

Geom. SILVANO PURINANI

CONSULENTE TECNICO GIUDIZIALE

Piazza Sant'Antonio Nuovo n. 2 - 34122 TRIESTE

Tel. e Fax: 040369182



TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare procedura esecutiva n° 85/2023 R.G.E.

Promossa da: **COMELLI S.r.l., con sede in Trieste Corso Italia n. 21, cod. fisc. 00722230323, in persona del legale rappresentante Giulio Comelli, rappresentata e difesa dagli avv. Livio Fontanot (pec. livio.fontanot@avvocatitriestepec.it, fax 040767472) e Barbara Fontanot, (pec. barbara.fontanot@avvocatitriestepec.it, fax 040767472).**

Contro: **XXXX XXXXXXXX, codice fiscale XXX XXX XXXXX XXXXX, nato a xxxxxx (xx) il xx.x.xxxx, residente in xxxxxx (xx), via xx xxxxxxxx n. xx.**

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Francesco Saverio Moscato**

Udienza: **14/05/2024**

Premesse

Il sottoscritto geom. Silvano PURINANI, con studio Tecnico in Trieste in Piazza Sant'Antonio Nuovo n. 2, iscritto all'Albo dei Geometri posizione n° 900 Collegio di Trieste, nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa. Monica Pacilio, C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la valutazione dei beni del debitore, con incarico ricevuto nell'udienza di data 24/01/2024, accettando l'incarico con invio telematico in data 27.01.2024.



Si precisa che in data 01/02/2024 è stato sostituito l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione con il dott. Francesco Saverio Moscato.

L'incarico riguardava la redazione della stima del valore degli immobili costituiti da:

- **alloggio sito al pianoterra dell'edificio della casa di Via Aquileia n. 10, a Trieste CAP 34136**, censito nel c.t. 1° della P.T. 3020 del C.C. di Gretta, con le congiunte 86/1000 i.p. di permanente comproprietà della P.T. 975 di Gretta (p.c.n. 1239/6, fondo e parti comuni dell'edificio).

Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza del custode giudiziario avv. Ludovica Bottino e del debitore esecutato, in data in data 19/02/2024.

Lo scrivente per eseguire il sopralluogo, visti i tentativi infruttuosi, ha inviato in

Il quesito cui deve rispondere il sottoscritto Consulente Tecnico è il seguente:

- 1) *eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (precisando che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene);*
- 2) *descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia; descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento*

regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;

- 3) verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;
- 4) riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare – catastale pregiudizievoli alla procedura;
- 5) descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa;
- 6) verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito; accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione

dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

- 7) verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro ad ogni documentazione rilevante;*
- 8) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;*
- 9) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto*

- del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 10) verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;*
- 11) verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 12) indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:*
- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;*
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;*
 - c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia;*
- 13) esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;*
- 14) esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*
- 15) indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;*
- 16) verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D. L.vo 18/08/2005 n. 192 così come*

modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;

- 17) *determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 18) *indicare nell'elaborato peritale il 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, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;*
- 19) *inviare a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita;*

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto C.T.U. geom. Silvano PURINANI dopo aver eseguito tutte le verifiche presso gli Uffici Competenti e precisamente all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Registro), Agenzia delle Entrate (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati), Ufficio Tavolare, Ufficio Tecnico del Comune di Trieste (archivio Tecnico Concessioni Edilizie, Archivio Generale, Cancelleria delle Concessioni Edilizie, Ufficio P.R.G.C., Ufficio Condono Edilizio, Ufficio Anagrafe del Comune di Rottofreno ed eseguito il sopralluogo in natura, lo scrivente è in grado di rispondere al quesito e di redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

Lo scrivente in considerazione che la presente procedura è relativa all'intera quota di proprietà di un alloggio sito al pianoterra di Via Aquileia n. 10 a Trieste, ritiene di costituire con lo stesso immobile un unico lotto.

1) SITUAZIONE TAVOLARE DEL LOTTO UNICO:

Partita Tavolare 3020 del C.C. di Gretta

c.t.1°: unità condominiale costituita dall'alloggio al pianoterra della casa civ. n. 10 di Via Aquileia, costruita sulla p.c.n. 1239/6 in P.T. 975 marcato "B" e cantina marcata "2" il tutto in giallo.

Piano al G.N. 4982/1965 (**vedi allegato 1**)

Pres. 13/05/1970 G.N. 3072

Si rende evidente che all'unità condominiale 1° c.t. sono di pertinenza 86/1000 i.p., di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 975 di Gretta
(p.c.n. 1239/6 fondo e parti comuni dell'edificio)

Proprietà:

Pres. 24/02/2012 G.N. 2116 (vedi allegato 2)

In base della compravendita dd. 22/02/2012, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- XXXX XXXXXXXX, nato a Xxxxx il xx/xx/xxxx

In regime di separazione dei beni.

Aggravi

Pres. 24/02/2012 G.N. 2117 – PRINCIPALE (vedi allegato 3)

In base al contratto di mutuo dd. 22/02/2012, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della “BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede in Verona, per la somma complessiva di Euro 180.000,00 di cui Euro 94.307,99 interessi oneri e accessori come da titolo, a peso del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIA: per le p.i. P.T. 975 del C.C. di Gretta

Pres. 1107/2018 G.N. 7293 (vedi allegato 4)

Si annota, presso il c.t. 1° e sue p.i., il pignoramento immobiliare promosso dal BANCO BPM, con sede in Milano, per la somma di Euro 93.536,89.- oltre ad interessi, spese e successive occorrenze.

Pres. 10/03/2020 G.N. 2718 (vedi allegato 5)

Si annota il pignoramento a favore del condominio di Via Aquileia n. 10, per la somma di € 3.535,94 oltre a spese successive alla domanda, a peso del c.t. 1° e p.i.

Pende G.N. 9286/2022 (vedi allegato 6), atto accolto in data 17/08/2022 per annotare presso la P.T. 3020 di Gretta c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione di XXXX XXXXXXXX il pignoramento immobiliare promosso da LEVITICUS SPV SRL sede in Roma per euro 91.773,56 oltre a interessi e spese

Pende G.N. 11403/2023 (vedi allegato 7), atto accolto in data 21/12/2023, per annotare presso il c.t. 1° in P.T. 3020 del C.C. di Gretta e sue p.i., di iscritta ragione di XXXX XXXXXXXX nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, la prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale a favore di COMELLI S.r.l., con sede in Trieste

Pende G.N. 14332/2023 (vedi allegato 8), atto accolto in data 28 febbraio 2024, per annotare presso il c.t. 1° della P.T. 3020 del C.C. di Gretta e sue p.i., di iscritta ragione di XXXX XXXXXXXX, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, il

pignoramento a favore della COMELLI S.r.l., con sede a Trieste, per la somma di Euro 11.605,67, oltre a spese di notifica, interessi e successive occorrendo.

2.0) SITUAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – Direzione Provinciale di Trieste Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali CATASTO FABBRICATI (lotto unico – alloggio sito al pianoterra con vano cantina al primo piano interrato di Via Aquileia n. 10 a Trieste)

2.1) Catasto Fabbricati - Lotto unico

L'alloggio al pianoterra con vano cantina al piano primo interrato, vedi testo 1) della presente relazione, risulta censito con i seguenti identificativi al **Catasto Fabbricati (vedi planimetria catastale allegato 9 e visura catastale storica allegato 10):**

Comune di Trieste (Codice L424)

Provincia di Trieste

Sez.	Fg.	p.c.n.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
H	12	1239/6	2	1	A/3	3	4,5 vani	Tot. 72 mq Tot. escluse aree scoperte**: 72 mq	€ 476,43

Indirizzo: VIA AQUILEIA n. 10, piano T-S1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L424 – Sezione I – Foglio 12 – Particella 1239/6

INTESTATI:

- XXXXXXXX XXXX, nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx cod. fisc.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx* Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti” (cfr.

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Note: Si segnala che la planimetria catastale non è corrispondente allo stato in natura in quanto nell'alloggio al pianoterra sono state riscontrate alcune modifiche interne, più precisamente l'atrio risulta ingrandito a scapito di una porzione del ripostiglio e risulta realizzato un foro porta sulla parete divisoria tra ripostiglio ed una stanza da letto per permettere l'accesso al ripostiglio dalla stessa stanza da letto. Sarà pertanto necessario procedere con la presentazione della necessaria variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste, Catasto Fabbricati. Inoltre secondo la nota dell'Agenzia delle Entrate N. 223119 del 6/6/2020, il vano cantina che risulta censito attualmente assieme all'alloggio (vedi planimetria catastale allegato 9 e vedi visura catastale allegato 10), con la variazione planimetrica presentata per l'alloggio stesso, dovrà venire censito in maniera autonoma nella categoria catastale C/2.

Il costo per la variazione catastale dell'alloggio e per il censimento autonomo del vano cantina, comprensivo di spese tecniche, diritti catastali, imposte di bollo, viene indicato prudenzialmente in Euro 950,00, importo che verrà portato in detrazione ai valori di stima in seguito calcolati.

- 2.2) Di seguito per completezza si riportano anche i dati relativi alla situazione presso il **Catasto Terreni** della p.c.n. 1239/6 del C.C. di Grotta, particella sulla quale insiste il condominio di Via Aquileia n. 10 (vedi estratto mappa catastale allegato 11 e vedi visura Catasto Terreni allegato 12):

Comune di TRIESTE (Codice: L424I)

Sezione GRETTA (Provincia di TRIESTE)

Fg.	p.c.n.	Qualità	Sup.(mq.)
-----	--------	---------	-----------

12	1239/6	ENTE URBANO	505 mq.
----	--------	-------------	---------

3) **CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE DEL LOTTO UNICO:**

Le iscrizioni riguardanti gli immobili oggetto della perizia sono in concordanza tra i due uffici.

Sarà in ogni caso necessario presentare una nuova planimetria catastale per alcune modifiche interne riscontrate presenti nell'alloggio ed una nuova planimetria catastale per il censimento autonomo del vano cantina (come da nota dell'Agenzia delle Entrate N. 223119 del 6/6/2020, come evidenziato nelle note al soprastante punto 2.1.

4) **ICI – IMU, ART. 1 COMMA 497 DELLA L. 266/2005, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014 DEL LOTTO UNICO:**

Ai fini di determinare l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

Alloggio al pianoterra di Via Aquileia n. 10 a Trieste:

- Categoria A/3
- Classe 3
- Consistenza 4,5 vani
- Subalterno catastale 2
- Rendita Catastale Euro 476,43
- Sezione Urbana H
- Foglio 12
- Particella 1239/6
- Zona Censuaria 1

Nel caso in cui 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, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;

di seguito si indicano i valori relativi all'acquisto **se destinato a prima casa:**

Euro 476,43 x 115,50 = Euro 55.027,67

Se non destinato a prima casa Euro 476,43 x 126 = Euro 60.030,18

5) DESCRIZIONE DEI BENI DEL LOTTO UNICO:

Oggetto della presente stima è un alloggio sito al pianoterra del condominio di Via Aquileia n. 10 a Trieste, CAP 34136:

L'edificio in cui si trovano le realtà oggetto di stima (p.c.n. 1239/6 del C.C. di Greta), suddiviso in condominio, è posto nel Comune di Trieste, in Via Aquileia n. 10 (**vedi aerofotogrammetria allegato 13, vedi estratto mappa catastale allegato 11, vedi documentazione fotografica allegato 14**).

Via Aquileia, in zona semiperiferica nei pressi del Faro della Vittoria, risulta caratterizzata da edifici costruiti in serie aperta. L'edificio si trova posto ad una distanza di circa m. 220 dal Giardino di Villa Cosulich, ad una distanza di circa m. 150 dalla Parrocchia di Santa Maria del Carmelo ed a una distanza di meno di m. 500 dalla Scuola Primaria Statale Umberto Saba.

La zona è servita da comode linee di trasporto pubblico urbano e risulta dotata dei servizi generali di urbanizzazione.

L'edificio fa parte di un gruppo di cinque edifici costruiti nel 1950, nell'immediato dopoguerra e presenta caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca, quali struttura perimetrale in muratura di mattoni solai in laterocemento, copertura a falde inclinate in coppi.

Il condominio è composto da piano seminterrato, pianoterra e da quattro piani superiori. Al piano seminterrato sono presenti dei vani cantina, mentre ai livelli superiori sono presenti due alloggi per piano.

Il condominio di via Aquileia n. 10, risulta costruito in aderenza su un lato, ad un altro condominio che si identifica con il civico n. 12 della stessa via.

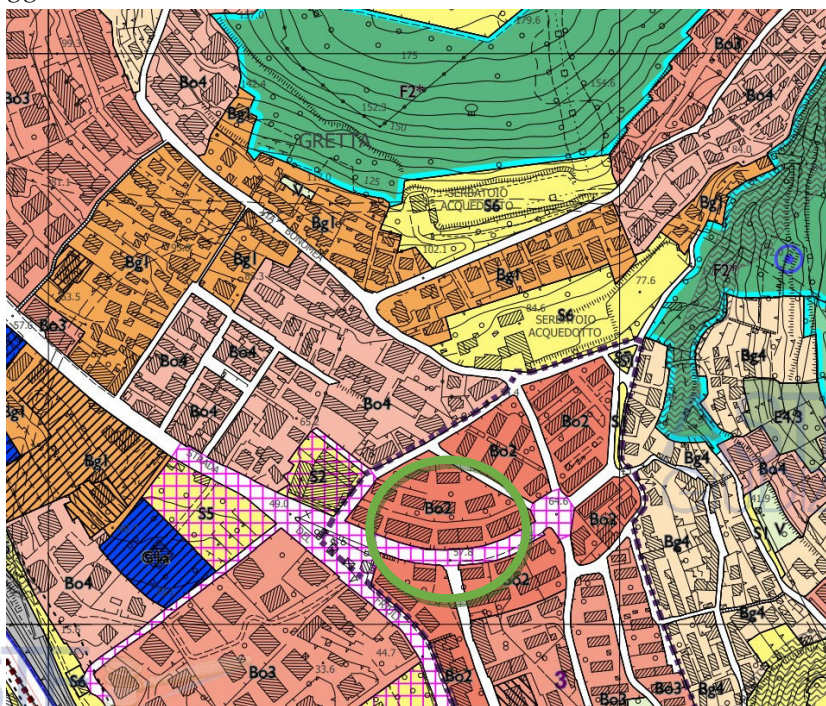
Le facciate esterne sono intonacate e presentano un rivestimento plastico graffiato applicato a spatola, sono presenti delle bolle e degli scrostamenti del rivestimento, con interessamento pure dell'intonaco. Portone d'ingresso in legno e vetro, completo di apertura automatica e impianto citofonico.

Serramenti del vano scale in legno e vetro, pavimento dell'atrio condominiale e dei pianerottoli del vano scale, tipo "terrazzo alla Veneziana". Pareti del vano scale e dell'atrio condominiale intonacate e tinteggiate, scale rivestite con lastre di pietra d'Aurisina, ringhiera del vano scale in ferro.

Le condizioni di manutenzione sono normali, le facciate presentano dei segni di ammaloramento sul rivestimento plastico che interessano in alcuni parti pure gli intonaci.

Le pavimentazioni dell'atrio e dei pianerottoli sono risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e presentano i segni del tempo. I serramenti di finestra del vano scale richiedono interventi di manutenzione/sostituzione. Non è risultato possibile accedere sulla copertura e verificare le condizioni di manutenzione e conservazione del tetto e del manto di copertura (**vedi allegata aerofotogrammetria allegato 13**).

Dal punto di vista urbanistico, presso il P.R.G.C. di Trieste, l'edificio di Via Aquileia n. 10 a Trieste (p.c.n. 1239/6 del C.C. di Greta) secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste, ricade nella zona "Bo2, Città degli oggetti 2".



Zone Bo2 - Città degli oggetti 2

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.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

È richiesto il Piano attuativo per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per ampliamenti e nuova edificazione di edifici con If complessivo maggiore di 4,50 mc/mq.



Gli altri interventi si attuano con strumento diretto

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Indici e parametri

- If: massimo 4,50 mc/mq per interventi diretti;
massimo 6,00 mc/mq per piano attuativo;
- H: massimo 16,50 m;
- Rc: massimo 45% per interventi diretti;
massimo 40% per piano attuativo;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica obbligo del mantenimento dell'allineamento dell'isolato dove esistente;
- Rp: minimo 35%;
- DA: minimo 40 alberi/ha per piano attuativo;
- DAR: minimo 70 arbusti/ha per piano attuativo;



Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.

Prescrizioni particolari

Per l'area BO2 di San Giovanni perimetrata in zonizzazione "San Giovanni – Quartiere Smart", vengono individuate aree soggette ad esproprio, come meglio esplicitate nel documento "Piano particellare" della variante n. 11 al PRGC, che riveste valore vincolante ai fini dell'individuazione degli immobili privati soggetti ad esproprio.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni di dettaglio contenute nei piani attuativi

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

È necessario il ricorso al piano attuativo preventivo negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nel caso in cui si proceda alla nuova edificazione, l'ampliamento o alla demolizione e ricostruzione di un edificio con If maggiore di 6,00 mc/mq

I Piani attuativi definiscono il grado di trasformabilità degli edifici e curano l'inserimento delle nuove costruzioni, salvaguardando le caratteristiche morfologiche dell'isolato e l'equilibrio compositivo della cortina edilizia

prospettante sulla pubblica via, dando conto di scelte progettuali coerenti con il contesto.

Sono ammessi interventi di:

- *manutenzione ordinaria;*
- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo;*
- *ristrutturazione edilizia mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*
 - *filo edilizio obbligato dell'isolato;*
 - *altezza e volume non superiori a quelli preesistenti;*
 - *distanze tra fabbricati non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale;*
 - *interventi all'interno delle corti miranti a ridurre la superficie coperta e a razionalizzare i corpi edilizi unificandoli;*
 - *modifica del numero di unità immobiliari;*
- *ampliamenti, nuova edificazione, demolizione e nuova edificazione con intervento diretto o piano attuativo;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *altri interventi ammessi:*
 - *tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera per il tempo strettamente necessario;*
 - *interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;*
 - *opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;*

- opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;
- opere di scavo e rinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e rinterro;
- realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;
- realizzazione di tettoie di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;
- pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;
- installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non

sia superiore a quella del tetto stesso, da realizzare sulle falde del tetto che non prospettano sulla pubblica via;

- realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;*
- collocazione, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili, nonché di cartelli o di affissi pubblicitari, di segnali indicatori anche se interessano la viabilità pubblica o aperta al pubblico o le relative fasce di rispetto;*
- demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;*
- ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 19/2009 e s.m.i. non sono consentiti interventi diversi da quelli elencati nei punti precedenti.*

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Indici e parametri

- If: massimo 6,00 mc/mq per interventi diretti; massimo 12,00 mc/mq per piano attuativo;*
- H: non superiore a quella delle Ville e palazzi di pregio storico - architettonico e delle Ville ed edifici di interesse storico - testimoniale contigui o fronteggianti, ovvero non superiore alla media delle altezze dei palazzi dell'isolato appartenenti alla medesima cortina edilizia, calcolata tenendo conto anche dell'eventuale edificio preesistente;*
- Rc: massimo 80%;*
- Df: minimo 10,00 m, solo per nuova costruzione e ampliamento;*
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;*
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra*

– Rp: minimo 10% per piano attuativo.

Opere di urbanizzazione

Devono essere realizzati almeno i parcheggi, nella misura stabilita dall'articolo 103.

La p.c.n. 1239/6 del C.C. di Grotta, nella quale insiste l'edificio di Via Aquileia n. 10 a Trieste, ricade in una zona vincolata paesaggisticamente, Articolazione paesaggi Beni tutelati art. 136 Dlgs. 42/2004.

ALLOGGIO AL PIANOTERRA – (vedi planimetria catastale allegato 9, vedi documentazione fotografica allegato 14, vedi pianta del pianoterra alloggio marcata “B” e vedi pianta del seminterrato cantina marcata “2”, nel piano tavolare e catastale G.N. 4982/1965 allegato 1)

L'alloggio si trova al pianoterra ed è accessibile dall'atrio condominiale dopo aver superato una rampa scale di circa cinque gradini (**vedi piano tavolare allegato 1, vedi foto 13 e 15 allegato 14**). Si evidenzia nuovamente che nel condominio non è presente un impianto ascensore.

L'alloggio è composto da atrio d'ingresso, cucina, due stanze, doccia w.c. e da un ripostiglio (accessibile da una stanza).

Occorre segnalare (come anticipato al soprastante punto 2.1), che sono state riscontrate delle differenze nello stato in natura rispetto alla planimetria catastale (**vedi allegato 9**), più precisamente l'atrio risulta ingrandito a scapito di una porzione del ripostiglio e risulta realizzato un foro porta sulla parete divisoria tra ripostiglio ed una stanza da letto, per permettere l'accesso al ripostiglio dalla stessa stanza da letto e non più dall'atrio, **vedi foto 26, 27, 31, 32 e foto 57 usque 61 allegato 14**.

Di seguito si descriverà ogni singolo vano dell'alloggio. Si precisa che i dati metrici in seguito indicati sono stati assunti senza eseguire un rilievo in natura ma sulla base delle planimetrie depositate in atti presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati ed Ufficio Tavolare di Trieste).

Gli elaborati grafici e gli allegati alla presente perizia possono presentare delle deformazioni dovute alla fotocopiatura ed assunzioni fotografiche dei documenti ed alle scansioni per la trasformazione nei formati elettronici (pdf), le planimetrie alle quali si fa riferimento sono quelle facilmente reperibili presso i pubblici uffici.

Nel dettaglio i singoli vani presentano le seguenti finiture:

Atrio: (vedi foto 22 usque 36 allegato 14) ha una superficie di circa 5,10 metri quadrati. L'altezza interna del vano è di circa di m. 2,93, nella piccola parte ampliata a scapito del ripostiglio, l'altezza interna è di circa m. 2,33. L'accesso avviene dal pianerottolo del vano scale condominiale del pianoterra da un serramento costituito da una porta in legno tamburato completa di una sbarra antintrusione (vedi foto 21, 29 e 30 allegato 14).

Pavimentato in prefinito laminato (applicato sopra la pavimentazione originaria), pareti intonacate e tinteggiate. Nell'ingresso risultano presenti il contatore elettrico con il relativo quadro elettrico ed il termostato dell'impianto di riscaldamento, vedi foto 34 e 35 allegato 14. Nel vano è il citofono, vedi foto 33 allegato 14. Si segnala che sono presenti sulle pareti alcune canaline passacavi esterne, dell'impianto elettrico.

Gli stipiti delle porte per l'accesso agli altri vani sono tinteggiati a smalto di colore lilla.

Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono normali.

Cucina: (vedi foto 37 usque 43 e foto 71 allegato 14) ha una superficie di circa mq. 10,13 ed un'altezza di circa ml. 2,93. L'accesso avviene dall'atrio, pavimento in prefinito laminato, pareti solo parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica nell'angolo cottura, soffitto e parte rimanente delle pareti intonacate e tinteggiate, vedi foto 37 usque 39 allegato 14. È presente in questo vano un serramento di finestra in legno e vetro a doppio telaio

completo di tapparella avvolgibile in legno. La finestra prospetta sul cortile postico.

Risulta presente una caldaia dell'impianto di riscaldamento marca "Blowtherm" e produzione d'acqua a gas metano, **vedi foto 41, 42 e 43 allegato 14**, un calorifero in alluminio privo di valvola termostatica. E' presente in questo vano il contatore idrico ed il contatore del gas metano (**vedi foto 43 e 71 allegato 14**).

Non è stato possibile recuperare il Libretto di manutenzione dell'impianto di riscaldamento, progetti relativi alla realizzazione dell'impianto, collaudi e dichiarazioni di conformità. Nel sopralluogo non è stato fornito l'Attestato di prestazione energetica (APE).

Il piano cottura della cucina a gas metano, è risultato dotato di una cappa, nel sopralluogo non è stato possibile verificare se la cappa è collegata ad una regolare canna fumaria fino alla copertura in quanto la tubatura è posizionata in un controsoffitto, **vedi foto 37, 41 e 42 allegato 14**. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono normali, il serramento di finestra in legno a doppio telaio richiede e gli avvolgibili sono da sostituire.

La caldaia dell'impianto di riscaldamento presenta una certa vetustà, nel sopralluogo in ogni caso è stato possibile accertare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento. Non avendo a disposizione il libretto di manutenzione dell'impianto di riscaldamento e relazioni degli spazzacamini, non è stato possibile verificare le tubature di scarico fumi sono regolarmente collegate al camino, si ritiene, anche in considerazione della tubatura riscontrata presente nella facciata postica (**vedi foto 7 e 8 allegato 14**), che sarà opportuno far eseguire una verifica dell'impianto e delle tubature di scarico fumi, apportando eventualmente gli eventuali adeguamenti alle norme vigenti.

Stanza con ripostiglio lato cortile postico: (vedi foto 51 usque 56 allegato

14 e foto 57 usque 61 allegato 14) la stanza ha una superficie di circa mq. 14,78 ed un'altezza di circa m. 2,95. La stanza è utilizzata come soggiorno, l'accesso avviene dall'atrio da un serramento di porta in legno tamburato e vetro. Pavimento in palchetti di legno a spina di pesce, soffitto e pareti tinteggiate in color bianco. È presente in questo vano un serramento di finestra in alluminio di colore bianco e vetro camera, completa di tapparelle avvolgibili in legno. Risulta presente un calorifero in alluminio privo di valvole termostatiche. Questa stanza prospetta sulla corte postica. Dalla stanza, si accede direttamente al ripostiglio (**vedi foto 57 usque 61 allegato 14**) che ha una superficie di circa mq. 4,48 ed una altezza interna di circa m. 2,93. Il ripostiglio ha il pavimento in prefinito laminato (applicato sopra la pavimentazione originaria). Pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono normali, la tapparella avvolgibile in legno, non è correttamente risultata funzionante.

Stanza lato principale (soggiorno): (vedi foto 62 usque 70 allegato 14) ha una superficie di circa mq. 20,96 ed un'altezza di circa ml. 2,95.

Pavimento in palchetti di legno a spina di pesce, soffitto e pareti tinteggiate in color bianco. È presente in questo vano un serramento di finestra in alluminio di colore bianco e vetro camera, completa di tapparelle avvolgibili in plastica. Risulta presente un calorifero in alluminio privo di valvola termostatica e con tubature di collegamento all'impianto, poste esternamente alla parete. Questa stanza prospetta sul lato principale del cortile (verso strada). Anche in questo vano sono risultati presenti alcuni collegamenti elettrici (o cavi di antenna) posti esternamente alle pareti,

In un angolo in basso, vicino al pavimento, sono state riscontrate presenti delle macchie di umidità. Dalle verifiche eseguite con l'igrometro, è stato possibile accertare che trattasi di una infiltrazione ancora d'acqua in corso.

Non è stato possibile determinare le cause dell'infiltrazione, che in ogni caso non sembra di grossa entità. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono normali.

Doccia-w.c.: (vedi foto 44 usque 50 allegato 14) ha una superficie di circa 4,50 metri quadrati ed un'altezza di circa m 2,93.

Pavimento con piastrelle di ceramica. Sulle pareti per una altezza di circa m. 2,05 è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica, il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Nel vano è presente una finestra in legno e vetro a doppio telaio, completa di tapparella avvolgibile in legno (quest'ultima non funzionante), **vedi foto 45, e 49 allegato 14.**

Si accede a detto vano dall'atrio, da un serramento di porta in legno tamburato e vetro **vedi foto 44 allegato 14.** Nel vano risultano presenti un piatto doccia (completo di box doccia), un lavabo completo di miscelatore monocomando in ottone pesante cromato, un bidet , un vaso w.c. ed un lavabo **vedi foto 44, 46, 47 e 48 allegato 14.**

Risulta presente uno calorifero in alluminio privo di valvola termostatica collegato all'impianto di riscaldamento, **vedi foto 46 allegato 14.**

Nel sopralluogo si è potuto accertare che il foro porta di accesso al vano, risulta spostato rispetto alla planimetria catastale (vedi allegato 9 e vedi foto 36, 44 47 e 48 allegato 14)

Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono normali, il serramento della finestra e l'avvolgibile richiedono interventi di manutenzione/sostituzione.

Impianti: Come anticipato sopra, il sopralluogo all'alloggio è stata eseguito in presenza del debitore esecutato e del custode giudiziario. Da parte del debitore esecutato, non è stata consegnata nessuna documentazione degli impianti presenti nell'alloggio (elettrico, idraulico, gas e di riscaldamento).

Non è stato possibile reperire, relativamente agli impianti presenti (gas, riscaldamento e produzione acqua calda ed idraulico), nessuna dichiarazione di conformità, risponderenze, libretto della caldaia, APE, progetti o altro.

Nel sopralluogo, si è potuto accertare la funzionalità dell'impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico presenta alcune canaline passacavi poste esternamente all'impianto. Si ritiene in ogni caso che l'aggiudicatario dovrà far eseguire a proprie spese una verifica dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento eseguendo gli eventuali adeguamenti necessari.

La cappa della cucina è risultata collegata con una canna di esalazione, ma non è stato possibile verificare se la stessa è collegata regolarmente con una tubatura fino al tetto.

CANTINA DI PERTINENZA AL PIANO CANTINATO- (vedi planimetria catastale allegato 9, vedi documentazione fotografica allegato 14, vedi pianta del seminterrato cantina marcata "2", nel piano tavolare e catastale G.N. 4982/1965 allegato 1)

Il vano cantina di pertinenza ha una superficie di circa mq. 9,57 ed una altezza interna di circa m. 2,25. Il vano cantina è delimitato da una staccionata, il pavimento è in battuta di cemento (vedi foto 73, 74 e 75 allegato 14). Si evidenzia che il soffitto è al grezzo, più precisamente risulta visibile gli elementi in laterizio (tipo "Pignatte") del solaio in laterocemento (vedi foto 73 e 75 allegato 14). Sul soffitto sono presenti delle tubature, che limitano in alcuni punti l'altezza interna del vano.

Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono normali, si precisa tuttavia che manca l'intonaco sul soffitto e che le pareti presentano una intonacatura grossolana.

6) GODIMENTO DEL BENE DEL LOTTO UNICO:

L'alloggio al pianoterra di Via Aquileia n. 10 a Trieste, come si evince dalla situazione tavolare e catastale riportata ai precedenti punti 1) e 2.1) è di proprietà del debitore esecutato.

Il debitore esecutato ha la residenza in altro immobile, come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Trieste, **vedi allegato 15**.

Come si evince dall'allegata risposta dell'Agenzia delle Entrate di Trieste, **vedi allegato 16**, non risultano presenti contratti di locazione, di comodato o altro registrati, relativamente all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Nel sopralluogo, il debitore esecutato ha dichiarato che l'alloggio in argomento è occupato dalla figlia XXXXXXXX XXXXX, che ha pure la residenza nello stesso immobile. L'occupazione dell'alloggio avviene a titolo gratuito (senza corrispettivo) e senza un contratto di comodato registrato.

Nell'alloggio sono risultati presenti alcuni arredi e suppellettili ecc., come evidente dalla documentazione fotografica (**vedi allegato 14**), che non sono stati considerati e non riguardano la presente stima.

7) SITUAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO UNICO:

Alloggio al primo piano di Via Aquileia n. 10 a Trieste:

L'edificio di Via Aquileia n. 10, nel quale si trova l'alloggio e la cantina in argomento, risulta costruito in data antecedente al 01 settembre 1967.

Presso il Comune di Trieste è stato possibile reperire i seguenti atti abilitativi:

- a) Licenza di costruzione Prot. Gen. 22542 Reg. Corr. 670/1-50 di data 31/05/1950;
- b) Progetto per la recinzione Prot. Gen. 34880, Reg. Corr. 13/68-54 di data 28/8/1954;
- c) Progetto per la recinzione Prot. Gen. 43266, Reg. Corr. 13/68/1-54 di data 20/10/1954;

d) Abitabilità Reg. Corr. 670/9-50 di data 15/4/1953 (progetto corrispondente allo stato reale)

8) VINCOLI DEL LOTTO UNICO:

L'edificio di Via Aquileia 10 a Trieste non risulta inserito nell'elenco degli immobili sottoposti a tutela del D.Lgs. n. 42 del 2004 ex Legge 1089/1939.

9) CONDONO EDILIZIO LOTTO UNICO:

Non risultano presentate istanze di condono edilizio per l'immobile in esame.

10) PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DEL LOTTO UNICO:

Dalle informazioni ottenute dai funzionari comunali preposti non risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

11) ESISTENZA ABUSI EDILIZI DEL LOTTO UNICO E REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE:

Dal raffronto dello stato in natura con la documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste (Catasto Fabbricati) e presso il Comune di Trieste, non sono stati riscontrati degli illeciti urbanistici. Le modifiche interne riscontrate presenti nel sopralluogo, consistono essenzialmente nell'apertura di un foro porta di comunicazione tra la stanza ed il ripostiglio adiacente e la realizzazione di una parete interna (per ingrandire l'atrio). Risulta inoltre spostato il foro porta di accesso alla doccia-w.c.

Tutte queste opere interne riscontrate, si configurano come ordinaria manutenzione e sono comprese nell'attività di edilizia libera.

12) ONERI CONDOMINIALI DEL LOTTO UNICO:

L'alloggio sito al pianoterra, dell'edificio di Via Aquileia n. 10 a Trieste, oggetto della presente procedura esecutiva, fa parte di un condominio rappresentato dalla dallo Studio Rigotti Gestione Servizi Immobiliari di Bucci Maurizio & C. S.n.c. – con sede in Via Ruggero Timeus 7 a Trieste.

In seguito alla richiesta formulata dallo scrivente, l'amministrazione Stabili pro tempore ha trasmesso in data 05/03/2024 la seguente risposta tramite e-mail (**vedi allegato 17**):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: **€ 620,00**;
- Eventuali spese straordinarie già deliberate: / ;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia: **al 31/12/23 saldo in debito € 363,24**

L'importo delle spese condominiali non ancora pagate ed esigibili, di Euro 363,24 verranno portate in detrazione ai valori di stima in seguito calcolati.

13) DIVISIBILITA':

L'immobile oggetto di stima è costituito da un alloggio al pianoterra e da una cantina di pertinenza al piano seminterrato di Via Aquileia 10 a Trieste.

L'alloggio e la cantina di pertinenza in argomento, per dimensioni, tipologia, impianti e morfologia non risultano divisibili in più unità immobiliari e pertanto viene costituito un unico lotto.

14) LAVORI DI RIPRISTINO DEL LOTTO UNICO:

Alloggio al pianoterra con cantina al piano seminterrato di piano di Via Aquileia 10 a Trieste:

Gli immobili in argomento non necessitano di opere di ripristino.

L'alloggio e la cantina, si presentano in normali condizioni di manutenzione e di conservazione, saranno in ogni caso necessarie alcune opere quali, rifacimento di tinteggiature, eventuale sostituzione di serramenti esterni, verifica ed adeguamento degli impianti presenti, con eventuali opere di incamiciamento (intubamento) del camino esistente. Si ritiene di non apportare nessuna detrazione per queste opere, in quanto le stesse rientrano nell'intervento di restauro dell'alloggio in ogni caso necessario (visto lo stato

di manutenzione e conservazione) e già considerate nei valori di stima in seguito riportati.

Sarà invece necessario procedere con la presentazione della variazione catastale, vedi punto 2.1).

15) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (D.Lgs. 192/2005):

Ai sensi del D.lg. 19.08.2005 n. 192 così come modificato ed integrato dal D.L.vo 29.12.2006 n. 311 e dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e dal D.M. 22.11.2012, l'immobile in esame essendo destinato alla residenza deve essere dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Il debitore esecutato nel sopralluogo non ha fornito copia di un Attestato di Prestazione Energetica.

Da un esame dell'atto di provenienza dd. 22/02/2012 (**vedi allegato 2**), emerge che per l'immobile in argomento è stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica da parte dell'Ing. Samuele Maria Semi in data 24/08/2011. In considerazione della validità temporale, si ritiene di quindi, l'immobile in argomento, privo di un Attestato di Prestazione Energetica

Il costo stimato per la predisposizione dello stesso attestato di prestazione energetica ad opera di soggetto abilitato, viene valutato prudenzialmente in Euro 300,00 oneri di legge compresi, da detrarre dal valore più avanti determinato.

16) DATI TECNICI – SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO:

La superficie commerciale riportata è stata desunta unicamente dai dati catastali e dalle planimetrie depositate presso i pubblici uffici (Allegato C del DPR 138/1998) senza eseguire rilievi o misurazioni in natura.

Si precisa che gli elaborati grafici allegati (in formato pdf) alla presente relazione ed in particolare il piano tavolare e catastale G.N. 4982/1965

allegato 1, non è perfettamente in scala e che può presentare alcune deformazioni dovute alle elaborazioni digitali.

Di seguito viene riportata la superficie commerciale complessiva dell'alloggio quale somma delle superfici reali ragguagliate, applicando gli opportuni coefficienti correttivi:

Alloggio al civico n. 10 di Via Aquileia:

- Alloggio: circa	mq. 69,60 x 1,00	= mq. 69,60
- Cantina: circa	mq. 11,40 x 0,25	= mq. 2,85
Commerciale arrotondata circa		= mq. 72,00

17.0) CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE DEL LOTTO UNICO:

Alloggio al pianoterra con cantina al piano seminterrato di Via Aquileia n. 10 a Trieste

Il bene è ubicato in zona periferica, nel Comune di Trieste, con limitata disponibilità di parcheggi liberi su suolo pubblico stante una densità abitativa elevata.

Nella formazione della stima occorre anche considerare lo scopo per cui è richiesta viene redatta la valutazione, che nel caso in esame è riferita ad una procedura esecutiva, con vendita all'asta dell'immobile. Pertanto è necessario prevedere valutazioni prudenziali e più basse rispetto al libero mercato, dettate principalmente dalla mancanza di una trattativa commerciale e dall'assenza di ogni garanzia sul bene ceduto e dalla necessità di realizzare la vendita in tempi sufficientemente brevi.

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, si procederà con il metodo di confronto di mercato (MCA), attraverso il quale si ricaverà il valore di libero mercato dell'unità immobiliare.

In considerazione che la presente valutazione viene eseguita in maniera prudenziale, assumendo i valori minimi, **si ritiene di applicare un**

deprezzamento del 5 % in ragione della procedura concorsuale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

17.1) METODOLOGIA ESTIMATIVA

VALORE DI MERCATO – Definizione A.B.I. del valore di mercato:

“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.

(Punto R 1.2.1. Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – 14 dicembre 2015).

17.2) CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Metodo del Confronto di Mercato – MCA (Market Comparison Approach)

Il metodo MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il metodo MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L’applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell’immobile oggetto di stima.

18.0) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

18.1) METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO MCA

Per l’applicazione del metodo di stima prescelto si è svolta un’indagine di mercato per reperire immobili comparabili a quello in oggetto,

recentemente compravenduti e collocabili nel medesimo segmento di mercato.

Valutazione con MCA (market comparison approach).

Gl'immobili comparabili rinvenuti ed utilizzati per la valutazione sono i seguenti:

- 1) Alloggio sito al 2 piano di Via Aquileia 10, u.c. "E" CON CANTINA "5", sub 5, prezzo di acquisto alla data 05/02/2019 euro 130.000,00 (G.N. 1316/2019).
- 2) Alloggio sito al 4 piano di Via Aquileia 12, u.c. "M" CON CANTINA "10", sub 10, prezzo di acquisto alla data 31/03/2022 euro 85.000,00 (G.N. 4374/2022)

Il valore dell'alloggio in oggetto deve essere riferito alla data odierna, pertanto lo scrivente come prima operazione, ha attualizzato il prezzo dei due Comparabili recuperati.

Più precisamente per l'attualizzazione sono stati utilizzati i dati recuperati dall'Agenzia delle Entrate di Trieste e relativi alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Provincia Trieste, Comune di TRIESTE Fascia/zona/Periferica/PARTE GRETTA – BARCOLA - COSTIERA, Codice Zona D3 Destinazione Residenziale, Tipologia ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Stato conservativo Normale, assumendo come riferimento i valori medi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Provincia Trieste, Comune di TRIESTE Fascia/zona: Periferica/PARTE GRETTA-BARCOLA-COSTIERA, Codice Zona D3 Microzona catastale n. 2, Destinazione Residenziale, Tipologia ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Stato conservativo NORMALE				
anno	semestre	Abitazioni Civili		Abitazioni di tipo civile Valori medi
		Min	Max	Valori medi
2019	1	1200	1700	1450
2019	2	1200	1750	1475
2020	1	1200	1750	1475
2020	2	1200	1750	1475
2021	1	1200	1750	1475
2021	2	1200	1750	1475
2022	1	1200	1750	1475
2022	2	1300	1750	1525
2023	2	1300	1750	1525

Dai dati sopra riportati è stato possibile attualizzare il prezzo dei due Comparabili come di seguito riportato:

- Comparabile 1, sub 5** (compravenduto in data 5/2/2019 per il prezzo di € 130.000,00), immobile sito nella casa di Via Aquileia 10 a Trieste (G.N. 1316/2019). Dalla tabella soprastante, è stato possibile determinare un saggio di attualizzazione del + 1,724 % dal primo semestre del 2019 al secondo semestre del 2019 ottenendo il prezzo € $130.000,00 + (\text{€ } 130.000,00 \times 1,724 \%) = \text{€ } 132.241,00$ (riferito sia al secondo semestre del 2019 che al primo semestre del 2022), detto prezzo è stato successivamente attualizzato (con saggio di attualizzazione +3,3899 % dal primo semestre 2022 al secondo semestre del 2022, ottenendo il prezzo di € $132.241,00 + (132.241,00 \times 3,3899\%) = \text{€ } 136.724,00$ (riferito al secondo semestre 2022 ed al primo semestre 2023). Non essendo ancora pubblicate le tabelle relative al 2023, si ritiene detto valore di € **136.724,00** riferito all'attualità.
- Comparabile 2, sub 10** (compravenduto in data 31/3/2022 per il prezzo di € 85.000,00), immobile sito nella casa di Via Aquileia n. 12 a Trieste (G.N. 4374/2022). Dalla tabella soprastante, è stato possibile

determinare un saggio di attualizzazione del +3,3899 % dal primo semestre 2022 al secondo semestre 2022, ottenendo il prezzo di € 85.000,00 + (85.000,00 x 3,3899 %) = € **87.881,00** riferito sia al secondo semestre 2022 che al primo semestre 2023. Non essendo ancora pubblicate le tabelle relative al 2023, si ritiene detto valore di € **87.811,00** riferito all'attualità.

Operata l'attualizzazione dei citati prezzi relativi ai 2 Comparabili, sono stati eseguiti i dovuti calcoli con il procedimento MCA come dalla seguente scheda di valutazione:

SCHEDA DI VALUTAZIONE - IMMOBILE

Comune: TRIESTE (TS)
Frazione: Via Aquileia n. 10 alloggio al pianoterra con cantina al piano cantine (seminterrato)
Dati catastali: Fg. 12, num. 1239/6, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	72,00	100%	72,00
Superficie commerciale totale, m²			72,00

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Alloggio sito al 2 piano di Via Aquileia 10, u.c. "E" con cantina "5", sub 5, prezzo di acquisto alla data 05/02/2019 euro 130.000,00 (G.N. 1316/2019). PREZZO RIFERITO ALL'ATTUALITA' EURO 136.724,00
COMPARABLE 2:	Alloggio sito al 4 piano di Via Aquileia 12, u.c. "M", sub 10, prezzo di acquisto alla data 31/03/2022 euro 85.000,00 (G.N. 4374/2022). PREZZO RIFERITO ALL'ATTUALITA' EURO 87.881,00

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)			
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	SUBJECT

Prezzo di vendita	136.724	87.881	
DATA DEL CONTRATTO			
Data del contratto	05/02/2109	31/03/2022	04/03/2024
Differenziale (in mesi)	1020	23	
SUPERFICIE			
Superficie commerciale m ²	81,00	54,00	72,00
Prezzo unitario a m ²	1.688	1.627	
Differenziale	-9,00	18,00	
Prezzo marginale	1.627	1.627	
Prezzo della caratteristica	-14.643	29.286	
LIVELLO DI PIANO			
Piano	Secondo	Quarto	Terreno
Valore numerico	1,4	1,8	
Differenziale	-1,4	-1,8	
Valore percentuale	3,70	3,70	
Prezzo marginale	4.878	3.136	
Prezzo della caratteristica	-6.829	-5.645	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE			
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m ²	150	150	
Prezzo marginale	12.150	8.100	

RISULTATI			
Prezzo corretto	115.252	111.522	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.423	2.065	
Prezzo corretto medio	113.387	113.387	
Scarto %	1,64	-1,64	
Scarto assoluto	1.865	-1.865	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.574,82
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 60.030,18
Valore OMI: € 89.100,00
Valore stimato: € 113.387,04 = € 1.574,82 x m² 72,00
Divergenza con stima
monoparametrica -4,99%
(€ 113.387,04 - € 119.340,00) / €
119.340,00
Divergenza percentuale assoluta
3,34%
(€ 115.252,00 - € 111.522,00) / €
111.522,00

Valore stimato arrotondato: € 113.387,00

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 113.387,00 <i>(euro centotredicimilatrecentoottantasette/00)</i> Pari ad euro/mq. 1.574,82

18.2) DETRAZIONI

Al valore dell'immobile come sopra determinato di euro 113.387,00 vengono applicate le seguenti detrazioni già descritte nei capitoli precedenti e riportate al punto 2.1) per la variazione catastale con procedura DOCFA, al punto 12) spese condominiali non ancora pagate, al punto 15) per l'attestato di prestazione energetica ed al punto 17.0) e per assenza della garanzia per vizi:

Valore complessivo immobile:	€ 113.387,00
▪ Detrazione del 5 % per procedura esecutiva per assenza della garanzia per vizi, punto 17.0):	- € 5.669,35
▪ Detrazione per la variazione catastale, punto 2.1)	- € 950,00
▪ Detrazione spese condominiali esigibili, punto 12)	- € 363,24
▪ Detrazione per mancanza dell'Attestato di prestazione energetica A.P.E., punto 15)	- € 300,00
Valore finale immobile	€ 106.104,41

19) VALORE DI STIMA E PREZZO BASE D'ASTA

Considerando quanto sopra premesso, tenuto conto delle risultanze della stima e dei relativi conteggi, avuto riguardo della situazione urbanistica e giuridica del bene ricadente nella presente procedura, apportate le opportune detrazioni riportate al punto 18.2), il sottoscritto ritiene equo attribuire all'immobile in esame costituito dall'alloggio al pianoterra con cantina al piano cantinato (seminterrato) di Via Aquileia 10 a Trieste costituente il lotto unico, **il più probabile valore di mercato di € 106.104,41 come di seguito arrotondato:**

€ 106.100,00

(Euro Centoseimilacento/00)

Pari ad 1.473,61 €/mq

(Millequattrocentosettantatre/61 €/mq)

20) CONCLUSIONI PERITALI DEL LOTTO UNICO:

Il valore sopra indicato è da considerarsi valido “una tantum” in funzione delle entità esaminate e valutate, in quanto comunque da intendersi “a corpo”, e ciò anche ove a seguito di verifica si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello utilizzato dallo scrivente Tecnico per la composizione dei singoli valori.

Il consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 38 pagine dattiloscritte, nonché dal prospetto riepilogativo e da 17 allegati, di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Trieste, 05 marzo 2024

Il Consulente Tecnico:
(geom. Silvano PURINANI)

- Allegati:
- SUB 1: piano tavolare G.N. 4982/1965;
 - SUB. 2: copia G.N. 2116/2012 compravendita;
 - SUB. 3: copia decreto tavolare G.N. 2867/1977;
 - SUB. 4: copia della domanda tavolare e titolo G.N. 7293/2019;
 - SUB. 5: copia decreto tavolare G.N. 2718/2020;
 - SUB. 6: copia della domanda tavolare, titolo e decreto tavolare, G.N. 9286/2022;
 - SUB. 7: copia della domanda tavolare, titolo e decreto tavolare decreto G.N. 11403/2023;
 - SUB. 8: copia della domanda tavolare, titolo e decreto tavolare decreto G.N. 14332/2023;
 - SUB 9: planimetria catastale attuale sub 2;
 - SUB. 10: visura catastale storica sub 2;
 - SUB 11: estratto mappa p.c.n. 1239/6 del C.C. di Gretta;
 - SUB 12: visura catasto terreni p.c.n. 1239/6 del C.C. di Gretta;

- SUB. 13: aerofotogrammetria;
- SUB 14: documentazione fotografica;
- SUB 15: certificati anagrafe XXXX XXXXX;
- SUB 16: risposta Agenzia Delle Entrate;
- SUB 17: risposta spese condominiali.

