

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare n. 92/2025 R.G.E.

Giudice: Dott. Francesco Saverio Moscato

promossa da: XXXXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXXX

PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Carlotta Bullo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste con il n° A2458 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trieste, è stata nominata esperto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Saverio Moscato nella procedura esecutiva in epigrafe.

In base all'autorizzazione ad accedere agli atti depositati presso le Pubbliche Amministrazioni e terzi, ha acquisito gli elementi e i dati necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Il giorno 03.02.2026 la scrivente ha esperito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, eseguendo la relativa ricognizione fotografica.

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

1. RISULTANZE TAVOLARI - CATASTALI

Stato tavolare

P.T. 4135 del C.C. di Muggia

Foglio A (Prima parte)

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita dall' alloggio sito al secondo piano della casa civ.n. 24 di via XXV Aprile costruita sulla p.c.n. 1631 in P.T. 3884 marcato "71" nonché cantina nello scantinato marcata "144 il tutto in Bleu, Piano al G.N. 4714/79

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 06.07.1979 G.N. 4714

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 136/10000 i.p. di permanente comproprietà del 1° c.t. in P.T. 3884 di Muggia, nonché p.i. (*parzialmente illeggibile*) P.T. 1042. (*)

(*) Vedasi Decreto tavolare sub G.N. 4714/1979 allegato

Foglio B

Pres. 6.7. 1979 G.N. 4714

Intavolato diritto di proprietà del c.t.1° in base al piano tav.....e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine (cancellato v. sub G.N. 280/1981)

Pres. 14.1.1981 G.N.280

Intavolato diritto di proprietà in base alla documentazione in atti.. (cancellato v. sub G.N. 6083/1982)

Pres. 19.8.1982 G.N.6083

Si annota il fallimento... (cancellato v. G.N. 8272/1991)

Pres. 18.9.1991 G.N.8272

Intavolato diritto di proprietà in base al decreto di trasferimento (cancellato v. sub G.N. 3614/2000) e si cancella l'annotazione G.N. 6083/82.

Pres. 04.04.2000 G.N.3614

Intavolato diritto di proprietà in base alla compravendita (cancellato v. sub G.N. 10302/2013)

Pres. 25.11.2009 G.N.15262

Si annota la nomina del...quale amministratore di sostegno... (v. sub G.N. 2256/2010)

Pres. 16.02.2010 G.N.2256

Si annota la nomina del...quale amministratore di sostegno...in sostituzione di... (cancellato da v. G.N. 3846/2015)

Pres. 20.09.2013 G.N.10302

Intavolato diritto di proprietà in base al certificato di eredità... (cancellato da sub G.N. 3846/2015)

Pres. 22.04.2015 G.N. 3846

In base alla compravendita dd.16.04.2015, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

e

si cancella l'annotazione sub G.N. 2256/10 di nomina dell'avv. XXXXXX quale amministratore di sostegno di XXXXXXXX in sostituzione di XXXXXX.

Foglio C

Pres. 5.9.1980 G.N. 6715

Intavolato diritto di ipoteca simultanea.....(v. G.N. 5224/81, cancellato v. sub G.N. 8272/91)

Pres. 15.5.1981 G.N. 3833

Intavolati diritti di ipoteca simultanea.....(v. P.P. cancellate sub G.N. 8272/91)

Pres. 29.6.1981 G.N. 5224 (v. G.N. 8272/91)

Pres. 11.9.1981 G.N. 7037

Intavolati diritti di ipoteca simultanea.....(v. P.P. cancellato v. G.N. 8272/91)

e si annota che tutti i diritti di ipoteca iscritti al G.N. 3834/81 hanno e godono priorità di rango nei confronti di tutti i diritti di ipoteca iscritti col G.N. 3833/81

Pres. 13...1982 G.N. 2649

Si annota pignoramento.....(cancellato da G.N. 8272/91)

Pres. 18.9.1991 G.N. 8272

In base al decreto di trasferimento.... si intavola la cancellazione del diritto di ipoteca G.N.6715/80..Si cancella l'annotazione G.N. 2649/82

10) Pres. 18.8.1991 G.N. 8272

Intavolato diritto di ipoteca simultanea.....(cancellato v. G.N. 8446/2000 ())*

Pres. 03.8.2000 G.N. 8446 (*)

Si intavola la cancellazione del diritto di ipoteca sub G.N. .../91 ad posta 10)

() nel decreto tavolare sub G.N. 8446/2000 risulta indicato G.N. 2272/1991; verosimilmente trattasi di refuso materiale rispetto al G.N. 8272/1991 di cui alla posta 10.*

Pres. 22.4.2015 G.N. 3847 PRINCIPALE

In base al contratto di mutuo fondiario e di erogazione a saldo dd. 16.4.2015, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della "BANCA POPOLARE FRIULADRIA Società per Azioni", per la complessiva somma di € 90.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come specificato nel titolo, a peso del c.t.1° e sue p.i.

ACCESSORIA: P.T. 3884 di q.c.c. per le p.i.

Pres. 14.01.2020 G.N. 232

Si annota, presso il c.t.1°, il rigetto della domanda.

Pres. 06.02.2020 G.N. 1411 PRINCIPALE

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale..(cancellato v. G.N. 8307/2022).

Pres. 21.02.2020 G.N. 1988 PRINCIPALE

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale..(cancellato v. G.N. 8308/2022).

Pres. 27.04.2020 G.N. 3350

Si annota, presso il c.t.1° e p.i., il pignoramento immobiliare promosso dal
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'esazione di Euro 6.689,41- oltre
alle successive occorrenze come da titolo.

Pres. 12.07.2022 G.N. 8307

Si cancella la prenotazione di ipoteca giudiziale iscritta sub G.N. 1411/2020.

Pres. 12.07.2022 G.N. 8308

Si cancella la prenotazione di ipoteca giudiziale iscritta sub G.N. 1988/2020.

Pres. 02.09.2025 G.N. 9655

Si annota il rigetto della domanda.

Pende sub G.N.12532/25 (*pignoramento immobiliare promosso dal creditore procedente - v. allegato*)

Note

1) Per quanto attiene alla **P.T. 3884 del C.C. di Muggia c.t. 1° (madre)**, si evidenzia quanto segue:

Foglio A (Prima parte)

Corpo tavolare 1°

p.c. 1631 edificio di via XXV Aprile n. civ. 24 di 1580 mq

Piano al G.N. 4714/79

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 06.07.1979 G.N. 4714

In base al piano tav. e cat. prot. 685/79 dd.5.6.1979:

a) si fraziona condominialmente la casa costruita sulla p.c. 1631 in 107 u. cond. che escorporate formeranno ognuna i c.t.1° delle rispettive P.T. 4065 usque 4171 di Muggia

....

e

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t.1° sono di pertinenza 450/1000 i.p. di permanente proprietà del c.t.1° in P.T. 1042 di Muggia.

Pres. 05.09.1979 G.N. 6094

Intavolato diritto di servitù di passaggio attiva (*v.allegati*)

Foglio B

Pres. 20.07.1978 G.N. 4844

dalla P.T. 1042 si trasporta:

Pres. 21.07.1975 G.N. 3498

Si annotano gli obblighi riportati nella convenzione dd. 3-4 luglio 1975 in atti, nei confronti del Comune di Muggia ai sensi dell'art. 28 Legge 17.8.1942 n.1150 e successive occorrendo in ordine alla lottizzazione a peso della p.c. 1631....

Pres. 06.07.1979 G.N. 4714

In base al piano tav e cat. prot. 685/79, alla domanda e con riferimento ai titoli indicati in atti nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà c.t. 1° a nome di:

.....

71) Proprietari pro tempore u. cond. marcata 71 - 144 c.t.1° in P.T. 4135 con 136/10000

....

.....

Foglio C

Pres. 08.11.1878 G.N. 7042

Intavolato diritto di servitù passiva di posa in opera ed attraversamento con quattro cavi tripolari sotterranei...ed in genere di posa in opera di condutture sotterranee... (*v.allegati*)

Pres. 08.11.1878 G.N. 7043

Intavolato diritto di servitù passiva di passaggio... (*v.allegati*)

2) Per quanto riguarda la **P.T. 1042 del C.C. di Muggia c.t. 1°**, si evidenzia quanto segue:

Foglio A (Prima parte)

Corpo tavolare 1°

....

p.c. 1628 area di fabbrica - cortile 2703 mq

p.c. 1633 cortile 374 mq

p.c. 1635 edificio (centrale termica) 47 mq

p.c. 1641 campo giochi 583 mq

....

Foglio A (Seconda parte)

.....

Pres. 08.11.1978 G.N. 7043

Si annota che l'area della p.c.n. 1628 in questo c.t.1° dovrà essere mantenuta a “verde attrezzato comune con tutte le caratteristiche di area pubblica” il tutto come dalla convenzione in atti sub G.N.

3498/75

e

...intavolate servitù attive di passaggio (*v.allegati*)

.....

Pres. 09.08.1995 G.N. 7445

In base al piano prot. 41/93 in atti al G.N. 4039/94, si distacca dalla p.c.n. 1628 una frazione di mq 105 che corrisponde alla p.c. 721/13 che escorporata formerà il c.t.1° della nuova P.T. 6796.

Foglio B

.....

Pres. 06.07.1979 G.N. 4714

In base al piano tav. e cat. dd. 5.6.1979 prot. n. 685/79 si intavola il diritto di proprietà di 450/1000 del c.t. 1° a nome dei proprietari del c.t.1° in P.T. 3884 di Muggia.

....

Foglio C

.....

Pres. 21.07.1975 G.N. 3498

Si annotano tutti gli obblighi riportati nella convenzione dd. 3-4 luglio 1975 in atti, nei confronti del “Comune di Muggia” ai sensi dell’art. 28 della Legge 17.8.1942 n.1150, successive modifiche, in ordine alla lottizzazione a peso delle pp.cc. n.741/1 in c.t.1° e 721/2 e 568...

Pres. 20.07.1978 G.N. 4844

Si rende evidente che l'iscrizione di cui alla posta 9) si intende ora a peso del c.t. 1°

Pres. 08.11.1878 G.N. 7042

Intavolato diritto di servitù passiva di posa in opera ed attraversamento con quattro cavi tripolari sotterranei.....ed in genere di posa in opera di condutture sotterranee... *(v.allegati)*

Pende 8307/22 e 8308/22 (cancellazioni prenotazioni diritti di ipoteca giudiziale debitrice eseguita, v. allegati)

* * *

A maggiore completezza di quanto sopra esposto in merito allo stato tavolare, si allega la ricognizione fotografica dei Libri Maestri delle anzidette Partite Tavolari, quale parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Stato catastale

Catasto Fabbricati - Comune di Muggia

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

Sez. Urb. C Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 71

Sez. Urb. C Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 144

Classamento:

Rendita: Euro 382,18

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIALE VENTICINQUE APRILE n. 24 Piano S1 – 2

Dati di superficie: Totale: 66 m² Totale escluse aree scoperte: 62 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/03/2025

Pratica n. TS0010921 in atti dal 06/03/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
(n. 10921.1/2025)

INTESTATO:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

Catasto Terreni - Comune di Muggia

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

Foglio 11 Particella .1631

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 1.580 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE GEOMETRICA del 19/11/1998

Pratica n. TS0056723 in atti dal 22/06/2006 (LA) CONDOMINIO G.N. 7775/98 (n. 1048.1/1994)

Le utilità comuni risultano essere così censite:

1) p.c.n. 1628

Catasto Fabbricati - Comune di Muggia

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

Sez. Urb. C Foglio 11 Particella .1628

Indirizzo: VIALE VENTICINQUE APRILE n. 22-24-26 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

L'unità immobiliare è utilità comune di:

....

Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 71

....

Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 144

.....

Catasto Terreni - Comune di Muggia

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

Foglio 11 Particella .1628

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 2.688 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/04/1998

Pratica n. TS0056953 in atti dal 22/06/2006 (LA) G.N. 7445/95 (n. 41.1/1993)

Annotazioni: VARIA CON LA PARTICELLA F.M. 11 N. 721/13

2) p.c.n. 1633

Catasto Fabbricati - Comune di Muggia

Comune di MUGGIA (F795) (TS)

Sez. Urb. C Foglio 11 Particella .1633

Indirizzo: VIALE VENTICINQUE APRILE n. 22-24-26 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

L'unità immobiliare è utilità comune di:

....

Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 71

....

Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 144

....

Catasto Terreni - Comune di Muggia

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

Foglio 11 Particella .1633

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 374 m²

3) p.c.n. 1635

Catasto Fabbricati - Comune di Muggia

Comune di MUGGIA (F795) (TS)

Sez. Urb. C Foglio 11 Particella .1635

Indirizzo: VIALE VENTICINQUE APRILE n. 22-24-28 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

L'unità immobiliare è utilità comune di:

....

Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 71

....

Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 144

Catasto Terreni - Comune di Muggia

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

Foglio 11 Particella .1635

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 47 m²

4) p.c.n. 1641

Catasto Fabbricati - Comune di Muggia

Comune di MUGGIA (F795) (TS)

Sez. Urb. C Foglio 11 Particella .1641

Indirizzo: VIALE VENTICINQUE APRILE n. 22-24-26 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

L'unità immobiliare è utilità comune di:

....

Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 71

....

Foglio 11 Particella .1631 Subalterno 144

....

Catasto Terreni - Comune di Muggia

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

Foglio 11 Particella .1641

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 583 m²

* * *

A maggiore completezza di quanto sopra esposto in merito allo stato catastale, si allegano le visure catastali, quale parte integrante e sostanziale della presente relazione.

2. CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE

Le iscrizioni e la titolarità dell'immobile pignorato sono in concordanza tra i due Uffici.

Tuttavia, si osserva che tavolarmente l'indirizzo è indicato come "via" XXV Aprile, mentre al Catasto risulta "viale", come peraltro riportato anche nella toponomastica.

Per quanto riguarda le utilità comuni (rif. P.T. 1042 C.C. Muggia, c.t. 1°), si rilevano lievi differenze nella denominazione e nella consistenza superficiaria della p.c.n. 1628 (tavolarmente pari a 2703 mq, catastalmente pari a 2688 mq).

Dall'esame visivo effettuato nel corso del sopralluogo non si rilevano significative discrepanze tra l'assetto distributivo rappresentato nella planimetria catastale e lo stato di fatto dell'unità immobiliare, ad eccezione dell'assenza della parziale parete interna tra il soggiorno e il cucinino, come meglio descritto ai successivi paragrafi 3 e 7 della presente relazione peritale, a cui si rimanda.

Ai fini di una perfetta concordanza tra lo stato catastale e lo stato di fatto legittimato del bene, si considera il costo per l'aggiornamento catastale del bene pignorato, il cui importo è ricompreso nel costo di trasformazione, che si rimanda al calcolo del valore di trasformazione dell'immobile, di cui al paragrafo 16.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un alloggio ubicato al secondo piano, con vano adibito a cantina posto al piano scantinato dell'edificio sito al civico n. 24 di viale XXV Aprile nel Comune di Muggia.

Lo stabile ricade nella fascia centrale del territorio comunale, non particolarmente distante dal centro storico primario, in un'area orograficamente per lo più pianeggiante.

La zona, dotata di servizi, è inserita in un contesto insediativo urbanizzato, caratterizzato in prevalenza dalla presenza di organismi edilizi residenziali di varia tipologia, spesso dotati di giardini o aree scoperte pertinenziali. La possibilità di parcheggio su suolo pubblico è da ritenersi limitata.

Il fabbricato è stato edificato negli anni '70 nell'ambito di un progetto di lottizzazione, assieme ad un più ampio complesso edilizio costituito da organismi residenziali pluripiano. Lo stabile mostra peculiarità costruttive proprie dell'edilizia di quell'epoca in relazione al suo contesto di riferimento.

Il corpo di fabbrica in cui ricade l'unità immobiliare in argomento presenta una configurazione planimetrica pressoché ad "L" e si sviluppa su cinque livelli di piano, oltre al pianoterra e al piano scantinato. La struttura portante presenta elementi strutturali quali travi e pilastri, verosimilmente realizzati in conglomerato cementizio armato. I solai di interpiano e di copertura non presentano struttura a vista; pertanto, in considerazione della tipologia costruttiva e dell'epoca di realizzazione dell'edificio, si può ragionevolmente ritenere che siano di tipo misto.

L'accesso principale al fabbricato avviene a livello del piano terreno tramite portone condominiale posto in corrispondenza di uno spazio coperto aperto lateralmente, che insiste sulla p.c.n. .1631. Il portone, costituito da telaio metallico con specchiature vetrate, immette in un atrio di ingresso comune nel quale sono collocati due vani ascensore. Tale ambiente presenta pavimentazione in piastrelle e pareti con finitura tinteggiata. È inoltre presente un ulteriore sistema di accessi al fabbricato posto a quota dei piani superiori, raggiungibile mediante una rampa di scale coperte in parte esterne

al corpo di fabbrica principale. Lungo tale percorso sono presenti portoni d'ingresso condominiali che consentono l'ingresso rispettivamente al piano primo e al piano secondo. In particolare, il portone posto a quota del piano secondo, di dimensioni più contenute rispetto a quello situato al piano terreno, immette nell'atrio d'ingresso e negli spazi comuni del secondo piano. Questi ultimi risultano rifiniti con pavimentazione in moquette e pareti con finitura tinteggiata.

Le parti comuni interne dell'edificio, per quanto risultate visibili nel corso del sopralluogo, presentano finiture complessivamente per lo più datate, in linea con l'epoca di realizzazione del fabbricato e con le caratteristiche costruttive dello stesso.

La distribuzione interna dei collegamenti condominiali si presenta articolata, con spazi comuni e percorsi distributivi che servono i diversi livelli dell'edificio in modo non perfettamente uniforme. Al piano terreno sono presenti unità immobiliari con diverse destinazioni d'uso, mentre i piani superiori risultano destinati ad uso abitativo.

L'alloggio, sito al secondo piano dello stabile, presenta un assetto distributivo semplice e, sulla base di quanto rilevabile, si compone di un unico vano comprendente soggiorno con zona cottura (originariamente cucinino, verosimilmente unificato in epoca successiva), una stanza, una stanzetta, un bagno wc, un atrio d'ingresso/disimpegno ed un poggolo.

Va preliminarmente evidenziato che, al momento del sopralluogo, l'immobile si è presentato in condizioni igienico-sanitarie critiche, con presenza diffusa di numerosi oggetti, elementi eterogenei ed altri materiali depositati all'interno in diverse parti dei vani ed accessori, in quantità tale da ostruire parzialmente i percorsi interni e limitare la piena visibilità dei vani

L'unità abitativa presenta pavimentazioni di diversa tipologia. Il pavimento del vano soggiorno-cucina e dell'atrio d'ingresso è costituito da piastrelle di analoghe caratteristiche, mentre nella stanza e nella stanzetta si osserva la presenza di una pavimentazione ad effetto legno. Nel bagno-wc si riscontra la presenza di un pavimento

in piastrelle, di caratteristiche diverse rispetto a quelle presenti nell'atrio d'ingresso/disimpegno e nel soggiorno-cucina. Nel vano soggiorno-cucina si osservano inoltre tracce riconducibili alla presenza di una pregressa parziale tramezzatura, evidenziate da segni visibili sia a soffitto sia sulla pavimentazione, circostanza che lascia presumere l'avvenuta unificazione dei locali soggiorno e cucina, rispetto a quanto assentito in atti.

Le pareti dell'alloggio risultano intonacate e tinteggiate, mentre quelle del bagno-wc sono rivestite parzialmente in piastrelle. Anche nella zona adibita a cucina del soggiorno si riscontrano rivestimenti parziali delle pareti in piastrelle. Nel disimpegno, in prossimità dell'accesso al bagno-wc, è presente una piccola rientranza muraria, la cui piena visibilità è risultata limitata dalla presenza di oggetti depositati.

Il poggolo, comunicante con il vano soggiorno-cucina, per quanto risultato visibile nel corso del sopralluogo, presenta pavimentazione in piastrelle ed è munito di parapetto in muratura; si osserva altresì la presenza di materiali ed elementi di varia natura depositati, per quanto visibile dall'interno dell'alloggio. In corrispondenza dello stesso poggolo, per quanto visibile dall'esterno dell'edificio, risulta inoltre collocata un'unità esterna verosimilmente riconducibile allo split riscontrato internamente.

Gli infissi esterni, aventi caratteristiche datate, risultano costituiti da telai metallici con specchiature vetrate. Le porte interne, alcune con sopraluce, sono di semplice fattura, in prevalenza con specchiature vetrate e mostrano peculiarità datate; la porta della stanzetta presenta un'anta che non si apre regolarmente e appare fuori asse. La serramentistica nel complesso appare datata e segnata da diversi fenomeni di deterioramento; la porta di ingresso presenta evidenti segni di degrado.

Il bagno-wc, dotato di finestra, risulta munito di lavabo, vasca e vaso. Si presume inoltre la presenza di un bidet, tuttavia non risultato visibile a causa dei numerosi oggetti ed

elementi depositati all'interno del locale, che non ne hanno consentito la completa ispezione.

L'alloggio risulta dotato di impianto termico, elettrico e idrico. Si rileva la presenza di un piano cottura, verosimilmente alimentato a gas. Stante quanto emerso, l'impianto termico risulta centralizzato con centrale termica e unità terminali a radiatori. Dalla comunicazione pervenuta dall'amministrazione condominiale si evince altresì la produzione centralizzata di acqua calda sanitaria.

In alcuni punti si osserva la presenza di canalizzazioni ed elementi impiantistici a vista. Si riscontra, altresì, la presenza di un'unità interna di impianto di climatizzazione di tipo split; tuttavia, in considerazione delle condizioni dei vani e della limitata ispezionabilità degli ambienti, non si esclude la presenza di ulteriori elementi o apparecchiature impiantistiche. Per quanto è stato possibile accertare, non si esclude che alcuni impianti siano staccati. In sede di sopralluogo non sono risultate reperibili le attestazioni di conformità degli impianti serventi l'immobile.

Dal punto di vista qualitativo le finiture risultano in larga parte datate e coerenti con la tipologia dell'immobile, anche in relazione all'epoca di costruzione e al contesto di riferimento. Le finiture verosimilmente meno datate non presentano comunque un migliore stato qualitativo. Nel complesso, lo stato di manutenzione e conservazione interno dell'alloggio è da ritenersi prevalentemente mediocre, con diffuse punte di scarso. In diverse parti dell'immobile, dall'esame visivo, si riscontrano inoltre fenomeni di deterioramento e degrado di diversa tipologia e entità.

In sede di sopralluogo il vano adibito a cantina, ubicato al piano scantinato, è risultato non accessibile internamente in quanto ingombro, occupato ed oscurato da elementi di varia tipologia, tali da non consentirne la completa visibilità.

Le pareti divisorie e la porta, per quanto visibile, risultano realizzate in listelli di legno, mentre la pavimentazione appare di tipo cementizio. In prossimità del nodo parete-soffitto si osserva la presenza di una tubazione che attraversa il vano.

Le caratteristiche del bene risultano in linea con la tipologia dell'edificio in cui ricade, anche in relazione alla sua epoca di realizzazione. Le condizioni manutentive complessive, per quanto visibile, appaiono prevalentemente mediocri, con punte di scarso.

Per quanto riguarda gli impianti condominiali, non è stato possibile reperire le relative attestazioni di conformità.

A completamento delle descrizioni sopra riportate si allega, quale parte integrante e sostanziale della presente relazione, la documentazione fotografica relativa allo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

4. RAPPORTI DI LOCAZIONE E GODIMENTO

L'Agenzia delle Entrate, a seguito di specifica richiesta, ha comunicato che non risultano stipulati e registrati da parte della debitrice esecutata contratti di locazione o altri atti aventi ad oggetto diritti di godimento relativi al bene pignorato. Si allega la comunicazione pervenuta dal predetto Ente.

Inoltre, dalla certificazione anagrafica di residenza pervenuta dal Comune di Muggia, si evince che l'esecutata risultava residente presso l'immobile pignorato già alla data di ricezione della notifica dell'atto di pignoramento. Si allega la relativa documentazione.

5. SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Di seguito sono indicati gli atti risultati reperibili a seguito di formale istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Muggia. Si precisa che, non essendo state rilasciate attestazioni ufficiali in merito alle pratiche edilizie depositate, non è possibile

avere certezza circa il completo reperimento della documentazione esistente agli atti dell'Amministrazione comunale.

Presso il Comune di Muggia è emersa l'esistenza dei seguenti atti relativi all'edificio:

- Licenza di costruzione n.1259 Prot. n. 6473 Pratica N. 74/73 dd. 18.07.1975.
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 6473 Pratica N. 74/73 dd. 12.02.1979.

Per l'edificio condominiale, dalla documentazione resa disponibile, risulta altresì una comunicazione risalente al 2022 del gestore del servizio idrico locale relativa ad una segnalazione riguardante gli scarichi reflui del complesso condominiale, con richiesta di adeguamento degli stessi. Non risulta noto l'esito della suddetta segnalazione né l'eventuale definizione della stessa.

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Muggia l'edificio in argomento ricade in Zona B1 – “a prevalente alta densità”, ossia “le zone edificate con indice di fabbricabilità fondiaria medio pari a 4,0 mc/mq e rapporto di copertura medio pari al 50%.”.

6. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI CONDONATI

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Muggia, sulla base della documentazione resa disponibile, non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, della L. 724/94 e successive modifiche relative all'unità immobiliare pignorata, fermo restando che non è possibile avere certezza circa il completo reperimento della documentazione depositata presso l'Amministrazione comunale.

7. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI LORO SANABILITÀ

Gli atti documentali e gli elaborati progettuali risultati reperibili non possono ritenersi completamente esaustivi, anche sotto il profilo del dettaglio grafico, ai fini di una puntuale definizione della situazione edilizia e urbanistica dell'immobile in trattazione. Conseguentemente, si ritiene di non poter individuare la totalità di eventuali abusi edilizi effettivamente esistenti, considerata, altresì, la frammentarietà della situazione edilizia e urbanistica rilevata.

Dall'esame visivo effettuato nel corso del sopralluogo si rilevano alcune lievi differenze, per lo più riferibili al disegno delle pareti. Anche per quanto riguarda le viste prospettiche, si osservano lievi differenze rispetto al disegno del progetto originario. Tuttavia, l'assetto distributivo dell'alloggio nel complesso sostanzialmente rispecchia il progetto originario assentito in atti, ad eccezione della riscontrata assenza della parziale parete interna tra il soggiorno e il cucinino, circostanza che di fatto determina un unico vano soggiorno con zona cottura. Dall'esame degli elaborati architettonici reperiti tale elemento parrebbe configurarsi come tramezzatura interna; pertanto, l'intervento potrebbe ricadere nel regime dell'attività edilizia libera ai sensi della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii. Tuttavia, in assenza del progetto strutturale dell'edificio e di specifiche verifiche tecniche specialistiche, non è possibile escludere con certezza che la suddetta parete potesse svolgere anche una funzione statica secondaria.

Non essendo stato possibile reperire il progetto strutturale dell'immobile, né gli elaborati progettuali relativi agli impianti, non è stato possibile verificare la presenza di eventuali difformità sotto tali profili, accertabili, ove necessario, esclusivamente mediante indagini tecniche specialistiche. La non esaustività degli elaborati progettuali resi disponibili, unitamente all'assenza di taluni elaborati grafici, non consente di formulare ulteriori valutazioni in merito all'eventuale presenza di difformità edilizie e urbanistiche.

Come già evidenziato al paragrafo 3 della presente relazione, non sono risultate reperibili le attestazioni di conformità degli impianti. Pertanto, ai fini dell'eventuale rilascio delle attestazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, si rende necessario

prevedere una verifica tecnica degli impianti esistenti, la quale potrebbe comportare anche interventi di adeguamento alle normative vigenti, con particolare riferimento anche alle disposizioni in materia di ventilazione ed aerazione dei locali.

Per quanto concerne la cantina ubicata al piano scantinato dell'edificio, non è stato possibile accertare compiutamente l'eventuale presenza di abusi edilizi e/o altre difformità, in quanto non è risultato reperibile l'elaborato progettuale relativo alla pianta del piano scantinato in cui ricade l'anzidetta cantina, sebbene tale livello risulti rappresentato nel piano tavolare sub G.N. 4714/1979, ovvero risalente all'epoca del rilascio dell'abitabilità dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene prudenzialmente di considerare la possibile necessità della presentazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia e/o di agibilità relative alla cantina. L'esito di eventuali procedure di regolarizzazione resta in ogni caso subordinato alle valutazioni degli enti competenti e, pertanto, allo stato attuale non è definibile con certezza. La regolarizzazione dell'immobile potrebbe anche non essere di immediata soluzione, stante la possibile commistione con l'ambito condominiale.

In considerazione di quanto finora esposto e argomentato, considerato che l'immobile necessita di diversi interventi di manutenzione, ai fini della piena rispondenza ai requisiti di agibilità previsti dalla normativa vigente, i costi per le opere necessarie, ivi comprese quelle eventualmente finalizzate al ripristino dello stato legittimo (ove necessario), all'adeguamento del bene alle norme e ai regolamenti vigenti, nonché per tutte le pratiche amministrative connesse, incluse eventuali sanatorie e/o regolarizzazioni, le attestazioni di conformità degli impianti, ove richieste, e il rinnovo dell'agibilità, sono considerati nel costo di trasformazione richiamato nel successivo calcolo del valore di stima dell'immobile. Si precisa che l'esito delle suddette regolarizzazioni e dei relativi adempimenti resta subordinato alle valutazioni degli enti preposti e, pertanto, allo stato attuale non è definibile con certezza.

Considerata inoltre la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio, non si può escludere la possibile presenza di materiali contenenti amianto; l'eventuale necessità di interventi di bonifica potrà essere accertata esclusivamente mediante specifiche verifiche tecniche specialistiche, i cui costi non risultano allo stato preventivabili.

Infine, per quanto attiene alle parti comuni dell'edificio, non è possibile stabilire con elementi certi la presenza di eventuali abusi edilizi, stante la non completa accessibilità e visibilità di tutte le parti comuni nel corso del sopralluogo, oltre alla frammentarietà della documentazione edilizia e urbanistica risultata reperibile.

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

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Muggia, sulla base della documentazione resa disponibile in sede di accesso agli atti, non risultano provvedimenti sanzionatori edilizi in essere riferiti all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni, fermo restando che non è possibile avere certezza circa il completo reperimento della documentazione depositata presso l'Amministrazione comunale.

9. PRESENZA DI VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939 MODIFICATA DAL D.Lgs. 490/1999

Dalla ricognizione dei vincoli operata dal Piano Regolatore e dalle risultanze tavolari non è emersa l'esistenza di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42 dd. 22.01.2004 (beni culturali e paesaggistici, già L. 1089/39 e D. Lgs. 490/1999) e successive modificazioni ed integrazioni.

10 CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dalle documentazioni risultate disponibili, non si evince l'esistenza di censo, livello o uso civico.

11. SPESE CONDOMINIALI

A seguito di specifica richiesta, l'Amministrazione Stabili Potleca, con sede in Trieste, in data 06.02.2026 ha comunicato quanto segue.

1. *"Importo annuo civico - circa 370 euro*

Aree esterne e riscaldamento - circa 1.600 euro (sulla base dei consumi e numero persone abitanti, 1.600 euro prevede 2 persone per uso ACS)."

2. Non risultano spese straordinarie deliberate.

3. Per quanto riguarda le spese condominiali insolute, dal prospetto "spese scadute sulla base preventiva" pervenuto, si desumono i seguenti importi:

- Civico: Esercizio ordinario dal 01.05.2024 al 30.04.2025, risulta un debito pari a € 988,28, mentre per l'esercizio ordinario dal 01.05.2025 al 30.04.2026 è indicata una "prima rata anticipata" di € 89,03.
- Aree esterne e riscaldamento: Esercizio ordinario dal 01.05.2024 al 30.04.2025, è indicato un debito pari a € 5.910,88, mentre per l'esercizio ordinario dal 01.05.2025 al 30.04.2026 sono indicate una "prima rata anticipata" ed una "seconda rata anticipata" ciascuna di € 276,04.

A completamento di quanto sopra esposto e per maggiori dettagli si rimanda integralmente alla comunicazione pervenuta, che si allega alla presente relazione peritale.

12. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Trattandosi di un unico bene, tale ipotesi non sussiste.

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

Tale ipotesi non sussiste.

14. DATI FISCALI DELL'IMMOBILE PER IL CALCOLO DELL'IMU

Alloggio sub "71" e cantina sub "144"

Categoria catastale: A/3

Rendita catastale: Euro 382,18

15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e ss.mm.ii. e delle relative Linee Guida nazionali vigenti in materia di attestazione della prestazione energetica, l'immobile necessita di attestato di prestazione energetica. Dalla documentazione esaminata risulta allegata all'ultimo atto di compravendita la copia di attestato di prestazione energetica risalente a oltre dieci anni fa, da ritenersi non più valido ai sensi della normativa vigente.. Si stima pertanto un costo per la redazione di un nuovo attestato pari a € 250,00.

16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE

Per il computo della superficie commerciale del bene è stata considerata la superficie lorda, desunta dalle planimetrie in atti. La superficie commerciale virtuale è stata determinata applicando opportuni coefficienti di ponderazione.

COMPUTO SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA (m ²)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Alloggio	61,51	1,00	61,51
Poggiolo	11,77	0,25	2,94
Cantina al piano scantinato	4,78	0,25	1,20
Valore totale			65,65
Valore totale arrotondato			66,00

Per il calcolo del valore di mercato dell'immobile in esame è stato adottato il criterio di stima del valore di trasformazione, applicabile nel caso in esame in quanto l'immobile necessita di diverse opere di manutenzione, come già esposto in precedenza.

Si precisa che i costi di trasformazione sono da ritenersi indicativi sulla base degli elementi allo stato attuale disponibili, giacché un computo metrico estimativo puntuale presuppone la redazione di un progetto, che può essere ritenuto attendibile solo a seguito di indagini tecniche specialistiche, non eseguibili in questa sede.

Non è stata applicata la formula di attualizzazione del valore di mercato dell'immobile e dei costi di trasformazione, in quanto trascurabile, considerata la durata temporale non rilevante dell'intervento di trasformazione.

Per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato, è stato adottato il procedimento sintetico - comparativo, mediante indagini dirette considerando il prezzo pagato a metro quadrato di superficie commerciale per immobili compravenduti posti nella medesima zona e aventi caratteristiche confrontabili con quelle dell'immobile in esame. Per completezza di analisi sono state espletate, altresì, indagini di mercato indirette, considerando gli indicatori di mercato individuati su qualificate pubblicazioni degli Osservatori immobiliari. In particolare, i valori indicativi pubblicati dall'Osservatorio FIAIP – Centro Studi (rilevazione marzo 2026, riferita al II semestre

2025) per il Comune di Muggia (centro) indicano, per abitazioni, intervalli orientativi di circa 1.150,00 – 1.450,00 €/mq per immobili da ristrutturare, 1.450,00 – 2.000,00 €/mq per immobili in stato abitabile/buono e 2.400,00 – 2.600,00 €/mq. per immobili ristrutturati. I valori desunti dalle indagini dirette effettuate mediante l'analisi di recenti atti di compravendita relativi ad immobili ubicati nel medesimo contesto territoriale e aventi caratteristiche comparabili risultano sostanzialmente in linea con i suddetti intervalli indicativi.

$$V_a = V_{mp} - K_{tr}$$

V_a = valore attuale dell'immobile

V_{mp} = valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione

$$= 66,00 \text{ m}^2 \cdot 2.420,00 \text{ € /m}^2 = \text{€ } 159.720,00$$

K_{tr} = costi di trasformazione dell'immobile (comprensivi di spese tecniche, spese accessorie ed utile d'impresa, calcolati sulla superficie lorda oggetto di trasformazione) = $K_{tr_alloggio} + K_{tr_pertinenze/accessori} = (61,51 \text{ m}^2 \cdot 980,00 \text{ € /m}^2) + \text{€ } 3.770,00 = \text{€ } 64.049,80$

$$V_a = \text{€ } 159.720,00 - \text{€ } 64.049,80 = \text{€ } 95.670,20$$

A detrarre

- riduzione pari al 5% per assenza di garanzia da vizi = € 4.783,51

- spese attestato di prestazione energetica (v. punto 15) = € 250,00

Valore di mercato finale dell'immobile = € 90.636,69

Valore di mercato finale arrotondato = € 90.637,00

17. DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE DELL'IMMOBILE IN IPOTESI CHE L'ACQUIRENTE

INTENDA AVVALERSI DEL REGIME AGEVOLATO DI DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO, GRAVANTE SUL TRASFERIMENTO COSÌ COME PREVISTO DALL'ART.1, COMMA 497 DELLA L. 266/2005, MODIFICATO A SEGUITO DELLA SENTENZA DELLA CORTE COST. N. 6/2014

Valore catastale = Euro $382,18 \cdot 115,5 = € 44.141,79$ (prima casa)

Valore catastale = Euro $382,18 \cdot 126 = € 48.154,68$ (negli altri casi)

RIEPILOGO

Il valore dell'alloggio ubicato al secondo piano, con cantina al piano scantinato, dell'edificio sito al civ. n.24 di viale XXV Aprile in Muggia, identificato presso l'Ufficio Tavolare di Trieste in P.T. 4135 del C.C. di Muggia c.t.1°, con le congiunte 136/10000 p.i. del c.t.1° in P.T. 3884 di Muggia, nonché p.i. del c.t.1° in P.T. 1042 di Muggia, è stimato in € 90.637,00.

Trieste, 12.03.2026

In fede
dott. ing. Carlotta Bullo

ALLEGATI

1. ricognizione fotografica Libri maestri P.T. 4135 C.C. di Muggia c.t.1°, P.T. 3884 del C.C. di Muggia c.t.1°(madre) e P.T. 1042 del C.C. di Muggia c.t.1°;

2. copia titolo d'acquisto e atti tavolari significativi;
3. copia stralcio Piano tavolare sub G.N. 4714/1979;
4. copia visure catastali e relative planimetrie;
5. comunicazione dell'Agenzia delle Entrate;
6. certificato anagrafico emesso dal Comune di Muggia;
7. copia stralcio progetto e atti originari rinvenuti presso il Comune di Muggia;
8. comunicazione dell'Amministrazione del Condominio;
9. documentazione fotografica.