

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 61/2022 R.G.E.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO LOTTO UNICO

1) Ubicazione:

- Provincia di **Trieste**
- Comune di **Muggia**
- Indirizzo: **Località Santa Barbara n. 81/a - Località Santa Barbara 81, Muggia, CAP 34015**
- Qualità: **Laboratorio artigianale con ufficio (artigianale) ed un alloggio residenziale, immobili censiti nel c.t. 1° della P.T. 1277 del C.C. di Monti di Muggia, nel c.t. 1° della P.T. 1280 del C.C. di Monti di Muggia e nel c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti di Muggia.**

2.0) SITUAZIONE TAVOLARE:

2.1) Partita Tavolare 1277 del C.C. di Monti di Muggia

c.t. 1°: p.c.ed. 211/2 ente urbano

Pres. 20 settembre 2011 G.N. 12151

Sulla base del foglio di notifica n. 187140/2010, si rende evidente, a seguito del commissamento della p.c.ed. 116 con la p.c.ed. 211/2 in c.t. 1°, la variazione di configurazione della p.c.ed. 211/2, ora “ente urbano” invariato lo stato giuridico

Pres. 7/1/2016 G.N. 46

Si rende evidente la variazione di configurazione della p.c.ed. 211/2 in c.t. 1°

Proprietà

Pres. 26 novembre 1998 G.N. 11549

Si annotano tutti gli obblighi assunti dagli iscritti proprietari G.N. 546/1981 e G.N. 1220/1998, Rep. N. 2021, per la durata di 10 (dieci) anni a far tempo dal 21.10.1998

Pres. 07 aprile 2006 G.N. 5221

Si annota presso il c.t. 1° la modifica della ragione sociale dell'iscritta proprietaria in:

“XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXX.”, con sede in
XXXXXX

Aggravi

Pres. 11 aprile 2017 G.N. 4297 PRINCIPALE

In base al mutuo dd. 7.4.2017 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di BANCA POPOLARE di VICENZA S.P.A. sede in Vicenza, per complessivi euro 900.000,00 di cui ero 450.000,00 per capitale, interessi ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°

ACCESSORIE: PP.TT. 1280 e 1000 di questo Comune Censuario

PENDE G.N. 9083/2022, atto accolto in data 17 agosto 2022 per annotare presso i seguenti immobili in C.C. di Monti di Muggia:

- **P.T. 1277 c.t. 1°**

- **P.T. 1280 c.t. 1°**

di iscritta ragione di XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXX in liquidazione, con sede a XXXXX e

- **P.T. 1000 c.t. 1°**

di iscritta ragione di XXXXX XXXXXX nato il XX.XX.XXX a
XXXX

il pignoramento immobiliare promosso da Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino, per la somma di euro 421.690,17, oltre a interessi, spese e successive occorrenze.

PENDE G.N. 3104/2023, la domanda tavolare ed il relativo decreto tavolare G.N. 3104/2023 di data 25/10/2023 prevede l'eliminazione del c.t. 2° della P.T. 1000 di Monti (costituito dalla p.c. 1625/4, particella questa che appariva inclusa nella neoformata p.c. 211/2). Pertanto, grazie alla eliminazione della consistenza del c.t. 2° della P.T. 1000 di Monti, non è stata necessaria l'apposizione di alcuna evidenza con decreto tavolare G.N. 3104/2023, in seno alla consistenza del c.t. 1° della P.T. 1277 di Monti che rimane invariata.

2.2) Partita Tavolare 1280 del C.C. di Monti di Muggia

c.t. 1°: p.c.t. 1625/6 ente urbano

P.G.N. 2117/2002

Pres. 20 settembre 2011 G.N. 12151

Sulla base del foglio di notifica n. 187140/2010, si rende evidente la variazione di configurazione della p.c.n. 1625/6 in c.t.1° ora “ente urbano” invariato lo stato giuridico

Pres. 7/1/2016 G.N. 46

Si rende evidente la variazione di configurazione della p.c.n. 1625/6 in c.t. 1°

PENDE G.N. 3104/2023 domanda tavolare accolta con il decreto tavolare di data 25 ottobre 2023, ma non ancora trascritto, per rettificare la numerazione della p.c.n. 1625/6 nella corretta p.c.n. 1625/11 (come attribuita di numerazione appar foglio di notifica in atti al G.N. 46/2016, vedi allegato 8)

Proprietà

Pres. 26 novembre 1998 G.N. 11549

Si annotano tutti gli obblighi assunti dagli iscritti proprietari G.N. 2865/1981 e G.N. 1220/1998, con l'atto dd. 21.10.1998 (atto di convenzione) Rep. N. 2021, per la durata di 10 (dieci) anni a far tempo dal 21.10.1998

Pres. 07 aprile 2006 G.N. 5221 - G.N. 2865/1981 e G.N. 1220/1998

Si annota presso il c.t. 1° la modifica della ragione sociale dell'iscritta proprietaria in:

“XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXX”, con sede in
XXXXXX

Aggravi

Pres. 11 aprile 2017 G.N. 4297 ACCESSORIA (vedi allegato 26)

Intavolata ipoteca simultanea a favore BANCA POPOLARE di VICENZA S.P.A. sede in Vicenza, per complessivi euro 900.000,00 di cui ero 450.000,00 per capitale, a peso del c.t. 1°

PRINCIPALE: P.T. 1277 di questo Comune Censuario

PENDE G.N. 9083/2022 (vedi allegato 10), atto accolto in data 17 agosto 2022 **per annotare presso i seguenti immobili in C.C. di**

Monti di Muggia:

- **P.T. 1277 c.t. 1°**

- **P.T. 1280 c.t. 1°**

di iscritta ragione di XXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX in liquidazione, con sede a XXXXX e

- **P.T. 1000 c.t. 1°**

di iscritta ragione di XXXXX XXXXX nato il XXXX a XXXXX

il pignoramento immobiliare promosso da Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino, per la somma di euro 421.690,17, oltre a interessi, spese e successive occorrenze.

2.3) Partita Tavolare 1000 del C.C. di Monti di Muggia

c.t. 1°: p.c.ed. 211/1 casa di mq. 127

c.t. 2°: omesso

PENDE G.N. 3104/2023, domanda tavolare accolta con il decreto tavolare di data 25 ottobre 2023, ma non ancora trascritto per eliminare presso il c.t. 2° della P.T. 1000, la p.c. 1625/4, così che il relativo corpo tavolare 2° risulterà spento.

Proprietà del c.t. 1°

Pres. 26 novembre 1998 G.N. 11549

Si annotano presso il c.t. 1°, di iscritta ragione di XXXX XXXXX, tutti gli obblighi assunti dagli iscritti proprietario, nei confronti del COMUNE DI MUGGIA, con l'atto di convenzione dd. 21.10.1998 Rep. N. 2021, per la durata di 10 (dieci) anni a far tempo dal 21.10.1998

Pres. 03 aprile 2008 G.N. 4522

Si annota la domanda di XXXX XXXXX per l'intavolazione del diritto di proprietà del c.t. 1°:

Pres. 12 giugno 2008 G.N. 7969

In base al contratto di compravendita dd. 26/03/2008 già in atti sub G.N. 4522/08 ed all'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio dd. 6/6/2008, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

XXXXX XXXXX, nato a XXXXX l'X XXXX XXXX, con rango di cui al G.N. 4522/2008

Aggravi

Pres. 11 aprile 2017 G.N. 4297 ACCESSORIA

Intavolata ipoteca simultanea a favore BANCA POPOLARE di VICENZA S.P.A. sede in Vicenza, per complessivi euro 900.000,00 di cui euro 450.000,00 per capitale, a peso del c.t. 1°

PRINCIPALE: P.T. 1277 di questo Comune Censuario

Pres. 12.11.2020 G.N. 10446

In base al decreto ingiuntivo definitivamente esecutivo dd. 21.11.2019, si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore di "BPER BANCA s.p.a." sede in Modena sino alla concorrenza dell'importo di euro 135.000,00 a garanzia del credito oltre a spese, ecc. a peso del c.t.1°

PENDE G.N. 9083/2022, atto accolto in data 17 agosto 2022 **per annotare presso i seguenti immobili in C.C. di Monti di Muggia:**

- P.T. 1277 c.t. 1°

- P.T. 1280 c.t. 1°

di iscritta ragione di XXXXX XXXXXX XXXXXX S.R.L. in liquidazione, con sede a XXXXX e

- P.T. 1000 c.t. 1°

di iscritta ragione di XXXX XXXXXX nato il X.XX.XXXX a XXXX,

il pignoramento immobiliare promosso da Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino, per la somma di euro 421.690,17, oltre a interessi, spese e successive occorrenze.

**3.0) SITUAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO
PROVINCIALE DI TRIESTE – TERRITORIO SERVIZI
CATASTALI (Catasto Fabbricati)**

**3.1) Lo STABILIMENTO ARTIGIANALE al pianoterra ed al primo
piano dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c.n. 1625/11
del C.C. di Monti di Muggia, risulta censito con i seguenti
identificativi:**

Comune di MUGGIA (Codice F795) Provincia di TRIESTE

Sez.	Fg.	p.c.n.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
B	9	.211/2	1	-	D/7	-	-	-	Euro 3.310,00
									1625/11

Indirizzo: LOCALITA' SANTA BARBARA n. 81 piano: T-1

Intestato: XXX XXXXX XXXXX XXXX Sede in XXXXZZX (XX)
codice fiscale XXXXXXXXX* proprietà per 1/1

*Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – Particella 1625/11

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – Particella 211/2

**3.2) L'UFFICIO, presente al pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed.
211/1 del C.C. di Monti di Muggia, risulta censito con i seguenti
identificativi:**

Comune di MUGGIA (Codice F795) Provincia di TRIESTE

Sez.	Fg.	p.c.n.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
B	9	.211/1	1	-	A/10	U	4,5	Tot.: 108 mq	€ 2.231,09

Indirizzo: LOCALITA' SANTA BARBARA n. 81 piano: T

Intestato: XXXXX XXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX co-
dice fiscale XXXXXXXXX* proprietà per 1/1

*Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – Particella .211/1

**3.3) L'ALLOGGIO, presente al primo piano dell'edificio eretto sulla
p.c.ed. .211/1 del C.C. di Monti di Muggia, risulta censito con i
seguenti identificativi:**

Comune di MUGGIA (Codice F795) Provincia di TRIESTE

Sez.	Fg.	p.c.n.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
B	9	.211/1	2	-	A/3	5	4,5	Tot.: 116 mq.	€ 511,29
									Escluse aree
									Scoperte**
									114 mq.

Intestato: XXXXXX XXXX nato a XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
codice fiscale XXXXXXXXX* proprietà per 1/1

*Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – Particella .211/1

4) NOTE:

• *Dati urbanistici:*

Le costruzioni originarie sono state costruite certamente in data
precedente al 1° settembre 1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Muggia è stato possibile
recuperare le seguenti licenze/concessioni edilizie:

- a) Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili Pratica N. 8607 -97/65
di data 24 settembre 1965, autorizzazione a costruire una
trasformazione da magazzino in macello sul mappale 1625/3.
- b) Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili Pratica N. 64/73-1085
di data 9 giugno 1973, autorizzazione a costruire due locali da

- adibirsi a centrale termica e ripostiglio, al quale ha fatto seguito l'autorizzazione di abitabilità con Prot. 5997, Pratica 64/73 di data 23 ottobre 1973
- c) Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili Pratica N. 65/73-1086 di data 9 giugno 1973, autorizzazione a costruire un corpo aggiunto e la ristrutturazione dell'edificio presente sul mappale p.c. 211 (attuale p.c.ed. 211/1), al quale ha fatto seguito l'autorizzazione di abitabilità con Prot. 5908, Pratica 65/73 di data 23 ottobre 1973
- d) Concessione Edilizia n. 1950, prot. 5580/1108, di data 28/08/1984, Pratica Edilizia N. 28/1984, ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso in artigianale, al quale ha fatto seguito l'autorizzazione di agibilità con Prot. 6072/1890, Pratica 28/1984 di data 20 giugno 1986;
- e) Autorizzazione Prot. n. 12615/3058 di data 3 ottobre 1984, autorizzazione per apportare le modifiche ai serramenti nella parte interna dell'edificio sito in località Santa Barbara n. 81, e più precisamente da legno ad alluminio (con riferimento alla concessione edilizia n. 1950 rilasciata in data 28 agosto 1984).
- f) Concessione Edilizia n. 3018, prot. 3294/98, di data 29/12/1998, Pratica Edilizia N. 98-029, per ristrutturazione ed ampliamento dello stabilimento industriale-artigianale sito in Loc. S. Barbara n. 81/a;
- g) Variante alla Concessione Edilizia n. 3018 di data 29/12/1998, Pratica Edilizia N. 98-029-V di data 26/10/2001 Prot. n. 16031-01;
- h) Segnalazione Certificata di Inizio Attività –SCIA IN SANATORIA presentata in data 4/7/2016 prot. n. 19474-16, Pratica Edilizia N. 16-052-S, alla quale ha fatto seguito la comunicazione del Comune di Muggia di sospensione di data

08/07/2016 prot. n. 20429-16 dell'efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata, la successiva integrazione documentale di data 02/09/2016, prot. n. 24481-16 e di data 07/10/2016, prot. n. 27780-16, con accertamento da parte del Comune di Muggia della conclusione del procedimento avviato con la SCIA in Sanatoria presentata in data 8/7/2016 prot. n. 20429-16, con prot. n. 28427 dd. 13/10/2016.

i) Richiesta di Agibilità presentata in data 26/10/2016 Pratica edilizia 16-052-S e Pratica 98-029, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Muggia in data 16 novembre 2016 dell'Attestazione di Agibilità per l'intervento di ampliamento dell'immobile civico n. 81/a di Località Santa Barbara.

- Risultano presenti due contratti di locazione di immobili ad uso commerciale relativi rispettivamente a parte dell'ufficio al pianoterra (p.c.ed. 211/1) ed a parte dello stabilimento artigianale al pianoterra ed al primo piano (p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11). **Si rende evidente che trattandosi di due contratti di locazione di immobile ad uso commerciale, gli stessi sono soggetti al diritto di prelazione così come previsto per legge, a favore del conduttore.**
- Sarà necessario incaricare un tecnico abilitato, per la predisposizione di un Tipo Mappale di aggiornamento, per le p.c.ed. 211/1, per la p.c.ed. 211/2 e per la p.c.n. 1625/11 del C.C. Di Monti di Muggia con procedura "PREGEO", sostenendone i relativi costi.
- Sarà necessario incaricare un tecnico abilitato, per la predisposizione di variazioni catastali, relative all'alloggio ed all'ufficio presenti sulla p.c.ed. 211/1, e per lo stabilimento artigianale presente sulla la p.c.ed. 211/2 e sulla p.c.n. 1625/11 del C.C. Di Monti di Muggia con procedura "DOCFA", sostenendone i relativi costi.

- Sarà necessario incaricare un tecnico per la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica (APE), per l'ufficio al pianoterra e per l'alloggio al primo piano sostenendo i relativi costi.
- Saranno da eseguire delle verifiche statiche con l'ausilio di un tecnico abilitato (ingegnere strutturista), relativamente al solaio della soffitta/intercapedine soprastante all'alloggio al primo piano (p.c.ed. 211/1) per valutare l'idoneità dello stesso solaio per un utilizzo come deposito e per valutare l'avvenuta realizzazione di due lucernari sulla copertura soprastante, procedendo a seconda dei casi con l'eventuale presentazione di un progetto in sanatoria (con l'ausilio di un tecnico abilitato) o con il ripristino dello stato dei luoghi, il tutto eseguito con spese (tecniche, diritti comunali, sanzioni, adeguamenti, ecc.) a completo carico dell'aggiudicatario della presente procedura immobiliare.
- Saranno da eseguire delle verifiche statiche con l'ausilio di un tecnico abilitato (ingegnere strutturista), in un ripostiglio al pianoterra dello stabilimento (p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11), per accertare uno scasso presente sulla muratura (nicchia) ed una soprastante putrella in ferro. Verificando se queste opere erano contemplate nelle pratiche relative al collaudo statico. Queste verifiche ed eventuali opere di ripristino ed adeguamento, a completo carico dell'aggiudicatario della presente procedura immobiliare.
- Saranno da eseguire delle verifiche statiche con l'ausilio di un tecnico abilitato (ingegnere strutturista), in un vano sottotetto/intercapedine sito al primo piano dello stabilimento (p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11), per accertare uno scasso (taglio) presente sul solaio tra pianoterra sottotetto/intercapedine. Verificando se queste opere erano contemplate nelle pratiche relative al collaudo statico. Sarà inoltre necessario ese-

guire sottotetto/intercapedine il tamponamento di un foro finestra di piccole dimensioni prospettante la proprietà di terzi. Queste verifiche ed eventuali opere di ripristino ed adeguamento, a completo carico dell'aggiudicatario della presente procedura immobiliare.

- Sarà necessario procedere con la rimozione di alcune pannellature e con la rimozione dei residui di una piccola e precaria tettoia presente sulla terrazza (p.c.ed. 211/2). Queste rimozioni, a completo carico dell'aggiudicatario della presente procedura immobiliare.

5) VALORE STIMATO DEL BENE:

- VALORE DEL LOTTO UNICO € **227.350,00**

I valori sopra indicati sono da considerarsi valido “una tantum” in funzione delle entità esaminate e valutate, in quanto comunque da intendersi “a corpo”, e ciò anche ove a seguito di verifica si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello utilizzato dallo scrivente Tecnico per la composizione dei singoli valori.

Trieste, 08 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico:
(geom. Silvano PURINANI)