

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 7 /2025

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Giudice: DOTT. FRANCESCO SAVERIO MOSCATO

Rinvio: 23/07/2025

* * *

PERIZIA DEL C.T.U.

Premessa

Il sottoscritto geom. Simonettig David, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Trieste e inserito nell'elenco dei consulenti del giudice presso il Tribunale Ordinario di Trieste, sono stato nominato c.t.u. nel procedimento in oggetto, con provvedimento del G.E. di data 20/03/2025.

Operazioni svolte:

1.- Sopralluogo presso gli immobili pignorati

Il giorno 15/05/2025 alle ore 10:00 ho avuto modo di accedere all'immobile, alla presenza dell'avv. Giancarlo Ressani nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva e al [REDACTED] proprietario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo ho preso visione delle condizioni dell'immobile pignorato ed ho assunto le fotografie allegate alla presente perizia.

2.- Descrivere dei beni oggetto di espropriazione.

Il pignoramento riguarda l'unità immobiliare sita al secondo piano della casa civ. n. 8 di via Amerigo Vespucci, P.T. 12509 c.t.1^ DEL C.C. DI TRIESTE, composta da tre stanze, cucina con poggiolo sulla corte, bagno-w.c., corridoio e ripostiglio, orlato in colore verde chiaro e marcato "M" Piano al G.N. 1691/53, con 334/10.000 p.i. della P.T. 2687.

Dati Tavolari, come da Estratto tavolare sommario allegato:

P.T. 12509 c.t.1^ DEL C.C. DI TRIESTE

Consistenza (Foglio "A" parte prima e parte seconda della P.T. 12509 DEL C.C. DI TRIESTE):

unità immobiliare composta da tre stanze, cucina con poggiolo sulla corte, bagno-w.c., corridoio e ripostiglio e poggiolo, orlato in colore verde chiaro e marcato "M" Piano al G.N. 1691/53, con 334/10.000 p.i. della P.T. 2687.

Proprietà (Foglio "B" della P.T. 12509 DEL C.C. DI TRIESTE):

Pres.22.2.2011 G.N. 2239

[REDACTED] Aggravi (foglio "C" della P.T. 10031 di Trieste):

Pres. 09/12/2024 G.N. 13612/2024

Aggravi (foglio "C" della P.T. 12509 DEL C.C. DI TRIESTE);

Pres.22.2.2011 G.N. 2239 PRINCIPALE

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore della [REDACTED] per Euro 217.800,00 di cui Euro 121.000,00 di capitale.

ACCESSORIA: P.T. 2687 di qcc Pres. 4.3.2025 G.N. 2367

annotato il pignoramento immobiliare promosso dal [REDACTED] per Euro 4.574,89 di cui Euro 3.981,51 di capitale.

Si certifica la corrispondenza delle certificazioni tavolari rilevate ai dati indicati nel verbale di pignoramento.

Si allega copia titolo di acquisto G.N. 2239/2011.

3.- Concordanza tra iscrizioni tavolari e catastali

L'immobile è identificato tavolarmente nella P.T. 12509 c.t.1^ DEL C.C. DI TRIESTE.

Proprietà (Foglio "B" della P.T. 12509 DEL C.C. DI TRIESTE):

Pres.22.2.2011 G.N. 2239

L'immobile è identificato catastalmente nel Comune di TRIESTE (L424) (TS), Sez. Urb. V. Foglio 29, Particella 6670/1, Subalterno 12, Classamento: Rendita: Euro 582,31, Rendita: Lire 1.127.500, Zona censuaria 1, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo: VIA AMERIGO VESPUCCI n. 8, Piano 2, Dati di superficie: Totale: 92 m2 Totale escluse aree scoperte b): 92 m2

Intestati catastali:

- [REDACTED]

L'unità immobiliare identificata al Tavolare sita al secondo piano della casa n. 8 della via Amerigo Vespucci, P.T. 12509 c.t.1^ DEL C.C. DI TRIESTE, composta da tre stanze, cucina con poggio sulla corte, bagno-w.c., corridoio e ripostiglio, orlato in colore verde chiaro e marcato "M" Piano al G.N. 1691/53, con 334/10.000 p.i. della P.T. 2687, corrisponde e si identifica al Catasto con il subalterno 12 (Sez. Urb. V Foglio 29 Particella 6670/1 Subalterno 12, Rendita: Euro 582,31 Rendita: Lire 1.127.500 Zona censuaria 1, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Indirizzo: VIA AMERIGO VESPUCCI n. 8 Piano 2.

Le iscrizioni tavolari e catastali riguardanti l'immobile sono in concordanza.

Si evidenzia che a causa di alcune modifiche distributive interne all' appartamento, sarà necessario l' aggiornamento della planimetria catastale prot. 475/86 dd. 17/10/1986. Si stima il costo dell' aggiornamento catastale in € 550,00 € + IVA.

4.- Discordanze tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali

Non vi sono discordanze pregiudizievoli alla procedura.

5.- Descrizione dei beni

L' edificio di via Amerigo Vespucci civ.n. 8 è stato realizzato nel 1951. Lo stesso, per quanto attiene alle parti comuni, si presenta in ottime condizioni generali di conservazione e manutenzione in quanto è stato oggetto

di recente straordinaria manutenzione delle parti comuni con intervento di efficientamento energetico delle facciate (sia lato strada che lato cortile interno). L'accesso all'unità immobiliare oggetto della perizia avviene attraverso il vano scale condominiale con ingresso dalla via A. Vespucci. L'edificio è dotato di ascensore condominiale.

L'immobile oggetto della perizia come visionato durante il sopralluogo è costituito da unità immobiliare residenziale, al secondo piano del condominio di via Vespucci civ.n. 8, composta da, ingresso, bagno-w.c., soggiorno con angolo cottura con relativa veranda sulla corte, corridoio, ripostiglio, e due stanze. L'appartamento ha un'altezza interna di tra i 265 cm ed i 280 cm. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione essendo stata ristrutturata all'incirca una decina di anni fa.

La distribuzione interna dei vani, rispetto a quella autorizzata è parzialmente diversa in quanto:

- La parete tra la cucina ed il soggiorno è stata parzialmente demolita, ricavandone un parapetto, ed ora i due vani sono di fatto un'unico vano (soggiorno con angolo cottura);
- Il corridoio, in corrispondenza del soggiorno con angolo cottura è stato inglobato allo stesso.
- Il corridoio è stato sensibilmente allargato togliendo una porzione del soggiorno.

Le strutture verticali sono in muratura, il solai sono in laterocemento. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con pannellature in legno a vista. I serramenti esterni (infissi esterni) sono quelli originari in alluminio e vetro. I serramenti esterni sono protetti una parte con serrande in legno ed una parte con gli oscuri in alluminio. La veranda è costituita da serramenti in alluminio naturale. I serramenti interni sono in legno.

Le pavimentazioni sono in parte in piastrelle di ceramica (ingresso, bagno – wc, soggiorno con angolo cottura, veranda, corridoio e ripostiglio) e parte in legno (due stanze). Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco.

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, impianto elettrico, impianto gas e riscaldamento (con la caldaia nella veranda e caloriferi in alluminio). Gli impianti, sono stati oggetto di manutenzione e/o rifacimento una decina di anni fa. Non è stato possibile reperire le documentazioni inerenti le certificazioni di conformità degli impianti, pertanto si considera che gli stessi ne siano sprovvisti.

La superficie commerciale è di 92 mq, calcolata secondo le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”* dell'Agenzia del Territorio.

Si evidenzia che a causa di alcune modifiche distributive interne all'appartamento, sarà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale prot. 475/86 dd. 17/10/1986. Si stima il costo dell'aggiornamento catastale in € 550,00 € + IVA.

6.- Verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione

Il bene è adibito ad abitazione ove risiede l'esecutato, come da Certificato storico di residenza, rilasciato dal comune di Trieste in data 08/05/2025, allegato alla presente.

7.- Rapporti di locazione dell'immobile e diritti reali e relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il bene non ha rapporti di locazione in essere (eseguita verifica presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate con richiesta PEC dd. 06/05/2025 - PROT.D'INGRESSO 39500/25 DD 07/05/25).

8.- Situazione urbanistica dell'immobile

L' immobile è legittimato urbanisticamente essendo stato costruito con Licenza di costruzione: DECRETO - 737/1-51 - 31/10/1951. Successivamente è stata rilasciata per l' unità immobiliare in oggetto l' Autorizzazione edilizia in sanatoria dd. 04/08/1997, per la realizzazione di una veranda in profili metallici (alluminio naturale) posta sul poggiolo dell' alloggio sito al secondo piano prot. corr. C1051 dd. 04/08/1997 presentata il 27/11/1985, come da allegato.

L'immobile ricade in zona B0 del vigente PRGC e non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 42/2004.

Abitabilità: Ufficio Tecnico, prot. corr. n. 737/5 - 1951 dd. 10/01/1953, come da allegato.

9.- Abusi edilizi condonati

L' unica istanza per abusi edilizi condonati è quella inerente Autorizzazione edilizia in sanatoria dd. 04/08/1997 per la realizzazione di una veranda in profili metallici (alluminio naturale) posta sul poggiolo dell' alloggio sito al secondo piano prot. corr. C1051 dd. 04/08/1997 presentata il 27/11/1985, come da allegato. Alla sanatoria non è seguito alcun aggiornamento dell'agibilità in quanto non necessario, come da circolare Dir. Centrale infrastrutture e territorio FVG dd. 18/04/2018.

10.- Abusi edilizi da condonare

All' interno dell' unità immobiliare sono state realizzate modifiche interne con l' eliminazione , lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscono elementi costitutivi dell' edificio e sono quindi interventi di ordinaria manutenzione di cui all' art. 4, comma 2 lettera a) numero 1) della LR 19/2009 da realizzarsi in attività edilizia libera di cui all' art 16 comma 1) lettera a) della LR 19/2009.

Inoltre nel corso degli anni sono stati sostituiti alcuni serramenti esterni e della veranda dell' unità immobiliare che sono interventi di ordinaria manutenzione di cui all' art. 4, comma 2 lettera a) numero 1) della LR 19/2009 da realizzarsi in attività edilizia libera di cui all' art 16 comma 1) lettera a) della LR 19/2009.

11.- Provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge 47/85

I provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/85 sono quelli riguardanti il Condonò Edilizio prot. corr. C1051 dd. 04/08/1997 presentata il 27/11/1985 inerente la veranda. Il condono ha trovato sua definizione con l' emissione dell' Autorizzazione edilizia in sanatoria dd. 04/08/1997.

12.- Censo, livello o uso civico

Non presenti.

13.- Spese condominiali

L'amministratore del condominio ha fornito i seguenti dati:

a) Spese fisse di gestione e manutenzione

l'importo annuo delle spese di gestione corrisponde ad €1.165,97.

Eventuali spese straordinarie già deliberate:

- non ci sono in previsione spese straordinarie, vedasi verbale ultima assemblea ordinaria allegato

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

Le quote del [REDACTED] per le spese di gestione sono evidenziate in giallo nell'allegato rendiconto consuntivo Esercizio Ordinario dal 01/04/2024 al 31/03/2025; il totale delle spese per il 2024-2025 ammonta ad € 1.165,97, a cui viene aggiunto il saldo dell'esercizio 2023-2024 di € 2.347,78. Di conseguenza per quest'ultimo esercizio il [REDACTED] ha un totale dovuto di € 3.513,75.

Ulteriori dati inerenti le spese condominiali e la ripartizione delle stesse è riportata nei rendiconti e verbali ricevuti dall'amministratore del condominio e allegati alla presente relazione.

14.- Vendita in lotti

Non sono previsti più lotti di vendita o frazionamenti.

15.- Pignoramento di quota – divisibilità del bene

Il pignoramento è relativo all'intero immobile.

16.- Dati per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita

Al Catasto dei Fabbricati l'immobile, risulta così censito:

Sez. Urb. V Foglio 29 Particella 6670/1 Subalterno 12, VIA AMERIGO VESPUCCI n. 8 Piano 2,

Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Consistenza 31 m2, Rendita: Euro 582,31 Rendita: Lire 1.127.500

Dati di superficie: Totale: 92 m2 Totale escluse aree scoperte b): 92 m2

17.- Obbligo dell'attestato di qualificazione energetica ai sensi del D.Lgs. 192/2005, D.Lgs. 311/2006 e s.m.i.

Per l'immobile censito in categoria catastale "A/3" vige l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione energetica.

Nella banca dati Cened FVG non è stato trovato alcun Attestato di Prestazione per l'unità immobiliare Sez. Urb. V Foglio 29 Particella 6670/1 Subalterno 12, VIA AMERIGO VESPUCCI n. 8 Piano 2

La redazione dell'APE per l'unità immobiliare VIA AMERIGO VESPUCCI n. 8 Piano 2 sub 12, avrà un costo di circa € 350,00 + IVA.

18.- Determinazione del valore di mercato

Premessa:

Scelta del metodo di stima

La scelta del criterio di stima dipende dallo scopo pratico della stima, ossia dalle finalità per cui si deve eseguire. Tali finalità dipendono dai diversi rapporti economici che si possono manifestare tra l'individuo ed il bene; ad esempio una compravendita, la valutazione di un danno, una successione, ecc. Scopo di questa valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto alle condizioni attuali.

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3), il valore di mercato è definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione e/o trascrizione.
- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione; tuttavia in casi particolari, ove sussistano comparabili pertinenti, si può tenere conto di circostanze che configurano un diritto di terzi validamente opponibile a chiunque.
- il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altro modo sia tradotto in contanti, o se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, o se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante.

Procedimento di stima adottato

Il metodo del confronto di mercato, noto anche come Market Comparison Approach (MCA), è una procedura utilizzata per stimare il valore di mercato di un immobile confrontandolo con altri immobili simili recentemente venduti nella stessa area. Questo metodo si basa sul principio che il mercato determinerà il prezzo di un immobile in modo analogo a come ha già stabilito i prezzi per immobili comparabili.

Per applicare efficacemente il MCA è essenziale disporre di un numero sufficiente di transazioni recenti di immobili comparabili. Questi comparabili devono avere caratteristiche simili all'immobile oggetto di valutazione, inclusi aspetti come dimensioni, ubicazione, stato di conservazione e destinazione d'uso. Inoltre, è fondamentale che le informazioni relative a queste transazioni siano affidabili e dettagliate.

Svolgimento della stima immobiliare:

- a) valore di mercato dell'unità immobiliare P.T. 12509 c.t.1^a DEL C.C. DI TRIESTE:

Per la stima immobiliare, si è preso come riferimento il valore medio di mercato con metodo MCA. Si ritiene che le condizioni manutentive dell'immobile presuppongano una valutazione basata su valori medio alti in quanto le finiture interne ed esterne risultano in buono stato di conservazione.

Valore di mercato è pari ad arrotondati 1.950,00 €/mq di superficie commerciale, applicando i seguenti coefficienti correttivi:

Per assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	0,98
Per oneri di regolarizzazione urbanistica:	1,00
Per lo stato d'uso e manutenzione:	0,92
Per lo stato di possesso:	1,00
Per vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	1,00
Per spese condominiali insolute:	0,98

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra il di mercato dell'immobile P.T. 12509 c.t.1^ DEL C.C. DI TRIESTE e sue quote di comproprietà, viene così determinato:

Superficie commerciale 92 mq x 1.950,00 €/mq = 179.400,00 x 0,98 x 1,00 x 0,92 x 1,00 x 1,00 x 0,98

e pertanto a corpo e con gli opportuni arrotondamenti:

€ 158.500,00 (euro centocinquantaottomilacinquecento/00).

19.- Valore catastale dell'immobile

Valore catastale in caso di regime agevolato previsto dall'art.1 comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014:

$582,31 \times 1,05 \times 110 = € 67.256,81,-$ (Prima Casa)

$582,31 \times 1,05 \times 120 = € 73.371,06,-$

Trieste, 19 giugno 2025

Geom. Simonettig David

ALLEGATI:

- All.1: Documentazione fotografica
- All.2: Titolo di acquisto G.N. 2239/2011
- All.3: Certificato storico di residenza
- All.4: Estratto tavolare attuale sommario e documentazione tavolare
- All.5: Visura catastale per immobile e planimetria catastale
- All.6: Documentazione urbanistica
- All.7: Spese condominiali e verbale assemblea
- All.8: Documentazione compilazione denunce fiscali conseguenti alla vendita