

dott. ing. Alessandra Tocigl – via F. Filzi, 8 – 34132 Trieste

tel. e fax 040 2034199 - e-mail: alessandra@studiogregoritocigl.com

Tribunale Civile di Trieste

Esecuzione immobiliare n° 94/2024

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

Promossa da: condominio di via Petronio, 11

Contro: XXXXXXX XXXXXX(1) e XXXX XXXXXX(2)

RELAZIONE DI STIMA

0. Premessa e operazioni svolte

La scrivente dott. ing. Alessandra Tocigl, con studio in Trieste in via Fabio Filzi civ. n° 8, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste al n° A1967, nominata E.d.G. nel procedimento oggettivo, il giorno 2 dicembre 2024 assumeva l'incarico con lo specifico quesito come allegato nel verbale di causa.

In data 20 dicembre 2024 la sottoscritta presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie, in particolare riguardo procedure sanzionatorie in corso. La richiesta veniva riscontrata, mediante il reperimento della documentazione relativa all'immobile.

Con nota di data 3 dicembre 2024 la sottoscritta comunicava via Pec al Sig. XXXX XXXXXX(2), via raccomandata a/r al Sig. XXXXXXX XXXXXX(1) e al custode avv. Filippo Terrano di aver fissato per il giorno 14 gennaio 2025 il sopralluogo all'immobile. La raccomandata veniva restituita al mittente per compiuta giacenza. Il giorno 14 gennaio 2025, come programmato, la sottoscritta, alla presenza del custode avv. Filippo Terrano, si recava presso l'immobile che risultava chiuso. Il sopralluogo veniva riprogrammato dal custode per il giorno 11 febbraio 2025. Il giorno 11 febbraio si procedeva al sopralluogo nel corso del quale la sottoscritta procedeva ad effettuare una ricognizione fotografica, che si allega alla presente provvedendo ad annotare, su planimetria, la posizione dei coni fotografici.

Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tavolare.

Si effettuava anche una verifica presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto e presso il Comune di Trieste per verificare la residenza dell'esecutato alla data del pignoramento.

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un alloggio posto al quarto piano del condominio di via Petronio, 11 a Trieste.

La presente relazione viene redatta in seguito alla disposizione del Giudice dd. 26.03.2025.

Si annota che in data 3 aprile 2025 l'Amministratore del condominio ha inviato alla sottoscritta una mail nella quale comunicava che nella assemblea straordinaria dd. 26.03.2025 sono state deliberate spese straordinarie per il rifacimento della copertura.

1. Descrizione dei 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; segnalazione di eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicazione del titolo di acquisto

Tavolarmente la proprietà è identificata dalla:

P.T. 3515 del C.C. di Trieste – Alloggio composto di tre camere in facciata, camerino, cucina, bagno, closet e corridoio con un poggiolo in facciata ed una loggia e un poggiolo verso corte, posto al quarto piano dello stabile n. 11 di via Petronio giusta il piano di proiezione N. 20 al G.N. 1951/1927.

Foglio A (seconda parte) Iscrizioni

Pres. 12.12.1927 G.N. 1951

Si trasportano dal Foglio A (seconda parte) della realtà N. Tav. 3397 di Trieste le seguenti iscrizioni:

1. Pres. 11.11.1926 G.N. 1892

Si rende ostensibile il diritto di servitù di luce, prospetto, stillicidio, di passaggio a piedi e con animali e carri di qualsiasi specie, nonché di introdurre nel sottosuolo condutture d'acqua, gas, energia elettrica e canali di smaltimento a peso della realtà N. Tav. 3400 di Trieste quale fondo servente.

2. Pres. 1.12.1927 G.N. 1882

Si rende ostensibile il diritto di servitù di fabbricare tetti e poggioli sporgenti nello spazio d'aria soprastante la realtà N. Tav. 3400 di Trieste, quale fondo servente.

Pres. 27.03.1936 G.N. 816

3. Si annota che colla proprietà di questo ente è congiunta la promiscuità delle quote di 10/378 parti della P.T. 3397 e che tali quote sono inscindibili dal presente ente indipendente.

Foglio B (proprietà) Iscrizioni

- poste da 1 a 6 omissis (cancellate) -

Pres. 06.12.2017 G.N. 13400

7. In base al certificato di eredità dd. 14.09.2017, si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:

a) XXXXXXX XXXXXX(1) nato a XXXXXX il xx.xx.xxxx con 1/2 p.i.

b) XXXX XXXXXX(2) nato a XXXXX il xx.xx.xxxx con 1/2 p.i.

Foglio C (aggravi) Iscrizioni

- poste da 1 a 9 omissis (cancellate e cancellazioni) -

Pres. 05.09.2002 G.N. 10722 ACCESSORIA

10. Intavolata ipoteca simultanea a favore della “Unicredit Banca S.p.A.” con sede in Genova, per la complessiva somma di Euro 228.000,00 di cui Euro 114.000,00 di capitale mutuato nonché interessi al 4,7% nominali annui, spese e accessori come da artt. 2-4-6 del titolo a peso del c.t. 1° e sue p.i.

Principale P.T. 64046 di q.C.C.

Pres. 27.11.2002 G.N. 14358 ACCESSORIA

11. Intavolata ipoteca simultanea a favore di “Unicredit Banca S.p.A.” con sede in Genova, per complessivi Euro 130.000,00 di cui Euro 65.000,00 di capitale mutuato a peso dell'alloggio.

Principale P.T. 64045 s.C.C.

Pres. 06.12.2017 G.N. 13400

12. In base al certificato di eredità dd. 14.09.2017, si intavola il diritto di abitazione a favore di XXXXXXX XXXXXX(1) (nato a XXXXXX il xx.xx.xxxx) ed a peso di questo ente e sue p.i.

Pres. 01.08.2022 G.N. 9025

13. Si annota il rinnovo del diritto di ipoteca simultanea iscritto sub G.N. 10722/2002.

Pres. 17.10.2022 G.N. 12229

14. Si annota il rinnovo del diritto di ipoteca simultanea iscritto sub G.N. 14358/2002.

PENDE GN. 11647/2024 (*richiesta annotazione pignoramento NON ANCORA ACCOLTO – in fase di istruttoria in data 21.01.2025*)

Si allega l'estratto tavolare eseguito in data 17.01.2025

Presso i Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati, il bene risulta censito:

Immobile di catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2025

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2025

Dati identificativi: Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **V** Foglio **23** Particella **3870** Subalterno **15**

Classamento:

Rendita: **Euro 866,36** Zona censuaria **1**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA PROSPERO PETRONIO n. 11 Piano 4

Dati di superficie: Totale: **112 m²** Totale escluse aree scoperte: **112 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2015 Pratica n. TS0064004 in atti dal 30/07/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17380.1/2015)

> **Dati identificativi:** Comune di **TRIESTE (L424) (TS)** Sez. Urb. **V** Foglio **23** Particella **3870** Subalterno **15**

VARIAZIONE del 21/08/2000 Pratica n. 32610 in atti dal 18/10/2000 (MJ) VAR. IDENT.CATAST. (n. 1813U.1/2000)

Annotazione di immobile: V/23 3870 SUBALTERNO 1 PORTINERIA

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRIESTE (L424A) (TS)** Foglio **23** Particella **3870**

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Sez. Urb. **V** Foglio **23** Particella **3870** Subalterno **1** (BCC)

> **Indirizzo:** VIA PROSPERO PETRONIO n. 11 Piano 4

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2015 Pratica n. TS0064004 in atti dal 30/07/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17380.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 866,36** Zona censuaria **1**, Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 21/08/2000 Pratica n. 32610 in atti dal 18/10/2000 (MJ) VAR. IDENT.CATAST. (n. 1813U.1/2000)

> **Dati di superficie**

Totale: **112 m²** Totale escluse aree scoperte: **112 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/02/1940, prot. n. 9919000

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 3**

1. XXXXXXXXXXXX Xxxx(2) (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

2. XXXXXXXXXXX XXXXX(1) (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a XXXXXX(XX) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

3. XXXXXXXXXXX XXXXX(1) (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato a XXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx

Diritto di: Abitazione per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/11/2016 - UU Sede TRIESTE (TS) Registrazione Volume 9990 n. 1095 registrato in data 24/05/2017 - SUCCESSIONE DI XXXXXXXX XXXXXXXX - DITTA CONFERMATATA CON DECR.TAVOLARE N° 13400/2017, IN ATTI DAL 21/05/2019 Voltura n. 3713.1/2017 - Pratica n. TS0036944 in atti dal 22/06/2017

Si allega alla presente la visura effettuata in data 15.01.2025

Il bene pignorato non comprende quote indivise non oggetto di pignoramento.

Presso l'Ufficio catastale si è rinvenuta inoltre, la seguente documentazione:

- planimetria attuale catastale.

Si allega la planimetria succitata.

Presso l'ufficio tavolare è stata acquisita la copia del titolo di provenienza.

Si allega la copia del titolo di provenienza.

2. Verifica della concordanza tra le trascrizioni 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

Vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari.

Non vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari; nella planimetria catastale risulta assente il poggiolo, segnato nel piano tavolare, tra le lettere "e-f-g-h-e". Per la regolarizzazione, sarà da presentare una Denuncia di Variazione Catastale, con un costo che può essere stimato in Euro 1.000,00 + IVA.

Si rileva, inoltre, che nella planimetria catastale risulta rappresentato l'intero livello di piano; l'immobile in oggetto è contrassegnato con il n. 14 (posto centralmente nel corridoio), non corrispondente al sub catastale (15).

Si allega estratto del piano tavolare G.N. 1951/1927 (proiezione N. 20).

3. Riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura

Vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari.

Non vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari; nella planimetria catastale risulta assente il poggiolo, segnato nel piano tavolare, tra le lettere “e-f-g-h-e”. Per la regolarizzazione, sarà da presentare una Denuncia di Variazione Catastale, con un costo che può essere stimato in Euro 1.000,00 + IVA.

Si rileva, inoltre, che nella planimetria catastale risulta rappresentato l'intero livello di piano; l'immobile in oggetto è contrassegnato con il n. 14 (posto centralmente nel corridoio), non corrispondente al sub catastale (15).

4. Descrizione analitica dei 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

Durante il sopralluogo di data 11 febbraio 2025, effettuato alla presenza del custode avv. Terrano e del Sig. Xxxx Xxxxxxx(2), si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente.

L'immobile è costituito da un alloggio inserito in un condominio posto in un originario complesso immobiliare che si affaccia su via Petronio, via Donadoni e via Vittorino da Feltre. Tra i corpi di fabbrica costituenti il complesso è presente un'area verde.

L'accesso all'alloggio avviene attraverso le scale del condominio di via Petronio 11. Il condominio si eleva con 6 piani fuori terra ed è privo di ascensore. La facciata verso la via Petronio risulta ritinteggiata di recente. Complessivamente lo stato di manutenzione delle parti condominiali è discreto.

L'alloggio, posto al quarto piano, si presenta in uno stato di abbandono, pieno di oggetti ed effetti personali ammassati. Internamente, attraverso un corridoio, si accede a tre camere, ad un piccolo locale finestrato, alla cucina, al wc e al bagno. La cucina si apre su un poggiolo che si affaccia su una corte interna. Due camere inoltre si aprono su un poggiolo che si affaccia verso lo spazio verde presente tra i corpi che costituiscono il complesso in cui è inserito il condominio.

Internamente i pavimenti delle camere sono in legno mentre gli altri sono costituiti da piastrelle incollate su una vecchia pavimentazione e parzialmente distaccate e mancanti. Anche i poggioli hanno la pavimentazione parzialmente distaccata. Le pareti sono nelle camere, stanzino e corridoio in parte tinteggiate e in parte rivestite con carta da parati, localmente distaccata. La cucina, il bagno e il wc hanno le pareti parzialmente rivestite in piastrelle. La cucina inoltre è parzialmente rivestita con perlinato di legno. L'alloggio è parzialmente controsoffittato con altezze variabili nei vari locali. Le porte interne sono in legno, parzialmente vetrate o specchiate; la porta della cucina è <<a soffietto>>. I serramenti esterni sono in legno, doppi nelle stanze. Le stanze che si aprono verso il poggiolo sono dotate di controfinestra metallica e la terza stanza di avvolgibile. Il serramento della cucina è metallico. Si annota che il bagno è privo di finestra verso l'esterno.

Il bene è dotato di impianto gas, elettrico e idrico. Il riscaldamento è condominiale e i corpi scaldanti presenti sono privi di termovalvole. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso un boiler che la proprietà ha dichiarato essere non funzionante. Gli impianti risultano obsoleti e sono privi di dichiarazioni di conformità.

Complessivamente lo stato di manutenzione del bene è pessimo.

5. Verifica si trattasi di bene affettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, con estrazione del certificato anagrafico che dimostri se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento

In data 3 dicembre 2024 la sottoscritta ha inoltrato al Comune di Trieste richiesta per verificare se l'immobile, all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento, risultava effettivamente adibito ad abitazione degli esecutati e della famiglia con loro convivente. Il Comune di Trieste, in data 3 dicembre 2024 riscontrava la richiesta indicando che il Sig. Xxxxxx Xxxxxx(1) non risulta residente in via Petronio, 11 dal 2021. Il Sig. Xxxx Xxxxxx(2) risulta residente in via Petronio alla data del 16.09.2024 unitamente alla sua famiglia. *Si allega la comunicazione ricevuta dal Comune di Trieste.*

6. Accertamento di eventuali rapporti di locazione (con precisazione della 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 giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) 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), espressione sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c.

In data 3 dicembre 2024 è stata inviata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Trieste. L'Agenzia delle Entrate ha riscontrato la richiesta in data 27.12.2024 comunicando che non risultano contratti di locazione o altri riguardanti diritti di godimento sugli immobili aventi quale danti causa:

Xxxx Xxxxxx(2) nato a Xxxxxx il xx.xx.xxxx – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Xxxxxx Xxxxxx(1) nato a Xxxxxx (XX) il xx.xx.xxxx – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx

L'immobile, al momento del sopralluogo appariva con mobili e effetti personali ammassati.

Si allega la comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate.

7. Verifica della 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

Il Nuovo P.R.G.C. della Città di Trieste in vigore dal 05.05.2016 colloca l'area in zona omogenea B0 - Aree della conservazione dei caratteri storico architettonici – centro urbano di pregio ambientale. L'edificio in cui è inserito il bene e compreso tra le ville ed edifici di interesse storico-testimoniale. La ricognizione dei vincoli contenuta nel Nuovo P.R.G.C. di Trieste non pone l'area tra i beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04.

La costruzione dell'edificio è stata approvata con decreto IV - 403/1-26 dd. 15.11.1926

L'agibilità è stata rilasciata con prot. corr. n. 403/5 – 1926 dd.12.07.1928.

8. Verifica della presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita

Nulla.

9. Verifica della 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'articolo 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 in 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'articolo 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

La conformazione interna dell'alloggio e il poggiolo verso la corte interna risultano rispondenti a quanto esistente agli atti del Comune di Trieste (documento datato 15.11.1926, dove è rappresentata la pianta <<dei piani superiori>>), alla planimetria catastale (documento datato 31 gennaio 1940) e al piano tavolare (documento al GN 1951/27).

Nei documenti agli atti del Comune di Trieste (documento datato 15.11.1926, dove è rappresentata la pianta <<dei piani superiori>>) e nella planimetria catastale non risulta rappresentato il poggiolo antistante le due stanze. Il poggiolo è invece rappresentato nel piano tavolare, dove risulta inserita la nota <<CONFORME LO STATO IN NATURA – Si attesta che non fu superato il limite di tolleranza secondo il punto 7 dell'Ord. Min. 7 luglio 1890 R. o 149 B.L.I. e che vennero fissati i confini in natura giusto punto 8 dell'Ord. Min. N.o 20 B. L.I. 9/2/07>> a firma dell'ing. Xxxxxx Xxxxx.

Il poggiolo antistante le due stanze, per conformazione e aspetto esteriore appare uguale agli altri poggioli presenti nel complesso immobiliare e risulta rappresentato nell'elaborato <<facciata principale>> agli atti dell'Archivio del Comune di Trieste.

Per gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità. Vista la situazione impiantistica presente, che richiede il rifacimento dell'impianto elettrico, la valutazione dell'immobile verrà fatta considerandolo tale situazione.

10. Verifica circa l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85

Da quanto accertato non vi sono provvedimenti in atto.

11. Verifica se i beni pignorati sono 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

Nulla

12. Indicazione nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini, delle relative spese

A seguito di avanzamento di formale istanza, l'Amministrazione Stabili Di Vito s.a.s. ha riscontrato la richiesta inviando il verbale dell'ultima assemblea ordinaria del condominio e la situazione delle spese condominiali per l'ente oggetto di perizia.

Dalla documentazione inviata risulta:

a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione per il preventivo ordinario: € 2.733,96

b) spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: € 2.000,00 + IVA per l'intero condominio (v. verbale assemblea allegato 9) + € 10.039,44 per l'ente Xxxxxxxx (v. mail inviata dall'amministratore in data 03.04.2024 allegato 11)

c) spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia (al 30.09.2024): € 5.341,13

Si allega la documentazione inviata dall'Amministratore.

13. Espressione del 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

L'ipotesi non sussiste.

14. Espressione del proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicazione, (qualora necessario) dei relativi tempi, delle procedure e dei costi del frazionamento. Indicazione della valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise

Il caso non sussiste.

15. Indicazione dei 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 redazione, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, di un prospetto riepilogativo e descrittivo

Catastalmente il bene risulta costituito da:

alloggio: categoria A/2 – classe 3 con rendita pari a € 866,36

16. Verifica se vi è o meno l'obbligo di allegare l'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 la predisposizione dell'attestato in caso di assenza

Ai sensi del D.Leg.vo 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica è obbligatorio nel trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari. Il costo per la redazione del certificato risulta pari a € 300,00 + IVA.

17. Determinazione del valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata 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, 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

Le superfici risultano:

alloggio: mq 111,00

poggiolo anteriore: mq 5,70

poggiolo posteriore: mq 2,40

Per la determinazione della superficie commerciale totale vengono applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

alloggio: 1

poggiolo anteriore: 0,25

poggiolo posteriore: 0,20

Superficie commerciale:

$m^2 (111,00 * 1 + 5,70 * 0,25 + 2,40 * 0,20) = m^2 112,90$

Con le premesse sopra riportate il valore commerciale al metroquadro dell'immobile viene fissato in base alle quotazioni di mercato indicate per la zona di Trieste centrale/Centro Urbano sul sito dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre del 2024 e del Borsino dell'Osservatorio Immobiliare FVG – zona centro di Trieste.

Il valore a metroquadro di un immobile, con la conformazione e le caratteristiche sopra descritte, posto in uno stabile avente caratteristiche tipologiche, manutentive e di epoca di costruzione analoghe, in questa zona del territorio, alle attuali condizioni di mercato e con i rilievi rispetto lo stato in essere (richiamando anche quanto detto riguardo gli impianti), viene stimato in €/m² 1.570,00.

Applicando un deprezzamento del 15% per lo stato di conservazione, in particolare riguardo gli impianti, il valore unitario risulta essere pari a €/mq 1.334,50.

Il valore complessivo commerciale dell'immobile risulta quindi:

$m^2 112,90 * €/m^2 1.334,50 = € 150.665,05$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- stato di occupazione: nulla
- oneri per la regolarizzazione catastale: € 1.220,00

- stato d'uso e di manutenzione: considerato nel valore unitario attribuito
- stato di possesso: nulla
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: acquisizione APE: € 366,00
- spese condominiali insolute: € 5.341,13
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del 5% del valore complessivo dopo gli adeguamenti e le correzioni apportate alla stima esclusa la decurtazione per spese condominiali insolute.

Determinazione valore del bene:

adeguamenti e correzioni della stima del valore di commerciale

Valore complessivo di commerciale dell'immobile	€	150.665,05
Regolarizzazione catastale	€	1.220,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	<u>366,00</u>
Valore netto	€	149.079,05

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 149.079,05 - € 149.079,05 * 5% = € 141.625,10

Il **valore del bene**, senza considerare la decurtazione per spese condominiali insolute, risulta quindi pari ad arrotondati a € **141.625,10**.

Decurtazione per spese condominiali insolute:

valore determinato:	€	141.625,10
spese condominiali insolute:	€	<u>5.341,13</u>
differenza	€	136.283,97

Il **valore del bene, con la decurtazione per le spese condominiali insolute**, risulta quindi pari ad arrotondati a € **136.300,00 (Euro centotrentaseimilatrecento/00)**.

18. Indicazione 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

Il valore catastale dell'immobile, determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 risulta:

alloggio: categoria A/2

rendita: € 866,36

Trieste, 11 aprile 2025

dott. ing. Alessandra Tocigl

Alessandra Tocigl



allegati:

- 1) estratto tavolare P.T. 3515 C.C. Trieste dd. 17.01.2025
- 2) visura catastale dd. 15.01.2025
- 3) planimetria catastale attuale del bene
- 4) copia titolo di provenienza GN. 13400/2017
- 5) copia estratto del piano GN. 1951/27
- 6) quadro fotografico con pianta su cui vengono indicati i coni fotografici in riferimento all'accesso dd. 11.02.2025
- 7) comunicazione ricevuta dal Comune di Trieste di data 03.12.2024 e certificato Sig. Xxxx
Xxxxxx(2)
- 8) nota Agenzia delle Entrate dd. 27.12.2024
- 9) situazione contabile e verbale ultima assemblea condominio
- 10) prospetto riepilogativo (art. 15 relazione)
- 11) mail dd. 03.04.2025 amministratore con allegati