

**Tribunale Civile di Trieste**

**Esecuzione immobiliare n° 33/2024**

**Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato**

**Promossa da: Condominio di via Colleoni, 20**

**Contro: Xxxxx Xxx(1)**

**RELAZIONE DI STIMA**

**0. Premessa e operazioni svolte**

Lo scrivente dott. ing. Giulio Gregori, con studio in Trieste in via Fabio Filzi civ. n° 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste al n° A1624, nominato E.d.G. nel procedimento oggettivo, il giorno 21 maggio 2024 assumeva l'incarico con lo specifico quesito come allegato nel verbale di nomina. Veniva nominato custode giudiziario l'avv. Maria Giovanna Umer.

In data 30 maggio 2024 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie, in particolare riguardo procedure sanzionatorie in corso relative all'immobile sito in Comune di Trieste. La richiesta al Comune di Trieste è stata riscontrata, mediante il reperimento della documentazione relativa all'immobile. Il sottoscritto richiedeva anche all'Archivio Tecnico dell'Area Pianificazione Territoriale – Servizio di Pianificazione Urbana del Comune di Trieste i necessari dati sull'immobile.

Con PEC datata il 30 maggio 2024 il sottoscritto comunicava all'avv. Stricca, curatore speciale del Sig. Xxxxx Xxx(1), deceduto, e al custode giudiziario di aver fissato per il giorno 7 giugno 2024 il sopralluogo all'immobile. L'avv. Stricca, nella stessa giornata riscontrava la PEC comunicando di non essere in possesso delle chiavi dell'immobile e che pertanto risultava necessario procedere con un accesso forzoso. Il custode giudiziario riscontrava la nota confermando la data dell'accesso previa verifica che l'immobile non fosse occupato. Il giorno 7 giugno veniva quindi concesso l'accesso all'immobile.

Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tavolare.

Si effettuava anche una verifica presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto.

---

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un'unità immobiliare, con area esterna, posta al piano seminterrato del condominio di via Colleoni, 20 a Trieste e dalla comproprietà della strada di accesso al condominio.

**1. Descrizione dei beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, segnalazione di eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicazione del titolo di acquisto**

Tavolarmente la proprietà è identificata dalla:

**P.T. 2923 del C.C. di Chiarbola Sup. c.t. 1°** – ~~p.c.n. 192/21~~ p.c.n. 192/29 cortile di mq 92; **c.t. 2°** – Unità condominiale costituita da alloggio sito al piano scantinato della casa civ. n. 20 di via Coleoni, costruita sulla p.c.n. 192/5 in P.T. 828 marcato "1" in azzurro nel piano al G.N. 3381/1965.

Foglio A (seconda parte) Iscrizione

Pres. 12.06.1965 GN. 3381

1. Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 2° sono di pertinenza 112/1.000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 828 di Chiarbola Sup.

Pres. 12.08.1965 GN. 4574

2. Si rende evidente il diritto di servitù a favore del c.t. 2° a peso della p.c.n. 192/28 in P.T. 2922.

Pres. 27.09.1965 GN. 5342

3. Si rettifica la numerazione della p.c.n. censita nel 1° c.t. da 192/21 in 192/29.

Foglio B (proprietà) Iscrizioni

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

Pres. 07.06.1977 GN. 3432

3. In base al certificato di eredità dd. 17.05.1977 ed alla donazione dd. 08.02.1977, si intavola il diritto di proprietà dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

Xxxxxx Xxx(1) nato a Verteneglio il 15.03.1922

Foglio C (aggravi) Iscrizioni

Pres. 12.06.1965 GN. 3381

1. Sulla base del piano tav. e cat. dd. 03.05.1965, si intavola, a peso della p.c.n. ~~192/21~~ 192/29 in c.t. 1° il diritto di servitù di aria, luce, prospetto, sporto e stillicidio, nonché accesso esclusivamente per la manutenzione della fognatura e condotte sotterranee a favore dell'unità condominiale "4" in c.t. 2° della P.T. 2924.

Pres. 12.08.1965 GN. 4574

2. In base alla compravendita dd. 14.07.1965, si intavola il diritto di servitù di aria, luce, prospetto, sporto, stillicidio, nonché accesso esclusivamente per la manutenzione della fognatura e condotte sotterranee, a peso della p.c.n. ~~192/21~~ 192/29 a favore del c.t. 2° della P.T. 2922.

Pres. 29.10.1965 GN. 5974

3. In base alla compravendita dd. 30.09.1965, si intavola il diritto di servitù come ad 1) e 2) a peso della p.c.n. 192/29 a favore anche del c.t. 1° della P.T. 2927.

Pres. 10.06.2020 GN. 4650

4. Si annota presso il c.t. 2° il pignoramento a favore del Condominio di via Colleoni, 20 per la somma di Euro 3.862,36 oltre a spese di notifica, interessi ed a tutte le successive occorrende.

PENDE GN. 3789/2024 (*il relativo Decreto Tavolare dd. 08.05.2024, non ancora trascritto sul tomo tavolare, ordina "in C.C. di Chiarbola Superiore presso la P.T. 2923 c.t. 1° p.c.n. 192/29, c.t. 2° con 112/1.000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 828, di iscritta ragione di Xxx Xxxxxxx(1), nato il 15.03.1922 a Verteneglio, annotare il pignoramento a favore del Condominio di via Colleoni, 20 per la somma di Euro 16.976,02 oltre a interessi legali sino al saldo e successive occorrende"*)

*Si allega l'estratto tavolare eseguito in data 01.08.2024*

*Si allega copia del decreto GN. 3789/2024.*

**Presso i Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati, i beni risultano censiti:**

#### **Visura attuale per soggetto**

Situazione degli atti informatizzati al **07/08/2024**

**Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRIESTE**

#### **Soggetto richiesto:**

**Xxx Xxxxxxx(1)** nato a VERTENEGLIO (PL) il 15/03/1922 (CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

**Totali immobili:** di catasto fabbricati 1, di catasto terreni 2

#### **Immobile di catasto fabbricati - n.1**

#### **> Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)** Sez. Urb. **E** Foglio **1** Particella **192/5** Subalterno **1**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni** Comune di **TRIESTE (L424F) (TS)** Foglio **1**  
Particella **192/5**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/10/1998 in atti dal 19/11/1998 (DS) VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1301U.2/1998)

> **Indirizzo:** VIA BARTOLOMEO COLLEONI n. 20 Piano S1 – 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2004 Pratica n. TS0096654 in atti dal 05/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22372.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 264,68** Zona censuaria **1**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE del 30/06/2021 Pratica n. TS0023047 in atti dal 30/06/2021 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 4795.1/2021)

**Annotazioni:** CLASSAMENTO RETTIFICATO, EFFICACE DALLA DATA DI NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 21 NOVEMBRE 2000 N. 342, ART. 74

Notifica in corso con protocollo n. TS0024542 del 09/07/2021

> **Dati di superficie**

Totale: **63 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte: **63 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/1998, prot. n. 1301000

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

**1. XXX XXXXXX(1) (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**

nato a VERTENEGLIO (PL) il 15/03/1922

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 - RETTIFICA ANAGRAFICA Voltura n. 2126.1/2020 - Pratica n. TS0024198 in atti dal 15/06/2020

**Immagine di catasto terreni - n.2**

> **Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424F) (TS)** Foglio **1** Particella **192/31**

Impianto meccanografico del 31/10/1991 **Annotazione di immobile:** F.P. 265 - P.T. 828

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **STRADE FONDIARIO** Superficie: **40 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/04/2002 Pratica n. 36733 in atti dal 22/04/2002 (n. 7480.1/2002)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 6**

**1. Xxx XXXXXX(1) (CF xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)** nato a VERTENEGLIO (PL) il 15/03/1922

Diritto di: Proprietà per 112/1000 (deriva dall'atto 1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/10/2003 - RETTIFICA INTESTAZIONE IMPIANTO Voltura n. 1988.1/2017 - Pratica n. TS0020467 in atti dal 30/03/2017

2. **XXXXXXXX XXXX XXXXX XXXXXXX(2) (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** nata in ECUADOR (EE) il 06/03/1968

Diritto di: Proprietà per 124/1000 (deriva dall'atto 1)

3. **XXXXXX XXXXXX(3) (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** nato a CAPODISTRIA (PL) il 24/06/1956

Diritto di: Proprietà per 318/1000 (deriva dall'atto 1)

4. **XXXXXX XXXXX(4) (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** nata a BUIE D'ISTRIA (PL) il 16/07/1939

Diritto di: Proprietà per 113/1000 (deriva dall'atto 1)

5. **XXXXXXXX XXXXXX(5) (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** nato a TRIESTE (TS) il 04/10/1965

Diritto di: Proprietà per 97/500 (deriva dall'atto 2)

2. Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 27/02/2018 Sede TIP Registrazione Volume 88888 n. 144529 registrato in data 27/03/2024 - SUCCESSIONE LEGITTIMA\*DI SPAGNUL ADA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Voltura n. 5177.1/2024 - Pratica n. TS0017592 in atti dal 16/04/2024

6. **XXXXX XXXXXX(6) (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** nato a TRIESTE (TS) il 25/09/1995

Diritto di: Proprietà per 139/1000 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 30/12/2022 Pubblico ufficiale BOSCOLO MICHELA Repertorio n. 5028 Sede TIP Registrazione Volume 1T n. 753 registrato in data 24/01/2023 – COMPRAVENDITA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Nota presentata con Modello Unico n. 607.2/2023 - Pratica n. TS0003139 in atti dal 25/01/2023

### **Immobile di catasto terreni - n.3**

#### **> Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424F) (TS)** Foglio **1** Particella **192/29**

Partita: **999999**

Impianto meccanografico del 31/10/1991 **Annotazioni:** F.P. 499 - P.T. 2923 –

#### **> Dati di classamento**

Particella con destinazione: **CORTILE** Superficie: **92 m<sup>2</sup>**

Impianto meccanografico del 31/10/1991 **Annotazioni:** F.P. 499 - P.T. 2923 –

### **Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1**

1. **Xxx XXXXXX(1) (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** nato a VERTENEGLIO (PL) il 15/03/1922

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 31/12/1996 - (LA) IMP. MECC. INTESTAZIONE Voltura n. 10968.1/2002 - Pratica n. 48854 in atti dal 30/05/2002

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

- Planimetria catastale attuale dell'unità immobiliare
- Estratto di mappa catastale.

*Si allega la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale.*

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

*Si allega la copia dell'atto di provenienza (G.N. 3432/1977).*

**2. Verifica della concordanza tra le trascrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione**

Vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari sia per l'unità immobiliare che per il giardino.

Per l'unità immobiliare non vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari, in quanto la proprietà, così come tavolarmente identificata, ha una consistenza minore rispetto quanto rappresentato nella planimetria catastale (che attribuisce erroneamente all'intestato il vano ripostiglio per intero). Per conformare la situazione, sarà necessario presentare una Denuncia di Variazione Catastale, con cui si potrà anche correggere il livello di piano in visura catastale (ora infatti è indicato un doppio livello S1-1, anche se di fatto l'unità si trova solo al piano scantinato). Propedeuticamente alla trasmissione del DocFa, sarà ancora da richiedere la validazione in anagrafe tributaria del codice fiscale dell'intestato, tramite procedura su portale ContactCenter dell'Agenzia delle Entrate.

Il costo dell'attività tecnica può essere stimato in Euro 1.500,00.

Per l'area esterna (p.c.n. 192/29) vi è concordanza planimetrica tra quanto in atti tavolari sub GN. 3381/1965 (e successivo decreto GN. 5342/1965, relativo al cambio di numerazione della particella) e la configurazione mappale in atti.

*Si allega estratto del piano tavolare.*

**3. Riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura**

Vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari sia per l'unità immobiliare che per il giardino.

Per l'unità immobiliare non vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari, in quanto la proprietà, così come tavolarmente identificata, ha una consistenza minore rispetto quanto rappresentato nella planimetria catastale (che attribuisce erroneamente all'intestato il vano ripostiglio per intero). Per conformare la situazione, sarà necessario presentare una Denuncia di Variazione Catastale, con cui si potrà anche correggere il livello di piano in visura catastale (ora infatti è indicato un doppio livello S1-1, anche se di fatto l'unità immobiliare si trova solo al piano scantinato). Propedeuticamente alla trasmissione del DocFa, sarà ancora da richiedere la validazione in anagrafe tributaria del codice fiscale dell'intestato, tramite procedura su portale ContactCenter dell'Agenzia delle Entrate.

Per l'area esterna (p.c.n. 192/29) vi è concordanza planimetrica tra quanto in atti tavolari sub GN. 3381/1965 (e successivo decreto GN. 5342/1965, relativo al cambio di numerazione della particella) e la configurazione mappale in atti.

**4. Descrizione analitica dei beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa**

Durante il sopralluogo di data 7 giugno 2024, effettuato alla presenza del custode giudiziario si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente.

Il bene è inserito al piano seminterrato di un condominio composto da tre piani fuori terra (oltre al seminterrato). Il condominio costituisce un edificio isolato all'interno di un giardino e con accesso attraverso una strada privata. L'edificio ha facciate intonacate dal primo piano in su e il piano seminterrato ha la facciata rivestita in pietra; il tetto è a falde con copertura in coppi.

L'immobile è costituito da un'unità immobiliare con accesso dal vano scale, organizzata come alloggio, composta da ingresso dal quale si accede al bagno-wc, ad uno stanzino e ad un disimpegno; il disimpegno dà accesso alla cucina, a una camera e a una cameretta. Dal vano scale si accede ad un ulteriore vano adiacente, non direttamente collegato e non di proprietà come risulta all'Ufficio tavolare ma inserito

nella planimetria catastale. Questo locale catastalmente risulta unico con lo stanzino adiacente interno all'unità e in natura i due vani sono separati fisicamente da un muro.

L'unità si apre su un'area esterna privata alla quale è collegata direttamente.

L'immobile ha altezze interne variabili nei locali che lo costituiscono. In particolare il bagno-wc ha altezza di m 1,88, l'ingresso m 2,08, lo stanzino collegato all'ingresso m 2,10 e m 2,40 gli altri spazi.

L'immobile si presenta non abitato e in uno stato di abbandono, con pavimenti in parte in piastrelle in parte in legno, in parte in linoleum (non si esclude la presenza di amianto), con coperture anche parziali delle superfici. Le pareti sono piastrelate in cucina e parzialmente nel bagno-wc e tinteggiate nelle altre parti.

I serramenti esterni, con oscuranti, e quelli interni sono in legno in pessime condizioni.

L'unità è dotata di impianto elettrico e idrico. Per l'acqua calda sanitaria è presente un boiler in cucina. Non è presente un impianto di riscaldamento

Tutti gli impianti risultano obsoleti e non sono state esibite le dichiarazioni di conformità.

Complessivamente lo stato di manutenzione del condominio è discreto mentre quello del bene oggetto di pignoramento e della parte esterna di proprietà è pessimo.

**5. Verifica si trattasi di bene affettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, con estrazione del certificato anagrafico che dimostri se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento; operazioni di accertamento di eventuali rapporti di locazione (con precisazione della data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), espressione sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c.**

L'esecutato, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare dd. 06.03.2024 risulta deceduto.



In data 3 giugno 2024 è stata inviata specifica richiesta all’Agenzia delle Entrate – Ufficio di Trieste. L’Agenzia delle Entrate ha riscontrato la richiesta in data 5 giugno 2024 comunicando che non risultano contratti di locazione o altri riguardanti diritti di godimento sul bene costituente la comproprietà della strada. Riguardo l’esecutato l’Agenzia delle Entrate ha segnalato che lo stesso non risulta censito in Anagrafe dell’Agenzia delle Entrate e che pertanto anche per l’esecutato non risultano contratti di locazione o altri riguardanti diritti di godimento sull’immobile aventi quale dante causa l’esecutato. *Si allega la comunicazione ricevuta dall’Agenzia delle Entrate.*

L’immobile, al momento del sopralluogo appariva non abitato.

**6. Verifica della situazione urbanistica dell’immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza**

Il Nuovo P.R.G.C. della Città di Trieste in vigore dal 05.05.2016 colloca l’area in zona omogenea Bg1 Aree della riqualificazione e trasformazione – Città dei giardini.

La costruzione dell’edificio è stata approvata con licenza edilizia prot. gen. 6780 – Reg. corr. 254/1/35 dd. 07.05.1935. In data 10.01.1936 è stato approvato lo stato reale dove per il livello del bene oggetto della presente è rappresentata una cantina composta da due ripostigli e la parte antistante le scale (dove ora è presente un vano) risulta priva di partizioni. L’altezza interna indicata è pari a m 2,00.

L’agibilità per l’edificio è stata rilasciata con Prot. gen. 91404 - prot. corr. 254/3-35 in data 10.01.1936.

In data 05.08.1969 Prot. corr. 8900/9362-69 è stato emesso un provvedimento di inabitabilità dell’alloggio di via Colleoni 20 (seminterrato) per ragioni igieniche. In particolare viene indicato che l’alloggio:

<<è costituito da due vani ricavati nello scantinato dell’edificio, con impiantiti posti sotto il livello del terreno contorno, senza camera d’aria sottostante; che il vano adibito a cucina presenta altezza insufficiente, riceve aria e luce in misura insufficiente da una finestra ed ha il pavimento costituito da tavole di legno in discrete condizioni; che l’acquaio ha lo scarico non sifonato; che il secondo vano, adibito a camera da letto, presenta pure altezza insufficiente e riceve aria e luce in misura insufficiente da una finestra; che nei vani in cui trattasi si riscontra gravissima umidità di origine tellurica e di condensazione>>.

In data 27.03.1969 veniva richiesto dall'esecutato <<il nulla osta per la formazione di un vano porta, di due vani finestra ed una parete divisoria>> nell'immobile. Il progetto otteneva parere contrario dall'Ufficio Sanità ed Igiene del Comune di Trieste in data 26.04.1969 con prot. gen 20009 – Prot. corr. N. 2900/6040-69. In seguito all'accertamento dell'esecuzione di lavori di modifica <<senza aver prima aver prima ottenuto la richiesta di licenza edilizia, in quanto le modifiche attuate non sono state trovate rispondenti dal lato igienico>> con nota dd. 18.11.1969 Prot. gen. 2009 – Prot. corr. XII-1° 10/173-69 viene concesso il termine di 20 giorni dal ricevimento della nota per la presentazione di <<altra domanda di licenza costruzione in via sanatoria, corredata da regolare progetto, che preveda tra l'altro quanto indicato dalla Ripartizione XI – Sanità ed igiene>>.

Dagli archivi non risulta presentata la regolarizzazione richiesta.

**7. Verifica della presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita**

Nulla

**8. Verifica della presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

L'unità immobiliare, come approvata dal Comune di Trieste è costituita da due vani ad uso ripostiglio a livello cantina, di altezza metri 2,00. A seguito dell'esecuzione di opere non regolarizzate gli ambienti hanno assunto la conformazione attuale, In particolare risulta approfondito il livello del pavimento, ottenendo maggiori altezze interne, sono stati realizzati dei tramezzi e sono stati aperti fori esterni. Le opere

realizzate non portano l'unità immobiliare a costituire un'unità abitativa per la mancanza delle caratteristiche igienico sanitarie. Pertanto l'unità immobiliare deve trovare una regolarizzazione edilizia con una sanatoria con destinazione locali cantina.

Il costo per la regolarizzazione edilizia, considerando costi professionali (comprensivi di previdenza e IVA), sanzioni amministrative, prestazioni ufficiose, bolli viene indicato complessivamente pari a € 6.000,00.

Va considerato inoltre, visto lo stato di manutenzione interno, la possibilità di rimozione parziale delle opere abusive e la successiva regolarizzazione. Questa ipotesi può risultare più onerosa in quanto non è nota la natura degli elementi inseriti e pertanto non viene quotata ma solo indicata come possibilità.

**9. Verifica circa l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85**

Da quanto accertato non vi sono provvedimenti in atto. Risulta che la contestazione per opere abusive dd. 18.11.1969 Prot. gen. 2009 – Prot. corr. XII/1° 10/173-69 non ha trovato definizione.

**10. Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli**

Nulla

**11. Indicazione nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini, delle relative spese**

A seguito di avanzamento di formale istanza, L'amministrazione dott. Scapini, amministratore del condominio, in data 04.06.2024 ha riscontrato la richiesta inviando la documentazione prodotta per l'ultima assemblea ordinaria del condominio di data 19.03.2024. Ha inviato inoltre la situazione contabile dell'ente, che risulta:

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 330,00/350,00
- b) spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: nulla
- c) spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia: € 7.382,74.

*Si allegano le note inviate dall'Amministratore.*

**12. Espressione del proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione**

L'ipotesi non sussiste.

- 13. Espressione del proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicazione, (qualora necessario) dei relativi tempi, delle procedure e dei costi del frazionamento. Indicazione della valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise**

Il caso non sussiste.

- 14. Indicazione dei dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redazione, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, di un prospetto riepilogativo e descrittivo**

Catastalmente il bene risulta costituito da:

alloggio: categoria A/4 – classe 3 con rendita pari a € 238,86

area esterna: qualità/classe: cortile – reddito: ---

area in comproprietà per 112/1000: qualità/classe: strade fondiario – reddito: ---

- 15. Verifica se vi è o meno l'obbligo di allegare l'attestato di qualificazione energetica di cui al D. L.vo 18.08.2005 n. 192 così come modificato dal D. L.vo 29.12.2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per la predisposizione dell'attestato in caso di assenza**

Ai sensi del D.Leg.vo 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica è obbligatorio nel trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari. Trattandosi di una cantina non riscaldata non risulta necessario.

- 16. Determinazione del valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute**

La superficie dell'immobile risulta:      ente principale m<sup>2</sup> 53  
giardino di proprietà esclusiva m<sup>2</sup> 93

Il valore della comproprietà della strada viene considerato nel valore attribuito ai beni.

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

rispetto ai valori residenziali:    ente principale: 0,50  
giardino di proprietà esclusiva: 0,10

La superficie commerciale risulta pertanto:

$$\text{m}^2 (53 \cdot 0,50 + 93 \cdot 0,10) = \text{m}^2 35,80$$

Con le premesse sopra riportate il valore commerciale al metroquadro dell'immobile viene fissato in base alle quotazioni di mercato indicate per il Comune di Trieste sul sito dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre del 2023 (zona semicentrale/San Giacomo-Chiarbola-Servola-Monte S. Pantaleone), dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare anno 2023 (zona semicentro) e dei valori di mercato.

Il valore a metroquadro di un bene a destinazione residenziale posto in uno stabile avente caratteristiche tipologiche, manutentive e di epoca di costruzione analoghe, in questa zona del territorio, alle attuali condizioni di mercato, e con i rilievi rispetto lo stato in essere del bene e delle parti comuni, viene stimato in €/mq 800,00.

Pertanto si ha:

$$\text{m}^2 35,80 * \text{€}/\text{m}^2 800,00 = \text{€} 28.640,00$$

Il valore complessivo di mercato del bene risulta quindi di € 28.640,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- stato di occupazione: nulla
- stato d'uso e di manutenzione: non viene applicata alcuna riduzione in quanto è stato ricompreso nel valore unitario applicato
- stato di possesso: nulla
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: nulla
- spese condominiali insolute: € 7.382,74
- spese per regolarizzazione edilizia: regolarizzazione edilizia e catastale: € 7.500,00
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del 10% del valore complessivo di mercato dopo gli adeguamenti e le correzioni apportate alla stima

Determinazione **valore del bene:**

adeguamenti e correzioni della stima del valore di mercato:

€ 28.640,00 – € (7.382,74+7.500,00) = € 13.757,26

riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 13.757,26 - € 13.757,26 \* 10% = € 12.381,53

**Valore del bene stimato:** € 12.381,53 arrotondati a € **12.400,00** (Euro dodicimilaquattrocento/00).

**17. Indicazione del valore catastale dell'immobile in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto dall'art. 1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014**

Il valore catastale dell'immobile, determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 risulta:

categoria A/4 – classe 3

rendita catastale: € 238,86

---

Trieste, 26 agosto 2024

dott. ing. Giulio Gregori

allegati:

- 1) estratto tavolare P.T. 2923 del C.C. di Chiarbola Sup. dd. 01.08.2024 e copia del decreto G.N. 3789/2024
- 2) visura catastale dd. 07.08.2024
- 3) planimetria catastale attuale del bene
- 4) estratto di mappa catastale
- 5) copia titolo di provenienza G.N. 3432/1977
- 6) estratto piano tavolare G.N. 3381/1965
- 7) quadro fotografico con pianta su cui vengono indicati i coni fotografici in riferimento all'accesso dd. 07.06.2024
- 8) nota Agenzia delle Entrate dd. 05.06.2024
- 9) nota dd. 04.06.2024 dell'amministrazione di condominio Amministrazione Dott. Scapini con l'allegata documentazione prodotta per l'ultima assemblea ordinaria del condominio di data 19.03.2024
- 10) prospetto riepilogativo (art. 14 relazione)