

TRIBUNALE DI VERONA
SEZIONE II CIVILE
PERIZIA DI STIMA LOTTO UNICO

Liquidazione Giudiziale	R.G. 31/2024
Giudice Delegato	Bartolotti Francesco
Liquidazione Giudiziale di	--- Omissis ---, CF --- Omissis ---

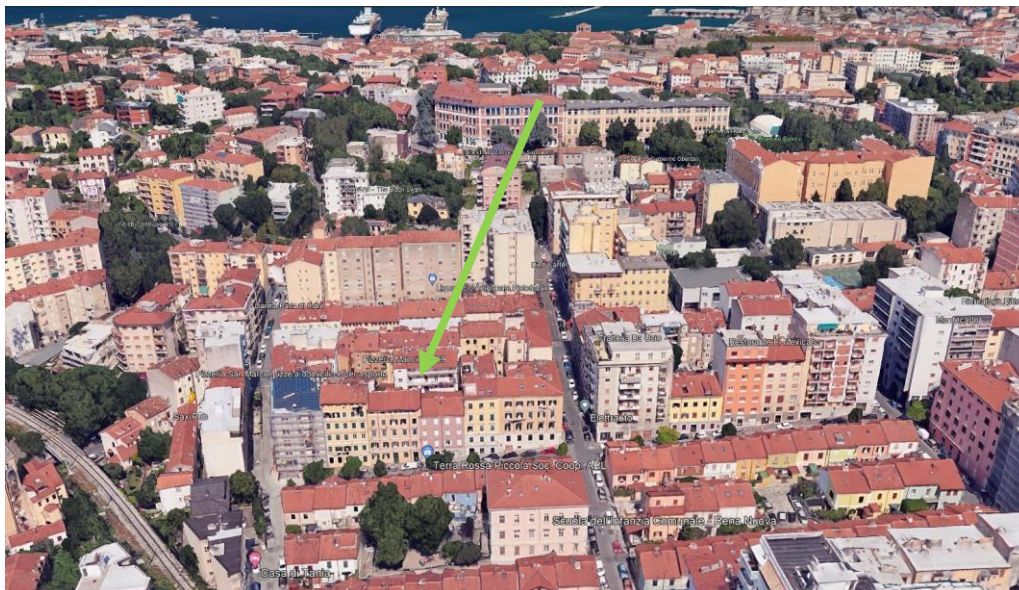


Foto ed indicazione dell'immobile

Esperto stimatore: ing. Deborah Ovidia con studio a Trieste Passo Goldoni 2

Curatore: dott. Erik Rambaldini con studio in Verona, Via del Lavoro 53

A. SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Procedura	RG 31/2024
Lotto	1
Diritto oggetto di vendita	Piena proprietà dell'intero
Tipologia immobile	Abitazione in condominio
Ubicazione	Trieste (TS), Via della Concordia 27
Dati catastali	Comune di TRIESTE (L424) (TS) Sez. Urb. V Foglio 29 Particella 6797 Subalterno 13
VALORE DI STIMA al netto delle decurtazioni	€ 52.400,00
Stato di occupazione	Libero
Irregolarità edilizie	Non presenti
Irregolarità catastali	Presenti Costi di regolarizzazione € 800,00 (già scomputati nel Valore di stima)
Esistenza di formalità non cancellabili	NO
NOTE Il presente prospetto riporta dati sintetici, per la lettura dei quali si rimanda al contenuto della presente perizia	

B. DIRITTO OGGETTO DELLA VENDITA ESECUTIVA E DECRIZIONE DEL LOTTO E DELLA PROPRIETA' TRAMITE RILIEVO TAVOLARE

Diritto di piena proprietà per la quota 1/1 dell'unità condominiale costituita da alloggio sito al 3° piano della casa civ. n° 27 di via della Concordia costruita sulla p.c.n. 6797 in P.T. 25265 marcato «13» in trama a righe seghettate. Piano al G.N. 4648/05.

Rilievo tavolare dd.04.06.2024

P.T. 76690 del C.C. di Trieste c.tav. 1°

Unità condominiale costituita da alloggio sito al 3° piano della casa civ. n° 27 di via della Concordia costruita sulla p.c.n. 6797 in P.T. 25265 marcato «13» in trama a righe seghettate. piano al G.N. 4648/05

(Foglio "A" - 2ª parte)

Pres. 19.04.05 - G.N. 4648

1. Si rende evidente che all'u.c. in c.t. 1° sono di pertinenza 42/1.000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 25265 q.C.C.

Pres. 07.07.05 - G.N. 8257

2. Si rende evidente il diritto di servitù di aria ecc, a peso della p.c.n. 6796/1 in c.t. 1° P.T. 76677 di Trieste ed a favore del c.t. 1° u.c. marcata «13».

(Foglio "B" - della proprietà)

- *poste da 1. a 2. omissis (cancellate)*-

Pres. 11.07.17 - G.N. 7823

3. In base alla compravendita dd. 06.07.2017, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

«--- Omissis ---» ~~sede Verona~~

Pres. 24.06.2022 - G.N. 7551

4. Si annota presso il c.t. 1° la variazione della sede sociale dell'iscritta proprietaria in «San Martino Buon Albergo(VR)»

(Foglio "C" - degli aggravii)

- *ipoteca cancellata* -

Pende G.N. 5895/2024 (Iscrizione liquidazione giudiziaria --- Omissis ---)

C. DIVISIONI IN LOTTI/LOTTO UNICO

Trattasi di un alloggio di taglio minimo, non vendibile in lotti.

D. DESCRIZIONE DEL LOTTO

D.1. LOTTO UNICO

Trattasi di lotto unico, non divisibile e vendita di quota intera in proprietà --- Omissis ---

D.1.1. Proprietà

Alla proprietà l'immobile è pervenuto con compravendita cui il G.N. 7823/2017, n Rep 116804 del 06.07.2017, N raccolta 22062.

D.1.1.1. Ricerche presso gli uffici anagrafici – Camera di Commercio

La --- Omissis --- con CF/P Iva --- Omissis ---ha sede legale in San Martino Buon Albergo (VR) viale rappresentante legale --- Omissis ---.

Con sentenza n 55/2024 è stata dichiarata l'apertura della Liquidazione Giudiziale della società con curatore il dott. Erik Rambaldini.

D.1.2. Identificazione catastale dei beni oggetto della vendita

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

Sez. Urb. V Foglio 29 Particella 6797 Subalterno 13

Classamento:

Rendita: Euro 167,85

Zona censuaria 1,

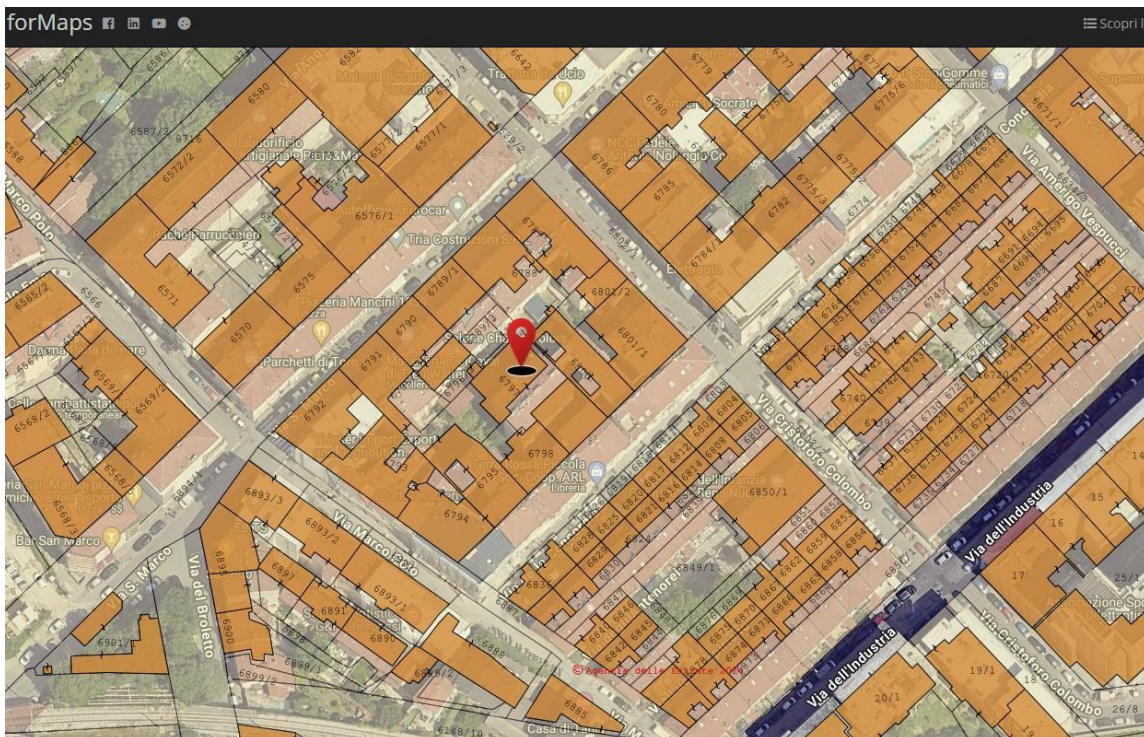
Categoria A/4a), Classe 1, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA DELLA CONCORDIA n. 27 Piano 3

Dati di superficie: Totale: 38 m2 - Totale escluse aree scoperte b): 38 m2

C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali e tra la consistenza tavolare e catastale.

Non c'è concordanza fra la planimetria catastale e lo stato in natura del bene in quanto è stato allargato il bagno wc esistente. Per la regolarizzazione catastale sarà necessario predisporre pratica di DOCFA al costo indicativo lordo onnicomprensivo di circa 800,00 Euro.



Estratto Formaps con indicazione del bene

D.1.3. Descrizione dei beni

D.1.3.1. Contesto

L'alloggio oggetto di stima è situato in un condominio ubicato nel rione di San Giacomo a Trieste. Quest'area, pur trattandosi di rione popolare, è gradita sul mercato per le sue caratteristiche peculiari quali: la presenza di una piazza alberata con panchine, chiesa, bar, e tutti i servizi nonché per la vicinanza al centro città. L'area è saturata dal punto di vista dei parcheggi ma c'è un autorimessa interrata coperta sotto piazza di Campo San Giacomo.

D.1.3.2. Descrizione dell'unità immobiliare e del fabbricato

Il fabbricato al civ. 27 è un edificio a cinque piani fuori terra, inserito in una corte interna fra altri edifici. L'ingresso avviene dalla Via della Concordia al civ. 25, poi attraverso un androne con servitu' di passaggio a favore del civ. 27 si accede ad un cortile interno (in proprietà del condominio civ. 27) arrivando appunto all'immobile oggetto della presente. L'edificio ha un vano scale laterale e gli alloggi sono distribuiti in parallelo e serviti ai piani da ballatoi aperti, con tipologia costruttiva tipica dell'epoca. La casa è del 1901, con agibilità originaria del 1905, ed è costruita presumibilmente con murature in pietra e solai in legno, tetto a falde in legno con

copertura in coppi. Non è presente l'ascensore.

L'alloggio si trova al terzo piano ed è il primo del ballatoio rispetto al vano scale.

Le parti comuni sono semplici ma in buone condizioni e ben tenute.

La porta di ingresso dell'alloggio è recente, a doppia battuta, in alluminio grigio e vetro satinato. L'alloggio è composto da cucina con accesso diretto al ballatoio (unica porta finestra dell'ambiente); dalla stessa vi è accesso diretto al bagno wc ed alla stanza che ha affaccio sul lato opposto.

L'alloggio all'interno è in più che buone condizioni con pavimento in laminato chiaro nei due ambienti principali e pareti tinteggiate di colore bianco. La cucina ha parete attrezzata (che rimane nell'immobile) con fondo piastrellato tinteggiato in grigio. Vi è attacco del gas non collegato (si consiglia di verificare la tenuta con tecnico specializzato). La stanza da letto presenta serramento in legno ritinteggiato di colore bianco e scuro più recente in pvc; è dotata di split in pompa di calore per riscaldamento e climatizzazione con unità esterna a parete.

Il bagno-wc ha porta a soffietto sulla cucina, è finestrato ed è piastrellato nei toni del grigio; è dotato di wc, lavabo e doccia (senza bidet).

L'acqua calda è prodotta da due boiler elettrici uno in bagno ed uno sotto lavello. Presente impianto elettrico apparentemente recente con quadretto in ingresso ma di cui non è stato reperito il certificato di conformità.

Nel complesso l'alloggio è semplice e di modeste dimensioni e tipologia ma buono.

La zona è richiesta per gli affitti con prezzi contenuti ed adeguati al mercato della zona stessa.

Il presente bene viene comunque alienato in assenza della garanzia per vizi.

D.1.3.3. Individuazione dei beni condominiali o delle pertinenze con specifica indicazione degli identificativi catastali

Si rende evidente che all'u.c. in c.t. 1° sono di pertinenza 42/1.000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 25265 q.C.C. (cortile pcn 6797 C.C. Trieste)

D.1.3.4. Individuazione dell'accesso o degli accessi del bene immobile

L'ingresso avviene dalla strada al civ. 25, poi attraverso un androne con servitu' di passaggio a favore del civ. 27 si accede ad un cortile interno (in proprietà del condominio civ. 27) arrivando appunto all'immobile oggetto della presente

D.1.4 Situazione urbanistica della zona

Trattasi si area in Zona B0 - Centro urbano di pregio ambientale

Comprendono prevalentemente le zone dell'espansione dei borghi asburgici non incluse nell'ambito delle zone A. Sono caratterizzate dalla continuità dello spazio degli isolati e dalla cospicua presenza di ville ed edifici di pregio storico - architettonico e di interesse storico - testimoniale.

D.1.5 Situazione catastale dell'immobile

Non c'è concordanza fra la planimetria catastale e lo stato in natura del bene in quanto è stato allargato il bagno wc esistente. Per la regolarizzazione catastale sarà necessario predisporre pratica di DOCFA al costo indicativo lordo onnicomprensivo di circa 800,00 Euro.

Vedi anche punto D.1.2

D.1.6. Situazione edilizia dell'immobile

Trattasi di immobile ante 1967.

Dall'Archivio Generale del Comune di Trieste si è reperito che l'intervento edilizio è dell'anno 1901 con abitabilità rilasciata con atto: Magistrato civico, esibito n. 58093/1901 F 3/10-1/1901 dd. 24/08/1901 dispositivo dell'atto: "... la casa ..."

Ulteriori fonti: Libro delle case: "casa di pianoterra quattro piani e soffitta".

Guida generale di Trieste 1905: pianoterra superiore e cinque livelli abitati.

Successivamente è stata presentata D.I.A. per rifacimento intonaci per il condominio intero con pratica Prot. Corr. 11/69/2005.

Non risultano abusi condonati per il bene.

Non risultano abusi condonati per il bene.

Non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori.

È stata eseguita una modifica del servizio igienico con allungamento dello stesso verso porzione della cucina ma tale opera può essere stata realizzata in regime di edilizia libera senza necessità di comunicazione al Comune come da L.R. 19/2009.

D.1.7 Stato di occupazione dell'immobile

D.1.7.1. Stato di occupazione dell'immobile ed identificazione degli occupanti

L'immobile in oggetto, all'atto del sopralluogo risultava vuoto ma ammobiliato.

L'Agenzia delle Entrate con Prot. d'ingresso 49768 dd 03/05/2024 ha comunicato che non risultano stipulati e registrati da parte dell'intestatario --- Omissis ---.

CF. --- Omissis --- contratti sul bene immobile indicato. Era stato stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo presso l'ufficio di DPVR UT Verona 1 che è scaduto il 30.06.2023 con corrispettivo annuale di 3.600,00 Euro.

D.1.7.2. Opponibilità o inopponibilità dello stato d'occupazione dell'immobile

Non vi sono stati o contratti opponibili.

D.1.8. Vincoli ed oneri giuridici

D.1.8.1. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Non vi sono vincoli iscritti ad esclusione dell'Iscrizione cui il G.N. 4677/2024 della **Liquidazione Giudiziale** --- Omissis --- che verrà cancellato a spese della procedura.

D.1.8.3. Accertamento dei vincoli e degli oneri giuridici che sono opponibili

Non vi sono vincoli opponibili.

D.1.8.4. Accertamento di eventuali diritti di prelazione da parte di soggetti terzi sull'immobile

Non vi sono diritti di prelazione da parte di soggetti terzi.

D.1.9. Indicazioni acquisite in ordine agli oneri condominiali

L'Amministrazione Stabili Samaritan invia la situazione contabile al 24.04.2024.

Ente 13 - --- OMISSIS ---

Es. ord. 01/09/2023 31/08/2024

(Saldo esercizio precedente € 3.353,63)

Prima rata ordinaria (ANTICIPATA) 15/12/2023 - dovuto 185,50 € - versato 0,00 €

Seconda rata ordinaria 20/04/2024 - dovuto 1.295,32 € - versato 0,00 €

Terza rata ordinaria 01/06/2024 - dovuto 1.295,32 € - versato 0,00 €

Quarta rata ordinaria 31/07/2024 - dovuto 1.295,32 € - versato 0,00 € Altri

incassi - dovuto 0,00 - versato € 0,00 €

Totale - dovuto 4.071,46 - versato € 0,00 €

Debito - dovuto 4.071,46 €

L'amministratore comunica che il pregresso più l'ordinario alla data 06.05.2024 ammonta a 3.844,16 euro.

D.1.10. Indicazioni utili ai fini del regime fiscale della vendita

Il bene è In proprietà della società fallita in base alla compravendita dd. 6.07.2017.

Non si ritiene sia un bene strumentale.

D.1.11. Immobile in regime di edilizia convenzionata

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia convenzionata pubblica e non vi sono quindi limiti alla circolazione dell'immobile.

D.1.12. Separazione in natura e progetto divisionale

Vendita di quota intera.

D.1.13. Valutazione del lotto

D.1.13.1. Consistenza e caratteristiche peculiari che influenzano il valore dell'immobile

L'immobile si trova in zona semicentrale, area popolare ma con mercato immobiliare in costante movimento.

La tipologia immobiliare è ultrapolare e l'immobile è di dimensioni minime. Le parti condominiali sono in buone condizioni, l'alloggio è buone condizioni d'uso ma richiede la verifica e revisione degli impianti.

La superficie catastale dell'immobile è di 38 mq.

La superficie commerciale reale è di 36 mq.

D.1.13.2. Criteri di stima

Ai fini della valutazione si tiene conto di tutto quanto esposto nella presente relazione e si esegue una stima con metodologia MCA, Market Comparison Approach.

Il metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico è applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con "n" caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il presupposto fondamentale del metodo MCA è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili, in quanto:

- sono noti i relativi prezzi di compravendita;
- sono stati compravenduti in epoca nota e in un intervallo di tempo abbastanza prossimo alla data di stima;
- sono appartenenti alla stessa zona omogenea di mercato;
- posseggono superfici principali appartenenti alla stessa classe di superficie.

La scrivente ha reperito presso gli archivi dell'Ufficio Tavolare due compravendite tra il 2022 ed il 2023 di due alloggi di tipologia comparabile nella stessa zona e come terzo comparabile si è utilizzato un bene in vendita attualmente nella stessa zona, con stessa tipologia e stato d'uso.

I dati dei comparabili utilizzati per la stima sono stati reperiti nei contratti di compravendita dei singoli immobili o negli Ape allegati agli stessi.

I beni confrontabili sono stati omogeneizzati con il metodo dell'MCA come da tabella di calcolo allegata che fornisce i dettagli dei calcoli.

Dal calcolo con metodo MCA si determina un valore arrotondato dell'immobile pari ad Euro 57.350,27 Euro senza detrazioni.

Verifica valore

Considerando la superficie dell'immobile catastale dell'immobile di 38,00 mq (corrispondente alla superficie commerciale) si ottiene un valore parametrico di 1.509,22 Euro/mq, valore assolutamente in linea con i valori del Borsino FIAIP 2023 per la Zona San Giacomo, immobili in condizioni abitabili.

Detrazioni

Detrazione stimata per:

- DOCFA per regolarizzazione = 800,00 Euro
- APE = 300,00 Euro
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla data odierna = 3.844,16

Valore dell'immobile = 57.350,27 - 800,00 - 300,00 - 3.844,16 = 52.406,11 Euro

VALORE DI VENDITA DEL BENE al netto delle decurtazioni

Il valore di mercato arrotondato dell'immobile P.T. 76690 del C.C. di Trieste c.tav. 1°

Unità condominiale costituita da alloggio sito al 3° piano della casa civ. n° 27 di via della Concordia costruita sulla p.c.n. 6797 in P.T. 25265 marcato «13» in trama a righe seghettate è di Euro 52.400,00.

D.1.14. Attestato prestazione energetica

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale DLGS 192/05 succ. mod., che è obbligatorio dotare dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

È stato rinvenuto un APE che classifica l'alloggio in classe G ma è stato modificato il sistema di riscaldamento/climatizzazione rispetto ad esso e quindi lo stesso documento è da rifare con un costo indicativo omnicomprensivo di 300,00 Euro.

ALLEGATI :

- Documentazione Fotografica Inquadramento cittadino
- Documentazione Fotografica alloggio
- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Piano Tavolare G.N. 4648/2005 (estratto parziale)
- Atto di provenienza G.N. 7823/2017
- Agibilità originaria

Trieste, 04 giugno 2024

dott. ing. Deborah Ovadia



OVADIA
DEBORAH
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di
Trieste
Ingegnere
04.06.2024
08:10:02
GMT+00:00