

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Procedura di sovraindebitamento ex L. 3/2012 richiesta da:  <b>XXXXXXXXX Yyyyy</b>	<b>Ruolo Procedura →</b>	<b>4452/2021</b>
	<b>Giudice →</b>	//
Liquidatore incaricato:  <b>dott. Tullio MAESTRO</b>	<b>Udienza →</b>	//
	<b>Esperto Stimatore nominato:</b> dott. Giancarlo Vellani	

### PRINCIPALI EVIDENZE

4	<b>Ricerche svolte presso:</b>	Ufficio Tavolare di Trieste Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Comune di Trieste - Archivio Tecnico e Ufficio Tecnico
5	<b>Sopralluoghi:</b> 14/03/2024	<b>Alla presenza di:</b> sig. XXXXXXXXX Yyyyy

### RELAZIONE TECNICO-PERITALE DI STIMA

oggetto della presente Relazione di Stima: piena proprietà di un'unità immobiliare **“PARTE IN VILLINO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA+APPARTAMENTO IN CONDOMINIO E GIARDINO, BOX AUTO E POSTO AUTO SCOPERTO”** in ottime condizioni di uso e manutenzione e di dimensioni medio/grandi, articolata su 3 livelli di piano tra

loro variamente collegati mediante scala interna; il tutto sito nella zona mediana di via Romagna, zona particolarmente apprezzata sotto il profilo immobiliare.

**Immobile e tecnica costruttiva:** costruzione variamente risalente nel tempo, per cui a fronte di alcune porzioni realizzate nei primi decenni del '900 (e quindi costruite con impiego di murature portanti di rilevante spessore, risalente ad un periodo a cavallo tra gli anni '70 ed '80, all'epoca avente ambizioni di "villa" di tono medio-alto, ma mai adeguatamente completata ed anzi lasciata priva di qualsiasi intervento manutentivo; il tutto realizzato mediante impiego di strutture in cemento armato (travi e pilastri) e mattoni portanti tipo "Poroton" quanto riguarda le murature perimetrali, solai interpiano in laterocemento e murature divisorie in elementi "forati"; tetto di tipo piano, con copertura in guaina impermeabile, non praticabile; assente qualsiasi sistema di coibentazione quale termocappotto, ecc.;

**disposizione:** immobile sviluppato su piano terra, primo piano e secondo piano (in effetti primo piano, *nota*), con pluralità di accessi direttamente dall'area esterna di proprietà;

a **LIVELLO TAVOLARE** l'insieme di immobili oggetto di stima ai fini della presente procedura di liquidazione risultano *in parte* "enti autonomi", e perciò non costituenti "condominio" (e precisamente i 3 livelli di destra per un osservatore dalla strada nonché l'area esterna giardino ed il box auto, in quanto entità insistenti sulla p.c.n. 1518), ed *in parte* costituente unità condominiale

portatrice di quote millesimali (e precisamente la porzione abitabile destinata a “zona notte” presente nella parte sinistra del fabbricato per un osservatore dalla via di Romagna ed il posto auto scoperto, in quanto entità insistenti sulla p.c.n. 1517); il tutto quindi censito come di seguito:

**PER QUANTO ALLA COMPONENTE NON CONDOMINIALE**

**PARTITA TAVOLARE 873 DI SCORCOLA**

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 1518 ente urbano civ. 39 di via Romagna – anag. 660 di Scorcola

(Piani sub GG.NN. 3380/1995+7319/2010)

**Proprietà:**

*Pres. 03/05/1995 G.N.4095 (titolo: atto di compravendita)*

XXXXXXXX Yyyyy (TS 05/06/1958) per 1/1

*Pres. 03/12/2013 G.N.13033*

Annotato che i sigg.ri XXXXXXXXXXX Yyyyy e @@@ xxxxx hanno destinato gli immobili di cui al c.t. 1 quale “fondo patrimoniale” ex art. 167 e seguenti Cod. Civ. per far fronte ai bisogni della famiglia.

**Aggravi:**

*Pres. 23/07/2012 G.N. 8214 - accessoria*

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore XYXYXYX s.p.a. con sede in Roma per la somma di Euro 203.775,00 di cui Euro 135.850,00 di capitale a peso del c.t. 1

Principale P.T. 7291 Scorcola

*Pres. 22/11/2018 G.N. 12398*

Annotato pignoramento immobiliare promosso da \*\*\*\*\* s.p.a. con sede in Verona quale mandataria per la gestione dei crediti di XYXYXYX s.p.a. per l'esazione del credito di Euro 20.681,82 oltre a interessi, spese e successive occorrendo.

*Pende G.N. 934/2022 – accolto in data 20/03/2022 – per annotazione decreto di apertura della liquidazione del patrimonio di XXXXXXXX Yyyyy ex L. 3/2012 promossa dal Liquidatore dott. T. Maestro*

**PER QUANTO ALLA COMPONENTE CONDOMINIALE**

**PARTITA TAVOLARE 7291 DI SCORCOLA**

Corpo tavolare 1°

Ente indipendente costituito da **alloggio al primo piano** della casa civ. 41 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1517 in P.T. 874 di Scorcola, il tutto marcato “5” in velo grigio nel Piano G.N. 13307/1999, con 385,59/1.000 p.i ex art. 1117 Cod. Civ. in P.T. 874 di Scorcola

**Proprietà:**

*Pres. 24/10/2008 G.N. 13739 (titolo: atto di compravendita)*

**XXXXXXXX Yyyyy** (TS 05/06/1958) per 1/1 in regime di separazione dei beni

*Pres. 03/12/2013 G.N.13033*

Annotato che i sigg.ri XXXXXXXX Yyyyy e @@@ xxxxx hanno destinato gli immobili di cui al c.t. 1 quale “fondo patrimoniale” ex art. 167 e seguenti Cod. Civ. per far fronte ai bisogni della famiglia.

**Aggravi:**

*Pres. 23/07/2012 G.N. 8214 - principale*

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore XYXYXYX s.p.a. con sede in Roma per la somma di Euro 203.775,00 di cui Euro 135.850,00 di capitale a peso del c.t. 1

Accessorie PP.TT. 873 e 8463 di Scorcola nonché P.T. 874 per le p.i.

*Pres. 22/11/2018 G.N. 12398*

Annotato pignoramento immobiliare promosso da \*\*\*\*\* s.p.a. con sede in Verona quale mandataria per la gestione dei crediti di XYXYXYX s.p.a. per l'esazione del credito di Euro 20.681,82 oltre a interessi, spese e successive occorrende.

*Pende G.N. 934/2022 – accolto in data 20/03/2022 – per annotazione decreto*

*di apertura della liquidazione del patrimonio di XXXXXXXX Yyyyy ex L.*

*3/2012 promossa dal Liquidatore dott. T. Maestro*

**PARTITA TAVOLARE 8463 DI SCORCOLA**

Corpo tavolare 1°

Ente indipendente costituito da **posto auto** al pianoterra della casa civ. 41 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1517 in P.T. 874 di Scorcola, il tutto marcato

“10” in rosso nel Piano G.N. 7706/2007, con 49/1.000 p.i ex art. 1117 Cod.

Civ. in P.T. 874 di Scorcola

**Attivi:**

*pres. 24/07/2007 G.N. 9452*

Intavolato diritto di servitù di aria, luce, prospetto, sporto, stillicidio ecc. a favore del c.t. 1 ed a peso dei cc.tt. 1 in P.T. 8461 e 8464 di Scorcola,

**Proprietà:**

*Pres. 20/04/2007 G.N. 4004 (titolo: atto di compravendita)*

*Pres. 20/06/2007 G.N. 7706 (costituzione di condominio)*

**XXXXXXXXX Yyyyy** (TS 05/06/1958) per 1/1 in regime di separazione dei beni

*Pres. 03/12/2013 G.N.13033*

Annotato che i sigg.ri XXXXXXXXXXX Yyyyy e @@@ xxxxx hanno destinato gli immobili di cui al c.t. 1 quale “fondo patrimoniale” ex art. 167 e seguenti Cod. Civ. per far fronte ai bisogni della famiglia.

**Aggravi:**

*Pres. 24/07/2007 G.N. 9452*

Intavolato diritto di servitù di aria, luce, prospetto, sporto, stillicidio ecc. a peso del c.t. 1 ed a favore del c.t. 1 in 8464 di Scorcola

*Pres. 23/07/2012 G.N. 8214 - accessoria*

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore XYXYXYX s.p.a. con sede in Roma per la somma di Euro 203.775,00 di cui Euro 135.850,00 di capitale a peso del c.t. 1

Principale P.T. 7291 di Scorcola

*Pres. 22/11/2018 G.N. 12398*

Annotato pignoramento immobiliare promosso da \*\*\*\*\* s.p.a. con sede in Verona quale mandataria per la gestione dei crediti di XYXYXYX s.p.a. per l'esazione del credito di Euro 20.681,82 oltre a interessi, spese e successive occorrendo.

*Pende G.N. 934/2022 – accolto in data 20/03/2022 – per annotazione decreto di apertura della liquidazione del patrimonio di XXXXXXXX Yyyyy ex L. 3/2012 promossa dal Liquidatore dott. T. Maestro*

**ciò premesso,**

**I beni** oggetto della presente Relazione di Stima risultano esattamente individuati in rapporto ai dati tavolari;

**NON** vi è sussistenza di diritti di comproprietà con soggetti terzi rispetto a quelli indicati nella presente procedura;

**NON** risultano intavolati altri diritti reali, ancorchè parziali, oltre a quanto elencato nella voce “aggravi” della presente Partita Tavolare come sopra riassunto;

**NON** risultano intavolati provvedimenti di assegnazione di casa coniugale e/o di usufrutto;

**nessun altro aggravio iscritto alla data della presente Relazione di Stima  
oltre a quelli sopra riportati;**

a **LIVELLO CASTATALE** il compendio immobiliare risulta così censito in  
via unitaria:

**PER QUANTO AL CATASTO FABBRICATI**

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita
S/6	1517	5	v. Romagna 39	T-1-2	2	A/7	3	13,5 vani	306 <sup>1</sup>	<b>2.684,28</b>
S/6	1518	1						298 <sup>2</sup>		
S/6	1518	2	v. Romagna 39	T	2	C/6	2	18 mq.	23	<b>85,53</b>
S/6	1517	10	v. Romagna 41	T	2	C/6	2	20 mq.	22	<b>95,03</b>
<b>Intestatario →</b>			<b>XXXXXXXX Yyyyy (TS 05/06/1958)</b>							

**NOTA DELLO SCRIVENTE:** la planimetria catastale in atti relativa all'unità immobiliare abitativa (pp.cc.nn. 1517+1518, subb. 5+1) comprende e riporta su un unico documento grafico sia la parte propriamente "privata" che quella costituente "condominio", essendo così in presenza di una situazione unitaria a fronte di un unità immobiliare che segue 2 situazioni giuridiche autonome; tale situazione è altresì ripetuta per quanto riguarda la visura del medesimo immobile, unitaria e comprensiva di entrambe le porzioni dello stesso in funzione del loro inquadramento giuridico.

**PER QUANTO AL CATASTO TERRENI**

---

<sup>1</sup> Superficie catastale totale

<sup>2</sup> Superficie escluse aree scoperte



<b>Comune Censuario →</b>			Scorcola				
<b>Intestataro →</b>			<b>Non presente per gli enti urbani</b>				
<b>p.c.n.</b>	<b>F.M.</b>	<b>P.T.</b>	<b>qualità</b>	<b>cl.</b>	<b>area</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
1517	6	/	Ente urbano	/	320	/	/
1518	6	/	Ente urbano	/	274	/	/

- l'intestataro tavolare è **coincidente** con l'intestataro iscritto a livello catastale e la quota di proprietà (piena proprietà o frazioni di essa) indicata nelle visure è congruente tra i 2 uffici;

- le iscrizioni tavolari e quelle catastali **identificano correttamente i beni oggetto di stima**;

- la **planimetrie catastali come reperite in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto**:

a) **NON corrispondono** allo stato dei luoghi come verificati dallo scrivente in sede di sopralluogo **per quanto riguarda l'unità immobiliare alloggio "p.c.n. 1518 sub 1 + 1517 sub 5"** in quanto non è riportata una finestra e vi è indicazione di un vano "cucina" in luogo di "camera";

b) **Corrispondono** allo stato dei luoghi come verificati dallo scrivente in sede di sopralluogo **le unità immobiliari box auto "p.c.n. 1518 sub 2" e posto auto scoperto "p.c.n. 1517 sub. "10" della** non essendo state riscontrate differenze tra le 2 situazioni;

c) **a livello di mera mappa catastale**, NON risulta oggetto di inserimento in mappa la pur se piccola tettoia in vetro-metallo presente a protezione

dello stretto passaggio in essere tra il box auto e la casa civ. 39 di via Romagna; situazione da regolarizzare ante-vendita tenendo conto della necessità di aggiornare la planimetria catastale in funzione dell'errata indicazione di un vano "cucina" al secondo piano in luogo dell'effettiva destinazione quale "camera" del medesimo vano;

d) **NON risulta rappresentato il vano ripostiglio/cantina** presente al di sotto del box auto in muratura identificato dal sub. 2 della p.c.n. 1518, vano comunque "originario" in rapporto alla morfologia dei luoghi e dell'impossibile permanenza in sito del box auto stesso se non supportato, nella sua parte posteriore, dalla presenza di una struttura muraria perimetrale sottostante al suo piano orizzontale

## **PER QUANTO ALL'IMMOBILE IN GENERALE**

### **per quanto al fabbricato in generale:**

- **tipo di edificazione:** immobile di natura "originaria", di tipo isolato
- **tecnica costruttiva e caratteristiche strutturali:** fabbricato risalente agli anni '20-'30 (ed evidentemente ristrutturato nell'ultimo ventennio), realizzato prevalentemente con murature in mattoni/pietra, solai orizzontali sostenuti da travature in legno (con verosimile/probabile aggiunta di alcuni elementi strutturali in ferro), murature divisorie interne in laterizio, facciate intonacate e trattate con rivestimento "tipo marmorino"; su alcune porzioni della facciata "lato ovest" risulta essere stato applicato un "cappotto"

termoisolante (a sua volta rivestito con intonachino “tipo marmorino”); tetto a falde inclinate e copertura in coppi.

- **localizzazione**: ambito residenziale di tono elevato; zona in declivio posta immediatamente a ridosso della città servita da unica viabilità pavimentata in blocchetti di pietra porfidea, non percorsa da nessun mezzo di trasporto pubblico; collocazione a circa 1,5 km. dal centro cittadino; area priva di infrastrutture commerciali; immobile non comodamente raggiungibile a piedi dalle fermate delle linee di autobus;

#### **PER QUANTO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI IN PARTICOLARE:**

##### **a) alloggio “p.c.n. 1518 sub. 1 + p.c.n. 1517 sub. 5”**

- **altezza interna dell’unità immobiliare**: variabile in funzione dei piani, pari quindi a circa 2,95 mt. per quanto alle zone della cucina e del soggiorno/sala da pranzo al primo piano, a circa 2,20 mt. per quanto ai “vani accessori” al pianoterra (cantine, lavanderia, ecc.), e a circa 2,80 mt. per quanto ai vari ambienti della zona notte;
- vi è presenza di zone con controsoffitti o “rialzi” del pavimento (come nel caso del bagno-w.c. del primo piano), che riducono l’altezza effettivamente percepibile;
- **composizione interna alloggio**:  
immobile suddiviso in una maggior porzione non costituente “condominio” in quanto articolata su ambienti insistenti sulla particella 1518, e da altri – circoscritti a 2 stanze da letto, un servizio igienico e una zona di

camminamento/corridoio – ricadenti in ambito condominiale; nello specifico, l'accesso all'unità immobiliare può avvenire alternativamente accedendo alla proprietà attraverso un portoncino pedonale che permette l'accesso al giardino nella parte compresa tra l'edificio e il box auto, e successivamente accedendo direttamente alla cucina (la cui porta è protetta da una inferriata metallica), oppure attraverso l'apposito atrio-ingresso che si apre direttamente su via Romagna, accedendo comunque su livelli sfalsati della casa stante la sua particolarità costruttiva;

- a) **la cucina** (di tipo abitabile), caratterizzata da un pavimento in elementi ceramici e pareti intonacate e prevalentemente tinteggiate, salva una fascia orizzontale in ceramica nell'area cottura,
- b) **il bagno-w.c.**, di altezza interna ridotta stante la presenza di un "rialzo" del pavimento (verosimilmente per agevolare le pendenze delle linee di scarico); accessorio con water, bidet, lavabo e doccia e quasi completamente rifinito con applicazione di ceramiche (sia "a pavimento" che a parete); è dotato di regolare finestra;
- c) **il soggiorno/sala da pranzo**, rettangolare, di ampie dimensioni, e avente orientamento a sud, caratterizzato da ben 4 fori finestra, pavimentato con doghette di legno e con murature intonacate e tinteggiate; presenza di una zona d'infiltrazione nel punto "d'angolo" destro della zona pranzo, a livello del solaio;

I suddetti ambienti risultano tutti affacciati su un disimpegno comune dal quale, mediante 2 apposite scale (la prima "L", con gradini in ceramica simil-cotto, la seconda con i gradini rivestiti in legno), si raggiungono sia il pianoterra caratterizzato da vani "accessori" (aventi altezza interna non compatibile per l'ottenimento della piena abitabilità), che il secondo piano, interamente destinato a "zona notte"; per quanto al pianoterra, esso è suddiviso in:

- d) **un primo "vano cantina"** (avente altezza interna pari a circa 2,20 mt., con pavimento in simil-cotto e murature intonacate e trattate con rivestimento rustico "tipo marmorino"), presente immediatamente al termine della scala a "L" di discesa al pianoterra di fatto adibito quale soggiorno/taverna e regolarmente dotato di finestra;
- e) **un vano catastalmente indicato quale "lavanderia"** (con altezza interna pari a circa 2,20 mt.), dotato di pavimento in simil-cotto e murature intonacate e prevalentemente trattate con rivestimento "tipo marmorino", eccezion fatta per una zona di parete portatrice di rivestimento ceramico); da questo ambiente, si accede al giardino di proprietà esclusiva tramite porta protetta da un battente in ferro (non blindata); dal medesimo ambiente sono raggiungibili un secondo "vano cantina" e, tramite disimpegno, un servizio igienico (ancorchè indicato quale "doccia-w.c." nella planimetria catastale), come descritto di seguito;

- f) **il secondo “vano cantina”** (avente altezza interna pari a circa 2,20 mt., pavimento in simil-cotto – uguale a quello dei 2 ambienti precedenti – e murature intonacate e trattate con rivestimento “tipo marmorino”), regolarmente dotato di finestra e di fatto adibito quale camera da letto in base agli arredi osservati dallo scrivente in sede di sopralluogo; è in atto un lieve fenomeno di esfoliazione della tinta dello spigolo tra parete e soffitto, a lato destro della finestra;
- g) **un vano “doccia-w.c.”**; vano costituente un vero e proprio servizio igienico, completo di lavabo, doccia, water e bidet e completamente rifinito con elementi ceramici posati sia a parete che sulle pareti, “a tutta altezza”;
- h) **2 vani ripostiglio**, l’uno annesso con il secondo ambiente “cantina” e l’altro presente a livello del pianerottolo intermedio della scala a “L” di collegamento con il piano soprastante; entrambi in buone condizioni, si risolvono in ambienti rettangolari privi di finestre adatti all’immagazzinamento degli oggetti usualmente presenti in un’abitazione.

In posizione antistante al pianoterra (dal quale vi si accede mediante porta) si sviluppa la maggior parte del giardino di proprietà esclusiva, ben curato, erbato e con presenza di alcuni alberi; lo stesso giardino è altresì raggiungibile scendendo lungo alcuni gradini posti lateralmente alla casa, a partire dalla zona di accesso dalla pubblica via che conduce anche alla porta di accesso alla cucina.

Per quanto ora al secondo piano, interamente destinato a “zona notte”, esso è distribuito “in parti uguali” sulla p.c.n. 1518 (quindi essendo “proprietà esclusiva”) e sulla p.c.n. 1517 (essendo così “condominiale”); detto livello di piano risulta raggiungibile mediante scala interna a doppia rampa a partire dal disimpegno presente tra cucina, bagno-w.c. e soggiorno del primo piano della porzione d’immobile che insiste sulla p.c.n. 1518.

Stante l’avvenuta “riunione” di 2 parti di immobile simmetricamente uguali, vi è una seconda scala del tutto uguale alla prima anche nella parte “condominiale” del piano, ed il tutto, essendo in presenza di piani “sfalsati”, è accessibile anche dalla pubblica via mediante quello che è l’ingresso “principale” all’immobile (nella parte che insiste sulla p.c.n. 1518), al di sopra del quale è in essere una terrazza sulla quale è stato iniziato il montaggio, poi interrotto, di una veranda; anche tale terrazza è accessibile dal secondo piano visti i diversi livelli sfalsati dell’immobile.

In ogni caso, nella zona notte sono presenti 4 camere da letto e 2 servizi igienici; il tutto come di seguito:

- i) **Un ampio bagno-w.c.**, di tipo “padronale”, dotato di finestra ed accessoriato con vasca idromassaggio, doppio lavabo realizzato in muratura, water e bidet; pavimento in quadri ceramici 10x10, al pari delle pareti fino ad un’altezza di circa 180 cm., oltre tale limite essendo usualmente tinteggiate; ambiente in ottime condizioni

- j) **Una prima camera da letto**, “d’angolo”, caratterizzata dalla presenza di una finestra e di una portafinestra per l’accesso all’antistante terrazza; di altezza pari a circa 2,70 mt., presenta il pavimento realizzato con doghe di legno e pareti normalmente tinteggiate;
- k) **La seconda camera da letto (matrimoniale)**; di altezza pari a circa 2,70 mt., presenta il pavimento realizzato con doghe di legno e pareti normalmente tinteggiate;
- l) **Un secondo bagno-w.c.**, (nella parte costituente “condominio”) dotato di finestra, accessoriato con doccia, lavabo, water e bidet; pavimento in listelli lignei, pareti nella parte inferiore rivestite con elementi ceramici “a mosaico”; ambiente in ottime condizioni;
- m) **Una terza camera da letto** (nella parte costituente “condominio”), simmetrica alla camera matrimoniale e ricavata nell’ambito di quel vano che nella planimetria catastale è indicato come “cucina”; di altezza pari a circa 2,70 mt., presenta il pavimento realizzato con doghe di legno e pareti normalmente tinteggiate;
- n) **La quarta camera da letto** (nella parte costituente “condominio”); di altezza pari a circa 2,70 mt., e dotata di portafinestra per l’accesso ad un secondo terrazzo presente a tale piano, presenta il pavimento realizzato con doghe di legno e pareti normalmente tinteggiate; vi è presenza di un’ulteriore finestra, di piccole dimensioni e non indicata nella planimetria catastale;



- **condizione di manutenzione dell'intera realtà**: in termini di uso e manutenzione l'immobile sconta finiture molto buone, essendo così in presenza di un'entità adeguatamente rifinita, portatrice di un'unica problematica infiltrativa localizzata a livello del pavimento della saletta da pranzo (peraltro sorta dopo la messa in opera del cappotto termoisolante proprio sulla specifica facciata, come da dichiarazione del proprietario);
- **serramentistica esterna**: serramenti misti, parte integralmente in alluminio (bagni, cucina, vani accessori al pianoterra) e parte in alluminio-legno (soggiorno, camere da letto), per tutte e 2 le tipologie essendo di moderna fattura e dotati di vetrocamera, con persiane oscuranti esterne in alluminio (eccezion fatta per quella degli affacci del bagno-w.c. al secondo piano, lato est, e della finestra della camera da letto, sempre "lato est");
- **serramentistica interna**: in legno tamburato dipinto in bianco, in alcuni casi con presenza di vetrate; uscio di tipo blindato;
- **impianto elettrico**: tale impianto è stato verosimilmente rifatto/aggiornato a seguito dell'intervento di riammodernamento cui l'intero alloggio è stato sottoposto; presenta ben 3 autonomi "quadri elettrici" completi di interruttori magnetotermici (c.d. "salvavita"); non reperito alcun certificato di conformità, tanto da dover considerare l'intero impianto come "da verificare" nella sua completezza e funzionalità complessiva/rispondenza alle normative;

- **impianto termico**: impianto di tipo autonomo, con caldaia a gas situata in autonomo vano centrale termica e distribuzione del fluido caldo mediante termosifoni; anche l'acqua calda ad uso domestico è ottenuta dalla caldaia condominiale
- **impianto di climatizzazione**: NON PRESENTE;
- **luminosità complessiva**: complessivamente più che buona vista l'ubicazione ed il numero di affacci dell'unità immobiliare;
- **panoramicità**: discreta/buona; affacci prevalenti verso il sottostante giardino di proprietà; presenza di condomini pluripiano in posizione antistante
- **uso e manutenzione**: unità immobiliare in condizioni generali ottimali; finiture qualitativamente moderne e di buona qualità, unità immediatamente fruibile in quanto non necessitante di alcun intervento di ripristino, ad eccezione della risoluzione del momento infiltrativo sopra descritto a carico della zona pranzo del soggiorno;

**NOTA TECNICA**: alla luce di specifica comunicazione pervenuta direttamente via email dd. 06/09/2024 ore 12:18, lo scrivente veniva informato della presenza di uno spandimento/esfiltrazione di liquidi fognari verosimilmente provenienti da un tratto della linea di scarico della condotta fognaria a servizio dell'intera casa di via Romagna, civv. 39 e 41.

Lo scrivente Esperto stimatore *prende così atto* di quanto comunicato tramite email dd. 06/09/2024 ore 12:18, ai fini della presente valutazione determinando "una tantum" in **Euro 6.000,00** la quantificazione economica dell'evento

lamentato per quanto di competenza alla proprietà XXXXXXXX. Tale importo andrà così detratto dal valore finale.

**b) box auto p.c.n. 1518 sub. 2**

Costituito da un autonomo “corpo di fabbrica” non direttamente collegato alla casa, ed accessibile veicolamente dalla pubblica via mediante un varco chiuso da una saracinesca metallica avvolgibile (da esso potendo passare direttamente al giardino di proprietà esclusiva per mezzo di una porta pedonale laterale), presenta finiture normali in rapporto alla sua destinazione; sconta una conformazione rettangolare ed è adatto al ricovero di una vettura di dimensioni medio-grandi; è realizzato in muratura, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e pavimento in quadri ceramici, e presenta una copertura a falda unica inclinata corrente da un'altezza massima di circa 3,30 metri in corrispondenza del varco di accesso ad un minimo di circa 2,00 metri nella parte posteriore, dov'è ricavata una finestra con serramento in alluminio color verde; stante la morfologia dei luoghi, con il terreno immediatamente digradante verso valle praticamente già a livello del varco carrabile, al di sotto della zona posteriore del box auto è stata ricavata una cantina/ripostiglio avente altezza di poco inferiore ad 1,90 metri, verosimilmente contemporanea al momento della costruzione di tale manufatto in quanto ricompresa all'interno delle murature perimetrali, che quindi nella parte posteriore del vano “scendono” fino al terreno, posto più in basso rispetto alla sede stradale tanto che lo stesso pavimento del box

auto non avrebbe alcun sostegno se non in presenza di sottostanti murature di appoggio del piano orizzontale.

**c) posto auto scoperto p.c.n. 1517 sub. 10**

l'ultima entità costituente il compendio immobiliare oggetto di stima è data da un posto auto scoperto ubicato a monte dell'immobile e costituente "unità condominiale" in quanto insistente sulla p.c.n. 1517; esso si risolve in un'area pavimentata in quadroni ceramici direttamente accessibile dalla pubblica via, dalla quale non è separato da portoni o altre delimitazioni di sorta.

**PER QUANTO ALLA SITUAZIONE AMMINISTRATIVA  
(ARCHIVIO TECNICO COMUNALE)**

Immobilie "ante" 1942 in quanto realizzato con Decreto n. IV 374/1-25 dd. 22/06/1925 cui in data 10/09/1926 ha fatto seguito il rilascio del Certificato di abitabilità (rilasciato secondo le norme igienico-sanitarie dell'epoca).

Successivamente, è stata reperita in atti comunali una **pratica di condono edilizio ex L. 724/1994**, sub Pratica C-94/1796, avente ad oggetto:

- a) la costruzione "in ampliamento" verso nord di un vano al pianoterra con tetto a falda unica e copertura in coppi per dichiarati 9,80 mq.;
- b) modifiche ai fori di porta e finestre esterne, rispettivamente finestra al pianoterra, lato ovest, al primo piano in corrispondenza dell'ingresso, allargamento di 2 fori finestra al primo piano in corrispondenza del

soggiorno, pareti sud e ovest, chiusura finestra al bagno nel secondo piano e apertura di n. 2 nuovi fori finestra nel medesimo ambiente (lato ovest), nonché modifiche interne mediante trasformazione funzionale di alcuni vani, apertura di fori porta e demolizione di muri tramezzi;

La concessione in sanatoria relativa alla pratica di Concono è stata rilasciata sub prot. corr. C-94/1796/9 dd. 20/12/1999.

Successivamente:

- in data **19/01/2004** è stata presentata al Comune di Trieste una D.I.A. sub prot. 04-2066/11/03/2423 (denuncia di inizio attività ex L.R. 52/91) avente ad oggetto la sostituzione dei serramenti e degli oscuranti allora esistenti con nuovi elementi della stessa tipologia e colore;
- risulta in atti comunali una D.I.A. (denuncia di inizio attività ex L.R. 52/91), prot. corr. 05-9759/11/03/2423 dd. **09/03/2005** avente ad oggetto un intervento di straordinaria manutenzione (*modifiche interne/esterne, spostamento di una finestra della cucina, realizzazione di una veranda a parziale chiusura della terrazza soprastante l'ingresso principale da via Romagna 39, nonché la messa in opera di una seconda veranda a protezione dell'ingresso secondario della casa, "lato giardino" e, all'epoca, rifacimento delle facciate sia della casa che del box auto*) l'installazione di alcune tettoie a protezione degli ingressi all'edificio e posa di un barbeque sul fondo p.c.n. 1518; in questa pratica veniva prevista l'esecuzione di interventi strutturali (abbattimento di un tratto di muro

perimetrale esterno per modificare la posizione della cucina oggetto di condono edilizio); **si evidenzia che ambedue le verande non sono state realizzate**; vedi sotto per quanto alla veranda davanti all'ingresso del pianoterra;

- In data **23/11/2006** è stata presentata al Comune di Trieste una D.I.A. (denuncia di inizio attività ex L.R. 52/91) Prot. n. 11/2423-14/2003 avente ad oggetto una “variante” per le opere di straordinaria manutenzione da apportare all'edificio civ. 39 di Via Romagna (dove scompare la previsione della veranda a protezione dell'ingresso secondario della casa, “lato giardino”, sostituita da una semplice tettoia);
- risulta in atti comunali una D.I.A. (denuncia di inizio attività ex L.R. 52/91), prot. corr. 11/2423-16/2003 dd. **26/02/2007** avente ad oggetto l'installazione di alcune tettoie a protezione degli ingressi all'edificio e posa di un barbeque sul fondo p.c.n. 1518;
- In data **26/02/2007** è stata presentata al Comune di Trieste una D.I.A. (denuncia di inizio attività ex L.R. 52/91) Prot. n. 11/3001-14/2005 avente ad oggetto una “variante” per realizzazione di posti macchina esterni e rifacimento delle facciate;
- In data **11/02/2009** è stata presentata al Comune di Trieste una D.I.A. (denuncia di inizio attività ex L.R. 52/91) sub Prot. n. 11/272-1/2009 avente ad oggetto modifiche interne/collegamento funzionale delle unità immobiliari adiacenti;

- La “fine lavori” per gli interventi di cui alla “variante” Prot. n. 11/3001-14/2005 (realizzazione di posti macchina esterni/rifacimento facciate) è stata presentata sub Prot. Corr. n. 11/3001-15/2005 dd. 17/05/2007;
- La “fine lavori” per modifiche interne/esterne (tettoie, barbecue, ecc.) e sostituzione di serramenti di cui alla D.I.A. prot. corr. 11/2423-16/2003 dd. 26/02/2007 è stata presentata sub prot. corr. 11/2423-17/2003 dd. 29/05/2009;
- In data 30/10/2009 è stata presentata ulteriore D.I.A. (sub Prot. corr. 11/1828/2009) avente ad oggetto lavori di sostituzione dei serramenti e, nuovamente, realizzazione di una veranda al primo piano (ad oggi NON REALIZZATA);
- NON risultano essere state depositate le comunicazioni di “fine lavori” per le D.I.A. inoltrate nelle date 11/02/2009 e 30/10/2009, che dovranno quindi essere definite “ora per allora”, e anzi, con atto trasmesso al Comune di Trieste sub prot. 11/2423-18/2003 dd. 11/08/2020 è stata comunicata la mancata “fine lavori” per ragioni personali e finanziarie del proprietario.

Dall’esame dei luoghi è stata riscontrata l’avvenuta messa in opera di un vano guardaroba interno ad una stanza del secondo piano, elemento costituente “edilizia libera” in quanto modifica interna (dovendosi solo aggiornare la planimetria catastale).

In tale momento si dovrà anche indicare correttamente la destinazione di uno specifico vano al 2° piano, attualmente indicato quale “cucina”

nell'attuale planimetria catastale in luogo del suo effettivo utilizzo quale "camera da letto" (c.d. cambio d'uso funzionale).

Per quanto riguarda la tettoia in ferro-vetro presente a copertura del passaggio tra la cucina ed il box auto, essa, pur in progetto e regolarmente installata, non appare inserita nella configurazione della mappa catastale (né tantomeno oggetto di accatastamento presso il c.d. Catasto Fabbicati); in tal ottica si dovrà procedere al suo inserimento in mappa mediante apposito elaborato catastale ("tipo mappale"), ed inserendo poi la presenza della tettoia anche nelle planimetrie catastali.

Si renderà altresì necessario definire la situazione della veranda a parziale chiusura della terrazza posta al di sopra dell'ingresso "lato via Romagna 39", in quanto, ancorchè prevista in progetto, essa non è stata realizzata e verosimilmente anche l'autorizzazione paesaggistica sarà scaduta per decorso dei termini.

Di maggior importanza è la presenza, non documentata progettualmente, di una finestra aperta sul lato est del fabbricato, in corrispondenza della camera da letto d'angolo, non indicata nella planimetria catastale del 2010 e perciò da ritenersi eseguita in un momento più recente; dovrà essere alternativamente: a) chiusa mediante muratura; b) trasformata in "luce" mediante sua sostituzione con vetro fisso offuscato/blocchi di vetrocemento (in quanto assimilati a muratura), oppure, c) oggetto di sanatoria previo ottenimento della prevista compatibilità paesaggistica.



In ogni caso, alla luce delle modifiche interne/collegamento funzionale delle unità immobiliari adiacenti di cui alla D.I.A. dd. 11/02/2009 sub Prot. n. 11/272-1/2009, si renderà necessario procedere alla redazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità alla luce degli interventi strutturali eseguiti.

In via indicativa, in questa fase si quantificano oneri per sanatorie, regolarizzazioni mappali / catastali, chiusura pratiche comunali, regolarizzazione/presentazione “stato di fatto” vano ripostiglio presente al di sotto del box auto nella sua parte postica, ecc., pari a **circa Euro 10.000,00**.

#### **Autorimessa**

Per tale immobile non è stato riscontrato alcun documento presso gli archivi del Comune; facendo riferimento alla planimetria catastale originaria, “di primo accatastamento” del box auto, datata 26/01/1940 (sub Scheda 10900781), si evince che lo stesso box auto è regolare dal punto di vista urbanistico in quanto preesistente alla prima legge in materia urbanistica (L. 1150/1942; non è però interpretabile nulla in merito alla preesistente presenza, nella parte posta al di sotto del box auto, verso il giardino (e quindi in posizione opposta al piano viario), di un vano alto circa 1,85 mt. attualmente adibito a deposito, avente autonomo accesso mediante porta ed esattamente delimitato dalle pareti perimetrali del box stesso, in quanto esso pare naturalmente connesso alla stessa presenza del box, la cui staticità non

potrebbe sussistere in assenza dell'“appoggio a terra” dato dalle murature perimetrali entro le quali è compreso il ripostiglio indicato.

In ogni caso, nessuna delle unità immobiliari trattate NON è mai stato oggetto di provvedimenti sanzionatori comminati dal Comune di Trieste ex L. 1150/42, 765/67 e 10/77.

#### PER QUANTO AL POSSESSO / LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

In sede di accesso il compendio di via di Romagna 39 risultava abitato dal soggetto proprietario con i propri figli; non è stato reperito alcun contratto di affittanza a soggetti terzi.

Per l'immobile in esame NON sono stati riscontrati abusi edilizi ostativi alla vendita quali verande formate e/o altre superfetazioni/aumenti volumetrici/aumenti di superficie;

Il fabbricato entro il quale ricade l'unità immobiliare oggetto della presente relazione NON risulta vincolato ai sensi del R.D. 1089/1939 come assorbito nel D.Lgs. 42/2004, pur essendo soggetto a “vincolo paesaggistico” di cui al Piano Paesaggistico Regionale;

#### PER QUANTO ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**Documento NON presente**, obbligatorio per la sola unità abitativa catastalmente identificata dalle p.c.n. “1518 sub 1+1517 sub 5” ai sensi dei DD.Lgs. citati (esenti le altre 2 unità immobiliari in quanto accatastate in categoria C/2) si indica in circa **Euro 600,00** (comprensivo di Cassa

previdenziale ed IVA) il costo per la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica, che andrà detratto al valore finale del bene.

### VALUTAZIONE

Si procederà alla stima dell'unità abitativa sulla scorta della sua **“superficie catastale totale”** come riscontrabile dalla visura catastale (e specificamente pari a 306 mq., già comprensiva delle superfici dei terrazzi/poggioli e della cantina debitamente ridotte secondo i coefficienti adottati dall'ufficio catastale) in quanto dato omogeneo con i comparativi riscontrati di seguito esposti.

Il metodo di stima utilizzato sarà di tipo **“comparativo per valori simili”**; sono state infatti ricercate compravendite recenti di immobili avvenute nella medesima zona, traendone il parametro “valore al mq.” in funzione del prezzo indicato in contratto e della superficie dell'immobile scambiato come derivante dalle visure catastali; un tanto ha permesso di accertare ed esaminare le – poche – compravendite concluse nel periodo 2020-2022 aventi ad oggetto unità immobiliari poste nelle immediate adiacenze; il box auto ed il posto auto scoperto saranno oggetto di autonoma valutazione “a corpo” all'interno del valore globale; il tutto come riassunto nel quadro sinottico di seguito predisposti:

<b>Comparativi e calcolo valori unitari di riferimento</b>					
	<b>Identificativo immobile</b>	<b>data compravendita</b>	<b>Composizione e superficie lorda</b>	<b>Importo transazione come da contratto</b>	<b>Valore unitario al mq. in €/mq</b>
<b>1</b>	Via Romagna 37/1	<b>28/01/2021</b> , in atti tavolari sub G.N. 1143/2021 (not. Perri - rep. 8363)	Unità abitativa “alloggio con 2 poggiosi” al quarto piano, cat. A/2, sup cat. <b>totale 154 mq.</b> e box auto al pianoterra, cat. C/6, sup cat. <b>totale 20 mq.</b>	Totale Euro 290.000,00 Di cui <b>Euro 260.000,00</b> per l'alloggio ed <b>Euro 30.000,00</b> per il box auto	<b>Circa 1.690,00/mq.</b> <sup>3</sup>
<b>2</b>	via Tibullo 20	<b>27/04/2022</b> , in atti tavolari sub G.N. 5072/2022 (not. Comisso - rep. 110167)	Unità abitativa “alloggio con 2 poggiosi al terzo piano, cat. A/2, sup cat. <b>totale 110 mq.</b> e box auto al pianoterra, cat. C/6, sup cat. <b>totale 17 mq.</b>	Totale Euro 230.000,00 Di cui <b>Euro 200.000,00</b> per l'alloggio ed <b>Euro 30.000,00</b> per il box auto	<b>Circa 1.820,00/mq.</b> <sup>4</sup>
<b>3</b>	Via Romagna 43/3	<b>22/12/2020</b> , in atti tavolari sub G.N. 12242/2020 (not. Grimaldi)	Alloggio al secondo piano, <b>sup. cat. totale 182 mq.</b> Garage al seminterrato, <b>sup. cat. totale 28 mq.</b> cantina al seminterrato, <b>sup. cat. totale 4 mq.</b>	Totale Euro 430.000,00 Di cui <b>Euro 400.000,00</b> per l'alloggio ed <b>Euro 25.000,00</b> per il box auto ed <b>Euro 5.000,00</b> per la cantina	<b>Circa 2.195,00/mq.</b> <sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Derivante dall'operazione: Euro 260.000,00 : 154 mq. quale “superficie catastale totale” = Euro 1.688,31/mq.

<sup>4</sup> Derivante dall'operazione: Euro 200.000,00 : 110 mq. quale “superficie catastale totale” = Euro 1.818,18/mq.

<sup>5</sup> Derivante dall'operazione: Euro 400.000,00 : 182 mq. quale “superficie catastale totale” = Euro 2.197,80/mq.

Si noti come tutti gli immobili utilizzati a fine comparativi siano costituiti da appartamenti in condominio (fondamentalmente dissimili dalla specifica natura del bene principale oggetto di stima, dato da una casa singola), essendo il mercato delle case singole/ville/villini presenti in zona praticamente inesistente, e ciò proprio in funzione dell'appetibilità del contesto, dove a fronte di un'elevatissima domanda di case singole vi è un'offerta del tutto minima; in ogni caso, dall'esame dei valori unitari determinati per la tipologia residenziale "alloggio in condominio", questi "coprono" un arco economico corrente tra un minimo di circa 1.700,00 (di cui al "comparativo 1") ed un massimo di circa 2.200,00 (di cui al "comparativo 3").

In ogni caso si evidenzia che i valori di scambio di cui ai comparativi reperiti sono riferiti a contrattazioni "in regime di libero mercato", essendo comunque a loro volta perfettamente coerenti con i dati di cui alle tabellazioni O.M.I. di seguito esposte per la specifica tipologia (abitazioni civili in condizioni "normali", come evidenziato in rosso nella tavola esplicativa di cui alla pagina che segue), e come tali valori siano leggermente superiori a quelli minimi/massimi per la tipologia "ville e villini" (nuovamente "in condizioni normali") cui appartiene il compendio immobiliare in fase di stima (i cui valori sono stati evidenziati in verde nella tavola esplicativa in pagina successiva), come di seguito riportato:

**Provincia:** TRIESTE  
**Comune:** TRIESTE  
**Fascia/zona:** Semicentrale/SCORCOLA  
**Codice di zona:** C5  
**Microzona catastale n.:** 0  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2350	3100	L
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2200	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1550	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1850	2550	L
Autorimesse	NORMALE	1150	1600	L
Box	NORMALE	1650	2400	L
Posti auto coperti	NORMALE	1000	1400	L
Ville e Villini	Ottimo	2400	3200	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2000	L

Un tanto premesso, quale verosimile parametro attuale di riferimento viene assunto l'importo medio di Euro 1.900,00/mq. ai fini della determinazione del valore commerciale dell'unità abitativa alloggio "p.c.n. 1518 sub. 1+p.c.n. 1517 sub. 5", ed attribuendo valori "a corpo" per il box auto in muratura, per il posto auto scoperto e per l'intercapedine/scantinato al di sotto del box auto, successivamente introducendo un fattore di svalutazione per la mancanza di garanzie.

Assunto quale parametro di riferimento il valore unitario di Euro 1.900,00 per l'unità abitativa (con l'evidenza che i vani "accessori" saranno oggetto di autonoma valutazione "a corpo"), si determina il più verosimile valore attuale del compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva come di seguito:

**unità immobiliare "alloggio" "p.c.n. 1518 sub. 1+p.c.n. 1517 sub. 5":**

sup. catastale totale 306 x Euro 1.900,00/mq. = Euro 581.400,00

**unità immobiliare "box auto", p.c.n. 1518 sub 2:**

a corpo Euro 34.000,00

**unità immobiliare "posto auto scoperto", p.c.n. 1517**

**sub 10:**

a corpo Euro 18.000,00

**"cantina/locali di sgombero" sottostante il box auto:**

a corpo Euro 2.000,00

**Totale = Euro 635.400,00**

**Detrazioni:**

- |                                                                                                                                                     |               |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| 1) Riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 2% calcolato sul valore dell'alloggio (Euro 581.400,00) = | – Euro        | 11.628,00       |
| 2) Detrazione per costi regolarizzazioni varie                                                                                                      | – Euro        | 10.000,00       |
| 3) Detrazione per redazione A.P.E.                                                                                                                  | – Euro        | 600,00          |
| 4) Detrazione per problematica fognaria                                                                                                             | – <u>Euro</u> | <u>6.000,00</u> |

**Totale detrazioni: Euro 28.228,00**

**TOTALE VALORE DI STIMA =**

**ARROTONDATI EURO 607.000,00<sup>6</sup>**

**VALORI FISCALI**

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

**a) per immobile “prima casa” per l’acquirente:**

somma rendite catastali x 115,5 = Euro 330.889,02

**b) per immobile non costituente “prima casa” per l’acquirente:**

somma rendite catastali x 126 = Euro 360.969,84

L' Esperto

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 12 aprile 2024 – 20 settembre 2024

Allegati:

- 1) fotografie;
- 2) planimetrie catastali;

---

<sup>6</sup> Il valore espresso è da ritenersi al lordo di ipoteche e comunque da ritenersi valido anche ove, a seguito di verifica, si riscontrasse uno sviluppo metrico leggermente differente da quello utilizzato dallo scrivente per la compilazione del valore stesso