

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Esecuzione Immobiliare promossa da: @X@X@X <><><>	Ruolo Esecuzione →	86/2024 riunita con 88/2021
	Giudice	dott. F.S. Moscato
Debitore esecutato: XXXXXXXX YYYYYY	Udienza →	<u>22/01/2025</u>
	Esperto Stimatore nominato:	dott. Giancarlo Vellani

PRINCIPALI EVIDENZE

1	Data Relazione di stima R.E. 88/2021 →	02/09/2022
2	Data comunicazione riunione con R.E. 86/2024 →	via P.E.C. dd. 03/12/2024
3	Quesito demandato all'Esperto →	<u>Come allegato alla comunicazione di conferimento incarico</u>
4	Ricerche/verifiche svolte presso:	Ufficio Tavolare di Trieste; Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto Fabbricati); Comune di Trieste – Archivio Tecnico e Ufficio Tecnico; Soprallugo in natura
5	Data sopralluoghi: //	Alla presenza di: //

PREMESSA

Si premette che lo scrivente, nominato Esperto stimatore nella procedura sub R.E. 88/2021, aveva predisposto apposita Relazione di Stima datata 02/09/2022, avente ad oggetto gli immobili allora indicati nell'atto di pignoramento.

Successivamente, allo scrivente veniva comunicata la riunione di una nuova procedura esecutiva, sub R.E. 86/2024 innanzi al Tribunale di Trieste, con la precedente procedura sub R.E. 88/2021, conferendo al medesimo Esperto di predisporre una relazione di stima *cumulativa in aggiornamento*, quindi integrando la propria precedente Relazione di stima dd. 02/09/2022 sub R.E. 88/2021 con la valutazione dei beni successivamente pignorati sub procedura R.E. 86/2024; il termine "*in aggiornamento*" racchiudeva in se anche una nuova riconsiderazione dei valori esposti nella Relazione di stima dd. 02/09/2022, e ciò anche alla luce del tempo trascorso (quasi 2,5 anni).

Assumendo ora quale "base" per la presente opera l'elaborato peritale dd. 02/09/2022 sub R.E. 88/2021 del quale si confermano i contenuti sostanziali, e precisamente gli immobili oggetto di precedente pignoramento, riassunti in

A) Piena proprietà di un alloggio di metratura medio-ampia, con area cortile di proprietà esclusiva avente accesso veicolare tramite portone sezionale;
immobile "non di lusso" essendo catastalmente censito in cat. A/2;

B) Quota-parte indivisa pari a ½ di un vano (dotato di accesso veicolare) ed ubicato al pianoterra della palazzina civ. 78 di via Romagna,

in primis lo scrivente ha verificato la presenza/assenza di nuove iscrizioni tavolari correnti dal periodo 09/2022 alla data odierna, per poi eseguire le visure tavolari delle entità oggetto di pignoramento sub R.E. 86/2024, come di seguito:

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022

in sede di procedura sub R.E. 88/2021

alloggio con box auto ed area esterna scoperta:

PARTITA TAVOLARE 3478 DI SCORCOLA

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita da **alloggio** con 2 poggioli sito al primo piano della casa n. 78 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1330/4 in P.T. 3474 di Scorcola, **con box al pianoterra**, il tutto marcato "D" e distinto in verde nel piano in atti sub G.N. 5720/1964, con congiunte 117/1.000 p.i. c.t. 1 in P.T. 3474.

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 1330/3 cortile (in effetti area parcheggio, nota)

Proprietà (per entrambi i cc.tt.):

Pres. 30/12/1964 G.N. 6280 (titolo di acquisto: compravendita da terzi)

YYYYYYY XXXXXXXX in @X@X@X (TS 01/06/1932) per l'intera quota
e

sub Pres. 23/08/2016 G.N. 9067 annotato presso i cc. tt. 1° e 2° il sequestro preventivo fino alla concorrenza della somma complessiva di Euro 219.688,29

Aggravi:

Pres. 30/12/1964 G.N. 6280

Intavolato a favore della p.c.n. 1330/4 in P.T. 3474 diritto di servitù di aria, luce, prospetto, sporto e stillicidio, a peso della p.c.n. 1330/3 lungo la traccia segnata "a-b-c";

Pres. 17/07/2014 G.N. 7090 – prenotazione ipoteca (accessoria)

Pres 21/12/2020 G.N. 12044 – giustificazione

Ipoteca giudiziale simultanea a favore Xyxyxyxy s.p.a. con sede in Roma per complessivi Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.571.017,96 di capitale a peso dei cc.tt. 1° e 2° e loro p.i. (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 11/02/2015 G.N. 1347 – prenotazione (accessoria)

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore “+++++++ ++++++ Friuli Venezia-Giulia s.p.a.” (GO) per l’importo di Euro 300.000,00 di capitale a peso dei cc.tt. 1° e 2° e loro p.i. (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 23/08/2016 G.N. 9067

Annotato presso i cc. tt. 1° e 2° il sequestro preventivo fino alla concorrenza della somma complessiva di Euro 219.688,29

Pres. 27/10/2017 G.N. 11826

Istituzione della presente P.T. quale “principale” nei confronti dell’ipoteca iscritta sub G.N. 7643/1985 a favore C.R.T. – F.R.I.E. per la somma complessiva di Lire 537.600.000 a peso dei cc.tt. 1° e 2° e loro p.i., e si annota il vincolo di simultaneità con la P.T. 3474 di Scorcola per le p.i.

Pres. 24/07/2020 G.N. 6460

Annotato presso i cc.tt. 1° e 2° il pignoramento immobiliare promosso dalla “////////// spv s.r.l.” con sede in Conegliano, rappresentata da Intrum Italy s.p.a. (Milano) per l’importo di Euro 1.498.719,76 oltre interessi, spese e successive occorrenze come da titolo

Pres. 23/12/2021 G.N. 15671/21

Annotato pignoramento immobiliare promosso da @@@@ s.p.a. nell’interesse di ***** NPL 2018 s.r.l. per complessivi Euro 775.681,94 oltre ad interessi, spese e successive occorrenze come da titolo.

Aggiornamento tavolare alla data del 20/01/2025

Nessun ulteriore iscrizione/annotazione tavolare riscontrata in sede di aggiornamento peritale

locale cantina (in effetti anche box auto, nota):

PARTITA TAVOLARE 3475 DI SCORCOLA

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita da **locale cantina** sito al pianoterra della casa n. 78 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1330/4 in P.T. 3474 di Scorcola, il tutto marcato “A” e distinto in rosso nel piano in atti sub G.N. 5720/1964, con congiunte 36/1.000 p.i. c.t. 1 in P.T. 3474.

Proprietà:

Pres. 30/12/1964 G.N. 6280 (titolo di acquisto: compravendita da terzi)

XXXXXXXX YYYYYYYY in @X@X@X (TS 01/06/1932) con 1/3

Pres. 23/10/1996 G.N. 9848 (titolo di acquisto: compravendita da terzi)

XXXXXXXX YYYYYYYY in @X@X@X (TS 01/06/1932) con 1/6

EQUINDI CON 1/3 + 1/6 = 1/2 P.I.

e

sub Pres. 23/08/2016 G.N. 9067 annotato presso la quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) il sequestro preventivo fino alla concorrenza della somma complessiva di Euro 219.688,29

Aggravi:

Pres. 17/07/2014 G.N. 7090 – prenotazione ipoteca (accessoria)

Pres 21/12/2020 G.N. 12044 – giustificazione

Ipoteca giudiziale simultanea a favore Xyxyxyxy s.p.a. con sede in Roma per complessivi Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.571.017,96 di capitale a peso della quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 11/02/2015 G.N. 1347 – prenotazione (accessoria)

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore “+++++++ ++++++ Friuli Venezia-Giulia s.p.a.” (GO) per l’importo di Euro 300.000,00 di capitale a peso della quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 23/08/2016 G.N. 9067

Annotato presso la quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) il sequestro preventivo fino alla concorrenza della somma complessiva di Euro 219.688,29

Pres. 24/07/2020 G.N. 6460

Annotato presso la quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) il pignoramento immobiliare promosso dalla “////////// spv s.r.l.” con sede in Conegliano, rappresentata da Intrum Italy s.p.a. (Milano) per l’importo di Euro 1.498.719,76 oltre interessi, spese e successive occorrende come da titolo *Pende G.N. 15671/21 – accolto in data 07/01/2022 ma non ancora trascritto – per annotazione di pignoramento immobiliare promosso da @@@@ s.p.a. nell’interesse di ***** NPL 2018 s.r.l. per complessivi Euro 775.681,94 oltre ad interessi, spese e successive occorrende come da titolo.*

Aggiornamento tavolare alla data del 20/01/2025

Nessun ult G.N. eriore iscrizione/annotazione tavolare riscontrata in sede di aggiornamento peritale

per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024 dati da

A) Quota-parte indivisa pari a 1/16 di un’area esterna cortile/spazio di manovra intercondominiale della palazzina civ. 78 di via Romagna, P.T. 3130 Scorcola;

B) Quota-parte indivisa pari a 1/16 del vano caldaia/serbatoio ubicato al pianoterra della palazzina civ. 78 di via Romagna, P.T. 3477 Scorcola;

a livello tavolare censiti come di seguito:

per quanto all’area esterna/cortile:

PARTITA TAVOLARE 3130 DI SCORCOLA

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 1330/5 cortile

(piano G.N. 5720/1964)

Proprietà:

Pres. 30/12/1964 G.N. 6280 (titolo di acquisto: compravendita da terzi)

XXXXXXXX YYYYYYYY in @X@X@X (TS 01/06/1932) con 1/16

Aggravi:

presenza di ipoteca prescritta sub G.N. 1901/1965 per la quota di XXXXXXXX

YYYYYYYY

Pres. 18/11/1964 G.N. 5581

Intavolato a peso della p.c.n. 1330/5 e a favore della p.c.n. 1341 in P.T. 492:

a) diritto di servitù di veduta diretta a peso della frazione marcata “Fig. I” di mq. 2760 e “Fig. IV” di mq. 1,5 orlate in giallo cromo;

b) diritto di servitù di veduta obliqua a peso di frazione marcata “Fig. 2” di mq. 2,3 della p.c.n. 1330/5 della p.c.n. 1330/5 come indicata nel piano G.N.

4668/63

Pres. 17/07/2014 G.N. 7090 – prenotazione ipoteca (accessoria)

Pres 21/12/2020 G.N. 12044 – giustificazione

Ipoteca giudiziale simultanea a favore Xyxyxyxy s.p.a. con sede in Roma per complessivi Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.571.017,96 di capitale a peso della quota di 1/16 di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 11/02/2015 G.N. 1347 – prenotazione (accessoria)

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore “+++++++ ++++++ Friuli Venezia-Giulia s.p.a.” (GO) per l’importo di Euro 300.000,00 di capitale a peso della quota di 1/16 di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 24/07/2020 G.N. 6460

Annotato presso la quota di 1/16 di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) il pignoramento immobiliare promosso dalla “////////// spv s.r.l.” con sede in Conegliano, rappresentata da Intrum Italy s.p.a. (Milano) per l’importo di Euro 1.498.719,76 oltre interessi, spese e successive occorrenze come da titolo

Pende G.N. 11789/24 – accolto in data 30/10/2024 ma non ancora trascritto – per annotazione di pignoramento immobiliare promosso da @X@X@X <><><> per complessivi Euro 1.498.664,26 oltre ad interessi, spese e successive occorrenze come da titolo a peso della quota di 1/16 di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY della presente P.T.

per quanto al locale caldaia/serbatoio:

PARTITA TAVOLARE 3477 DI SCORCOLA

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita da **locale caldaia e serbatoio** sito al pianoterra della casa n. 78 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1330/4 in P.T. 3474 di Scorcola, il tutto marcato “C” e distinto in giallo nel piano in atti sub G.N. 5720/1964, con congiunte 18/1.000 p.i. c.t. 1 in P.T. 3474.

Proprietà:

Pres. 30/12/1964 G.N. 6280 (titolo di acquisto: compravendita da terzi)

XXXXXXXX YYYYYYYY in @X@X@X (TS 01/06/1932) con 1/16

Aggravi:

presenza di ipoteca prescritta sub G.N. 1901/1965 per la quota di XXXXXXXX

YYYYYYY

Pres. 17/07/2014 G.N. 7090 – prenotazione ipoteca (accessoria)

Pres 21/12/2020 G.N. 12044 – giustificazione

Ipoteca giudiziale simultanea a favore Xyxyxyxy s.p.a. con sede in Roma per complessivi Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.571.017,96 di capitale a peso della quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 11/02/2015 G.N. 1347 – prenotazione (accessoria)

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore “+++++++ ++++++ Friuli Venezia-Giulia s.p.a.” (GO) per l’importo di Euro 300.000,00 di capitale a peso della quota di 1/16 di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 23/08/2016 G.N. 9067

Annotato presso la quota di 1/16 di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) il sequestro preventivo fino alla concorrenza della somma complessiva di Euro 219.688,29

Pres. 24/07/2020 G.N. 6460

Annotato presso la quota di 1/16 di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY (TS 01/06/1932) il pignoramento immobiliare promosso dalla “////////// spv s.r.l.” con sede in Conegliano, rappresentata da Intrum Italy s.p.a. (Milano) per

l'importo di Euro 1.498.719,76 oltre interessi, spese e successive occorrenze come da titolo

Pende G.N. 11789/24 – accolto in data 30/10/2024 ma non ancora trascritto – per annotazione di pignoramento immobiliare promosso da @X@X@X <><><>

per complessivi Euro 1.498.664,26 oltre ad interessi, spese e successive occorrenze come da titolo a peso della quota di 1/16 di iscritta ragione di XXXXXXXX YYYYYYYY della presente P.T.

- **ciò premesso, i dati di cui all'atto di pignoramento in atti tavolari sub G.N. 11789/24 in ordine alla procedura esecutiva R.E. 86/2024 come riunita in R.E. 88/2021 trovano riscontro negli immobili come sopra individuati e meglio descritti nel prosieguo della presente Relazione di Stima.**

- **SI ATTESTA** la corrispondenza delle certificazioni tavolari rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sub. G.N. 11789/24 – R.E. 86/2024;

- **Per l'immobile in P.T. 3477 c.t. 1 di Scorcola (locale caldaia/serbatoio) VI E' sussistenza** di diritti di comproprietà con altri 19 soggetti terzi rispetto a quello di cui alla presente procedura; (quota-parte in capo all'esecutata: INDIVISIBILE);

- **Per l'immobile in P.T. 3330 di Scorcola (cortile, area esterna utilizzata per l'accesso alle 2 palazzine) VI E' sussistenza** di diritti di comproprietà con altri 19 soggetti terzi rispetto a quello di cui alla presente procedura; (quota-parte in capo all'esecutata: INDIVISIBILE);

- **NON** risultano intavolati altri diritti reali, ancorchè parziali, a peso delle quote-
parte di 1/16 di XXXXXXXX YYYYYYYY dei presenti immobili;
- **NON** risultano intavolati provvedimenti di assegnazione di casa coniugale, di
usufrutto e/o di abitazione;
- i beni pignorati **NON** risultano gravati da censo, livello e uso civico (così come
da D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015);
- **nessun altro aggravio iscritto alla data del 20/01/2025, oltre a quelli sopra
riportati;**
- a **livello catastale**

**Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022
in sede di procedura sub R.E. 88/2021**

nessun aggiornamento per quanto alla situazione catastale; si rimanda alla
Relazione di Stima dd. 02/09/2022:

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

per quanto al catasto fabbricati (vano centrale termica/serbatoio)

il vano centrale termica/serbatoio **NON risulta né autonomamente censito** (in
cat. C/2 o similari) **né indicato quale “bene comune non censibile”**

per quanto al catasto terreni (cortile/area di manovra)

Comune Censuario di Scorcola							
F.M.	p.c.n.	P.T	qualità	classe	area	R.D.	R.A.
5	1330/5	/	Ente urbano	/	430	/	/
Intestatari →		Bene comune alle particelle 1330/6 - 1330/4 (non censibile)					

b) per quanto a: ...*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 maturazione dei diritti e dei beni in espropriazione:*

- l'intestataria tavolare non compare a livello catastale per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento pro-quota in quanto l'uno (il vano centrale termica/serbatoio) non risulta censito catastalmente mentre l'altro (il cortile p.c.n. 1330/5) è identificato quale "bene comune non censibile";
- **solo le iscrizioni tavolari identificano correttamente i beni oggetto di stima in procedura R.G. 86/2024;**
- **la mappa catastale relativa alla p.c.n. 1330/5** come reperita in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto – **risulta corrispondente** allo stato dei luoghi per questa entità;
- **per quanto riguarda il vano centrale termica/serbatoio al pianoterra, non vi è alcuna planimetria catastale in atti.**

c) per quanto a: ...*riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura:*

- **la procedura R.E. 86/2024**, avendo ad oggetto le quote-parte delle PP.TT. 3130 e 3477 di Scorcola non oggetto di pignoramento in sede di procedura R.E. 88/2021, **risolve la precedente annotazione fatto dallo scrivente Esperto in**

sede di Relazione di Stima dd. 02/09/2022 che di seguito si riporta per comodità del lettore

...NON risultano oggetto di pignoramento da parte dell'attuale creditore procedente le quote di comproprietà facenti capo alla debitrice eseguita di entità "supercondominiali" censite rispettivamente in P.T. 3477 di Scorcola (locale caldaia condominiale, in capo a XXXXXXXX YYYYYYYY per 1/16 p.i.), ed in P.T. 3130 di Scorcola (p.c.n. 1330/5, cortile condominiale, in capo a XXXXXXXX YYYYYYYY ancora per 1/16 p.i.); l'assenza di pignoramento (e quindi della successiva vendita della quota-parte delle P.T. 3130 e 3477 di Scorcola simultaneamente all'alloggio censito in P.T. 3478 c.t. 1 di Scorcola renderebbe da un lato "intercluso" l'alloggio rispetto al suo accesso normale (attraverso la p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 di Scorcola, potendovi accedere unicamente a partire dall'area scoperta esterna laterale oggi destinata a posto auto in quanto a sua volta direttamente collegata con la pubblica via), e dall'altro privo della comproprietà della caldaia per la produzione del riscaldamento domestico in quanto di tipo centralizzato...

d) per quanto a: *...descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la condizione 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:*

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022

in sede di procedura sub R.E. 88/2021

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, nulla essendo variato

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

per quanto ai vani centrale termica/serbatoio oggetto di pignoramento:

entità “unitaria” nella sua nomenclatura ed identificazione tavolare pur se articolata su 2 ambienti non interconnessi tra loro in quanto entrambi autonomamente accessibili tramite porte in ferro dotate di griglie di aerazione; all'interno di uno dei 2 ambienti trova collocazione la centrale termica condominiale, mentre il secondo vano appare dismesso, essendo oggi un semplice ambiente “uso cantina” in quanto inizialmente deputato al contenimento del serbatoio del gasolio da riscaldamento, poi eliminato per il passaggio al gas metano.

Entrambi i vani “centrale termica” e “serbatoio” presentano finiture semplicissime, con pavimento in cemento liscio e murature intonacate e sommariamente tinteggiate; stante la loro destinazione e vista la quota-parte oggetto di pignoramento (pari ad 1/16), non vi sono elementi ulteriori da descrivere ai fini della presente Relazione di stima.

- **condizione di manutenzione delle realtà**: influenti;
- **serramentistica esterna**: porte di accesso in metallo;
- **serramentistica interna**: non presente;

per quanto alla p.c.n. 1330/5 oggetto di pignoramento:

Di ancor più agevole descrivibilità è la p.c.n. 1330/5, in quanto la stessa identifica in maniera indistinta la totalità delle aree esterne condominiali, per la maggior parte costituite dalla stradella d'accesso veicolare/pedonale e dagli spazi di

manovra per le vetture (zone pavimentate prevalentemente in porfido), essendo solo per una minima parte destinata a verde condominiale.

- **condizione di manutenzione delle realtà**: ininfluenti;
- **serramentistica esterna**: porte di accesso in metallo;
- **serramentistica interna**: non presente;
- **impianto elettrico**: entro il vano centrale termica sono installate numerose linee elettriche per il funzionamento della caldaia e delle pompe di mandata del fluido caldo verso gli alloggi; non reperito alcun certificato di conformità, ancorchè l'impianto termico sia affidato alla conduzione di ditta esterna specializzata;
- **impianto termico**: //
- **impianto di climatizzazione**: //;
- **luminosità complessiva**: ininfluente;
- **uso e manutenzione**: ininfluente;

e) per quanto a: ...*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;*

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022

in sede di procedura sub R.E. 88/2021

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, nulla essendo variato

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

situazione ininfluyente trattandosi di *quote-parte* pari ad 1/16 di entità non destinate/destinabili alla residenzialità.

f) per quanto a: *...Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (esempio, contratti di comodato, leasing, eccetera, o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, eccetera) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno), fondati su provvedimenti giudiziari 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 Cod. Civ.) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;*

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022

in sede di procedura sub R.E. 88/2021

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, qui riassumendo quanto evidenziato in quella sede, nulla essendo variato

...l'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare risulta oggetto di locazione a terzi tramite contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 25/06/2019, con richiamo art. 2 comma 1 L. 431/1998 (c.d. locazione a canone concordato) registrato a TS il 23/07/2019 num. 4602 Serie 3 (durata del contratto: indicata in 8 anni a decorrere dal 22/07/2019) a fronte di un canone mensile di Euro 300,00; il tutto come da contratto allegato alla presente Relazione di stima... ...ciò premesso, la locazione sopra indicata è sorta antecedentemente al pignoramento promosso dall'attuale creditore procedente (in atti tavolari sub G.N. 15671/2021...

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

situazione ininfluyente trattandosi di *quote-parte* pari ad 1/16 di entità non destinate/destinabili alla residenzialità.

g) per quanto a: *...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 di accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione, nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;*

**Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022
in sede di procedura sub R.E. 88/2021**

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, qui riassumendo quanto evidenziato in quella sede, nulla essendo variato in termini edilizi

...Costruzione risalente alla prima metà degli anni '60, e quindi antecedente al 01/09/1967; è in essere uno "stato reale" relativo all'intero stabile sub prot. corr. n. 485/29-1962 dd. 05/03/1969; l'agibilità, relativa all'intero palazzo, risulta in atti sub prot. corr. n. 485/31-1962 dd. 08/06/1973; sono emerse evidenti modifiche interne eseguite nell'alloggio, quali lo spostamento di pareti tra alcuni ambienti (con conseguente aumento – e rispettiva riduzione – delle superfici dei vani coinvolti) e l'apertura/soppressione di fori porta tra vani; di scarsa importanza in termini di percezione dall'esterno per quanto riguarda l'avvenuta chiusura "interna" della finestra precedentemente presente nel bagno principale accanto alla portafinestra, in quanto esternamente è stato lasciato in essere il serramento (con tapparella); Non risulta assentito nè ex D.Lgs 42/2004 e quindi tantomeno in via amministrativa l'avvenuto cambio di serramenti, oggi di tipo moderno, in alluminio e vetrocamera in luogo di quelli originari, in legno; anche tale posizione dovrà essere oggetto di

sanatoria previo ottenimento del provvedimento di compatibilità paesaggistica; per tali situazioni si dovrà procedere a:

- Redazione di nuova planimetria catastale aggiornata secondo l'effettivo stato dei luoghi;
- Redazione di un progetto (da trasmettere al Comune di Trieste e alla locale Soprintendenza) per "riduzione a conformità in sanatoria" di tutte le modifiche interne/esterne eseguite;

Il tutto a fronte di un costo di circa Euro 3.500,00 oltre IVA e sanzioni amministrative.

NON APPARE SANABILE l'assenza del muro di separazione con l'alloggio adiacente (che dovrà essere quindi ricostruito) poiché le 2 entità fanno capo a 2 diversi proprietari; tale lavorazione, di tipo edile e tale da comprendere la costruzione del muro, la sua intonacatura e rasatura da entrambi i lati e la successiva pitturazione (anche "in raccordo" con le pareti adiacenti) viene qui valutata "una tantum" in Euro 3.500,00 oltre IVA;

Per quanto riguarda il posto auto ricavato sull'area identificata dalla p.c.n. 1330/3 in P.T. 3478 di Scorcola, c.t. 2, esso risultava inizialmente autorizzato sub prot. corr n. 92-5548/11/91/1297 dd. 20/02/1992 essendo poi stato oggetto di successiva variante progettuale sub prot. corr n. 93-25949/11/91/1297 dd. 15/07/1993; non essendo stati comunicati né l'inizio lavori né la fine degli stessi, i provvedimenti autorizzativi sono evidentemente decaduti e la presenza del complesso "posto auto" (portale, ingresso/portone sezionale/pavimentazione dell'area in elementi cementizi) non risulta regolare sotto l'aspetto amministrativo; anche in questo caso si renderà necessaria la redazione di un progetto "in sanatoria" per l'ottenimento della compatibilità paesaggistica e successiva pratica amministrativa presso il Comune di Trieste in regime di S.C.I.A. di tale posizione; tale ulteriore progetto viene qui valutato "a corpo" in Euro 4.500,00 oltre IVA, essendo necessario anche l'intervento di un ingegnere strutturista per quanto riguarda il foro porta nel quale è stato inserito il portone sezionale motorizzato.

[Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:](#)

situazione ininfluyente trattandosi di *quote-parte* pari ad 1/16 di entità l'una ricompresa nella palazzina civ. 78 di via di Romagna, e la seconda identificante una semplice area scoperta.

h) per quanto a: ...*verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria;*

**Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022
in sede di procedura sub R.E. 88/2021**

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, nulla essendo variato in quanto ad abusi edilizi condonati;

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

situazione ininfluyente trattandosi di *quote-parte* pari ad 1/16 di entità l'una ricompresa nella palazzina civ. 78 di via di Romagna, e la seconda identificante una semplice area scoperta.

i) per quanto a: ...*verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 con la quantificazione dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

**Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022
in sede di procedura sub R.E. 88/2021**

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022 e al capitolo sub lettera g) della presente Relazione, nulla essendo variato in quanto ad abusi edilizi condonati;

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

situazione ininfluyente trattandosi di *quote-parte* pari ad 1/16 di entità l'una ricompresa nella palazzina civ. 78 di via di Romagna, e la seconda identificando una semplice area scoperta.

j) per quanto a: ...*verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;*

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022

in sede di procedura sub R.E. 88/2021

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, nulla essendo variato in quanto ad abusi edilizi condonati;

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

situazione ininfluyente trattandosi di *quote-parte* pari ad 1/16 di entità l'una ricompresa nella palazzina civ. 78 di via di Romagna, e la seconda identificando una semplice area scoperta.

k) per quanto a: ...*verificare la presenza, o meno, di vincoli ai sensi della Legge 1089/1939 come modificata dal D.Lgs. 42/2004;*

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022

in sede di procedura sub R.E. 88/2021

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, nulla essendo variato in quanto ad abusi edilizi condonati;

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

situazione ininfluyente trattandosi di *quote-parte* pari ad 1/16 di entità l'una ricompresa nella palazzina civ. 78 di via di Romagna, e la seconda identificando una semplice area scoperta.

D) per quanto a: ...*indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:*

a) **eventuali spese condominiali scadute non pagate** (maturate nel corso

dell'anno 2022):

per quanto all'**alloggio civ. 78 di via Romagna con area esterna uso posto /auto (P.T. 3478 di Scorcola, cc.tt. 1 e 2, con 117/1.000 p.i.) e quota-parte pari ad ½ p.i. cantina/box auto al pianoterra (P.T. 3475 di Scorcola), c.t. 1, con ½ di 36/1.000 p.i.)**: l'Amm.re *pro tempore* segnala una pendenza pari ad Euro 3.643,83 a far data dall'anno 2022;

b) **eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili:**

SI; deliberato intervento di ricostruzione di porzione di un muro di cinta, per un importo pari ad Euro 10.000,00 nonché ripristino del porfido della pavimentazione (da quantificare solo "a consuntivo"); in rapporto ai millesimi propri dell'esecutata (*quota a carico dei beni oggetto di esecuzione calcolata dallo scrivente in rapporto a 135/1.000 p.i. per la P.T. 3478 cc.tt. 1 e 2 e ½ di 36/1.000 p.i. per la P.T. 3475*), l'intervento di cui sopra inciderebbe per circa Euro 1.350,00;

allo stato attuale sono in corso interventi di straordinaria manutenzione il cui importo a carico delle 2 unità imm.ri (una delle quali per ½ p.i.) è pari ad Euro 83,13.

c) **importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione:**

per quanto all'**alloggio civ. 78 di via Romagna con area esterna uso posto auto (P.T. 3478 di Scorcola, cc.tt. 1 e 2) e quota-parte pari ad ½ p.i. cantina/box auto al pianoterra (P.T. 3475 di Scorcola):** circa Euro **2.919,25** comprensivi anche delle spese di riscaldamento in quanto di tipo centralizzato;

tali importi comprendono anche le spese relative al cortile p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 di Scorcola (cortile/area di manovra) in quanto sempre conteggiate da parte dell'Amministratore, al pari di quelle della centrale termica in P.T. 3477 di Scorcola in quanto funzionale al riscaldamento dell'intero condominio.

il tutto come da comunicazioni scritte dell'Amm.re pro-tempore pervenuta allo scrivente, con l'avvertenza che la verifica degli importi effettivamente "a debito" dell'ultimo biennio e perciò ripetibili nei confronti del soggetto aggiudicatario dovrà essere ricalcolata a far data dall'aggiudicazione per quanto attiene la gestione in relazione ai 2 anni precedenti.

m) per quanto a: ...*esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita di 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;

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di procedura sub R.E. 86/2024 come riunita in procedura sub R.E. 88/2021:

Nell'ottica dell'articolazione/composizione delle entità immobiliari oggetto di pignoramento, **non si ritiene di dover disporre una vendita in più lotti separati, anzi dovendosi procedere alla vendita cumulativa e simultanea rispettivamente di:**

- piena proprietà della P.T. 3478 di Scorcola cc.tt. 1 e 2;
- quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ p.i. della P.T. 3475 di Scorcola, c.t. 1;
- quota parte pari ad $\frac{1}{16}$ p.i. della P.T. 3130 di Scorcola, c.t. 1;
- quota parte pari ad $\frac{1}{16}$ p.i. della P.T. 3477 di Scorcola, c.t. 1;

n) per quanto a: *...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;*

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022 in sede di procedura sub R.E. 88/2021

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, nulla essendo variato in ordine all'allora indicata "indivisibilità" dell'immobile in P.T. 3475 di Scorcola;

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

pur se in presenza di *quote-parte* pari ad 1/16 di entità l'una ricompresa nella palazzina civ. 78 di via di Romagna (ed identificata dalla P.T. 3130 di Scorcola), e la seconda identificando una semplice area scoperta – P.T. 3477 di Scorcola, entrambe le suddette entità NON sono divisibili in rapporto alla quota di spettanza in capo a XXXXXXXX YYYYYYYY.

o) per quanto a: ...*indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU, 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;*

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022 in sede di procedura sub R.E. 88/2021

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, nulla essendo variato in ordine alle rendite/valori per la liquidazione dell'imposta IMU (oggi ILIA);

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

entità "centrale termica/serbatoio" mancante di censimento catastale, ILIA non determinabile in quanto è assente la Rendita catastale;

nessuna imposta ILIA per quanto alla p.c.n. 1330/5 poiché "area urbana"

prospetto riepilogativo e descrittivo:

vedi prima pagina della presente Relazione di Stima

p) per quanto a: ...*verificare se vi sia o meno all'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 18/08/2005 num. 192 così come*

modificato dal D.Lgs.29/12/2006 num. 311 indicando nella classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre le altre statuizioni;

**Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022
in sede di procedura sub R.E. 88/2021**

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, nulla essendo variato in ordine alle necessità di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità abitativa in quanto censita in categoria A/2; parallelamente, non necessaria per l'area esterna scoperta identificata dalla p.c.n. 1330/3 e nemmeno per quella in comproprietà ½ p.i. costituente sub 1 della p.c.n. 1330/4, in quanto posto auto censito in categoria C/6); il tutto a fronte di circa **Euro 300,00** (comprensivo di Cassa previdenziale ed IVA) quale costo per la predisposizione dell'attestato di qualificazione energetica, che andrà detratto al valore finale del bene

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

documento NON obbligatorio per nessuna delle 2 *quote-parte* delle entità oggetto di pignoramento nella procedura sub R.E. 86/2024

q) per quanto a: ...*determinare il valore di mercato dei beni calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo. L'esperto deve procedere quindi agli adeguamenti e alle correzioni di stima (compresa la riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) ex art. 568 c.p.c. come riformato ex D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015;*

Per quanto agli immobili GIÀ OGGETTO di Relazione di stima dd. 02/09/2022

in sede di procedura sub R.E. 88/2021

si rimanda alla Relazione di Stima dd. 02/09/2022, nulla essendo variato in ordine alle necessità di predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità abitativa in quanto censita in categoria A/2; parallelamente, non necessaria per l'area esterna scoperta identificata dalla p.c.n. 1330/3 e nemmeno per quella in comproprietà ½ p.i. costituente sub 1 della p.c.n. 1330/4, in quanto posto auto censito in categoria C/6); il tutto a fronte di circa **Euro 300,00** (comprensivo di Cassa previdenziale ed IVA) quale costo per la predisposizione dell'attestato di qualificazione energetica, che andrà detratto al valore finale del bene

Per quanto agli immobili oggetto di procedura sub R.E. 86/2024:

documento NON obbligatorio per nessuna delle 2 *quote-parte* delle entità oggetto di pignoramento nella procedura sub R.E. 86/2024

VALUTAZIONI

Si procederà alla stima dell'unità abitativa in via comparativa sulla scorta della sua "**superficie catastale totale**" come peraltro già eseguito in sede di Relazione di stima dd. 02/09/2022 in R.E. 88/2021, mentre il posto auto esterno esistente sulla p.c.n. 1330/3 sarà oggetto di autonoma valutazione "a corpo", al pari delle quota-parte rispettivamente pari ad ½ del vano costituente sub 1 della p.c.n. 1330/4, di 1/16 della quota-parte della p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 di Scorcola (corte) e di 1/16 del vano centrale termica/serbatoio in P.T. 3477 di Scorcola;



successivamente verranno applicate le opportune detrazioni per sanatorie, assenza garanzia vizi, ecc.; di seguito si riassumono i “comparativi” reperiti;



Comparativi e calcolo valori unitari di riferimento					
	Identificativo immobile	data compravendita	Composizione e superficie lorda	Importo transazione come da contratto	Valore unitario al mq. in €/mq
1	via Romagna 80 (stesso complesso immobiliare) – p.c.n. 1330/6	12/07/2022 , in atti tavolari sub G.N. 8818/2022 not. Ruan	Alloggio al secondo piano con cantina, cat. A/2, sup cat. totale 102 mq. con quote-parte di posto macchina interno (valutabile Euro 30.000,00), del vano centrale termica e dell'aera esterna cortile (assieme Euro 1.000,00).	Totale Euro 220.000,00	Circa 1.850,00/mq. ¹
2	via Romagna 35/1 p.c.n. 1524/2	12/11/2020 , in atti tavolari sub G.N. 10632/2020 not. Marino	Alloggio al terzo piano con cantina, cat. A/3, sup cat. totale 123 mq.	Totale Euro 183.000,00	Circa 1.490,00/mq. ²
2	via Romagna 68 p.c.n. 1295/7	20/08/2020 , in atti tavolari sub G.N. 7361/2020 not. Pasqua	Alloggio al primo piano di totali 197 mq. con cantinetta e posto macchina (di totali 26 mq.) ed ulteriore cortile/posto auto di totali 9 mq.	Totale Euro 360.000,00	Circa 1.650,00/mq. ³

1 Derivante dall'operazione: Euro (220.000,00 – 30.000,00 – 1.000,00) : 102 mq. quale “superficie totale” = **1.852,94/mq.**

2 Derivante dall'operazione: Euro 183.000,00 : 123 mq. quale “superficie totale” = **1.487,80/mq.**

3 Derivante dall'operazione: Euro (360.000,00 – 25.000,00 quale primo posto auto – Euro 10.000,00 quale secondo posto auto) / 197 mq.
quale “superficie totale” = **1.649,75/mq.**

Si sono successivamente esaminati anche i valori medi di cui alle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, che, per la specifica localizzazione (zona Scorcola) e tipologia immobiliare (abitazione "civile" in quanto censita in cat. A/2) in condizioni "normali" riporta, per il periodo attuale (2024-2025) valori statistici *medi correnti da un minimo di Euro 1.600,00/mq. ad un massimo di Euro 2.350,00/mq.*, come da evidenza sotto esposta:

Provincia: TRIESTE

Comune: TRIESTE

Fascia/zona: Semicentrale/SCORCOLA

Codice di zona: C5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2350	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L
Autorimesse	NORMALE	1200	1600	L
Box	NORMALE	1650	2450	L
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1450	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2000	L
Ville e Villini	Ottimo	2400	3200	L

Rispetto alla Relazione di stima dd. 02/09/2022 si è riscontrato da un lato l'eliminazione del precedente parametro relativo alle "abitazioni civili in stato

conservativo ottimo”, e dall’altro l’aumento dei valori medi unitari per le *“abitazioni civili in stato conservativo normale”*, passati dai precedenti valori *“minimo/massimo”* da Euro 1.300,00/mq. ad Euro 1.700,00/mq. a quelli attuali, pari ad Euro *“minimo/massimo”* da Euro 1.600,00/mq. ad Euro 2.350,00/mq.

Un tanto premesso, **il valore di riferimento al mq.**, aggiornato ed assunto dall’Esperto stimatore nell’ottica delle condizioni riscontrate e del tempo intercorso rispetto alla precedente valutazione espressa nella Relazione di stima dd. 02/09/2022, **sarà pari ad Euro 1.700,00/mq.**

Avremo pertanto che:

valore alloggio con cantinetta, P.T. 3478 c.t. 1 di Scorcola:

Euro 1.700,00/mq. x 126 mq. = **Euro 214.200,00**

valore area esterna scoperta, P.T. 3478 c.t. 2 di Scorcola:

“a corpo” = **Euro 55.000,00**

valore quota-parte ½ p.i. cantina/box P.T. 3475 di Scorcola:

“a corpo” = **Euro 20.000,00**

valore quota-parte 1/16 p.i. p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 di

Scorcola (corte):

“a corpo” = **Euro 200,00**

valore quota-parte 1/16 p.i. vano centrale termica/serbatoio

in P.T. 3477 di Scorcola:

“a corpo” = **Euro 500,00**

Totale compendio immobiliare oggetto di stima Euro 289.900,00

Detrazioni:

1) Riduzione di valore di mercato per l’assenza della

garanzia per vizi del bene venduto: 5% calcolato sul

valore del solo alloggio di Euro 214.200,00 = – Euro 10.710,00



- 2) Redazione di nuova planimetria catastale aggiornata e predisposizione di un progetto per “riduzione a conformità in sanatoria” di tutte le modifiche interne/esterne rilevate (Euro 3.500,00+IVA 22%) – Euro 4.270,00
- 3) Ricostruzione muro di separazione rispetto ad alloggio adiacente, comprendente costruzione, intonacatura, rasatura e pitturazione (Euro 4.000,00+IVA 22%) – Euro 4.880,00
- 4) Redazione di progetto “in sanatoria” per l’ottenimento della compatibilità paesaggistica e successiva pratica amministrativa presso il Comune di Trieste in regime di S.C.I.A. per quanto riguarda l’avvenuto allestimento dell’area esterna quale “posto macchina” scoperto con messa in opera di portone carrabile sezionale; (Euro 4.500,00+ IVA 22%) – Euro 5.490,00
- 5) attestato prestazione energetica: – Euro 300,00

Totale detrazioni: Euro 25.650,00

Valore attuale rettificato PP.TT. 3478 cc.tt. 1 e 2 di Scorcola nonché ½ p.i. P.T. 3475 di Scorcola nonché 1/16 p.i. p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 di Scorcola (corte) nonché 1/16 p.i. vano centrale termica/serbatoio in P.T. 3477 di Scorcola:



= Euro 289.900,00 – Euro 25.650,00 =

Arrotondati Euro 264.000,00 ⁴

r) per quanto a: *...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. 266/2006 modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014;*

valore catastale in caso di applicazione dell'Imposta di Registro come da art. 1, comma 497 della L. 266/2006 modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014:

– per l'unità immobiliare “alloggio con cantinetta ed area scoperta uso parcheggio” (P.T. 3478 di Scorcola, cc.tt. 1 e 2) è applicabile l'imposta di Registro in misura agevolata c.d. “prima casa” in quanto NON trattasi di immobile “di lusso” poiché censito in categoria catastale A/2; si espongono di seguito i valori catastali automatici in funzione della diversa aliquota di rivalutazione applicabile:

nel caso di abitazione “prima casa” per l'acquirente (coeff. 115,50):

Somma rendite (1.571,06) x 115,50 = **Euro 181.457,43**

⁴ Il valore espresso è da ritenersi al lordo di ipoteche e comunque da ritenersi valido anche ove, a seguito di verifica, si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello utilizzato dallo scrivente per la compilazione del valore stesso



nel caso di abitazione successiva alla prima per l'acquirente (coeff. 126):

Somma rendite (1.571,06) x 126 = **Euro 197.953,56**

- per la quota-parte pari ad $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare "cantina" (P.T. 3475 di Scorcola) non appare applicabile l'imposta di Registro in misura agevolata quale pertinenza di "prima casa" in quanto tale immobile NON risulterebbe "unica entità" censita in cat. C/6 ed ammessa all'agevolazione stante la presenza di un'altra entità già censita in cat. C/6 (l'ampia area esterna scoperta trasformata in posto auto); si espone di seguito il valore catastale automatico in funzione dell'aliquota di rivalutazione applicabile:

Rendita (1/2 di Euro 273,31) x 126 = **Euro 17.218,53**

- le quote-parte di 1/16 p.i. p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 di Scorcola (corte) e 1/16 p.i. vano centrale termica/serbatoio in P.T. 3477 di Scorcola, entrambe prive di rendita e la seconda addirittura priva di censimento catastale (in quanto verosimilmente "bene comune non censibile" non risultano di interesse ai fini della tassazione dell'imposta di Registro

L' Esperto Stimatore

(Dott. Giancarlo Vellani)



Trieste, 20 gennaio 2025.

Allegati:

- 1) [si rimanda a quanto in atti e già oggetto di Relazione di stima dd. 02/09/2022 in sede di procedura sub R.E. 88/2021](#)





2) fotografie p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 di Scorcola (corte) e vano centrale termica/serbatoio in P.T. 3477 di Scorcola;

3) mappa catastale p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 Scorcola;

4) titolo di acquisto p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 di Scorcola (corte) e vano centrale termica/serbatoio in P.T. 3477 di Scorcola;

