

TRIBUNALE DI TRIESTE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 78/2022

Giudice:

[REDACTED]

Ricorrente/Creditore:

[REDACTED]

Resistente/Debitore:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Lotto unico

Alloggio sito a Trieste al 3. piano (4. catastale) dello stabile sito in
Via V. Alfieri 4 e via T. Vecellio 22 sulla p.c.n. 3445 del C.C. di Trieste

I. PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Mauro Nadlisek nato a Trieste il 06 ottobre 1976 ed ivi residente in via G. Verga 14, c.f.: NDL MRA 76R06 L424U, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trieste al n. 649, con studio a Trieste in via di Torre Bianca 33/a, nominato C.T.U. nella presente Esecuzione Immobiliare, dichiarava e trasmetteva l'accettazione dell'incarico in data 01 giugno 2023, assumendo l'incarico di rispondere a quanto richiesto dal G.E..

2. INCARICO

Si riportano qui di seguito i punti dell'incarico da svolgere:

- 1. eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (precisando che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene) ai fini della nomina del Custode Giudiziario;*
- 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; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia; 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;*
- 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;*

4. riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;
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.
6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito; 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 giudiziari 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 giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
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;
8. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;
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;

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

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 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, 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;
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;
19. inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 14 giugno 2023 alle ore 9.30 lo scrivente C.T.U. si recava presso l'immobile sito a Trieste in Via Alfieri 4 con l'intento di eseguire un sopralluogo presso il bene pignorato, ma l'esecutato risultava irreperibile.

In data 19 giugno 2023 alle ore 13.30 lo scrivente C.T.U. si recava presso l'immobile sito a Trieste in Via V. Alfieri 4 con l'intento di eseguire un sopralluogo presso il bene pignorato, ma l'esecutato risultava irreperibile.

In data 26 giugno 2023 alle ore 15.30 lo scrivente C.T.U. si recava presso l'immobile sito a Trieste in Via V. Alfieri 4 con l'intento di eseguire un sopralluogo presso il bene pignorato, ma l'esecutato risultava irreperibile.

In data 27 giugno 2023 lo scrivente C.T.U. comunicava a mezzo PEC al G.E. di non essere in grado di eseguire le indagini delegate per impossibilità di accedere all'immobile causata dall'irreperibilità dell'esecutato.

In data 28 agosto 2023 lo scrivente C.T.U. riceveva dal Tribunale la comunicazione dell'avvenuta nomina del Custode Giudiziario Avv. Pellegrini Francesco il quale in data 30 agosto 2023 contattava a mezzo mail lo scrivente.

In data 2 ottobre 2023 lo scrivente C.T.U. trasmetteva al G.E. l'istanza di proroga di 60 giorni dei termini per la presentazione della relazione peritale.

In data 05 ottobre 2023 avveniva, in presenza dell'Avvocato Pellegrini, l'accesso all'immobile; si precisa che l'esecutato [REDACTED] era presente all'interno dell'alloggio garantendo di sua sponte l'accesso ed il sopralluogo.

In data 06 ottobre 2023 lo scrivente C.T.U. riceveva a mezzo PEC la proroga richiesta.

4. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Trieste al terzo piano (4. Piano catastale) di uno stabile di sette piani di cui uno seminterrato e corrispondente al civico numero 4 di via Vittorio Alfieri, in parte prospiciente anche la Via Tiziano Vecellio e di cui i civv. 22 e 22/a ad identificare i vani cantina/accessori posti al piano terra/seminterrato.

Per quanto rinvenuto all'Archivio del Comune di Trieste, l'edificio residenziale risale ai primi del '900 (1911) e presenta strutture portanti verticali costituite da muratura in pietra e strutture orizzontali/solai in legno; il solaio di copertura con struttura portante in legno, presenta delle falde inclinate con manto di copertura in coppi tradizionali prospicienti la pubblica via, verso l'interno invece, il solaio di copertura risulta lievemente inclinato a garantire il deflusso delle acque meteoriche e con un manto di copertura in guaina bituminosa argentata. L'ingresso allo stabile è posto sulla via Alfieri ed è costituito da un atrio con scala che garantisce l'accesso al piano rialzato (mezzanino) dal quale si sviluppa il vano scala condominiale, costituito da una scala con gradini in pietra e parapetto in ferro con corrimano in legno. Le parti comuni risultano pavimentate con cementine tipiche dell'epoca, le murature intonacate e tinte in due colori e nel complesso, risultano in buone condizioni di

manutenzione; risultano altresì visibili le recenti opere propedeutiche all'installazione di un ascensore condominiale, la cui ultimazione dei lavori, sentita l'Amministrazione dello Stabile, è prevista nei prossimi mesi, ovvero, non vi è una data di ultimazione dei lavori. In merito all'installazione dell'ascensore, visto e considerato che l'esecutato non ha partecipato alle spese di realizzazione di tali opere, l'immobile non avrà diritto all'utilizzo dello stesso se non previa corresponsione di una determinata cifra.

Esternamente e sul lato prospiciente le pubbliche vie V. Alfieri e via T. Vecellio, le facciate presentano per i piani seminterrati uno zoccolo intonacato di colore grigio chiaro e per i piani terra rialzato e primo, un rivestimento ad intonaco bugnato di colore grigio chiaro, tipico dell'epoca di costruzione; i piani sovrastanti risultano invece intonacati di colore giallino. Le due facciate presentano inoltre degli elementi decorativi quali cornici marcapiano, cornici marca davanzale, cimase, pannelli di basamento e risvolti. Le condizioni delle facciate prospicienti le pubbliche vie sono molto buone. Le facciate interne, prospicienti la corte, risultano intonacate di colore giallo pallido ed in buone condizioni.

L'alloggio, sito al terzo piano (4. catastale), è dotato di una porta di ingresso in legno a due ante del tipo non blindato, in condizioni vetuste e come è chiaramente desumibile dalla planimetria catastale risalente al 1939, di cui i *docc. 03 e 04 dell'Allegato A*, è composto da un atrio di ingresso di 6.80 mq comunicante con una prima stanza da letto di 14.80 mq, un vano cucina di 13.45 mq, un soggiorno di 17.95 mq, una seconda stanza da letto di 12.60 mq, un bagno dotato di lavabo, bidet e doccia di 3.30 mq e di un wc (c.d. latrina) di 1,10 mq.

L'altezza utile interna dei vani è di ca. 3,13 m.

I materiali, ovvero, le finiture presenti nell'alloggio, risalenti evidentemente all'epoca della compravendita con qualche modifica postica, non sono in buono stato di manutenzione e sono qui di seguito descritte:

- le pareti perimetrali/portanti in pietra e quelle divisorie in laterizio, risultano intonacate e verniciate, ove non rivestite con piastrelle di ceramica;
- il bagno dotato di bidet, lavandino e doccia, il vano wc e la cucina (parziale), presentano dei rivestimenti murari in ceramica in condizioni vetuste;
- il pavimento dell'atrio d'ingresso, quello del servizio igienico e quello del vano wc sono in ceramica in condizioni vetuste, il pavimento della cucina risulta rivestito da piastrelle in linoleum, mentre le stanze da letto ed il soggiorno, sono pavimentate in legno;

- le porte interne sono in legno e quelle della cucina e delle stanze da letto sono in legno e vetro;

- i serramenti esterni e gli oscuri sono in alluminio di colore bianco e dal punto di vista della vetustà, sono gli elementi più recenti; risalgono comunque ad una ventina di anni fa.

A completamento si veda la documentazione fotografica di cui l'*Allegato B – Documentazione fotografica*, allegato alla presente relazione.

Dal punto di vista impiantistico, l'alloggio è dotato di un impianto termico termoautonomo con caldaia a gas, di un impianto a gas a servizio del piano cottura e di un impianto elettrico e TV, oltre ovviamente all'impianto idrico sanitario. L'impianto termico risulta del tipo autonomo con una caldaia a gas in pessimo stato di manutenzione necessaria di sostituzione e radiatori del tipo metallico. L'impianto idrico-sanitario, l'impianto gas che serve oltre alla caldaia anche il piano cottura del vano cucina e quello elettrico risultano tutti funzionanti. Non vi è traccia di alcuna Dichiarazione di Conformità degli impianti e pertanto risulta necessaria la redazione di una Dichiarazione di Rispondenza, che potrà essere redatta da un tecnico/professionista abilitato, con un costo indicativo di 500,00 euro (cinquecento,00 euro); a tal proposito, si ritiene opportuno precisare che, viste le condizioni e la vetustà degli impianti, gli stessi potrebbero necessitare di un totale rifacimento e/o di opere di integrazione, ai fini di rispettare la normativa vigente.

5. UTILIZZO DEL BENE

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo dd. 05 ottobre 2023 risultava essere occupato [REDACTED] ed effettivamente adibita ad abitazione [REDACTED]. Si può pertanto affermare che l'esecutato risiedeva ed utilizzava il bene già all'epoca della ricezione della Notifica dell'atto di pignoramento.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Stante agli atti rivenuti presso l'Archivio del Comune di Trieste, l'immobile oggetto di esproprio è parte di un edificio residenziale regolarmente edificato con Licenza di Costruzione Decreto 1389-10/1 dd. 03.01.1911 e di cui l'agibilità rilasciata dal Magistrato civico, Sez. IV, prot. corr. n. 1389/ 6 - 1910 dd. 28/10/1911.

La fabbrica ricade in zona A3 – *Ville e palazzi di interesse storico-testimoniale* del vigente Piano Regolatore Comunale ed in riferimento al Piano Paesaggistico Regionale, l'edificio non ricade in zona vincolata.

Rispetto alla documentazione ed agli elaborati grafici presenti negli Archivi del Comune di Trieste, risulta necessario citare una richiesta di rimessione in pristino e/o regolarizzazione prot. corr.: 02-25913/28/02/96 dd. 15 giugno 2002 previo D.I.A. in Sanatoria delle opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifiche interne e la sostituzione di cinque serramenti esterni, per la quale, [REDACTED] ha sì ottemperato al pagamento dell'oblazione pari ad euro 543,00 come da atto prot. corr. 28/02 dd. 13 marzo 2003, ma non ha mai provveduto ufficialmente alla regolarizzazione degli abusi. Vista la normativa attualmente vigente, per la regolarizzazione delle modifiche interne, parziale, in quanto il tamponamento della porta tra stanza e soggiorno risulta già rimosso e quindi per la sola presenza del vano dispensa (costituito inoltre da una mera struttura lignea con un solo pannello in fibra di legno a tamponamento della stessa servito da una porticina a soffietto in plastica), si possono identificare due opzioni:

- la rimessione in pristino dei luoghi con la rimozione della paretina in legno per un costo indicativo di 400,00 euro (mano d'opera e smaltimento rifiuti);
- una CILA in sanatoria ed una variazione catastale con procedura Docfa da trasmettere all'Agenzia del Territorio e che potrà essere redatta da un tecnico/professionista abilitato, con un costo indicativo di 1.500,00 euro (millecinquecento,00 euro).

Per quanto riguarda i serramenti esterni, visto l'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C., considerato che i serramenti sostituiti senza atto abilitativo nel 2002 e di cui la richiesta di regolarizzazione di cui sopra, sono per tipologia e colore conformi agli altri serramenti installati, ovvero, mantengono l'omogeneità della facciata, considerato inoltre che non vi è in essere un Prospetto Unitario che regolamenti tale aspetto, va ad oggi considerata la conformità e la liceità degli stessi.

L'immobile risulta libero da censo, livello e/o uso civico.

7. SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, viste le risultanze delle ricerche presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Trieste – Comune di Trieste e di cui la *Visura Catastale - doc. 06 dell'Allegato A*, viene così definito:

Unità immobiliare: Comune di Trieste, sezione urbana V, foglio 18, particella 3445, sub. 15, zona censuaria 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale mq. 86,00 – totale escluse aree scoperte mq. 86,00.

L'unità immobiliare risulta intestata a: [REDACTED]

La rendita catastale dichiarata è pari ad euro 529,37.

La planimetria catastale NON è conforme allo stato reale in natura e di cui il sopralluogo eseguito durante le OO.PP., in quanto risulta ancora presente la dispensa eseguita in assenza di titolo abilitativo.

8. SITUAZIONE TAVOLARE

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, viste le risultanze delle ricerche presso il L'Ufficio Tavolare di Trieste, risulta:

- (foglio A – prima parte) iscritto nella P.T. 56325 di Trieste - Corpo Tavolare 1°, unità condominiale costituita da alloggio sito al terzo piano dell'edificio civ. n° 4 di via Alfieri e civ. 22 di via Vecellio, costruito sulla p.c.n. 3445, in P.T. 2964, marcato "15" in azzurro e di cui il Piano al G.N. 11853 – vedi docc. 07 dell'Allegato A.

- (foglio A – seconda parte) Si rende evidente che all'unità condominiale c.t.1° sono di pertinenza 61/1000 i.p. di permanente comproprietà del c.t.1° in P.T. 2964 s.c.c. e di cui il piano Pres. 11 dicembre 1987 G.N. 11853/87.

La proprietà risulta allibrata come di seguito indicato (foglio B):

In base al contratto di mutuo e vendita dd. 22/12/1987 si intavola il diritto di proprietà 1/2

[REDACTED] e 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] - vedi doc. 08 dell'Allegato A.

Sull'immobile insistono i seguenti aggravii (foglio C):

Pres. 22 marzo 1988 G.N. 3005 Principale

In base al contratto di mutuo dd. Ts 22/12/1988, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore del [REDACTED], per complessive Lire 27.000.000 di cui Lire 18.000.000 per capitale a peso del c.t. 1° e sue p.i..

Tale aggravio risulta Prescritto in quanto trascorsi 20 anni come da indicazioni del Conservatore dell'Ufficio Tavolare.

Pres. 4/02/1991 G.N. 1198 Principale

In base al decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo dd. Udine 2.2.1991 si prenota il diritto di ipoteca simultanea a favore [REDACTED] per Lire 25.000.000 di cui 14.893.546 di capitale nonché spese, interessi ed accessori.

Tale aggravio risulta Prescritto in quanto trascorsi 20 anni come da indicazioni del Conservatore dell'Ufficio Tavolare.

Pres. 30/01/1992 G.N. 3534

Si annota la giustificazione dell'ipoteca prenotata con G.N. 1198/91.

Tale aggravio risulta Prescritto in quanto trascorsi 20 anni come da indicazioni del Conservatore dell'Ufficio Tavolare.

Pres. 30/01/1992 G.N. 1050

della [REDACTED] a peso di $\frac{1}{2}$ di iscritta ragione di [REDACTED] Si annota il pignoramento immobiliare per complessive Lire 5.877.491 di cui Lire 4.035.031 di capitale oltre agli interessi a favore.

Tale aggravio risulta Prescritto in quanto trascorsi 20 anni come da indicazioni del Conservatore dell'Ufficio Tavolare.

Pres. 17 dic. 1996 G.N. 11730

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal [REDACTED], per Lire 2.752,876.

Tale aggravio risulta Prescritto in quanto trascorsi 20 anni come da indicazioni del Conservatore dell'Ufficio Tavolare.

Pres. 28/03/2000 G.N. 3307

In base alla devoluzione di immobili del Tribunale di Trieste d.d. 1477/1999 si intavola la cancellazione G.N. 3005/88 – G.N. 1198/1991 - G.N. 3534/91 a sollievo soltanto della quota di $\frac{1}{2}$ del c.t. 1° in P.T. 56334 di iscritta ragione [REDACTED].

Tale aggravio risulta Prescritto in quanto trascorsi 20 anni come da indicazioni del Conservatore dell'Ufficio Tavolare.

Pres. 23/10/2000 GN 11055

Si annota il rigetto della domanda (in quanto uguale alla domanda G.N. 3307/2000).

Pres. 23/04/2002 G.N. 5146 Principale

In base agli avviso di mora dd. 19/10/2001 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di [REDACTED] per Euro 34.186,58 a peso de ½ del C.t. 1° [REDACTED] e sue p.i. Accessoria P.T. 2964

Tale aggravio risulta Prescritto in quanto trascorsi 20 anni come da indicazioni del Conservatore dell'Ufficio Tavolare.

Pres. G.N. 23/06/2004 G.N. 8076 Principale

In base alla domanda dd. 16/06/2004 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di [REDACTED] per complessivi Euro 130.406,92 a peso di ½ p.i. del C.t. 1° di [REDACTED] accessorie P.P.T.T. 2964 per le sue p.i. s.c.c..

L'Agenzia delle Entrate conferma a mezzo PEC la sussistenza del credito garantito da ipoteca (ad oggi pari a euro 14.870,12), così come già indicato nell'atto di intervento depositato in data 21.09.2022.

Pres. G.N. 10480/22

Pignoramento [REDACTED] per la somma di Euro 8.035,35.

9. CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE

Viste le risultanze delle ricerche e delle verifiche effettuate presso il Catasto Fabbricati e Terreni della Provincia di Trieste – Comune di Trieste e l'Ufficio Tavolare di Trieste, la situazione tavolare risulta concordante con la situazione catastale.

10. SPESE FISSE, SPESE STRAORDINARIE E SPESE ARRETRATE

Si è considerato opportuno e necessario contattare direttamente gli Uffici dell'Amministrazione Stabili Dott.ssa Michela Benedetti di Trieste – Via Valdirivo 19, ai fini di esprimersi correttamente in merito all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, ad eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili e ad eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia. A tal proposito, come da gentile risposta a mezzo posta elettronica ordinaria dd. 25/10/2022 - doc. 09 dell'Allegato A, si riporta qui sotto quanto dovuto:

- l'importo annuo delle spese condominiali, come da bilancio preventivo 2023 - doc. 09 dell'Allegato A, (cod. 12), ammontano ad euro 470,17 (euro quattrocentosettanta,17);
- non vi sono spese straordinarie deliberate e non sono al momento previsti lavori di manutenzione straordinaria programmata;
- l'ammontare delle spese condominiali non corrisposte relative alla sola gestione delle parti comuni riferite agli ultimi due anni (11/2020 – 10/2022) è di euro 5.449,43 (euro cinquemilaquattrocentoquarantanove,43) - doc. 09 dell'Allegato A,.

In merito all'installazione dell'ascensore, l'Amministrazione Stabili specifica che: *“le opere relative all'installazione dell'impianto ascensore dovrebbero concludersi nel breve (non abbiamo una data certa). Preciso che l'ente ██████████ non partecipando alle spese di realizzazione dell'impianto non potranno usufruirne a meno che gli acquirenti in asta non decidano di acquistare la relativa quota (importo al momento non quantificabile, potrebbe essere stimato in circa Euro 20.000)”*.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'alloggio risulta privo dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), che risulta obbligatorio come da D.L.vo 19/08/2005 n.192 così come modificato dal D.L.vo 29/12/2006. Tale certificato potrà essere redatto da un tecnico/professionista abilitato, con un costo indicativo di 450,00 euro (quattrocentocinquanta,00 euro).

12. VENDITA IN LOTTI

Viste le caratteristiche “strutturali” del bene, consistente in un alloggio di ca. 80,00 mq posto al 3. piano di un condominio risulta inverosimile l'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e tanto meno risulterebbe comoda e/o sensata una divisione del bene.

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Criteria di stima

Per un'opportuna definizione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, si è ritenuto opportuno operare con il Metodo del confronto, ovvero, individuando i prezzi di mercato di beni analoghi siti nelle immediate vicinanze ed in simili contesti, considerando però, che le variabili tra un immobile e l'altro sono numerose, quanto allo stesso tempo risulta variabile il prezzo di vendita e/o acquisto di un bene, che verosimilmente dipende anche dalle intenzioni e dall'interesse vero e proprio di un acquirente, che potrebbe essere disposto anche a pagare un bene più dello stesso presunto valore di mercato. Una volta individuato il più probabile Valore di mercato (Vm), si è ritenuto opportuno poi apportare le opportune correzioni, correlate al contesto, allo stato di manutenzione dell'immobile, alla presenza reale degli impianti, alla vetustà, al grado di finitura, alla classe energetica d'appartenenza, allo scoperto pertinenziale, alla difficoltà/facilità dell'eventuale divisione e/o frazionamento del bene, alla libertà o meno dell'immobile da vincoli quali ipoteche o altri aggravati.

Definizione della Consistenza dell'immobile

L'unità immobiliare composta dall'alloggio sito al terzo piano, ha una Superficie lorda commerciale (Sc) di 75,00 mq (superficie lorda commerciale comprendente la muratura interna e quella perimetrale fino ad uno spessore massimo di 50 cm e metà dello spessore della muratura divisoria con altre proprietà, private o comuni definita in base alle dimensioni riscontrabili nella planimetria catastale) e si compone di un atrio di ingresso comunicante con una prima stanza da letto, un vano cucina, un soggiorno, una seconda stanza da letto, un bagno dotato di lavabo, bidet e doccia e di un vano wc (c.d. latrina).

Si riportano qui di seguito la tabella con le dimensioni reali dell'immobile desunte dalla planimetria catastale.

Dimensioni reali dell'immobile		
Vano	Superficie (mq)	Altezza (m)
Ingresso	6,80	3,13
Stanza 1	14,80	3,13
Cucina	13,45	3,13
Soggiorno	17,95	3,13
Stanza 2	12,60	3,13
Servizio Igienico	3,30	3,13
Latrina	1,10	3,13
Superficie reale totale	70,00	

T.1. – Tabella delle dimensioni reali dell'immobile

La superficie commerciale totale ragguagliata in funzione delle diverse destinazioni dei vani è stata così definita:

Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup.comm. (mq)
superficie principale	83,60	1,00	83,60
Totale Superficie Commerciale (mq)			83,60

T.2. – Tabella di definizione della superficie commerciale dell'immobile

Metodo di stima dell'immobile

Il Metodo di Confronto è stato applicato prendendo in considerazione in primis tre immobili adiacenti o siti nelle immediate vicinanze ed oggetto di recente compravendita, ovvero:

- un alloggio sito al numero civico 4 di via Alfieri (stesso stabile) sottostante all'alloggio oggetto di esecuzione e di cui il contratto di compravendita stipulato in data 15 gennaio 2020 per l'importo di euro 108.000,00 – Unità A;
- alloggio sito al numero civico 6 di via Alfieri (stabile adiacente), superficie catastale 64,00 mq e di cui il contratto di compravendita stipulato in data 17 aprile 2023 per l'importo di euro 83.000,00 – Unità B;
- alloggio sito al numero civico 6 di via Alfieri (stabile adiacente), superficie catastale 112,00 mq e di cui il contratto di compravendita stipulato in data 17 luglio 2023 per l'importo di euro 138.000,00 – Unità C;

Prezzo di mercato e caratteristiche	Comparazione		
	Immobile A	Immobile B	Immobile C
Prezzo compravendita (euro)	108000,00	83000,00	138000,00
Superficie complessiva (mq)	83,40	64,00	112,00
Stato/condizioni/vetustà dell'immobile	medie	medie	medie
Impianto Ascensore	no	no	no
Cantina	no	no	no
Livello di piano	2.	5.	4.
Prezzo di vendita/acquisto (euro/mq)	1294,96	1296,88	1232,14
Prezzo medio (euro/mq)	1274,66		

T.3. – Tabella di confronto degli immobili analoghi recentemente compravenduti

Per una migliore e più approfondita definizione del Valore di mercato (V_m), sono stati presi poi in considerazione anche i valori dettati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'Agenzia delle Entrate ed i valori di mercato dettati dal Borsino Immobiliare dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP del Friuli Venezia Giulia 2023 (I. Semestre).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TRIESTE

Comune: TRIESTE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1750	L
Abitazioni civili	Ottimo	2200	3100	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1800	2900	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1600	L
Autorimesse	NORMALE	1150	1550	L
Box	NORMALE	1550	2200	L

T.4. - Tabella dei valori desunta dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

TRIESTE

VIA VITTORIO ALFIERI, 4, 34129 TRIESTE TS, ITALIA
Zona CENTRO URBANO

DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili civili di **83 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Completamente da ristrutturare	
Piano	3 Piano	
Attico	No	
Ascensore	-	
Mq coperti	83	
Mq balconi	0 Mq terrazzo	0
Mq giardino	0 Cantina	-
Soffitta	- Box auto	-
Posto auto coperto	- Posto auto scoperto	-

VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

Euro 91.605,00 Valore minimo	Euro 109.209,00 Valore medio	Euro 126.814,00 Valore massimo
--	--	--

T.5. - Tabella dei valori desunta dal Borsino Immobiliare dell'Osservatorio Immobiliare FIAIP del Friuli Venezia Giulia 2023.

Definizione del valore medio dell'immobile (euro/mq)	
Prezzo medio di cui le compravendite recenti	1274,66
Prezzo medio di cui la Banca dati delle dell'Agenzia delle Entrate	1425,00
Prezzo medio di cui il Borsino Immobiliare FVG 2023 - Trieste	1315,77
Prezzo medio di calcolo (euro/mq)	1338,48

T.6. - Tabella comparativa dei più probabili valori di mercato – valore medio euro/mq

Comparando i diversi valori desunti dall'analisi, risulta verosimile definire un Valore di mercato (Vm) al mq pari ad euro 1338,48 euro/mq, ovvero, 1340,00 mq. Successivamente sono stati calcolati, in riferimento al valore al mq, il valore dei singoli vani ed il valore di mercato definitivo dell'immobile, riferito alla superficie commerciale.

Definizione del valore delle Superfici reali per vano				
Vano	Superficie (mq)	Altezza (m)	Valore (euro/mq)	Valore (Euro)
Ingresso	6,80	3,13	1340,00	9112,00
Stanza 1	14,80	3,13	1340,00	19832,00
Cucina	13,45	3,13	1340,00	18023,00
Soggiorno	17,95	3,13	1340,00	24053,00
Stanza 2	12,60	3,13	1340,00	16884,00
Servizio Igienico	3,30	3,13	1340,00	4422,00
Latrina	1,10	3,13	1340,00	1474,00
TOTALI	70,00			93800,00

Definizione del valore Commerciale dell'immobile			
Superficie commerciale definita (mq)	Altezza (m)	Valore (euro/mq)	Valore (Euro)
83,60	3,13	1340,00	112024,00

T.7. - Tabella di calcolo del valore di mercato dei singoli vani e dell'immobile

Valore di mercato dell'immobile (Vm)

Visto il Valore di Mercato al mq pari ad euro 1.340,00, vista la superficie commerciale dell'immobile pari a 83,60 mq, il valore di mercato (Vm) più probabile è pari ad euro 112.024,00. A tale valore bisogna applicare un coefficiente correttivo Cc = 0,74 e di cui la definizione nella tabella di seguito riportata.

Definizione del Coefficiente Correttivo	
Descrizione	Coefficiente
<i>Voci di rivalutazione e deprezzamento</i>	
Luminosità - luminoso	1,05
Vista - esterna	1,05
Stato locativo - libero	1,00
Riscaldamento autonomo	1,05
Stato di possesso	1,00
Stato di conservazione - da ristrutturare	0,10
Piano terzo o superiore senza ascensore	0,20
Assenza di Garanzia per vizi del bene venduto	0,90
Coefficiente Correttivo	0,79

T.8. - Tabella di definizione del Coefficiente Correttivo

Il Valore di Mercato (Vm) più probabile dell'immobile sarà pertanto dato dalla Superficie Commerciale (Sc) moltiplicata per il Valore al metro quadro a sua volta moltiplicato per il Coefficiente Correttivo, ovvero:

$$Vm = Sc \times Vmq \times C = 83,60 \text{ mq} \times 1.340,00 \text{ euro/mq} \times 0,79 = 88.498,96 \text{ euro}$$

Il Valore di Mercato (Vm) dell'immobile definito è di 88.498,96 euro.

Deprezzamento e Rivalutazione

Viste le risultanze delle OO.PP., viste le ricerche effettuate e viste le operazioni di stima, si è ritenuto opportuno e necessario definire e considerare un Valore di Deprezzamento (Vd) del bene per i seguenti motivi:

- l'assenza delle dovute Dichiarazioni di Conformità o Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti elettrici e gas;
- l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- le spese per la rimessione in pristino dei luoghi;

Definizione del deprezzamento dell'immobile	
Descrizione	Valore (euro)
Assenza delle Dichiarazioni di conformità degli impianti	500,00
Assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica	450,00
Rimessione in pristino	400,00
Totale deprezzamento (A)	1350,00

T.8. - Tabella di definizione del valore di deprezzamento

Il valore del deprezzamento Vd è pari ad euro 1.350,00.

Valore finale dell'immobile

Il Valore finale dell'immobile si riferisce al Valore di mercato Vm al quale verrà sottratto il Valore del deprezzamento, ovvero:

$$V_f = V_m - V_d = 88.498,96 \text{ euro} - 1.350,00 \text{ euro} = 87.148,96 \text{ euro}$$

Il Valore finale (Vf) dell'immobile definito è di 87.148,96 euro.

14. VALORE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Per definire il Valore Catastale dell'immobile, si è fatto riferimento alla Rendita Catastale pari ad euro 529,37 rivalutata del 5% che sarà a sua volta moltiplicata per il

coefficiente/moltiplicatore catastale pari a 110 per le abitazioni prima casa categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico).

Il Valore Catastale dell'immobile sarà pertanto pari ad euro 61.142,24.

15. SCHEDA RIEPILOGATIVA

Di seguito e per una semplice e più comoda lettura si riportano in sintesi i dati caratteristici dell'immobile oggetto di stima.

UBICAZIONE:	Trieste, via V. Alfieri 4 e Via T. Vecellio 22
TIPOLOGIA:	Alloggio al terzo piano (4. catastale) senza ascensore composto da ingresso, cucina, soggiorno, due stanze, servizio igienico e latrina
SUPERFICIE COMMERCIALE:	83,60 mq
IDENTIFICATIVI CATASTALI:	Fg. 18, part. 3445, sub. 15, cat. A/3
RENDITA CATASTALE:	529,37 euro
VALORE CATASTALE DELL'IMMOBILE:	61.142,24 euro
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE:	88.498,96 euro
VALORE DI DEPREZZAMENTO:	1.350,00 euro
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE:	87.148,96 euro
<hr/>	
SPESE COND. NON CORRISPOSTE:	5.449,43 euro
IMP. ANNUO SPESE COND.:	470,17 euro

Trieste, 20 novembre 2023

In fede
Il C.T.U. Architetto **Mauro Nadlisek**
Nadlisek
Mauro Nadlisek
Architetto
della provincia di
Trieste
Mauro Nadlisek
albo sezione A
numero 649
architetto



La presente relazione di stima consta di 20 pagine, dell'Allegato A – documentazione tecnica di pagg. 47 e dell'Allegato B – documentazione fotografica di pagg. 17.