

dott. ing. Giulio Gregori – via F. Filzi, 8 – 34132 Trieste

tel. e fax 040 2034199 - cell. 348 3044217 – e-mail: giulio@studiogregoritocigl.com

Tribunale Civile di Trieste

Esecuzione immobiliare n° 65/2024

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

Promossa da: Complesso Condominiale Piani & Poggi S. Anna

Contro: XXXXXX XXXX XXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

0. Premessa e operazioni svolte

Lo scrivente dott. ing. Giulio Gregori, con studio in Trieste in via Fabio Filzi civ. n° 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste al n° A1624, nominato E.d.G. nel procedimento oggettivo, il giorno 1 ottobre 2024 assumeva l'incarico con lo specifico quesito come allegato nel verbale di causa.

In data 2 ottobre 2024 il sottoscritto 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 relative all'immobile sito in Comune di Trieste. La richiesta al Comune di Trieste è stata riscontrata, mediante il reperimento della documentazione relativa all'immobile. Il sottoscritto richiedeva anche all'Archivio Tecnico dell'Area Pianificazione Territoriale – Servizio di Pianificazione Urbana del Comune di Trieste i necessari dati sull'immobile.

Con nota datata il 3 ottobre 2024 il sottoscritto comunicava all'esecutato e al custode nominato, avvocato Concetta Lestuzzi, di aver fissato per il giorno 21 ottobre 2024 il sopralluogo all'immobile. La raccomandata veniva restituita al mittente per compiuta giacenza in data 7 novembre 2024. In data 3 ottobre il sottoscritto si recava presso il bene per procedere con il sopralluogo. Risultava presente il custode avv. Lestuzzi. L'accesso non era possibile in quanto l'immobile risultava chiuso. Il custode informava il sottoscritto che l'accesso sarebbe stato possibile, con l'intervento di un fabbro, il giorno 21 ottobre. Il giorno 21 ottobre il sottoscritto si recava nuovamente presso l'immobile ma non poteva accedere in quanto la tipologia di serratura presente richiedeva un intervento di tipo diverso da parte del fabbro. L'accesso al bene veniva dato il 25 novembre 2024 dal custode avv. Concetta Lestuzzi.

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'abitazione unifamiliare con giardino al piano terra e primo della casa di via del Ronchetto, 26 a Trieste.

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. 2584 del C.C. di Servola. c.t. 1°

p.c.n. 1212 ente urbano F.d.N. 4863/2016

Foglio A (seconda parte) Iscrizione

Pres. 31.01.1961 GN. 408

1. Giusta Decreto del Giudice Tavolare dd. 31.01.1961 si trasportano dal foglio A – II della P.T. 90 le seguenti iscrizioni:

Posta I. – Pres. 1905 N. 544

Si rende evidente la servitù attiva di passaggio a peso della P.T. 2319 di Servola.

Pres. 21.08.1964 GN. 4080

2. Si fraziona la p.c. 1213 nelle p.c. 1213/1 e 1213/2.

3. Si escorpora la p.c. 1213/2 formando con la stessa il c.t. 2° della P.T. 2245 di Servola.

Pres. 07.07.2011 GN. 9100

3. Si rende evidente che si incorporano le pp.cc.nn. 1211 e 1213/1 nella p.c.n. 1212 ente urbano con l'aggiornamento della servitù sub G.N. 756/1960.

Pres. 10.05.2016 GN. 4863/2016

4. In base al Foglio di Notifica prot. n. 28401/2015, si rende evidente l'aggiornamento di configurazione della p.c.n. 1212, ente urbano.

Foglio B (proprietà) Iscrizioni

Pres. 31.01.1961 GN. 408

Giusta Decreto del Giudice Tavolare dd. 31.01.1961 si trasportano dal foglio B della P.T. 90 le seguenti iscrizioni:

Posta 3 – Pres. 18.10.1947 N. 1801

- posta 1) omissis (cancellata) –

2. Si annota avviamento di procedura ai sensi della L. 23.05.1881 N. 83 B.L.I. per rettifica della mappa catastale.

- poste da 3) a 5) omissis (cancellate) –

Pres. 05.06.2011 GN. 11598

6. In base al piano tavolare dd. 22.07.11 e con riferimento ai titoli indicati nella P.T. d'origine, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

Xxxxxxxxxx Xxxxxx Xxxx nato a Buenos Aires (Argentina) il 29.11.1976

Pres. 15.04.2016 GN. 3957

7. In base al rilievo d'ufficio dd. 15.04.2016, si rettifica l'iscrizione sub GN. 11598/2011, rendendo evidente che il titolo per l'intavolazione della proprietà è il contratto di compravendita dd. 22.07.2011.

Foglio C (aggravi) Iscrizioni

Pres. 31.01.1961 GN. 408

Giusta Decreto del Giudice Tavolare dd. 31.01.1961 si trasportano dal foglio C della P.T. 90 le seguenti iscrizioni:

Posta 14 – Pres. 15.02.1960 N. 756

1. In base all'atto costitutivo di servitù dd. 04.02.1960, si intavola il diritto di servitù di aria, luce, prospetto, sporto e stillicidio limitatamente alla frazione nel piano in atti tra "a-b-c-d-e-a" distinta in giallo larga ml. 3.00 a favore della P.T. 2319 di Servola.

Pres. 05.09.2011 GN. 11598 PRINCIPALE

2. In base al mutuo dd. 22.07.2011 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di Deutsche Bank SpA – sede Milano – per complessivi Euro 96.000,00 di cui Euro 64.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°.

PENDE GN. 7771/2024 (il relativo Decreto Tavolare dd. 19.08.2024, non ancora trascritto sul tomo tavolare, ordina "a peso dei seguenti immobili in C.C. di Servola: - P.T. 2584 c.t. 1° p.c.n.

1212; di iscritta ragione di Xxxxxxxxxx Xxxxxx Xxxx, nato a Buenos Aires il 29.11.1976, annotare il pignoramento immobiliare promosso dal Complesso Condominiale Piani & Poggi S. Anna in persona dell'amministratore in carica pro tempore Daniele Dolce per l'importo di Euro 7.559,26 oltre a spese, interessi e successive occorrenze come da titolo")

Si allega l'estratto tavolare eseguito in data 21.11.2024

Si allegano copia del decreto GN. 7771/2024 e copia del GN. 4863/2016 con allegato aggiornamento di configurazione.

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

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **26/11/2024**

Immobile di catasto fabbricati

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/11/2024

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

Sez. Urb. **T** Foglio **2** Particella **1212** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 867,65** Zona censuaria **2**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **7 vani**

Indirizzo: VIA DEL RONCHETO n. 26 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **154 m²** Totale escluse aree scoperte: **129 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2017 Pratica n. TS0026288 in atti dal 28/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2136.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)** Sez. Urb. **T** Foglio **2** Particella **1212** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRIESTE (L424V) (TS)** Foglio **2** Particella **1212**

AMPLIAMENTO del 08/07/2011 Pratica n. TS0091482 in atti dal 08/07/2011 AMPLIAMENTO (n. 11830.1/2011)

> Indirizzo: VIA DEL RONCHETO n. 26 Piano T-1

VARIAZIONE del 28/04/2016 Pratica n. TS0030072 in atti dal 28/04/2016 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5115.1/2016)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 867,65** Zona censuaria **2**, Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **7 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2017 Pratica n. TS0026288 in atti dal 28/04/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2136.1/2017)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

ASTE GIUDIZIARIE®
> **Dati di superficie**
Totale: **154 m²** Totale escluse aree scoperte: **129 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2017 Pratica n. TS0026288 in atti dal 28/04/2017
Protocollo NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2136.1/2017)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/04/2016, prot. n. TS0030072

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

1. XXXXXXXXX XXXXXX XXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

nato in ARGENTINA (EE) il 29/11/1976 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/07/2011 Pubblico ufficiale CAVALLINI UMBERTO Sede TRIESTE (TS)
Repertorio n. 59355 - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) ditta confermata con decreto tavolare n. 11598/11 dd. 07/09/11 in atti dal 05/12/12 Nota presentata con Modello Unico n. 27638.1/2011 - Pratica n. TS0103216 in atti dal 09/08/2011

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

- Planimetria catastale attuale alloggio
- Estratto mappa catastale

Si allegano la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale.

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

Si allega la copia dell'atto di provenienza (G.N. 11598/2011).

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.

Essendo una casa unifamiliare, non sono presenti planimetrie tavolari; vi è concordanza mappale tra quanto in atti tavolari sub GN. 4863/2016 e la mappa catastale in atti.

Si allega copia del GN. 4863/2016 con allegato aggiornamento di configurazione.

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.

Essendo una casa unifamiliare, non sono presenti planimetrie tavolari; vi è concordanza mappale tra quanto in atti tavolari sub GN. 4863/2016 e la mappa catastale in atti.

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 25 novembre 2024, effettuato alla presenza del custode avv. Lestuzzi si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente.

L'immobile è costituito da un edificio isolato composto dall'unione di corpi di fabbrica realizzati nel tempo e inserito in un giardino.

L'accesso risulta solo pedonale e avviene attraverso un passaggio sottostante il condominio civ. 24 di via del Roncheto e un percorso interno al giardino pavimentato in cemento.

Il bene appare in uno stato di abbandono, con oggetti e materiale abbandonati sia internamente che esternamente all'edificio.

L'accesso alla casa avviene attraverso una bussola. Internamente la casa è composta da un ingresso/soggiorno collegato ad una stanza con guardaroba, alla cucina collegata a due ripostigli e ad un antibagno sul quale di aprono bagno e wc separati. Tra il soggiorno e l'antibagno è presente un gradino. Una scala in legno, con andamento quasi verticale, mette in collegamento il soggiorno con un soppalco non abitabile. In aderenza alla casa sono presenti sui due lati minori, con accesso dal giardino, una cantina con wc e un ripostiglio. L'edificio, come sopra detto si trova in uno stato di abbandono, con copertura, di diverse tipologia e fattura, localmente sfondata, facciate in pessime condizioni con intonaci in fase di distacco e serramenti, di varia tipologia e fattura, parzialmente divelti. Il corpo principale, internamente in discrete condizioni di manutenzione, ha parte della struttura di copertura con travi in legno a vista. I pavimenti sono in parte in piastrelle e in parte in legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pareti della cucina e dei servizi igienici del corpo principale sono parzialmente rivestite in piastrelle. Il bagno è dotato di lavabo e doccia e il wc di vaso igienico e di bidet. Le porte interne del corpo principale sono in legno e le finestre sono parzialmente dotate di oscuranti in legno. Risultano mancare alcune porte interne (di compartimentazione dell'antibagno e verso la cucina). Si annota che nei due sottotetti laterali al soppalco sono presenti effetti e arredi in una zona che deve essere considerata sottotetto non abitabile con funzione di intercapedine, come da planimetrie catastali.

Il locale laterale cantina ha copertura con struttura in legno a vista, manto in lamiera e pareti intonacate. Non è presente la porta di separazione con il vano posteriore indicato agli atti wc. Complessivamente la parte si presenta in pessime condizioni di conservazione.

Il locale laterale ripostiglio ha struttura di copertura in legno, sfondata, è privo di porta e si presenta in uno stato di conservazione pessimo con staticità precaria.

Il bene è dotato di impianto elettrico e idrico. Sono presenti una stufa a gas, una caldaia e una vecchia cucina a legna. In alcuni ambienti sono presenti termosifoni. Risulta inoltre presente un impianto di condizionamento. Gli impianti sono privi di dichiarazioni di conformità. Pertanto, in mancanza di uno schema degli impianti e di informazioni, vista la varietà di elementi presenti, non si può valutare la strutturazione e funzionalità degli impianti.

L'area esterna perimetralmente all'edificio è pavimentata in cemento. L'area restante è un giardino con alcuni alberi, privo di manutenzione all'interno del quale sono presenti manufatti precari, caminetti e altri elementi abbandonati. In particolare si annota la presenza di un pozzo in superficie.

Il giardino è delimitato a valle da un muro di sostegno che mostra localmente problemi di staticità. La proprietà di tale muro, nel piano tavolare al GN 9100/11 viene attribuita al bene oggetto di stima.

Complessivamente lo stato di manutenzione del bene è cattivo.

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 ottobre 2024 il sottoscritto ha inoltrato al Comune di Trieste richiesta per verificare se l'immobile, all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento, risultava affettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente. Il Comune di Trieste, in data 13 ottobre 2024 riscontrava la richiesta indicando che l'esecutato, con famiglia anagrafica composta solo da lui, alla data del 03.07.2024 risultava residente in via del Ronchetto, 26. *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 ottobre 2024 è stata inviata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Trieste. L'Agenzia delle Entrate ha riscontrato la richiesta in data 04.10.2024 comunicando che non risultano contratti di locazione o altri riguardanti diritti di godimento sugli immobili aventi quale danti causa XXXXXXXX XXXXXX XXXX, nato a Buenos Aires il 29.11.1976 CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. L'immobile, al momento del sopralluogo appariva non abitato e in stato di abbandono con mobili e effetti personali abbandonati. *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 Bg1 - Aree della riqualificazione e trasformazione – Città dei giardini. 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.

Il primo atto disponibile per l'edificio è l'elaborato <<Progetto per la costruzione di una casa di abitazione sul fondo n. cat. 868 di Servola>> con l'annotazione dd. 11.11.1902 <<Corrisponde allo stato reale della casa fatta eccezione per la tettoia che non è costruita>>.

In data 04.10.1950 con prot. gen. 42556 – reg. corr. 10/493-50 è stato approvato il <<Progetto di un'entrata con vialetto d'accesso allo stabile sito in via del Roncheto, 26>>.

In data 23.05.1960 con prot. gen. 16008 – reg. corr. 378/1-60 è stato approvato il <<Progetto per la sistemazione interna ed esterna della casa n. 26 di via del Roncheto>>. Lo scrivente annota che il progetto rappresenta l'attuale conformazione della casa con, in aggiunta, un vano antistante il ripostiglio laterale esterno, ora non presente.

In data 13.04.2016 con prot. gen. 2016-0011287 Prot. corr. 28/40-1/2016 è stata presentata una S.C.I.A. in sanatoria per l'intervento di <<apertura di un nuovo foro finestra sulla muratura perimetrale lato S-E, realizzazione foro di comunicazione tra due vani separati da muratura portante, modifica dimensionale del foro finestra del ripostiglio sul lato N-E, realizzazione di un nuovo soppalco soprastante il soggiorno interno e modifica della quota del solaio interno dell'unità immobiliare>>.

Lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo coincide planimetricamente con quanto presentato della S.C.I.A. in sanatoria.

Il progetto approvato nel 1902 rappresenta solo corpo di fabbrica con l'annotazione della non realizzazione della tettoia. Il primo accatastamento (agosto 1944) rappresenta l'edificio con la cantina e il gabinetto esterno in posizione diversa da quella attuale e con la presenza del corpo tettoia e dell'ulteriore ripostiglio. In base al Regolamento edilizio della Città di Trieste allora vigente (anno 1933) in riferimento al capitolo VIII art. 85:

<<L'autorità municipale dispensa di regola dalla produzione dei piani e dal concorso di persone autorizzate, quando si tratta di costruzioni di poco rilievo in zona scarsamente fabbricate.

Il lavoro deve in ogni caso essere notificato all'autorità prima del suo inizio.>>

Quanto rappresentato nell'elaborato del 1960 già rappresenta la conformazione attuale (ad eccezione del corpo non presente), dove la SCIA in sanatoria del 2016 sana le ulteriori difformità.

L'agibilità per le opere realizzate nel 1960 e successivamente non è stata rilasciata.

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

Come esposto sopra per l'edificio risulta necessario procedere ad una richiesta di agibilità e nel contempo dando anche evidenza della particolare situazione edilizia dal punto di vista amministrativo con una presentazione dello stato reale. La definizione di quanto sopra, compresa l'acquisizione della agibilità, comporta una prestazione professionale che per la sua complessità,

dovuta al sovrapporsi di documenti contrastanti, con vigenza di Regolamenti e di Norme diversi, viene stimata pari a € 6.000,00 + IVA.

Per gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità. La valutazione dell'immobile verrà fatta considerandolo privo di impianti.

Si segnala la presenza di un manufatto esterno a pozzo ai sensi delle necessarie procedure amministrative. Tale procedura viene valutata indicativamente in € 1.500,00 + IVA.

Infine la precarietà del muro di sostegno a valle comporta un onere per la verifica e il consolidamento che indicativamente, compreso l'intervento necessario stimabile in questa sede, viene indicato pari a € 15.000,00 + IVA.

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

Il bene non fa parte di un condominio.

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/3 – classe 4 con rendita pari a € 867,65

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 € 500,00 + 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:

parte abitabile edificio: mq 110,00

bussola: mq 5,50

soppalco interno: mq 8,50

parti non abitabili: mq 23,00

giardino: mq 782,00

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

parte abitabile edificio: 1

bussola: 0,30

soppalco interno non abitabile; 0,20

parti non abitabili: 0,50

giardino: 0,10

Superficie commerciale:

$$m^2 (110,00 * 1 + 5,50 * 0,30 + 8,50 * 0,20 + 23,00 * 0,50 + 782,00 * 0,10) = m^2 203,05$$

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, viene stimato in €/m² 1.000,00.

Il valore complessivo commerciale dell'immobile risulta quindi:

$$m^2 203,05 * €/m^2 1.000,00 = € 203.050,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

- stato di occupazione: nulla
- oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica: € 27.450,00
- 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: € 610,00
- spese condominiali insolute: nulla
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del 5% del valore complessivo dopo gli adeguamenti e le correzioni apportate alla stima.

Determinazione valore del bene:

adeguamenti e correzioni della stima del valore di commerciale

Valore complessivo di commerciale dell'immobile	€	203.050,00
Regolarizzazione catastale e urbanistica	€	27.450,00
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€	<u>610,00</u>
Valore netto	€	174.990,00

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

$$€ 174.990,00 - € 174.990,00 * 5\% = € 166.240,50$$

Il **valore del bene** risulta quindi pari ad arrotondati a € **166.200,00** (Euro centosessantaseimiladuecento/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/3 abitazioni di tipo economico

rendita: € 867,65

Trieste, 14 gennaio 2025

dott. ing. Giulio Gregori

allegati:

- 1) estratto tavolare P.T. 2584 C.C. Servola dd. 21.11.2024
- 2) visura catastale dd. 26.11.2024
- 3) planimetria catastale attuale del bene
- 4) estratto mappa catastale
- 5) copia titolo di provenienza GN. 11598/2011
- 6) copia del GN. 4863/2016 con allegato aggiornamento di configurazione
- 7) quadro fotografico con pianta su cui vengono indicati i coni fotografici in riferimento all'accesso dd. 25.11.2024
- 8) comunicazione ricevuta dal Comune di Trieste di data 03.10.2024
- 9) nota Agenzia delle Entrate dd. 04.10.2024
- 10) prospetto riepilogativo (art. 15 relazione)