 1.200,00**.

Viene inoltre presa in esame la **BANCA DATI** delle **QUOTAZIONI IMMOBILIARI** dell'**AGENZIA** delle **ENTRATE**, che riporta:

BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI (Ail. 18): RESIDENZIALE- Semicentrale
(...) Rozzol “Abitazioni di tipo economico” stato conservativo normale da **euro 1.350,00** ad **euro 1.750,00**.

ALLOGGIO: in ragione della superficie catastale di mq. **51,00** consegue il valore unitario di **€/mq. 1.200,00** per i **PARAMETRI FIAIP** ed un valore unitario di **€/mq.**

1.400,00 per i **PARAMETRI** dell'**AGENZIA** delle **ENTRATE**, effettuando una media dei summenzionati valori, si ritiene coerente applicare un **VALORE UNITARIO MEDIO** di **€/mq. 1.300,00**.

In conclusione, il più probabile valore di mercato del diritto di proprietà dell'alloggio P.T. 3.814 del C.C. di ROZZOL corpo tavolare 1° al primo piano di VIA A. POLLAIUOLO N. 1/1 in Trieste, oltre le loro inscindibili quote di comproprietà sulle parti comuni condominiali, risulta pari **€ 66.300,00** arrotondabili a

€ 66.000,00

(€uro sessantaseimila/00)

Si ritiene inoltre utile stimare il più probabile valore di mercato del bene affittato con contratto prorogato al 30 settembre 2027 applicando una percentuale di **deprezzamento** pari al **25%** dell'importo arrotondato di **€ 66.000,00**, arrivando in questo modo ad un valore del bene occupato di **€ 49.500,00** arrotondabili a

€ 50.000,00

(€uro cinquantamila/00)

Saranno da considerarsi il costo della Diagnosi Energetica pari ad **€ 400,00** e gli arretrati relativi alle spese condominiali pari ad **€ 1.205,00**.

BOX: in ragione della superficie catastale di mq. **11,00** consegue il valore unitario tra **€/mq. 1.350,00** ed **€/mq. 2.000,00** per i **PARAMETRI** dell'**AGENZIA** delle **ENTRATE**; effettuando una valutazione del cattivo stato di conservazione e manutenzione della realtà, si ritiene coerente applicare un **VALORE UNITARIO** di **€/mq. 1.500,00**, anche considerando le piccole dimensioni dello stesso rispetto alle autovetture moderne.

In conclusione, il più probabile valore di mercato del diritto di proprietà del box P.T. 2.076 del C.C. di S.M.M.SUP. corpo tavolare 1° al pianoterra di VIA A. GROSSICH N. 1/1 in Trieste, risulta pari € 16.500,00 arrotondabili a

€ 16.000,00

(Euro sedicimila/00)

Si ritiene inoltre utile stimare il più probabile valore di mercato del bene nel caso in cui esso risulti affittato applicando una percentuale di deprezzamento pari al 25% dell'importo arrotondato di € 16.000,00, arrivando in questo modo ad un valore del bene occupato di € 49.500,00 arrotondabili a

€ 12.000,00

(Euro dodicimila/00)

Saranno da considerarsi gli arretrati relativi alle spese condominiali pari ad € 157,10.

INDICAZIONE DEL VALORE CATASTALE (All. 19)

Come si evince dalle allegate tabelle di calcolo, si possono esprimere i seguenti valori.

ALLOGGIO VIA POLLAIUOLO N. 1/1, TRIESTE

VALORE CATASTALE € 35.789,99

BOX VIA GROSSICH N. 1/1, TRIESTE

VALORE CATASTALE € 6.442,59

- ♦ ♦ ♦ -

Deposito la presente relazione per via telematica, corredata dagli allegati richiamati.

Da ciò rimango a disposizione della Procedura, nondimeno dei futuri potenziali interessati all'acquisto, qualora risultassero necessari chiarimenti o dettagli.

All'udienza del 21/05/2025 ore 10.45 le parti potranno depositare ex art. 173 bis c. 4 disp. att. c.p.c. delle note alla presente relazione, purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, a inviarmele. In tal caso ed in quella occasione comparirò davanti al G.E. allo scopo di rendere gli eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- 1) rilievo tavolare;
- 2) visure catastali;
- 3) planimetrie catastali;
- 4-5) stralci Piano Regolatore;
- 6-7) Archiep (agibilità);
- 8) documenti archivio comune;
- 9) PEC Pecelli // Agenzia delle Entrate dd. 04/03/2025;
- 10) PEC Agenzia delle Entrate // Pecelli dd. 12/03/2025;
- 11) mail Quaira dell'Adami de Tarczal // Pecelli dd. 09/04/2025;
- 12) copia contratto locazione via A. Pollaiuolo n. 1/1 dd. 23/09/99
- 13) copia proroga locazione via A. Pollaiuolo n. 1/1 dd. 25/07/24
- 14) PEC Pecelli // Agenzia delle Entrate dd. 09/04/2025;
- 15) comunicazione Amm.ne Lucchetta dd. 11/03/2025;
- 16) comunicazione Amm.ne Miramare dd. 05/03/2025;
- 17) quotazione FIAIP FVG;
- 18) banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;

19) determinazione valori catastali (n. 2 tabelle);

- corredo fotografico.

Copia della presente stima viene inviata a mezzo PEC alla debitrice

, alla creditrice procedente Fino 2 Securitisation S.r.l., al Custode nominato, dott.ssa Quaira dell'Adami de Tarczal, nonché ai creditori iscritti Unicredit

S.p.A., Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. ed Agenzia Entrate Riscossione.

Trieste, 18 aprile 2025

L'ESPERTO STIMATORE:

Geom. Renzo PECELLI

