

Studio tecnico
ZUCCA GEOM. MICHELE
Piazza San Giovanni 4 - 34122 Trieste
Tel. 3282882500 e-mail: geom.michelezucca@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

ESECUZIONE IMMOBILIARI DI TRIESTE

Nella procedura esecutiva

R.E. 23/2024

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

Creditore Intervenuto:

[REDACTED]

Giudice Esecuzione:

dott. Francesco Saverio MOSCATO

Premesse

Con ordinanza di nomina del 12/04/2024 l'ill.mo Giudice dott. Francesco Saverio Moscato del Tribunale Ordinario di Trieste nominava me sottoscritto geom. Michele ZUCCA, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trieste al n. 951 ed al n. 56 del Nuovo Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Trieste, domiciliato in Trieste piazza San Giovanni 4, quale "esperto stimatore" nel procedimento in epigrafe per la determinazione del valore di mercato dei beni siti in Trieste costituiti dall'unità immobiliare sita al terzo piano dell'edificio civico 24 di via dell'Industria tavolarmente allibrata in c.t. 1° della P.T. 2067 del C.C. di Chiarbola



Superiore di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

- 16/04/2024: lo scrivente accetta l'incarico conferito in data 12/04/2024 prestando il giuramento di rito e depositandolo a mezzo telematico;
- 04/06/2024: alla presenza dell'esecutato e dell'avv. Giuliano Marin in qualità di custode giudiziario nominato dal G.E. eseguito l'accesso all'immobile dove è stato verificato lo stato dei luoghi ed assunto rilievo fotografico e planimetrico di dettaglio;
- 04/06/2024: accesso all'Ufficio Tavolare di Trieste ed acquisizione della situazione e delle planimetrie tavolari ivi depositati;
- 11/07/2024: accesso telematico all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Trieste - Territorio - Servizi Catastali con acquisizione della situazione e delle planimetrie catastali;
- 11/07/2024: ricevuto, previa richiesta effettuata a mezzo posta elettronica, dall'Amministratore pro tempore la situazione contabile delle spese condominiali a carico dell'esecutato;
- 11/07/2024: inviata pec all'Agenzia delle Entrate di Trieste con richiesta di verifica esistenza di contratto di affitto registrati a nome dell'esecutato e gravanti sull'immobile oggetto dell'esecuzione;
- 11/07/2024: inviato al Comune di Trieste istanza di accesso atti relativi all'immobile;
- 26/07/2024: eseguito accesso all'Archivio Disegni del Comune di Trieste per la verifica della documentazione edilizia dell'immobile;

Nel periodo intercorso tra il giuramento e la data della presente relazione peritale sono



stati acquisti dati del mercato immobiliare e quant'altro necessario alla redazione della presente perizia.

SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE PERITALE

1. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è stato eseguito in data 04/06/2024 alla presenza dell'esecutato, proprietario dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare [REDACTED] e dell'avv. Giuliano MARIN in qualità di Custode Giudiziario incaricato dal Giudice dell'Esecuzione.

Nel corso del sopralluogo è stato verificato lo stato dei luoghi degli immobili con assunzione di misure e di fotografie.

L'immobile al momento risultava in libero ma nel pieno possesso del proprietario esecutato che dichiarava l'assenza di contratti di locazione a terzi.

2. SITUAZIONE TAVOLARE

Quesito 2:

“descrivere i 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; avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia”

Risposta:

Dalle risultanze dell'Ufficio Tavolare di Trieste gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono così identificati (situazione aggiornata al 30/07/2024)

Partita Tavolare 2067 del C.C. di Trieste



Consistenza:

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente costituito dall'alloggio al terzo piano della casa civ. 24 di via dell'Industria, costruita sulla P.T. 659 di Chiarbola, composto da camera, cucina, disimpegno e cesso con anticesso, marcato "P" in azzurro nel piano sub G.N. 5379/59 con le congiunte 42/1000 p.i. della P.T. 659 di Chiarbola.

Proprietà:

Pres. 06/04/2004 G.N. 4129

[REDACTED]

Aggravi:

Pres. 06/04/2004 G.N. 4130 Principale

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore [REDACTED]
[REDACTED] per complessivi € 136.000,00 di cui € 68.000,00 per capitale - Accessoria per le p.i. P.T. 659 q.c.c.

Pende G.N. 9493/23 accolto in data 30/08/2023 per intavolazione del diritto di ipoteca legale a favore [REDACTED]
[REDACTED], a peso del c.t.

1° della P.T. 2067 di Chiarbola, per l'importo di € 48.638,08 pari al doppio del debito di € 24.319,04 oltre a interessi

Pende G.N. 2861/24 accolto in data 15/07/2024 per l'annotazione del pignoramento immobiliare promosso [REDACTED] per l'importo di € 6.817,76 a peso dell'E.I. in P.T. 2067 e sue p.i.

Pende G.N. 3306/24 accolto in data 15/07/2024 per l'annotazione del rinnovo di ipoteca iscritto sub G.N. 4130/2004 a peso dell'E.I. in P.T. 2067 e sue p.i.

*(Vedi **Allegato 1** planimetrie estratte dal piano in atti sub G.N. 5379/1959; **Allegato 2***



Copia titolo acquisizione in atti sub G.N. 4129/2004; **Allegato 3** Copia Decreto Tavolare sub G.N. 9493/2023; **Allegato 4** Copia Decreto Tavolare sub G.N. 2861/2024; **Allegato 5** Copia Decreto Tavolare sub G.N. 3306/2024).

3. VERIFICA DELLA CONCORDANZA ISCRIZIONI TAVOLARE-CATASTALE

Quesito 3:

“verificare la concordanza tra le iscrizioni 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”

Risposta:

E' verificata la concordanza tra le iscrizioni catastali e tavolari in relazione alla consistenza ed intestazione del bene oggetto dell'esecuzione.

SITUAZIONE CATASTALE - AGENZIA DEL TERRITORIO DI TRIESTE.

Dalle risultanze dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste - Territorio-Servizi Catastali gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare alla data del 11/07/2024 sono così identificati:

Catasto Fabbricati

Comune di Trieste (L424) - Sezione E - Foglio 1 particella 14 - sub 14 - Z.C. 1 - Cat. A/4
- cl. 3 - consistenza vani 2,5 - Superficie catastale mq. 44 - Rendita catastale € 238,86
- Indirizzo via dell'Industria n. 24 - piano 3

Intestato a: [REDACTED] proprietà
per 1/1

Si rende evidente che alla data del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità tra



lo stato in natura e la planimetria catastale conseguenti all'esecuzione di opere di modifica interna (vedi punto 9).

*(vedi **Allegato 6** Visura storica catasto Fabbricati; **Allegato 7** Planimetria catasto Fabbricati; **Allegato 8** estratto mappa catastale Geo Portale Cartografico).*

4. VERIFICA DELLA CONCORDANZA TAVOLARE-CATASTALE

Quesito 4:

"riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura"

Risposta:

Non si rilevano situazioni di discordanze tavolari-catastali pregiudizievoli alla procedura.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Quesito 5:

"descrivere analiticamente i 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."

Risposta:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito dall'alloggio sito al terzo piano dell'edificio civico 24 di via dell'Industria a Trieste.

L'edificio è ubicato in zona semicentrale e precisamente nel rione di San Giacomo nelle immediate vicinanze della piazza (campo) principale e della chiesa di San Giacomo in



zona contraddistinta prevalentemente da edifici residenziali ad alta densità abitativa

realizzati nella prima metà del Novecento. La zona risulta essere ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e dei servizi primari quali scuole pubbliche, luoghi di culto, locali commerciali; scarsa la possibilità di parcheggio su strada.

Il fabbricato, edificato a valle del Campo San Giacomo nell'isolato compreso tra la via dell'Industria, via Colombo e via Vespucci, si sviluppa su cinque livelli fuori terra con magazzini al pianoterra ed abitazioni ai piani elevati ed è costruito in aderenza agli edifici civico 22 e 26 di via dell'Industria.

L'edificio presenta le caratteristiche tipiche degli immobili di tipo civile costruiti nella seconda metà dell'Ottocento/primi del Novecento quali muratura portante in pietra, solai in legno, tetto piano non calpestabile. La facciata principale presenta intonaco listato al primo piano e liscio ai piani superiori con marcapiani, cornici alle finestre del piano nobile e cimase in pietra.

L'atrio dell'edificio risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, il portone di ingresso, ad anta singola con due piccole partiture ai lati e sopra luce, è realizzato in metallo e verniciato in colore oro.

L'edificio è privo di impianto di ascensore.

Complessivamente lo stato di manutenzione delle parti comuni e della facciata principale dell'edificio risulta sufficiente anche se è evidente il degrado di alcune parti di intonaco e marcapiano tinteggiate dovute alla vetustà e ad una scarsa manutenzione.

L'immobile oggetto del presente procedimento espropriativo è costituito da un alloggio residenziale sito al terzo piano dell'edificio. Alla data del sopralluogo l'alloggio, che si affaccia solo su via dell'Industria, risultava composto da ingresso, vano w.c. finestrato con doccia e lavabo posto, cucina e soggiorno comunicanti tra loro nonché ulteriore piccolo vano privo di finestra ricavato dalla costruzione di un tramezzo nel soggiorno.



Descrizione delle finiture:

- Ingresso/disimpegno: pavimenti in piastrelle monocolori colore bianco, pareti intonacate e tinteggiate, porta di ingresso in legno;

- Vano w.c. (dimensioni m. 0,90x3,15 circa): vano dotato di finestra; pavimenti e rivestimenti delle pareti a tutt'altezza in piastrelle colore bianco. Sono presenti un vaso w.c., un piatto doccia (vicino alla finestra) ed un lavabo; porta in legno.

- Cucina (dimensioni m. 4,60x2,90): pavimenti in piastrelle del medesimo materiale e colore di quelle dell'ingresso, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione delle zone lavello e fuochi che risultano invece piastrellate, soffitto intonacato e tinteggiato; sono presenti attacchi e scarichi acqua ed impianto gas per uso cucina.

- Soggiorno (dimensioni m. 3,90x2,10): pavimenti in legno verniciato pareti e soffitto intonacati e tinteggiati;

- Stanzino: vano privo di finestra ricavato dalla costruzione di una tramezzo in cartongesso e/o legno nell'originario soggiorno con il quale comunica attraverso una porta in legno tamburato. Sulla stessa parete è presente una vetrata al fine di permettere l'ingresso della luce naturale proveniente dalla finestra del soggiorno. Le finiture sono le medesime di quelle del soggiorno ovvero pavimento in legno verniciato, pareti (esclusa la parete divisoria) e soffitti intonacati e tinteggiati.

- L'altezza dei locali è di m. 2,95.

I serramenti dell'unità immobiliare sono costituiti da infissi in alluminio anodizzato colore oro e persiane esterne in alluminio preverniciato colore verde.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata di reti idrica, elettrica, gas, telefonica e fognaria. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è composto da una



caldaia alimentata a gas metano, sita nella cucina, che soddisfa anche alla produzione

dell'acqua calda sanitaria dell'alloggio e da impianto radiante di tipo tradizionale.

L'impianto elettrico è di tipo civile.

Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

La luminosità della zona giorno dell'unità immobiliare, considerata l'altezza di piano e

l'affaccio sulla strada pubblica, risulta più che sufficiente.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi sufficiente in quanto le originarie rifiniture

ed i serramenti sono stati sostituiti, probabilmente una trentina di anni fa, con materiali

di tipo economico.

Si rende evidente che alla data del sopralluogo sono state rilevate delle difformità tra lo

stato in natura ed i documenti depositati presso gli uffici competenti del Comune di

Trieste e dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali - quali la realizzazione di un

tramezzo nel soggiorno al fine di ricavare un ulteriore ambiente privo di areazione e

finestratura, la sostituzione dei serramenti esterni con utilizzo di materiali non

conformi agli strumenti urbanistici, rimozione della parete e porta interna al vano w.c.,

il tutto come indicato al successivo vedi punto 9. Si rimanda comunque, per un miglior

dettaglio dello stato dei luoghi, all'elaborato fotografico (*vedi Allegato 9*) nonché alla

planimetria dello stato di fatto (*vedi Allegato 10*).

6. GODIMENTO DEI BENI

Quesito 6:

"accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la 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 giudiziali per separazione, cessazione degli effetti

civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di

apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su



provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti"

Risposta:

Si rende evidente che a seguito di informazioni acquisite dall'Ufficio dell'Anagrafe del Comune in data 31/07/2024 si desume che l'esecutato alla data del pignoramento immobiliare, avvenuto il 23/02/2024, non era residente nell'immobile e quindi l'unità immobiliare non è destinata quale abitazione principale dell'esecutata e dei suoi familiari. **(Vedi Allegato 11)**. La richiesta del sottoscritto inviata a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate di Trieste in data 11/07/2024 di accertare la presenza di contratti di affitto relativi all'immobile in oggetto non ha avuto ancora alcun riscontro. Il proprietario ha dichiarato comunque l'assenza di contratti di locazione a terzi.

7. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 7:

"verificare la 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, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro ad ogni documentazione rilevante"

Risposta:

Dall'analisi delle informazioni e della documentazione messa a disposizione dello scrivente da parte degli uffici comunali di Trieste (Archivio Tecnico Disegni e Archivio Generale) si rende evidente che:



- la costruzione dell'edificio è stata approvata con *Decreto Magistrato Civico n.*

12141/08 dd. 14/04/1908. (Vedi Allegato 12)

- il certificato di abitabilità dell'edificio è stato rilasciato con atto del *Magistrato*

civico n. 31453/1908 di data 18/08/1908 (Vedi Allegato 13)

- non sono stati forniti (in quanto non reperibili negli archivi comunali) i

progetti di costruzione dell'edificio.

- non risultano presenti altre pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

L'immobile è ubicato in zona "B0 - Centro Urbano di Pregio Ambientale" del Nuovo

P.R.G.C. approvato con D.C. n. 48 dd. 21.12.2015.

L'edificio non risulta gravato da vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs
42/2004.

8. ABUSI EDILIZI SANATI

Quesito 8:

*"verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione
necessaria alla vendita"*

Risposta:

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali si riscontra che l'unità immobiliare
oggetto della presente procedura esecutiva non è stato oggetto di alcuna "sanatoria
edilizia".

9. ABUSI EDILIZI VERIFICATI

Quesito 9:

*"verificare la 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"

Risposta:

Considerato che l'edificio è stato eretto nel 1908 e che non è stato possibile reperire i disegni di costruzione dell'edificio e/o successivi progetti di modifica all'unità immobiliare ai fini della verifica della regolarità edilizia si farà riferimento, come previsto dalle normative vigenti, alla planimetria catastale d'impianto dell'immobile risalente al 1943.

Al momento del sopralluogo eseguito in data 04/06/2024 si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato in natura e la planimetria catastale depositata dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali.

Nello specifico si rileva che:

- in contrasto con le vigenti norme igienico sanitarie è stato eretto nel soggiorno un tramezzo in struttura leggera (cartongesso o legno) dotato di porta in legno tamburato e vetrata al fine di ricavare un ulteriore ambiente (zona notte?) privo di areazione e finestratura;
- è stata rimossa la porta di separazione tra il soggiorno e la cucina con allargamento dello stesso foro di passaggio;



- gli originari serramenti esterni sono stati sostituiti con altri che presentano materiali e coloriture (alluminio anodizzato colore oro) non conformi alle vigenti norme edilizie-urbanistiche;

- rimossa l'originaria separazione all'interno del vano w.c, pertanto servizio igienico ora non risulta disimpegnato dall'attigua cucina in quanto manca una porta di separazione prevista dalle vigenti norme igienico sanitarie.

Per il dettaglio dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria dello stato di fatto (***vedi Allegato10***).

Poiché le suddette opere sono state eseguite in difformità ai regolamenti edilizi e d'igiene per la loro regolarizzazione si rende necessario provvedere alla demolizione e rimozione della parete realizzata nel vano soggiorno ed ripristino dell'originario vano, la sostituzione dei serramenti finestra con altri di caratteristiche compatibili con i regolamenti vigenti (medesimo colore dei serramenti di facciata esistenti) e la fornitura e posa in opera di una porta interna tra l'atrio e la cucina. Il costo per tali adempimenti, comprensivo degli oneri fiscali, è stimato in complessivi € 5.100.

Detto importo verrà detratto dal valore dell'immobile calcolato al successivo punto 17.

10. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI EX L. 47/85

Quesito 10:

“verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85”

Risposta:

Non sussistono emessi provvedimenti sanzionatori ex Legge 47/85.

11. VERIFICA VINCOLI CENSO O USO CIVICO

Quesito 11:

“verificare se i beni pignorati siano 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 "

Risposta:

A seguito delle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici competenti l'immobile risulta privo di vincoli di censo, livello o uso civico.

12. GESTIONE CONDOMINIALE

Quesito 12:

indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia

Risposta:

L'unità immobiliare fa parte di un Condominio rappresentato dall'amministratore pro tempore [REDACTED].

L'amministrazione in data 11/07/2024 ha dato seguito e risposta ai seguenti quesiti posti dallo scrivente:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 800,00;
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: nessuna
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data del 11/07/2024: € 5.373,00 di cui 1.157,00 di gestione ordinaria e € 4.580,00 di gestione straordinaria .

(Vedi Allegato 14)

13. DIVISIBILITA' DEI BENI

Quesito 13:



“esprimere il 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”

Risposta:

La tipologia di bene immobile costituito da singola unità immobiliare non necessita di formazione di lotti.

14. PARERE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO IN QUOTA SU COMODA

DIVISIBILITA’ DEL BENE

Quesito 14:

“esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise”

Risposta:

Non è stata pignorata una quota e quindi in punto comoda divisibilità dei beni nulla si ha da esporre.

15. DATI FISCALI DELL’IMMOBILE - IMU

Quesito 15:

“indicare i 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 redigere, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo”

Risposta:



I dati necessari alla compilazione delle denunce fiscali sono quelli desunti dalla visura catastale:

Comune di Trieste (L424) - Sezione E - Foglio 1 particella 14 - sub 14 - Z.C. 1 - Cat. A/4 - cl. 3 - consistenza vani 2,5 - Superficie catastale mq. 44 - Rendita catastale € 238,86

16. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Quesito 16:

“verificare se vi sia o meno l’obbligo di allegazione dell’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 predisporre l’attestato in caso di assenza”

Risposta:

Non è stata fornita al sottoscritto la copia dell’Attesto di Prestazione Energetica dell’immobile la cui allegazione al contratto di compravendita, con oneri a carico del venditore, risulta obbligatoria per gli immobili residenziali. Il costo per le relative prestazioni tecnico professionali è stimato prudenzialmente in € 400,00 compreso oneri fiscali.

17. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Quesito 17:

“determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per 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”

Risposta:

A. Considerazioni estimative

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito dall'alloggio sito al terzo piano dell'edificio civico 24 di via dell'Industria a Trieste.

L'edificio è ubicato in zona semicentrale nel rione di San Giacomo nelle immediate vicinanze della piazza (campo) principale e della chiesa di San Giacomo in zona contraddistinta prevalentemente da edifici residenziali ad alta densità abitativa realizzati nella prima metà del Novecento. La zona risulta essere ben servita dai mezzi di trasporto pubblici e dei servizi primari quali scuole pubbliche, luoghi di culto, locali commerciali; scarsa la possibilità di parcheggio su strada.

L'edificio presenta le caratteristiche tipiche degli immobili di tipo civile costruiti nella seconda metà dell'Ottocento/primi del Novecento quali muratura portante in pietra, solai in legno, tetto piano non calpestabile. La facciata principale presenta di intonaco al primo piano e liscio ai piani superiori con marcapiani, cornici alle finestre del piano nobile e cimase in pietra. L'atrio dell'edificio risulta pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti e i soffitti sono tinteggiati, il portone di ingresso ad anta singola con due piccole partiture ai lati e sopra luce è in metallo colore oro. L'edificio è privo di impianto di ascensore.

L'immobile oggetto del presente procedimento espropriativo è costituito da un alloggio residenziale di piccole dimensioni sito al terzo piano dell'edificio. Alla data del sopralluogo l'alloggio che si affaccia solo via dell'Industria risultava composto da ingresso, vano w.c. finestrato con doccia e lavabo posto, cucina e soggiorno comunicanti tra loro nonché ulteriore piccolo vano privo di finestra ricavato dalla costruzione di un tramezzo nel soggiorno. L'altezza dei locali è di m. 2,95.



Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare è dotata di reti idrica, elettrica, gas, telefonica e fognaria. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è composto da una caldaia alimentata a gas metano, sita nella cucina, che soddisfa anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria dell'alloggio, e da impianto radiante di tipo tradizionale. L'impianto elettrico è di tipo civile. Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Le finiture sono di tipo economico e lo stato di manutenzione è da considerarsi sufficiente in quanto le originarie rifiniture ed i serramenti sono state sostituiti, probabilmente una trentina di anni fa, con materiali di tipo economico.

Ai fini della quotazione dell'immobile si deve tenere conto, oltre che della presenza di alcuni abusi edilizi che dovranno essere rimossi e/o "sanati" e regolarizzati, anche dell'assenza di garanzia degli impianti tecnologici nonché dell'attuale situazione economica che interessa l'intera nazione che si ripercuote anche sul mercato immobiliare triestino che dopo la prolungata contrazione degli ultimi 10 anni si pone ora in una fase di leggera ripresa della domanda mentre i prezzi risultano ancora in lieve ribasso. Resta al momento però incerta l'incidenza sul mercato immobiliare dell'aumento dei tassi di interesse dei mutui bancari che limitano tra l'altro l'accesso al credito bancario.

Dalle ricerche di mercato effettuate si riscontra segnali di un mercato poco dinamico in quanto attualmente sono presenti sui siti specializzati solo pochi di immobili in vendita alcuni dei quali da parecchio tempo. Le quotazioni per bilocali facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile in valutazione sono comprese tra i 64.000 e 83.000 euro.

Le caratteristiche sopra esposte e l'ubicazione dell'immobile in zona residenziale ben servita ma prevalentemente abitata da ceti di fascia sociale debole e/o di origine



straniera rendono l'immobile quindi discretamente appetibile nella fascia di mercato destinato a nucleo familiare formato da mono o bicomponenti.

Dati tecnici: Superficie commerciale

Ai fini della determinazione della superficie si applica il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale esterno rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri interni e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, corridoi, disimpegni ecc.

Superfici assunte da planimetria catastale e da misurazioni di controllo in natura.

Commento	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup.Comm. (m ²)
----------	----------	---------------------------------	--------	-----------------------------

Alloggio	S1	44,00	1,00	44,00
----------	----	-------	------	-------

Superficie Esterna Lorda		44,00		44,00
--------------------------	--	-------	--	-------

B. Criteri estimativi

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato: Definizione dell'International Valuation Standard: per valore di mercato "si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni" (vedi Cap. 3.2.2. del Codice delle valutazioni immobiliari ed. 2018).

Procedimento: Stima a Market Comparison Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili



di confronto simili, contrattati di recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. (vedi Cap. 8.2.1 del Codice delle valutazioni immobiliari ed. 2018). Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo garantita da una parte nella transazione.

Dati comparabili:

Ai fini della valutazione si è provveduto all'acquisizione di valori di mercato di immobili del medesimo segmento di mercato ubicati nel medesimo complesso immobiliare dell'unità immobiliare oggetto della valutazione.

Dopo un'attenta analisi di mercato sono stati assunti, ai fini della presente valutazione, i dati di compravendita dei seguenti immobili del medesimo segmento di mercato e quindi aventi le medesime caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) due dei quali siti nel medesimo edificio:

Comparabile A: Via dell'Industria 24 (medesimo del subject) alloggio al secondo piano

Comparabile B: Via della Concordia n. 23 – alloggio al terzo piano

C. Valutazione

Sintesi di stima:

Il valore di mercato ai fini della presente valutazione è determinato da [Stima a Market Comparison Approach]-[Costi non conformità] (***vedi Allegato 15***):

- ***Stima a Market Comparison Approach (MCA):***

Valore di mercato alloggio metodo MCA		€ 52.440,00
Riduzione per assenza di garanzia		
per vizi bene venduto	-5%	-€ 2.622,00
Detrazione riduzione a conformità edilizia		-€ 5.100,00
Detrazione redazione ape		-€ 400,00



Valore finale del bene € 44.318,00

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE (arrotondato) € 44.300,00

(Diconsi euro quarantaquattromilatrecento/00) Pari a 1.006,82 €/mq

18. DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE

Quesito 18:

“indicare nell’elaborato peritale il 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”

Risposta (riferita all’intero immobile):

“Categoria A/4 Abitazione di tipo popolare” – Rendita Catastale € 238,86:

18.1 Nel caso di abitazione principale:

Rendita Catastale rivalutata al 5% : € 250,80

Moltiplicatore catastale: 110

Valore catastale dell’intero immobile: € 27.588,33

18.2 Nel caso di abitazione non principale:

Rendita Catastale rivalutata al 5% : € 250,80

Moltiplicatore catastale: 120

Valore catastale dell’intero immobile: € 30.096,36

10% del Valore catastale € 3.009,64

Tutto quanto sopra premesso e considerato il sottoscritto attribuisce ai beni in oggetto costituiti da unità immobiliare a destinazione residenziale costituita dall’alloggio sito al terzo piano della casa dell’edificio di via dell’Industria n. 24 a Trieste tavolarmente



allibrati in c.t. 1° della 2067 del C.C. di Chiarbola, costituito da un unico lotto, **il più probabile valore di mercato e di pronto realizzo, alla data del 04/06/2024 pari a € 44.300,00** (Diconsi euro quarantaquattromilatrecentoi/00) pari a 1.006,82 €/mq

Il Consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte compreso elenco allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

In fede.

Il CTU geom. Michele Zucca

(Firmato digitalmente)

Trieste, li 5 agosto 2024

ELENCO ALLEGATI

- 1 *planimetrie estratte dal piano in atti sub G.N. 5379/1959*
- 2 *Copia titolo acquisizione in atti sub G.N. 4129/2004*
- 3 *Copia Decreto Tavolare sub G.N. 9493/2023*
- 4 *Copia Decreto Tavolare sub G.N. 2861/2024*
- 5 *Copia Decreto Tavolare sub G.N. 3306/2024*
- 6 *Visura storica catasto Fabbricati*
- 7 *Planimetria catasto Fabbricati*
- 8 *Estratto Mappa catastale del C.C. Chiarbola (Geoportale cartografico)*
- 9 *Elaborato fotografico*
- 10 *Planimetria/rilievo stato di fatto*
- 11 *Copia titolo costruzione edificio*
- 12 *Copia abitabilità*
- 13 *Certificato residenza*



14 *Lettera gestione condominiale*

15 *Tabella di calcolo valore immobile*

