

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare n. 71/2024 R.G.E.

Giudice: Dott. Francesco Saverio Moscato

promossa da: XXXXXXXXXXXX

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.

Il giorno 07.03.2025 la scrivente ha esperito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, eseguendo la relativa ricognizione fotografica.

Avendo eseguito tutte le necessarie verifiche e accertamenti, redige la presente relazione peritale estimativa.

1. RISULTANZE TAVOLARI - CATASTALI**Stato tavolare**

P.T. 8490 del C.C. di Muggia

Foglio A (Prima parte)***Corpo tavolare 1°***

Ente indipendente costituito da vani sito al sottotetto della casa civ.n. / costruita sulla p.c.n. 3877 in P.T. 7628 subalterno "22" in giallo. Piano al G.N. 955/09.

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 27.1.2009 G.N. 955

Si rende evidente che all' ente indipendente c.t. 1° sono congiunte 24/1000 p.i. di permanente comproprietà condominiale del c.t. 1° in P.T. 7628.

Foglio B

Pres. 27.1.2009 G.N. 955

Intavolato diritto di proprietà del c.t.1° in base del piano.....e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine (cancellato da sub G.N. 13729/2012)



Pres. 18.12.2012 G.N. 13729

In base all'atto di compravendita dd 12.12.12, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio C

Pres. 27.01.2009 G.N. 955

Dalla P.T. 7628 si trasporta: PRINCIPALE

Ipoteca per Euro 3.200.000,00 di cui Euro 1.600.000,00 di capitale (*tratteggiato in rosso*) a favore della Banca di Credito Coop. del Carso Soc. Coop. – Zadruga Zadruzna Kraska Banka – Trieste – Opicina sub G.N. 13764/2008 a peso del c.t.1° e sue p.i.

Pres. 09.04.2009 G.N. 4395

Si annota che a seguito del frazionamento dell'ipoteca sub G.N. 13764/2008 a posta 1, la stessa grava ora per euro 150.000,00 di cui euro 75.000,00 di capitale, il c.t.1° e p.i. della presente partita istituita in PRINCIPALE, con vincolo simultaneo con le ACCESSORIE: P.T. 7628 q.c.c. per le p.i.

Pende G.N. 12068/24 (pignoramento immobiliare come da decreto tavolare allegato) ()*

Pende G.N. 481/25 (intavolata ipoteca legale come da decreto tavolare allegato)

Pende G.N. 2573/25 (intavolata ipoteca legale come da decreto tavolare allegato)

(*) Si segnala che nel decreto tavolare la madre risulta indicata come "P.T. 7268" anziché "P.T. 7628", come invece riportato nel Libro Fondiario e nell'atto di pignoramento.

Nota

Per quanto attiene alla partita madre del condominio P.T. 7628 del C.C. di Muggia c.t.1° si evidenzia quanto segue:



Foglio A (Prima parte)

Corpo tavolare 1°
p.c. 3877 ente urbano

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 09.10.2008 G.N. 13007

...si incorporano nel c.t.1° le pp.cc. 52 e 55 escorporate dal c.t. 2° della P.T. 1098 e la p.c. 54 escorporata dal c.t.1° della P.T. 2978, con il trasporto del diritto di ipoteca sub G.N. 10962/2006.

e

Si commissano le pp.cc. 52-54 e 55 e la p.c. 79/2 formando così la p.c.n. 3877 ente urbano.

Pres. 27.01.2009 G.N. 955

In base al piano, si fraziona condominialmente l'edificio eretto sulla p.c.n. 3877 in 23 nuove uu.cc. che escorporate formeranno i cc.tt. 1° delle nuove PP.TT. 8469 usque 8491 q.c.c.

.....

Foglio B

poste cancellate

....

Pres. 27.01.2009 G.N. 955

...si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

.....

x) prop. pro tempore e.i. "22" c.t.1° P.T. 8490 con 24/1000 p.i.

....

Foglio C

....

poste omesse e/o cancellate

.....

Pres. 09.04.2009 G.N. 4396

Intavolate servitù passive

Stato catastale

Catasto dei Fabbricati - Comune di Muggia

Dati identificativi: Comune di MUGGIA (F795) (TS)

Sez. Urb. C Foglio 7 Particella 3877 Subalterno 22

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MUGGIA (F795A) (TS)

Foglio 7 Particella 3877

Classamento:

Rendita: Euro 200,13

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA DANTE ALIGHIERI n. 21 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 28 m² Totale escluse aree scoperte: 27 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2011

Pratica n. TS0095313 in atti dal 19/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12065.1/2011)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Intestazione attuale dell'immobile

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

Catasto dei Terreni - Comune di Muggia

Dati identificativi: Comune di MUGGIA (F795A) (TS) Sezione MUGGIA

Foglio 7 Particella 3877



Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 224 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 10/12/2008 Pratica n. TS0167205 in atti dal 10/12/2008 (n. 167205.1/2008)

Annotazioni: COMPRENDE LE PARTICELLE: .0052, .0054, .0055, .0079/2

2. CONCORDANZA TAVOLARE-CATASTALE

Le iscrizioni e la titolarità dell'immobile pignorato sono in concordanza tra i due Uffici. Si segnala tuttavia una differenza nella descrizione desunta dal Libro Fondiario (P.T. 8490), dove l'unità condominiale è indicata come sita al "sottotetto", mentre nel Piano Tavolare (sub G.N. 955/2009), conformemente alla situazione catastale, è riportata come ubicata al "terzo piano". Tale discrepanza appare riconducibile alla posizione dell'unità, immediatamente sottostante la copertura, e alla terminologia adottata nei rispettivi Uffici. Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'unità immobiliare, si evidenziano alcune discrepanze di entità non significativa rispetto allo stato di fatto riscontrato visivamente in sede di sopralluogo, i cui dettagli sono illustrati nei paragrafi 3 e 7 della presente relazione.

Alla luce di quanto sopra, l'aggiornamento catastale, necessario per garantire la piena corrispondenza tra lo stato di fatto e quello legittimato, è da intendersi compreso nei costi già stimati per le pratiche di regolarizzazione edilizia e per l'agibilità dell'immobile, come indicato al successivo paragrafo 7.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare in natura adibita ad abitazione, ubicata al piano terzo dell'edificio sito al civ. n. 21 di via Dante Alighieri a

Muggia, nel nucleo originario del centro storico primario del territorio comunale, in una zona di particolare interesse urbanistico e architettonico. L'edificio si affaccia su una via pedonale che si estende parallelamente al lato maggiore della piazza centrale su cui insiste il Duomo dei Santi Giovanni e Paolo. La zona è pedonale e dotata di servizi. Il contesto urbano è caratterizzato dalla presenza di strette calli e percorsi pedonali che si snodano intorno al porticciolo del Mandracchio, configurando un tessuto storico di notevole pregio e valore identitario. A breve distanza si trova il parcheggio a pagamento Caliterna, ubicato nei pressi dell'accesso principale al centro cittadino.

Sebbene non sia stato possibile accertare con esattezza la data di costruzione originaria dell'edificio, dalle tavole del vigente P.R.G.C. del Comune di Muggia risulta collocato all'interno del tessuto edilizio consolidato, storicamente databile ad epoca antecedente al 1818. L'immobile presenta caratteristiche costruttive, architettoniche e morfologiche coerenti con l'edilizia storica locale. L'edificio è stato oggetto di un significativo intervento di risanamento conservativo, conclusosi nel 2009, come desumibile dalla documentazione progettuale e amministrativa acquisita agli atti. In particolare, il progetto ha interessato i civici di via Dante nn. 19, 21 e 22, Calle Oberdan n.13, e la ricostruzione in Calle Oberdan n.11. L'intervento ha mantenuto la conformazione originaria della facciata, mentre all'interno è stata realizzata una completa redistribuzione degli spazi.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra oltre al piano sottotetto e si erge in aderenza ad altri corpi edilizi, secondo l'impianto tipico del tessuto urbano storico. La struttura originaria è in muratura portante, ma risulta essere stata oggetto di interventi strutturali. Dal Certificato di collaudo, in particolare si desume che i muri portanti trasversali intermedi sono stati sostituiti da una struttura tridimensionale in profili d'acciaio. Risulta altresì che i solai lignei preesistenti siano stati sostituiti con solai di tipo collaborante legno – calcestruzzo, realizzati mediante travetti in legno lamellare, assito ligneo e sovrastante soletta in calcestruzzo armato. Nelle parti comuni risulta essere stato invece realizzato un solaio in lamiera grecata. I solai di copertura risultano della medesima tipologia di quelli interpiano, come riportato nel collaudo.

La facciata principale dell'edificio prospetta direttamente sulla via Dante Alighieri, mentre quella tergale affaccia su Calle Oberdan. L'accesso principale avviene mediante

un portone d'ingresso vetrato, sovrastato da un cancello metallico decorativo, che immette in un lungo atrio condominiale dal quale si accede agli spazi comuni e al vano scale. L'atrio si presenta rifinito con pavimentazione in piastrelle, mentre il corpo scale è rivestito in materiale lapideo ed è dotato di ringhiera metallica. L'edificio è altresì dotato di un impianto ascensore, installato in un vano strutturato con specchiature in vetro e telaio metallico, il quale collega i livelli di piano, fino al terzo piano.

Le parti condominiali interne, per quanto visibili e accessibili, presentano finiture coerenti con la tipologia edilizia dello stabile e con il successivo intervento di risanamento conservativo eseguito. Complessivamente, lo stato manutentivo appare prevalentemente molto buono, con alcuni elementi riconducibili a un livello ottimo, fatta salva la presenza di limitati fenomeni di deterioramento localizzato. La facciata principale, prospiciente via Dante Alighieri, risulta tinteggiata e caratterizzata da elementi architettonici coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto urbano storico in cui si inserisce. Le condizioni manutentive generali, per quanto visibili, appaiono buone, fatta eccezione per alcune aree in cui si evidenziano lievi fenomeni di degrado localizzato.

L'unità immobiliare in trattazione è situata al piano terzo dell'edificio e, per quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si configura come ente ad uso abitativo, con assetto distributivo semplice, coerente con la superficie contenuta che la caratterizza. Sebbene indicata come "sottotetto", tale denominazione è attribuibile alla conformazione della copertura, che in corrispondenza della porzione interessata risulta più bassa rispetto a quella del vero e proprio piano sottotetto. L'unità risulta composta da un vano adibito a cucina, un vano adibito a soggiorno - stanza da letto, un bagno-wc, un ripostiglio e un elemento edilizio accessorio esterno, catastalmente denominato "poggiolo" comunicante con la cucina.

La distribuzione degli ambienti e le relative destinazioni d'uso appaiono sostanzialmente rispecchiare quanto riportato nella planimetria catastale agli atti, fatta eccezione per un vano ripostiglio, ricavato all'interno del locale principale, non rappresentato graficamente. Tuttavia, con riferimento all'assetto distributivo dei vani e alla relativa

destinazione d'uso, dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti del Comune di Muggia è emerso che l'ultimo elaborato progettuale reperito qualifica l'unità come "sottotetto", senza riportare la situazione riscontrata in loco né documentare un eventuale cambio di destinazione d'uso a fini abitativi. Per ogni ulteriore valutazione in merito si rinvia al paragrafo 7.

L'altezza interna risulta significativamente variabile in funzione della pendenza delle falde di copertura, con porzioni sensibilmente inferiori alla soglia di 1,50 m. All'interno del vano cucina, in prossimità dell'ingresso, è stata rilevata un'altezza a campione di circa 3,02 m, che decresce progressivamente seguendo l'inclinazione della copertura, pur mantenendo valori funzionali all'utilizzo del locale. Anche nel vano di maggiore estensione l'altezza interna si presenta variabile in funzione della pendenza delle falde di copertura, con una porzione più centrale che, a campione, presenta altezze di poco superiori ai 2,00 m, e zone che decrescono progressivamente fino a valori prossimi o inferiori a 1,50 m. Le finiture interne risultano differenziate per ambiente: nella cucina e nel bagno-wc sono presenti pavimenti in piastrelle ceramiche di diversa tipologia, mentre il vano principale appare rifinito con pavimentazione dall'aspetto ligneo, come da documentazione fotografica allegata. Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, con rivestimento ceramico a parete limitato al bagno-wc. L'elemento accessorio esterno, di dimensioni contenute e catastalmente denominato "poggiolo", è accessibile dalla cucina; risulta pavimentato in piastrelle ed è delimitato da un parapetto in metallo. Gli infissi esterni, per quanto osservabile, appaiono coerenti per materiali e datazione con l'intervento di risanamento conclusosi nel 2009, sia per quanto riguarda le finestre verticali che il lucernario. Tra la cucina e il vano principale è presente un varco di collegamento privo di infisso. Le uniche porte interne rilevate sono quelle del bagno-wc e del ripostiglio, entrambe di semplice fattura; in particolare, la porta del bagno, di tipo scorrevole, appare avere difetti di regolarità. La porta d'ingresso si distingue invece per una qualità superiore rispetto alla restante serramentistica interna.

Il bagno-wc, illuminato da lucernario, è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca da bagno.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti elettrico, idrico-sanitario, a gas e termico. All'interno della cucina è installata una caldaia a gas; le unità terminali dell'impianto di riscaldamento sono a radiatori. Dai prospetti condominiali pervenuti si evince una ripartizione del consumo idrico su base millesimale, elemento che potrebbe far presumere la presenza di un impianto di fornitura idrica centralizzato. È altresì presente, sempre in cucina, un'unità interna di climatizzazione (split), verosimilmente destinata al raffrescamento estivo; non è stato possibile individuare in loco la posizione dell'unità esterna. In sede di sopralluogo non sono risultate disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti a servizio dell'unità immobiliare in argomento. Analogamente, non è stato possibile reperire le attestazioni di conformità relative agli impianti condominiali.

Dal punto di vista qualitativo, le finiture risultano coerenti con la tipologia edilizia dell'edificio e in linea con la datazione dell'intervento di risanamento conservativo. La copertura a falde con orditura lignea a vista conferisce all'ambiente interno una qualità percettiva apprezzabile, contribuendo alla sua valorizzazione complessiva. Lo stato manutentivo generale dell'immobile si colloca prevalentemente tra il buono e l'ottimo, sebbene siano stati rilevati alcuni punti localizzati di deterioramento. In particolare, in corrispondenza di alcuni nodi tra pareti perimetrali e travi lignee della copertura, si rilevano fenomeni localizzati di degrado, verosimilmente riconducibili, per quanto osservabile visivamente, a condensazioni puntuali e/o a ponti termici.

4. RAPPORTI DI LOCAZIONE E GODIMENTO

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'esistenza di un contratto di locazione registrato in data 22.05.2023 al n. 003245, serie 3T con decorrenza dal 01.06.2023 al 31.05.2027 e canone annuo dichiarato pari a € 4.800,00. La registrazione è avvenuta presso l'Ufficio Territoriale di Trieste. Lo stesso Ente ha altresì precisato che il testo del contratto non è stato depositato presso l'Ufficio e che lo stesso è conservato a cura della parte

richiedente. Successivamente, il custode giudiziario ha acquisito copia del contratto di locazione, che si allega alla presente relazione unitamente alla comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta attualmente occupato dal conduttore indicato nel suddetto contratto. Il canone mensile pattuito risulta pari a € 400,00. Sulla base dei valori medi generalmente riscontrabili nel contesto in esame, non si ravvisano elementi tali da ritenere l'importo non congruo ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.

Ad integrazione di quanto sopra, si allega tutta la documentazione pervenuta.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Muggia, è emerso che la debitrice esecutata non risulta essere residente presso l'immobile oggetto di pignoramento, né in altri indirizzi ubicati nel territorio comunale. Si allega la comunicazione pervenuta dall'Ufficio Anagrafe del Comune, da cui si evince l'assenza di residenza presso l'indirizzo indicato.

5. SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito di formale istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Muggia, sono stati reperiti i seguenti elaborati e provvedimenti edilizi riferibili all'edificio oggetto di stima. Si precisa che non sono state rilasciate attestazioni relative alle pratiche edilizie depositate e pertanto potrebbe emergere l'esistenza di ulteriori titoli edilizi non reperiti o non presenti agli atti consultati.(*).

La situazione edilizia e urbanistica dell'immobile risulta nel complesso alquanto frammentaria. Non è stato possibile reperire il progetto originario dell'edificio, il quale, sulla base delle tavole del vigente P.R.G.C. del Comune di Muggia, risulta inserito all'interno del tessuto edilizio consolidato, databile ad epoca antecedente al 1818.

Presso il Comune di Muggia è risultata disponibile la seguente documentazione edilizia riferita all'edificio:

- Autorizzazione edilizia per intervento di risanamento conservativo – Rif. prot. n. 32456 - 98 dd.14.04.1999 – Prat. Ed. n. 98-376.
- Autorizzazione edilizia per opere ricadenti in vincolate – Prot. n. 12803-99 dd.11.05.1999 – Prat. Ed. n. 98-376.
- Autorizzazione edilizia dd.18.03.2004 Rif. prot.n. 4430-04 – Prat. Ed. n. 04.024 (conservazione tipologica all'edificio in Calle Oberdan n.13) e Variante per opere in corso d'opera dd. 26.07.2007 - Prot. n. 20931- Rif. Prot.n. 11079.
- DIA in variante dd. 28.11.2008 (all'Autorizzazione edilizia Prot.n. 12801-99 dd.11.05.1999 e all'Autorizzazione edilizia Prat. Ed. n.04-024), con integrazione dd. 17.04.2009.
- Comunicazione di fine lavori e Domanda per il rilascio dell'agibilità dd. 09.06.2009 - Prot. n. 16248, con successiva integrazione dd.05.08.2009 – Prot. n. 21343.

Dall'esito dell'accesso agli atti è emersa l'esistenza di una pratica edilizia annotata sul Registro delle pratiche edilizie con il n. 11-058 – AEL dd. 16.06.2011 prot.19884, avente ad oggetto il “cambio di destinazione d'uso” dell'unità immobiliare pignorata. Tuttavia, la relativa documentazione non è risultata reperibile. A tal riguardo, si allega la nota del Comune di Muggia dd. 02.04.2025.

Nel vigente P.R.G.C. di Muggia, l'edificio risulta essere collocato in Zona A1 – Centro Storico primario di Muggia, che comprende gli insediamenti di maggior valore storico-testimoniale. La zona A1 relativa al Centro Storico di Muggia è regolata da apposito Piano Particolareggiato di Recupero. Si allega lo stralcio del P.R.G.C. e delle Norme Tecniche di Attuazione, a cui si rimanda per gli specifici dettagli.

Infine, si evidenzia che l'edificio ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico art. 136 del D. Lgs 42/2004.

(*) Nota

Si segnala che, nell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto (sub G.N. 13729/2012), risultano indicati ulteriori titoli e pratiche edilizie non reperibili all'esito dell'accesso agli atti, tra cui una D.I.A.

datata 21.07.2009, una domanda di agibilità del 07.12.2009 (riferita all'unità immobiliare in oggetto) e una comunicazione di attività edilizia libera del 16.06.2011, presumibilmente relativa al cambio di destinazione d'uso.

6. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI CONDONATI

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Muggia, stante la documentazione risultata disponibile, non sono emerse istanze di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e successive modifiche.

7. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI E LORO SANABILITÀ

Gli atti documentali e progettuali risultati reperibili non sono da ritenersi pienamente esaustivi, anche sotto il profilo di dettagli progettuali, e non consentono una definizione puntuale della situazione edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato. In ragione della frammentarietà della documentazione rinvenuta, si evidenzia l'oggettiva impossibilità di verificare in modo compiuto la legittimità dello stato reale attuale dell'unità immobiliare in trattazione, né di accertare con certezza l'eventuale presenza di difformità edilizie e urbanistiche, ovvero la totalità di eventuali abusi edilizi esistenti. Pertanto, la presente valutazione si basa sui titoli e gli elaborati progettuali risultati reperibili, già evidenziati al precedente paragrafo 5.

In merito alla documentazione progettuale rinvenuta, oltre a quanto già illustrato al precedente paragrafo 5, si evidenzia che l'ultimo elaborato progettuale risultato reperibile è riferibile ad una D.I.A. in variante datata 28.11.2008, integrata in data 17.04.2009, nella quale l'unità immobiliare risulta rappresentata con una distribuzione interna diversa

rispetto allo stato attuale e con destinazione d'uso indicata come "sottotetto", priva di esplicita attribuzione di destinazione d'uso abitativa.

In data 09.06.2009 risulta essere stata presentata una domanda di agibilità per il fabbricato; tuttavia, in considerazione della documentazione frammentaria e non univoca rinvenuta, non è stato possibile determinare con certezza a quale versione progettuale essa faccia riferimento, né se risulti pienamente coerente con l'attuale configurazione dell'unità immobiliare.

Dal contratto di compravendita registrato in atti tavolari (sub G.N. 13729/2012), si desume inoltre la presenza di una D.I.A. dd.21.07.2009 e di una domanda di agibilità presentata in data 07.12.2009 (riferita all'unità in oggetto), le quali tuttavia non sono risultate reperibili nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Muggia.

Parimenti, non è stato possibile acquisire la pratica edilizia datata 16.06.2011, avente ad oggetto un cambio di destinazione d'uso del sottotetto. A tal proposito si rimanda a quanto già esposto al precedente paragrafo 5.

L'assetto distributivo interno riscontrato in sede di sopralluogo risulta essere sostanzialmente in linea con la planimetria catastale in atti, ad eccezione di un piccolo vano adibito a ripostiglio non rappresentato e di lievi difformità grafiche.

In sostanza, stante la documentazione effettivamente acquisita, non è stato possibile reperire un atto edilizio che formalizzi in modo esplicito la trasformazione del sottotetto in unità abitativa, né autorizzi in modo puntuale le modifiche interne oggi presenti, tra le quali si evidenziano in particolare:

- l'attribuzione della funzione di cucina al vano minore adiacente all'ingresso dell'unità immobiliare;
- la creazione di un bagno-wc e di un vano ad uso ripostiglio nel vano di maggior superficie.

In aggiunta, si segnala che l'elemento edilizio accessorio esterno identificato come "poggiolo", comunicante con il vano adibito a cucina mediante una portafinestra ad un'anta e così denominato nella planimetria catastale e nel piano tavolare, presenta nel progetto datato 17.04.2009 una rappresentazione grafica non univoca e difforme. In particolare, il foro di apertura risulta indicato con misure compatibili con una finestra

(0,78 m × 1,15 m), mentre la sagoma dell'elemento è evidenziata mediante una campitura tipicamente utilizzata per coperture o altri elementi edilizi.

Inoltre, la larghezza dell'accessorio, come rappresentata nel progetto, risulta superiore rispetto a quella riscontrata nello stato di fatto, nonché a quanto riportato nella planimetria catastale e nel piano tavolare, che risultano tra loro coerenti. Resta da verificare, inoltre, l'idoneità del parapetto del poggiatesta in relazione alla normativa vigente.

Con riferimento alla copertura, dagli elaborati progettuali allegati all'integrazione alla D.I.A. del 17.04.2009 non emergono indicazioni grafiche o descrittive relative alla presenza di volumi edilizi sporgenti (quali abbaini e/o corpi finestrati verticali). Tuttavia, in sede di sopralluogo è stata rilevata, per quanto osservabile dall'interno, la presenza di due volumi emergenti dalla falda inclinata: il primo in prossimità dell'ingresso al vano principale, dotato di due finestre verticali contrapposte; il secondo, posizionato più internamente, con una finestra verticale singola. Inoltre, si è rilevato un lucernaio in corrispondenza del bagno-wc. Non essendo stato possibile accedere esternamente alla copertura, non si esclude la presenza di ulteriori elementi edilizi e/o altre fattispecie non documentati o non autorizzati. La verifica della loro legittimità urbanistico-edilizia potrà avvenire esclusivamente mediante rilievi e accertamenti tecnici specialistici e istruttorie da parte degli Enti preposti, trattandosi di elementi incidenti sul profilo volumetrico e potenzialmente rilevanti anche ai fini strutturali, paesaggistici e normativi.

Non è stato possibile reperire il progetto strutturale dell'edificio, né alcun elaborato aggiornato relativo agli impianti tecnologici attualmente presenti. Inoltre, in sede di sopralluogo non sono risultate disponibili le attestazioni di conformità degli impianti a servizio dell'unità immobiliare. In via cautelativa, si considera necessaria una verifica tecnica degli impianti presenti, al fine di accertarne la conformità alle disposizioni del D.M. 37/2008. Non può escludersi l'eventuale necessità di interventi di adeguamento e della successiva emissione delle attestazioni di conformità, nonché l'espletamento di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento agli obblighi in materia di sicurezza impiantistica, ventilazione e aerazione dei locali.

In considerazione delle incertezze rilevate, in particolare la difformità distributiva interna rispetto al progetto rinvenuto in data 17.04.2009, la mancata formalizzazione in atti della variazione di destinazione d'uso del sottotetto ad abitazione, la presenza di elementi emergenti in copertura non documentati, nonché le difformità progettuali riscontrate con riferimento alla portafinestra e al "poggiolo", unitamente alla non reperibilità degli elaborati tecnici e delle attestazioni di conformità impiantistiche, si ritiene, in via prudenziale e cautelativa, di dover considerare l'onere connesso alla presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, ove ammissibili, nonché alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità. Rientrano tra le operazioni considerate anche la produzione delle attestazioni di conformità degli impianti, unitamente a tutte le documentazioni tecniche di settore necessarie alla regolarizzazione edilizia - urbanistica. Il costo complessivo delle suddette attività è stimato indicativamente in € 4.300,00, salvo eventuali variazioni in funzione degli esiti di accertamenti tecnici e specialistici, delle determinazioni da parte degli Enti e Uffici preposti e/o del reperimento di documentazione oggi non risultata disponibile. Non può inoltre escludersi che, all'esito delle verifiche da parte degli enti competenti, si renda necessario procedere al ripristino, anche parziale, dello stato legittimato preesistente, con conseguenti ulteriori oneri attualmente non quantificabili. Al tempo stesso, non si esclude che possano emergere in seguito pratiche edilizie o documentazione tecnica idonea a supportare lo stato di fatto dell'unità immobiliare visionato in sede di sopralluogo. In tal caso, gli adempimenti richiesti potrebbero ridursi ad un aggiornamento formale, con conseguente riduzione dell'onerosità delle attività di regolarizzazione. Il costo sopra riportato è dunque da intendersi come prudenziale e riferito a un valore medio indicativo, formulato in assenza di elementi certi circa l'effettiva necessità e portata delle attività ipotizzate.

Con riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile, come già esposto, allo stato attuale non risulta formalmente accertata l'avvenuta variazione d'uso del sottotetto in unità abitativa, pur in presenza di una configurazione funzionale e di uno stato di fatto coerente con tale utilizzo, nonché dell'esistenza di una pratica edilizia del 2011, riferita al

cambio di destinazione d'uso, attualmente non reperibile. Pertanto, la legittimazione della destinazione d'uso dell'immobile ad abitazione potrà ritenersi definita solo all'esito delle verifiche e del completamento delle relative pratiche edilizie e urbanistiche, anche in termini di agibilità, il cui esito non è prevedibile con certezza. In via prudenziale, si segnala che eventuali diverse valutazioni e/o determinazioni da parte degli Uffici preposti potrebbero richiedere specifici adeguamenti, comportare variazioni o accertamenti integrativi, la cui natura e portata non risultano attualmente definibili.

Si evidenzia, altresì, che alcune pratiche potrebbero ricadere, in tutto o in parte, in ambito condominiale, in quanto relative a modifiche incidenti sulla copertura e potenzialmente su parti comuni dell'edificio.

Come già esposto al paragrafo 5, si segnala che l'edificio ricade in Zona A1 – Centro Storico Primario del P.R.G.C. del Comune di Muggia. Le Norme Tecniche di Attuazione vigenti prevedono, in caso di cambio di destinazione d'uso in residenziale, l'obbligo di garantire uno standard minimo di parcheggio, pari a un posto auto per ogni nuova unità immobiliare, da soddisfarsi anche mediante vincolo pertinenziale presso spazi pubblici (es. parcheggio Caliterna). Le stesse Norme indicano che *“..anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico e/o privato in misura pari a quelli richiesti dalla normativa vigente al momento del cambio d'uso”*. Tuttavia, non essendo risultata reperibile la summenzionata pratica edilizia del 2011, presumibilmente riferita al cambio di destinazione d'uso, non è possibile formulare valutazioni puntuali in merito alla loro eventuale applicabilità o osservanza. Per completezza, si segnala che allo stato attuale non risultano vincoli di pertinenzialità con posti auto iscritti tavolarmente a carico dell'unità immobiliare in argomento. Inoltre, nell'atto di compravendita del 2012 (sub G.N. 13729/2012), in cui l'unità risulta venduta con destinazione abitativa, non si arguiscono riferimenti a obblighi o vincoli relativi a parcheggi pertinenziali. Pertanto, in via cautelativa, non può escludersi che la formalizzazione o la regolarizzazione dell'attuale destinazione d'uso possa comportare anche una verifica e/o adeguamento della conformità agli standard urbanistici vigenti, secondo quanto sarà eventualmente richiesto dagli Enti preposti. In

presenza di documentazione successivamente reperita o già esistente, gli adempimenti potrebbero risultare limitati a un aggiornamento formale; in caso contrario, non sono escludibili ulteriori obblighi, anche a carattere oneroso, la cui natura e incidenza non sono attualmente definibili.

Relativamente alle parti comuni dell'edificio, non è stato possibile effettuare una verifica puntuale della loro conformità, a causa della parziale accessibilità agli spazi comuni e della frammentarietà della documentazione disponibile agli atti.

In conclusione, sulla base degli esiti delle verifiche documentali e dell'esame visivo condotto in sede di sopralluogo, limitatamente alle parti accessibili e visibili, e tenuto conto della complessità e della non piena definibilità della situazione edilizio-urbanistica riscontrata, non può escludersi la presenza di ulteriori difformità, criticità tecniche e/o amministrative, né l'insorgenza di eventuali oneri, compresi quelli connessi anche ad elementi non accertabili in assenza di rilievi tecnici, accertamenti specialistici o verifiche formali da parte degli Enti preposti. L'individuazione di tali eventuali aspetti potrà avvenire solo attraverso rilievi tecnici, indagini specialistiche e istruttorie di competenza degli Enti e Uffici preposti.

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

A seguito degli accertamenti svolti presso il Comune di Muggia, stante quanto emerso in sede di accesso agli atti, non risultano provvedimenti sanzionatori edilizi in essere riferiti all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

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 è emersa l'esistenza di censo, livello o uso civico.

11. SPESE CONDOMINIALI

A seguito di specifica richiesta, l'Amministrazione Stabili "Il Tetto", con sede in Trieste, ha trasmesso in data 04.04.2025 una serie di documentazioni, dalle quali si desumono i seguenti elementi:

1. Dal prospetto "Preventivo Esercizio Ordinario 01.08.2023 – 31.07.2024", risulta un importo pari a € 727,52 (escluso saldo della gestione precedente). Dal prospetto "Rendiconto Consuntivo Esercizio Ordinario 01.08.2022 – 31.07.2023", risulta un importo complessivo pari a € 728,01, sempre al netto del saldo della gestione precedente.
2. In merito a spese straordinarie eventualmente già deliberate ma non ancora esigibili, dalla documentazione acquisita non emergono evidenze in tal senso.
3. Relativamente a spese condominiali insolute, dal prospetto della situazione contabile aggiornato al 04.04.2025, risulta un debito pari a € 1.627,11.

A completamento di quanto sopra e per ulteriori dettagli, si rimanda integralmente alla documentazione pervenuta, allegata alla presente relazione peritale.

12. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Trattandosi di un unico bene sussiste la formazione di un unico lotto.

13. DIVISIBILITA' DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA

Tale ipotesi non sussiste.

14. DATI PER IL CALCOLO DELL' IMU

Alloggio sub "22"

Categoria catastale: A/3

Rendita catastale: Euro 200,13

15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii., l'unità immobiliare necessita della predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Dal contenuto del contratto di locazione si desume l'esistenza di un Attestato di prestazione energetica. Tuttavia, non essendo stato possibile reperirne copia, in via cautelativa si stima il costo per la sua eventuale redazione in € 200,00.



16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si è fatto riferimento al suo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, funzionali, costruttive, impiantistiche e manutentive dell'unità, nonché del contesto urbanistico e ambientale in cui è inserita.

La stima è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo, sulla base di rilevazioni dirette, tenendo conto delle caratteristiche generali del bene e del contesto di riferimento. Sono state espletate, altresì, indagini di mercato indirette, considerando gli indicatori di mercato individuati su qualificate pubblicazioni degli Osservatori immobiliari. A fini di completezza, si segnala che nell'anno 2012 l'immobile risulta essere stato oggetto di compravendita a valori sensibilmente superiori a quelli medi di mercato dell'epoca, nonché rispetto ad altre compravendite rilevate nello stesso stabile, ancorché riferite ad alloggi di dimensioni maggiori. Il prezzo rilevato, pari a € 145.000 (oltre IVA), non trova riscontro nei valori di mercato dell'epoca, nemmeno considerando eventuali maggiorazioni per caratteristiche particolari, rispetto ai massimi riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP per l'anno 2012, che indicava per immobili nuovi/ristrutturati (in zone di pregio) valori fino a circa € 2.300/mq. Tale riferimento è quindi ritenuto non rappresentativo della situazione attuale. Secondo l'Osservatorio FIAIP Centro Studi -marzo 2025 (rif. II semestre 2024) per il Comune di Muggia, il valore unitario per immobili residenziali in stato ristrutturato / ottimo colloca in un range compreso tra € 2.100 e € 2.400/mq. Tali valori trovano riscontro nelle compravendite effettivamente rilevate nella zona, con quotazioni che si attestano, per alloggi di dimensioni medio-piccole su valori unitari compresi prevalentemente tra € 2.100 e € 2.500/mq, al netto degli adeguamenti per l'andamento recente dei prezzi in aumento e ancora di più rispetto ai periodi ancora precedenti. Nel caso in esame, si è ritenuto congruo attribuire un valore unitario opportunamente ponderato, coerente con le caratteristiche peculiari dell'immobile, che ne limitano la comparabilità diretta con altri



beni compravenduti. Su tale base, sono state poi applicate le decurtazioni puntualmente indicate nel seguito. Le suddette caratteristiche in particolare, comprendono: la superficie commerciale contenuta (inferiore a 40 mq), che comporta una fisiologica incidenza in aumento sul valore unitario in contesti analoghi; la posizione a pochi metri dalla piazza principale; la presenza di un ascensore con fermata al livello del piano di accesso all'unità immobiliare; la collocazione in un edificio d'epoca che è stato oggetto di integrale risanamento conservativo; la presenza di particolari peculiarità intrinseche e valorizzazione dell'orditura lignea a vista, in coerenza con la tipologia originaria e il contesto storico di inserimento.

Ai fini del computo della superficie commerciale del bene, si è fatto riferimento alla superficie lorda desunta dalle planimetrie agli atti, escludendo, per quanto ricavabile con le opportune approssimazioni, le porzioni con altezza interna inferiore a 1,50 m. La superficie commerciale virtuale è stata determinata applicando opportuni coefficienti di ponderazione.

COMPUTO SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA (m ²)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Unità immobiliare (escluse superfici esterne)	34,27	1,00	34,27
Poggiolo	1,76	0,25	0,44
Valore totale			34,71
Valore totale arrotondato			35,00

Alla luce di quanto finora considerato, e tenuto conto anche delle valutazioni già esposte al paragrafo 7 in merito alla situazione edilizio-urbanistica, il valore di mercato dell'immobile è stimato come segue:

$$\text{Valore dell'immobile} = 35,00 \text{ m}^2 \times 2.980,00 \text{ € /m}^2 = \text{€ } 104.300,00$$

In relazione allo stato di occupazione, come già esposto al paragrafo 4, l'immobile risulta locato con contratto regolarmente registrato. Pertanto, si ritiene congruo applicare una riduzione prudenziale del 3% sul valore di mercato, a titolo di correttivo per lo stato di occupazione, non risultando il contratto penalizzante sotto il profilo reddituale.

A detrarre

- riduzione del 5% per assenza di garanzia da vizi = € 5.215,00
 - riduzione pari al 3% per stato di occupazione (v. paragrafo 4) = €. 3.129,00
 - regolarizzazioni edilizie-urbanistiche (v. paragrafo 7) = €. 4.300,00
 - spese attestato di prestazione energetica (v. paragrafo 15) = €. 200,00
- Valore finale dell'immobile = €. 91.456,00

Nota:

Per quanto attiene le spese condominiali insolute di cui al paragrafo 11, le stesse dovranno considerarsi eventualmente a carico dell'aggiudicatario, secondo quanto sarà accertato in sede di trasferimento.

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 = €. 200,13 x 115,5 = €. 23.115,02 (prima casa)

Valore catastale = €. 200,13 x 126 = €. 25.216,38 (negli altri casi)

Il valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata al piano sottotetto dell'edificio sito al civ. n.21 di via Dante Alighieri in Muggia (TS), censito presso l'Ufficio Tavolare di Trieste in P.T. 8490 del C.C. di Muggia c.t.1° e sue congiunte 24/1000 p.i. c.t.1° della P.T. 7628, è stimato in Euro €. 91.456,00.

Trieste 07.04.2025

dott. ing. Carlotta Bullo

ALLEGATI

- ricognizione fotografica Libri maestri P.T. 8490 C.C. di Muggia c.t.1 e P.T. 7628 del C.C. di Muggia c.t.1° (madre);
- copia titolo di provenienza e atti tavolari significativi;
- copia stralcio piano tavolare G.N. 955/2009;
- copia visure catastali e relative planimetrie;
- comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e copia contratto di locazione;
- comunicazione dell'Ufficio anagrafe del Comune di Muggia;
- stralcio della pianta di progetto dd.17.04.2009 relativo all'integrazione della D.I.A. in Variante dd.28.11.2008, domanda di agibilità dell' edificio dd.09.06.2009 e altri atti connessi depositati presso il comune di Muggia;
- comunicazione del Comune di Muggia dd.02.04.2025;
- stralcio Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione - P.R.G.C. di Muggia
- comunicazione dell'Amministrazione condominiale e relativa documentazione;
- documentazione fotografica.