

Dott. Ing. Carlotta Bullo  
Loc. Sistiana, 11 - 34011 Duino Aurisina (TS)  
Studio: via Fabio Filzi, 6 34132 Trieste  
Tel. +39 040 9776712 Cell. +39 349 2892175  
E-mail: ing.carlottabullo@gmail.com

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**

### **Esecuzione immobiliare n. 24/2024 R.G.E.**

Giudice: Dott. Francesco Saverio Moscato

promossa da: XXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXX

### **PREMESSA**

La sottoscritta dott. ing. Carlotta Bullo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste con il n° A2458 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trieste, è stata nominata esperto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Saverio Moscato nella procedura esecutiva in epigrafe.

In base all'autorizzazione ad accedere agli atti depositati presso le Pubbliche Amministrazioni e terzi, ha acquisito gli elementi e i dati necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Il giorno 03.07.2024 la scrivente ha esperito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, con l'ausilio del Custode giudiziario nominato avv. Samantha Dobrinja, eseguendo la relativa ricognizione fotografica.

Avendo eseguito tutte le necessarie verifiche e accertamenti, redige la presente relazione peritale estimativa.



# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

## 1. RISULTANZE TAVOLARI - CATASTALI

### Stato tavolare

*P.T. 4046 del C.C. di Servola*

#### Foglio A (Prima parte)

##### *Corpo tavolare 1°*

Unità condominiale costituita dall' alloggio sito al 2° piano della casa civ.n.7 di via E. Salvi costruita sulla p.c.n. 1154/1 in P.T. 3985 con ripostiglio al p. terra il tutto marcato "Q" in viola. Piano al G.N. 259/65. (\*)

#### Foglio A (Seconda parte)

Pres. 16.1.1965 G.N. 259

Si rende evidente che all'unità condominiale 1° c.t. sono di pertinenza 19/1000 i.p. di permanente comproprietà del 1° c.t. in P.T. 3985 di Servola.

Pres. 14.10.1983 G.N. 7237/83

Si rende evidente che al c.t. 1° sono di pertinenza 1/2880 p.i. di permanente comproprietà del 1° c.t. della P.T. 3986 del C.C. di Servola.



**Foglio B**

Pres. 16.1. 1965 G.N. 259

*Intavolato diritto di proprietà del c.t.1° sulla base del piano.....e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine (cancellato da sub G.N. 298/1968)*

Pres. 11.1.1968 G.N. 298

*Intavolato diritto di proprietà del c.t. 1°in base alla compravendita.. (cancellato da sub G.N. 30/1971)*

Pres. 5.1.1971 G.N.30

*Intavolato diritto di proprietà del c.t. 1°in base alla compravendita.. (cancellato da sub G.N. 12031/2011)*

Pres. 16.09.2011 G.N.12031

*Intavolato diritto di proprietà del c.t. 1°in base alla compravendita.. (cancellato da sub G.N. 3551/2012)*

Pres. 27.03.2012 G.N. 3551

In base al contratto di donazione dd 21.03.2012, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Foglio C**

Pres. 27.03.2012 G.N. 3551

In base al contratto di donazione dd.21.03.2012, si intavola a peso del c.t.1° e sue p.i. il diritto di abitazione vitalizio a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Pende G.N. 2352/24 (pignoramento immobiliare come da decreto tavolare allegato)*



(\*) Nota

Nell'atto di pignoramento l'immobile risulta essere identificato correttamente con la sua Partita Tavolare e le sue congiunte p.i. Tuttavia, si segnala un probabile refuso in quanto lo stesso bene risulta essere indicato marcato "O", anziché "Q". Dal Piano Tavolare e dalle risultanze dei Libri maestri, l'immobile risulta essere marcato "Q" in viola, come risulta dagli atti e dal Piano Tavolare allegati.

## Note

1) Per quanto attiene alla partita madre del condominio P.T. 3985 del C.C. di Servola c.t.1° si evidenzia quanto segue:

### Foglio A (Prima parte)

1° Corpo tavolare

.... (rif. G.N. 6167/1964)

p.c. 1154/1 casa civ.n. 7 di via E. Salvi anagr. n. 1753 di Servola

### Foglio A (Seconda parte)

Pres. 14.01.1965 G.N. 211

Intavolata servitù attiva

Pres. 16.01.1965 G.N. 259

1.In base al piano di frazionamento...

.....

4.Si rende evidente, con il trasporto della servitù ad 1) che sulla p.c. 1154/1 è eretta la casa civ.n.7 di via E. Salvi.

5. Si fraziona condominialmente l'edificio di cui ad 4) con le seguenti unità condominiali, che escorporate formano ognuna il 1° c.t. delle P.T. sottoindicate:

.....

q) alloggio al 2° piano "Q" P.T. 4046

....

Pres. 16.03.1965 G.N. 1472

Intavolata servitù attiva

Pres. 9.9.1966 G.N. 5842

Intavolata servitù attiva

### Foglio B

Pres. 16.01.1965 G.N. 259



...si intavola il diritto di proprietà delle p.i. del 1° c.t. a nome dei proprietari pro tempore delle singole unità con le seguenti quote:

.....

q) proprietari unità "Q" c.t.1° P.T. 4046 con 19/1000

Foglio C

....

2) Per quanto attiene alla P.T. 3986 del C.C. di Servola c.t.1° (strada) si evidenzia quanto segue:

Foglio A (Prima parte)

1° Corpo tavolare

....

p.c. 1154/5 strada mq 877

...

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 14.01.1965 G.N. 211

Intavolata servitù attiva

Pres. 11.7.1969 G.N. 4343

Si fraziona la p.c.n. 1154/5 strada in: p.c.n. 1154/strada, p.c.n. 1154/12 strada e p.c.n. 1154/13 (in giallo)

Si incorporano le pp.cc.nn. 1154/12 e 1154/13.....

Pres. 14.05.1971 G.N. 3333

Intavolata servitù attiva

Foglio B

.....

Pres. 14.10.1983 G.N. 7237

...si cancellano le iscrizioni sub..... G.N. 50/71

Si intavola il diritto di proprietà di 5/2880 p.i. del c.t.1° a nome di:

....

b) proprietari pro tempore del c.t.1° in P.T. 4046 con 1/2880 p.i.

.....



Foglio C

....

Pres. 8.7.1966 G.N. 4595

Intavolata servitù passiva

Pres. 3.9.1966 G.N. 5842

Intavolata servitù passiva

## **Stato catastale**

Catasto dei Fabbricati - Comune di Trieste

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

Sez. Urb. T Foglio 4 Particella 1154/1 Subalterno 15

Classamento:

Rendita: Euro 264,68

Zona censuaria 2,

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA PINGUENTE n. 4 Piano 2-T

Dati di superficie: Totale: 39 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 38 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/01/2020

Pratica n. TS0000394 in atti dal 07/01/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 91.1/2020)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIESTE (L424V) (TS)

Foglio 4 Particella 1154/1

Intestati :

1. XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Abitazione per 1/1

2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1

Catasto dei Terreni - Comune di Trieste

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424V) (TS) Sezione SERVOLA

Foglio 4 Particella 1154/1

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 520 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/07/2004 Pratica n. TS0056054 in atti dal 23/07/2004 (MP) IMPIANTO PARTITA 1 (n. 874.1/2004)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sezione Urbana T

Foglio 4 Particella 1154/1

Foglio 4 Particella 1154/15

La strada che insiste sulla p.c.n. 1154/5 è così censita:

Catasto dei Terreni - Comune di Trieste

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424V) (TS) Sezione SERVOLA

Foglio 4 Particella 1154/5

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,81 Lire 3.508 agrario Euro 1,13 Lire 2.193

Particella con qualità: PRATI di classe 4

Superficie: 877 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 31/10/1991

Annotazioni: STRADA PARIFICATO PRATO - F.P. 1808

Intestati :

*(v. visura catastale allegata)*



## **2. CONCORDANZA TAVOLARE-CATASTALE**

Le iscrizioni e la titolarità dell'immobile pignorato sono in concordanza tra i due Uffici, ad accezione della quota congiunta 1/2880 p.i. del 1° c.t. della P.T. 3986 del C.C. di Servola (p.c.n 1154/5 strada) che catastalmente non risulta essere intestata alla debitrice esecutata. Ai fini di una perfetta corrispondenza tavolare-catastale si potrà procedere con un aggiornamento presso il preposto Ufficio catastale.

Per quanto attiene alle planimetrie catastali del bene in esame, si rilevano alcune lievi discrepanze rispetto al suo stato di fatto, relativamente al disegno delle murature.

Alla luce di quanto argomentato, si considera il costo per l'aggiornamento catastale del bene pignorato, il cui importo è ricompreso nel costo di trasformazione, che si rimanda al calcolo del valore di trasformazione dell'immobile, di cui al paragrafo 16.

## **3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

L'immobile oggetto di stima consiste in un alloggio ubicato al secondo piano, con vano adibito a cantina posto al piano terra, dell'edificio sito al civ. n. 4 di via Pingente a Trieste (tavolarmente civ.n. 7 via E. Salvi). Più specificatamente, lo stabile si trova nelle vicinanze di via Baiamonti, quartiere suburbano di Trieste. Dal punto di vista orografico l'edificio insiste su un'area ubicata ad un livello di quota superiore, rispetto all'asse viario della via Baiamonti. La zona è servita da mezzi pubblici ed è dotata di servizi. Tuttavia, la possibilità di parcheggio è da ritenersi limitata.

Il fabbricato è stato edificato negli anni '60 assieme ad un più ampio complesso edilizio costituito da organismi residenziali pluripiano. Lo stabile mostra peculiarità costruttive proprie dell'edilizia di quell'epoca in relazione al suo contesto. Il corpo di fabbrica si eleva su quattro livelli di piano, oltre al pianoterra. La struttura portante è mista, con



travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. I solai di interpiano e di copertura non hanno struttura visibile, ma in considerazione della tipologia costruttiva e dell'epoca di realizzazione del fabbricato, si può ragionevolmente presumere che siano di tipo misto, presumibilmente in laterocemento. Il portone d'ingresso, a telaio metallico con specchiature vetrate, è di semplice fattura e si apre su un atrio d'ingresso, dal quale è possibile accedere ai vani adibiti a cantina, oltre che al vano scale condominiale che collega i piani superiori. L'atrio d'ingresso condominiale è rifinito con una pavimentazione lapidea. Le scale sono rivestite in materiale lapideo e sono munite di ringhiera. Lo stabile è dotato d'impianto ascensore. Le parti condominiali interne, ove risultate visibili, mostrano complessivamente finiture per lo più datate, in linea con la tipologia edilizia dell'edificio e presentano nell'insieme uno stato manutentivo per lo più variabile dal sufficiente al mediocre, anche se in alcuni punti si sono riscontrati segni di deterioramento di varia entità. Da quanto emerso, le facciate esterne risultano essere state oggetto di un recente intervento di riqualificazione energetica con coibentazione termica.

L'alloggio, sito al secondo piano, presenta un assetto distributivo semplice correlato alla sua contenuta dimensione superficaria e si compone di un locale cucina, una stanza adibita a camera da letto, un bagno-wc, un atrio d'ingresso e un poggiolo. L'altezza rilevata a campione in corrispondenza della stanza è risultata pari a 2,83 m. L'unità abitativa presenta pavimenti di diversa tipologia. Il pavimento della cucina e dell'atrio d'ingresso è costituito da piastrelle di analoghe caratteristiche, mentre nella stanza adiacente si osserva la presenza di un pavimento tipo "effetto legno", segnato da diverse punte di deterioramento. Nel bagno-wc si riscontra la presenza di un pavimento in piastrelle. Le pareti dell'alloggio sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle del bagno-wc sono rivestite in piastrelle. Nella cucina, altresì, si riscontrano parziali rivestimenti in piastrelle delle pareti. Il poggiolo, accessibile dalla stanza, presenta un pavimento in piastrelle ed è munito di parapetto realizzato in parte in muratura e in parte con ringhiera metallica. Un lato corto del poggiolo risulta essere chiuso, altresì, da un infisso a specchiatura vetrata avente peculiarità datate. In corrispondenza del parapetto dello



stesso poggiolo è collocata un'antenna parabolica. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si osserva, altresì, la presenza di una valvola a sfera con leva gialla.

Gli infissi esterni, dalle peculiarità alquanto obsolete, non mostrano uniformità di materiali, in quanto quelli della stanza e della cucina sono a telaio ligneo, diversamente dalla finestra del bagno-wc che invece risulta essere a telaio metallico. Le porte sono di semplice fattura e per lo più datate. La porta della stanza è del tipo a “soffietto”. In corrispondenza del foro di apertura ad arco, posto tra la cucina e l'atrio d'ingresso, si riscontra l'assenza di un serramento di porta, con conseguente commistione tra i suddetti vani. La serramentistica nel complesso appare essere datata e obsoleta, nonché segnata da diverse punte di deterioramento.

Il bagno-wc, dotato di una piccola finestra, è munito di lavabo, doccia, vaso e bidet.

L'alloggio risulta essere dotato d'impianto elettrico, idrico, gas e termico. Da quanto emerso, l'impianto termico risulta essere centralizzato con caldaia a gas e terminali a radiatori. Nel bagno-wc si è rilevata la presenza di un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. In sede di sopralluogo non sono risultate reperibili le attestazioni di conformità degli impianti serventi l'alloggio.

Per quanto riguarda gli impianti condominiali, non è stato possibile reperire integralmente le relative attestazioni di conformità.

Dal punto di vista qualitativo le finiture sono in gran parte per lo più datate e in linea con la tipologia dell'immobile, anche in relazione alla sua epoca di costruzione e al suo contesto. Le finiture verosimilmente meno datate comunque non mostrano un buon stato conservativo. Nel complesso, lo stato di manutenzione e di conservazione interno dell'alloggio è da ritenersi in prevalenza variabile dal mediocre allo scarso. In corrispondenza di diverse parti interne delle finiture si osservano punte di deterioramento/degrado. Nel bagno wc, in corrispondenza del soffitto, si osservano fenomeni di degrado, alla vista, presumibilmente riconducibili a fenomeni infiltrativi e /o di umidità.

In sede di sopralluogo il vano adibito a cantina, ubicato al piano terra, è apparso in parte coperto ed oscurato da elementi di varia tipologia, tanto da non essere risultato



interamente visibile. Le pareti divisorie e la porta sono in listelli di legno. La pavimentazione è cementizia. L'altezza interna rilevata a campione è pari a circa 3,00 m. Verso il nodo parete-soffitto si osserva la presenza di un' obsoleta tubazione, che percorre lo stesso vano in continuità con gli enti confinanti. Le peculiarità del bene sono in linea con la tipologia dell'edificio in cui ricade, in correlazione anche alla sua epoca di realizzazione. Le condizioni manutentive complessive appaiono essere scarse-mediocri.

#### **4. RAPPORTI DI LOCAZIONE E GODIMENTO**

L'Agenzia delle Entrate, a seguito di specifica richiesta, ha comunicato che alla data del 30.05.2024 non risultano stipulati e registrati contratti di locazione o aventi ad oggetto altri diritti di godimento sul bene oggetto di esecuzione immobiliare. Tuttavia, è stato specificato che l'ultimo contratto di locazione per l'immobile pignorato è stato registrato a Trieste al numero TIP-4211-37-2016 con scadenza 14.07.2019. A seguito di ulteriori verifiche, lo stesso Ufficio ha comunicato che il suddetto contratto non risulta essere stato prorogato. Si allegano le comunicazioni pervenute dal predetto Ufficio, unitamente alla documentazione relativa al summenzionato contratto.

Dal certificato di residenza della debitrice esecutata si arguisce che la stessa non risulta essere residente presso l'immobile pignorato. Si allega l'anzidetto certificato rilasciato dal Comune di Trieste.

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, l'immobile all'attualità risulta essere abitato dalla madre della debitrice esecutata, titolare del diritto di abitazione vitalizio iscritto in atti tavolari sub G.N. 3551/2012.



## **5. SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

Di seguito sono indicati gli atti risultati reperibili, a seguito di formale istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Trieste, con la precisazione che, non essendo state rilasciate attestazioni relative alle pratiche edilizie depositate, non è possibile avere certezza sul reperimento di tutta la documentazione in atti.

La situazione edilizia è apparsa frammentaria. Presso il Comune di Trieste è emersa l'esistenza dei seguenti atti riguardanti l'edificio:

- Licenza di costruzione Prot. Gen. n. 59200 Prot. Corr. n. 609/2-62 dd.27.06.1963 e successiva Licenza di costruzione (accordata in via sanatoria) Prot. Gen. n. 58483 Prot. Corr. n. 609/10-62 dd.03.04.1965.
- Abitabilità e utilizzazione rilasciata con atto Prot. Gen. n. 67962 Prot. Corr.n.609/11-62 dd.20.06.1967.

Inoltre, per l'edificio condominiale è emersa l'esistenza di una CILA Superbonus prot.corr. 108/14/2021 relativa a opere di manutenzione straordinaria con interventi di coibentazione e riqualificazione della centrale termica.

Nel vigente P.R.G.C. di Trieste, l'edificio risulta essere collocato in “Zona Bo3 - Città degli oggetti 3” caratterizzata da *“edifici prevalentemente di 4/5 piani, con giardino o cortile, dove la densità edilizia è bassa.”*

## **6. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI CONDONATI**

A seguito degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Trieste, stante la documentazione resa disponibile, non sono emerse istanze di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e successive modifiche.



## **7. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI E LORO SANABILITÀ**

Gli atti documentali e gli elaborati progettuali risultati reperibili non sono da ritenersi completamente esaustivi, anche in termini di dettagli progettuali, ai fini di una puntuale definizione della situazione edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato in trattazione e pertanto, si ritiene di non poter individuare la totalità di eventuali abusi edilizi effettivamente esistenti, considerata, altresì, la frammentarietà della situazione edilizia e urbanistica rilevata.

Per quanto riguarda l'alloggio, stante le documentazioni risultate disponibili, dall'esame visivo non si rilevano sostanziali discrepanze rispetto all'assetto distributivo interno rappresentato nell'elaborato progettuale originario dell'edificio assentito in atti. Tuttavia, visivamente si osservano alcune lievi difformità per lo più riguardanti il disegno delle murature. Anche per quanto riguarda le viste prospettiche, si osservano lievi differenze rispetto al disegno del progetto originario. L'immobile presenta requisiti in parte riconducibili alle norme vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio, come, per esempio, una minor altezza del parapetto pieno della finestra della cucina, rispetto alle disposizioni e condizioni richieste attualmente.

Ai fini della regolarità edilizia, dovrà essere installata una porta interna in corrispondenza del foro di apertura ad arco, tra la cucina e l'antistante atrio d'ingresso, poiché quest'ultimo funge da disimpegno anche al bagno-wc. Nel corso degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Trieste non sono risultati reperibili atti riguardanti alla realizzazione della chiusura di un lato del poggiolo mediante un infisso a specchiature vetrate, come già argomentato al paragrafo 3. Anche per quanto concerne la finestra del bagno, presumibilmente non originaria seppur datata, non sono emerse documentazioni a tal riguardo. Il suddetto intervento, allo stato attuale, è soggetto al regime di attività di edilizia libera, secondo quanto disposto dalla L.R. 19/2009 e ss.mm.ii. Tuttavia, non è noto se la presunta sostituzione sia stata invece "autorizzata" dal punto di vista condominiale. Per quanto riguarda l'antenna parabolica installata sul parapetto del poggiolo, il Regolamento edilizio del Comune di Trieste, tra le varie prescrizioni,



argomenta che “è obbligatorio ricorrere ad impianti unitari e centralizzati” e che “l’installazione di impianti è consentita esclusivamente sulle facciate interne non prospettanti sulle strade o spazi pubblici”. Alla luce di ciò la summenzionata antenna dovrà essere rimossa. Inoltre, in via prudenziale, si ritiene necessaria una verifica del parapetto del poggioleto rispetto alle norme attualmente vigenti.

Non essendo stato possibile reperire il progetto strutturale dell’immobile, né gli elaborati progettuali impiantistici, non è possibile stabilire la presenza di relative eventuali difformità, che, in ogni caso, sono accertabili sono mediante indagini tecniche specialistiche.

Come già evidenziato, in sede di sopralluogo, non sono risultate reperibili le attestazioni di conformità degli impianti. Sarà necessario procedere con una verifica e adeguamento degli stessi impianti dell’alloggio, considerando la loro messa a norma e/o un loro eventuale rifacimento, ai fini dell’emissione delle relative attestazioni di conformità, ove necessario, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, con riferimento all’adeguamento del bene anche alle vigenti normative in materia di ventilazione e areazione.

Per quanto concerne la cantina al pianoterra, non è possibile stabilire compiutamente l’esistenza di eventuali abusi edilizi, poiché dal progetto originario non si ravvisano dettagli esaustivi e non si arguisce nemmeno l’evidenza grafica della suddivisione degli enti in natura adibiti a cantina.

Alla luce di quanto finora esposto, atteso che l’immobile necessita di diversi interventi di manutenzione, ai fini di una compiuta rispondenza ai requisiti di agibilità previsti dalla normativa vigente, i costi per le opere necessarie, incluse quelle per il ripristino dello stato legittimato (dove necessario) e l’adeguamento del bene alle norme e dei regolamenti all’attualità vigenti, nonché per tutte le pratiche amministrative, anche in termini di eventuali sanatorie e /o regolarizzazioni, per le attestazioni di conformità degli impianti, ove necessario, compreso quanto occorrente per la conformità edilizia e urbanistica, nonché per il rinnovo dell’agibilità del bene, sono computati nel costo di trasformazione che si rimanda al calcolo del valore di stima dell’immobile. Si precisa che



l'esito delle anzidette regolarizzazioni e degli adempimenti potrebbe essere subordinato al parere degli Enti preposti e, pertanto, allo stato attuale non è definibile con certezza. Considerata la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio, non si esclude la necessità di dover eseguire interventi di bonifica di eventuali elementi in amianto, il cui costo non è preventivabile, se non dopo opportuni accertamenti tecnici specialistici.

Per quanto riguarda le parti comuni, non è possibile stabilire con dati certi la presenza di eventuali abusi edilizi, stante la non completa accessibilità a tutte le parti comuni e la frammentarietà rilevata in merito alla situazione edilizio-urbanistica dell'immobile.

#### **8. ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI EMESSI DAL COMUNE ex L. 47/85**

Da quanto accertato presso il Comune di Trieste non sono emersi provvedimenti in atto riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

#### **9. PRESENZA DI VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939 MODIFICATA DAL D.Lgs. 490/1999**

Dalla ricognizione dei vincoli operata dal Piano Regolatore e dalle risultanze tavolari non è emersa l'esistenza di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42 dd. 22.01.2004 (beni culturali e paesaggistici, già L. 1089/39 e D. Lgs. 490/1999) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **10. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Dalle documentazioni risultate disponibili, non è emersa l'esistenza di censo, livello o uso civico.



## **11. SPESE CONDOMINIALI**

A seguito di specifica richiesta, lo Studio Rigotti S.n.c., con sede in Trieste, in data 02.09.2024, ha comunicato che le spese di gestione ordinarie annue ammontano a € 980,00 salvo conguaglio. Inoltre, dalla comunicazione pervenuta si desume l'esistenza di spese straordinarie riguardanti l'ascensore, per un importo pari a € 446,81.

Per quanto attiene alle spese condominiali insolute, l'importo totale del debito comunicato risulta essere pari a € 7.022,84.

Per maggiori dettagli, si allega la comunicazione pervenuta dalla suddetta Amministrazione.

## **12. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI**

Trattandosi di un unico bene sussiste la formazione di un unico lotto.

## **13. DIVISIBILITA' DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA**

Tale ipotesi non sussiste.

## **14. DATI PER IL CALCOLO DELL' IMU**

Alloggio sub "15"

Categoria catastale: A/3

Rendita catastale: Euro 264,68



## **15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi del D. Lgs. n.192/2005 e ss.mm.ii. l'alloggio necessita dell' attestato di prestazione energetica. Non essendo risultato reperibile, in via cautelativa, si stima il costo per la sua redazione pari a Euro 250,00.

## **16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Per il computo della superficie commerciale si è considerata quella esterna lorda desunta dalle planimetrie in atti. La superficie commerciale virtuale è stata determinata alla luce di opportuni coefficienti di ponderazione.

<b>COMPUTO SUPERFICI</b>	<b>SUPERFICIE LORDA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (m<sup>2</sup>)</b>
Alloggio	36,63	1,00	36,63
Poggiolo	4,28	0,25	1,07
Cantina	3,66	0,25	0,92
Valore totale			38,62
Valore totale arrotondato			<b>39,00</b>

Per il calcolo del valore di mercato dell'immobile in esame si è adottato il criterio di stima del valore di trasformazione, applicabile nel caso in esame in quanto l'immobile necessita di diverse opere di manutenzione, come già esposto in precedenza. Si precisa che i costi di trasformazione sono da ritenersi indicativi sulla base degli elementi allo stato attuale disponibili, giacché un computo metrico estimativo puntuale presuppone la redazione di un progetto, che può essere ritenuto attendibile solo a seguito di indagini



tecniche specialistiche, non eseguibili in questa sede. Non è stata applicata la formula di attualizzazione del valore di mercato dell'immobile e dei costi di trasformazione, in quanto trascurabile, considerata la durata temporale non rilevante dell'intervento di trasformazione. Per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato, si è applicato il metodo sintetico per confronto parametrico, utilizzando come parametro di riferimento i prezzi relativi ad atti di compravendita di immobili posti nella medesima zona ed aventi caratteristiche confrontabili. Per completezza di analisi sono state espletate, altresì, indagini di mercato indirette, considerando gli indicatori di mercato individuati su qualificate pubblicazioni degli Osservatori immobiliari.

$$V_a = V_{mp} - K_{tr}$$

$V_a$  = valore attuale dell'immobile

$V_{mp}$  = valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione

$$= 39,00 \text{ m}^2 \cdot 1.880,00 \text{ € /m}^2 = \text{€ } 73.320,00$$

$K_{tr}$  = costi di trasformazione dell'immobile (comprensivi di spese tecniche, spese accessorie ed utile d'impresa, calcolati sulla superficie lorda oggetto di trasformazione) =  $K_{tr\_alloggio} + K_{tr\_pertinenze/accessori} = (31,61 \text{ m}^2 \cdot 700,00 \text{ € /m}^2) + \text{€ } 1.950,00 = \text{€ } 24.077,00$

$$V_a = \text{€ } 73.320,00 - \text{€ } 24.077,00 = \text{€ } 49.243,00$$

#### A detrarre

- riduzione del 5% per assenza di garanzia da vizi = € 2.462,15

- spese attestato di prestazione energetica (v. paragrafo 15) = €. 250,00

Valore dell'immobile = €. 46.530,85



Per quanto attiene al diritto di abitazione iscritto in atti tavolari sub G.N. 3551/2012, ai fini estimativi lo stesso può essere assimilato a un diritto di usufrutto vitalizio. Il relativo valore si determina effettuando un calcolo specifico con riferimento all'età della beneficiaria, al coefficiente moltiplicatore 20 ed al tasso d'interesse legale pari 2,5% .

Età beneficiaria = 66 anni

Valore diritto reale = € 46.530,85 x 20 x 25·10<sup>-3</sup> = € 23.265,43

Valore finale dell'immobile gravato del diritto di abitazione=

€ 46.530,85 – € 23.265,43 = € 23.265,42

**Valore finale arrotondato = € 23.265,00**

**17. DETERMINAZIONE 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**

Valore catastale = €. 264,68 x 115,5= €. 30.570,54 (prima casa)

Valore catastale = €. 264,68 x 126= €. 33.349,68 (negli altri casi)



## **RIEPILOGO**

Il valore di mercato dell'alloggio sito al secondo piano, con annessa cantina al piano terra, ubicato al civ. n.4 di via Pinguente (tavolarmente civ.n. 7 via E. Salvi) in Trieste, censito presso l'Ufficio Tavolare di Trieste in P.T. 4046 del C.C. di Servola c.t.1° e sue congiunte p.i., ma gravato del diritto di abitazione vitalizio iscritto in atti tavolari sub G.N. 3551/2012, è stimato in Euro €. 23.265,00.

Trieste 09.09.2024

In fede  
dott. ing. Carlotta Bullo

## **ALLEGATI**

- copia titolo di provenienza e atti tavolari significativi;
- copia stralcio piano tavolare G.N. 259/1965;
- copia visure catastali e relative planimetrie;
- comunicazione dell'Agenzia delle Entrate;
- certificato anagrafico emesso dal Comune di Trieste;
- stralcio del progetto originario rinvenuto presso il Comune di Trieste;
- comunicazione dell'Amministrazione condominiale;
- documentazione fotografica.

