

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RGE 51/2024

Procedura esecutiva promossa da:

CONDOMINIO VIA RONCHETO 28/1-2-3

contro

* * *

Il sottoscritto arch. Gianfranco BELTRAMINI, iscritto all'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trieste e all'Elenco dei Consulenti Tecnici Giudiziari presso il Tribunale di Trieste, con studio a Trieste in piazza della Borsa n. 7, è stato nominato esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare R.E. n. 51/2024 in oggetto dall'Ill.mo G.E. dott. Francesco Saverio Moscato ed ha accettato l'incarico e prestato giuramento depositando telematicamente la dichiarazione in data 16 settembre 2024. Il G.E. ha conferito al sottoscritto l'incarico di seguito enunciato, autorizzandolo ai necessari accertamenti presso terzi e pubbliche amministrazioni.

* * *

Il sottoscritto Stimatore, dopo aver eseguito i necessari rilievi presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Trieste, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Trieste - Catasto Fabbricati, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro, il Comune di Trieste, l'Amministratore del Condominio, nonché gli accertamenti in sopralluogo, si pregia presentare la seguente

RELAZIONE TECNICA PERITALE

I

Piazza della Borsa, 7 - 34121 TRIESTE - Tel. (+39) 040 3728979 - @ fucinediarchitettura@gmail.com

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2efc8115a4f6f092619



* * *

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto della presente perizia è l'alloggio sito al piano terra della casa civ. n. 28/1 di Via del Ronchetto in Trieste, di proprietà per ½ p.i. ciascuno delle sigg.re [REDACTED], esegutate.

* * *

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1

“Esequire, 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, ove non già nominato”.

Il sottoscritto fissava la data del 14 ottobre 2024 alle ore 15:30 per l'espletamento del sopralluogo di rito, di concerto con il Custode Giudiziario che provvedeva a notificare i debitori esecutati a mezzo lettera racc. 1 dd. 19/09/2024. Il sottoscritto ed il Custode Giudiziario, recatisi in sopralluogo alla data comunicata presso l'immobile di via del Ronchetto civ. n. 28/1, trovavano il co-proprietario dell'immobile sig.ra [REDACTED] e riuscivano pertanto ad effettuare il sopralluogo di rito. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, il dott. MAESTRO Tullio e la sig.ra [REDACTED] in qualità di esecutata co-proprietaria.

* * *



Quesito n. 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”.

STATO TAVOLARE

P.T. 9455 del C.C. di Servola – c.t. 1° (situazione aggiornata al 23/10/2024)

Unità condominiale costituita da alloggio sito al piano terra della casa civ. 28/1 di via Roncheto costruita sulla p.c.n. 1216/3 in P.T. 3595 marcato “3” in rosso.





Numero della partita tavolare: 9455 ^{A.} (Prima parte) Comune catastale SERVOLA

Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)
<u>8145/91</u>	<u>CORPO TAVOLARE 1°</u> <u>UNITA' CONDOMINIALE</u> costituita da <u>alloggio</u> sito al <u>manotone</u> della casa civ. n. <u>28/1 di via Roubeto</u> costruita sulla p.c. n. <u>1216/3</u> in P.T. <u>3595</u> marcato <u>1/3 II</u> in <u>reliu</u> <u>Planu GN 8145/91</u>		

9455
9455
17





FUCINE DI ARCHITETTURA

Architettura - Paesaggio - Interni

A.
(Seconda parte)

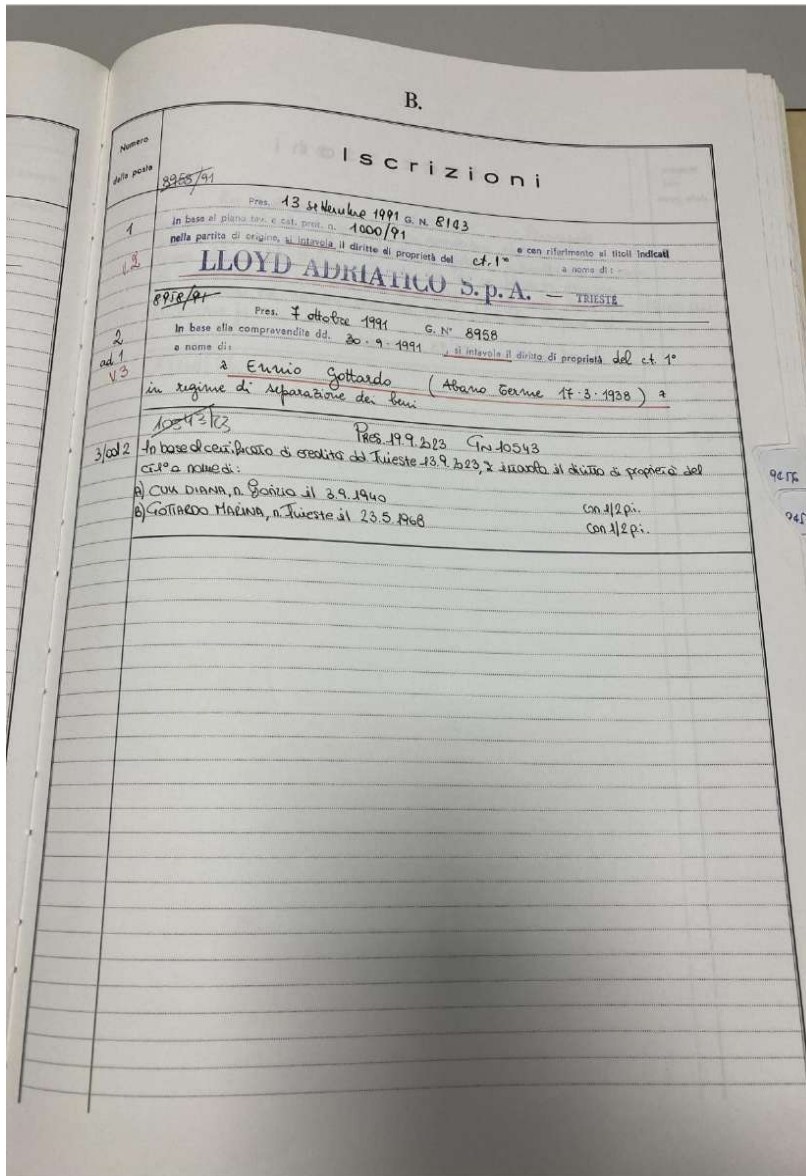
Numero della posta	Ispezioni
1	13 settembre 1991 G. N. 8143 Si rende evidente che all'unità condominiale n. 10 sono di pertinenza 29,70/1000 l.p. di pertinenza comproprietà del 1° in P. T. 3595.





FUCINE DI ARCHITETTURA

Architettura - Paesaggio - Interni





FUCINE DI ARCHITETTURA

Architettura - Paesaggio - Interni

C.

Numero della posta	Iscrizioni	Lire
8952/47	<p>Per 7 ottobre 1991 Su base al contratto di mutuo con garanzia ipotecaria del 20.9.1991, in istanza il diritto di ipoteca si risultava a favore del Credito Italiano S.p.A. per la complessiva somma di lire 87.000.000 - di cui lire 22.000.000 - di capitale, mutuate più interessi ed accessori come da art. 4) del titolo, a peso del lit. 1° e sue fr. -</p> <p style="text-align: right;">Accessorie: RT 3595 - 4232 di Sorbola</p>	32.000.000
7268/2h		



Piano al G.N. 8143/1991

Pres. 13/09/1991 G.N. 8143

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 29,70/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 3595.

Proprietà:

Pres. 19/09/2023 G.N. 10543

In base al certificato di eredità dd. Trieste 13/09/2023 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- [redacted] nata a [redacted] con 1/2 p.i.
- [redacted] nata a [redacted] con 1/2 p.i.

Aggravi:

Piombo G.N. 7268/2024 - decreto dd. 18/09/2024

Annotazione del pignoramento immobiliare per l'importo di complessivi € 7.114,91 oltre a interessi, competenze legali e successive occorrente.

Nota alla situazione tavolare:

- 1) Si evidenzia che risulta ancora iscritta l'ipoteca G.N. 8959/1991, ormai in prescrizione, pertanto sarà necessario richiederne la cancellazione presentando una domanda tavolare all'ufficio Tavolare di Trieste, il cui costo viene stimato in € 250,00 compresi di IVA cassa e spese.
- 2) Si rileva la concordanza fra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati di censimento tavolare.

* * *





STATO CATASTALE

Catasto Fabbricati – Comune di Trieste

Scheda catastale del Comune di Trieste intestata a [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 ed a [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2

Sez	Fg	Pcn	Sub	Zc	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita
T	2	1216/3	3	2	A/3	4	3,5 vani	50 m ²	€ 433,82
Indirizzo:		VIA del RONCHETO n. 28/1						Piano:	T

Nota alla situazione catastale: Lo stato in natura dell'alloggio rispecchia la situazione planimetrica rappresentata in atti catastali sub prot. 12396 d.d. 09/07/1968.

* * *

Quesito n. 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 censimento, 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”.

Si rileva la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti).

* * *

Quesito n. 4

“Riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai



creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura”.

Non vi sono situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura.

* * *

Quesito n. 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”.

DESCRIZIONE ANALITICA

Lo scrivente Stimatore, per avere un'esatta percezione della consistenza e dello stato dell'immobile in oggetto ed al fine di giungere alla determinazione del valore di stima, si è recato in sopralluogo, con le modalità già descritte in precedenza, il giorno 14/10/2024, potendo constatare quanto segue:

L'edificio in cui si trova la realtà oggetto di stima, è suddiviso in condominio ed è contraddistinto dal civico n. 28/1 di Via del Ronchetto a Trieste. Lo stesso condominio è posto nel Comune di Trieste, in zona periferica rispetto alla zona di centro storico.

L'edificio è composto da singolo vano scala e risulta costruito sulla p.c.n. 1216/3



del C.C. di Servola.

La zona risulta ben collegata al centro storico della città di Trieste, da comode linee di trasporto pubblico urbano. Nella zona sono presenti negozi e botteghe artigiane di ogni genere e tipo, banche, supermercati ed uffici, unico difetto il traffico intenso e la carenza di parcheggi.

L'edificio, risalente alla prima metà agli anni '60, è composto da sei piani fuori terra destinati ad alloggi.

Il fabbricato, realizzato con il sistema misto tradizionale e prefabbricato di epoca moderna, presenta: murature perimetrali di tamponamento e struttura portante puntiforme in pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai di piano e di copertura in latero-cemento, tramezze interne in laterizio, intonaci al civile. Lo stabile risulta costruito in aderenza ad edifici simili su un lato e presenta uno spazio di pertinenza a perimetro.

Il fabbricato è stato di recente interessato da un intervento complessivo di riqualificazione energetica (c.d. Superbonus 110%) con l'applicazione sulle facciate e in copertura di un rivestimento a cappotto termo-isolante.

Le facciate si presentano quindi in perfette condizioni.

Il portone di ingresso condominiale è in alluminio e vetro completo di citofono. L'atrio condominiale al pianoterra risulta pavimentato in piastrelle di marmo, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, parzialmente rivestite in marmo e legno. Vano scale intonacato e tinteggiato; le scale sono realizzate con gradini di pietra d'Aurisina, ringhiera sulle rampe scale in ferro e soprastante corrimano in legno.

Il vano scale è dotato di un impianto ascensore. Le condizioni di manutenzione generali sono buone rispetto l'età del fabbricato ed ai magisteri impiegati.



Descrizione dell'unità immobiliare

L'alloggio in argomento, sito al piano terra di Via del Roncheto n. 28/1 a Trieste, è disposto su un unico piano con doppio affaccio e presenta la seguente disposizione: ingresso/disimpegno, soggiorno/cucinino, camera, bagno-wc, ripostiglio.

Di seguito si descriverà ogni singolo vano. Si precisa che i dati metrici in seguito indicati sono stati assunti senza eseguire un rilievo in natura ma sulla base delle planimetrie depositate in atti presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati ed Ufficio Tavolare di Trieste). Gli elaborati grafici e gli allegati alla presente perizia possono presentare delle deformazioni dovute alla fotocopiatura dei documenti ed alle scansioni per la trasformazione nei formati elettronici (pdf), le planimetrie alle quali si fa riferimento sono quelle facilmente reperibili presso i pubblici uffici.

- a) Ingresso/disimpegno: NON presenta porta blindata, e su di esso disimpegnano gli altri vani dell'alloggio. La superficie è di circa 4,00 mq.
- b) Bagno-wc: vano finestrato a conformazione rettangolare di circa 4.70 mq; si accede a detto vano dal disimpegno di ingresso. E' accessoriato con lavabo, water, bidet e vasca. Pavimento con piastrelle di ceramica, pareti in parte rivestite con piastrelle di ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono mediocri.
- c) Soggiorno/cucinino: vano di circa 16,60 mq con altezza di circa 3,00 m, prospettante su uno spazio aperto verde, gode di scarsa vista ma discreta luminosità. L'accesso avviene dal corridoio da un foro provvisto di porta priva tuttavia dell'originaria specchiatura in vetro (il serramento dovrà



essere ripristinato per conservare i requisiti di agibilità). Pavimentato in piastrelle di graniglia, pareti parzialmente rivestite con carta da parati, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le condizioni di manutenzione e di conservazione al momento del sopralluogo sono risultate mediocri; in corrispondenza della zona cottura appaiono estese formazioni di muffa.

- d) Camera da letto: vano di circa 14,70 mq con altezza di circa 3,00 m, prospettante sullo spazio aperto retrostante al Condominio, gode di scarsa vista e scarsa luminosità. Come per il vano soggiorno, l'accesso avviene dal disimpegno di ingresso da un foro porta completo con serramento in legno. Pavimento in parchetti di legno posati a spina di pesce, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Le condizioni di manutenzione e di conservazione sono mediocri.
- e) Ripostiglio: ha una superficie di circa mq. 1,20 con accesso dal disimpegno. Il vano risulta riempito di masserizie e dunque non è stato possibile accedervi per esaminarlo.

Impianti: In sopralluogo non è stata fornita nessuna dichiarazione di conformità relativa agli impianti presenti, in ogni caso gli stessi appaiono funzionanti. Il contatore elettrico risulta posizionato nel disimpegno di ingresso insieme al quadro elettrico munito di "salvavita".

L'impianto elettrico al momento del sopralluogo è risultato funzionante, tuttavia sono risultati presenti alcuni collegamenti volanti e prese elettriche danneggiate tali da ritenere l'impianto necessario di una verifica.

L'impianto termico è di tipo "condominiale" con caldaia a condensazione; la produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrico posizionato nel bagno-wc. L'alloggio NON è provvisto di impianto di climatizzazione.



Serramenti: quelli delle finestre dell'alloggio appaiono le originarie di prima installazione, risultano in legno smaltato, prive di vetrocamera. Il sistema oscurante è del tipo a tapparella avvolgibile.

* * *

Quesito n. 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”.

Il sottoscritto stimatore ha provveduto ad estrarre certificazione anagrafica, dalla quale è risultato che l'esecutata [REDACTED], vedova di [REDACTED], alla data del 20.05.2024 era residente a Trieste in via del Ronchetto civ. n. 28/I e che



la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione:

- [REDACTED] nata il [REDACTED].

All'atto del sopralluogo si è rilevato che l'immobile de quo è occupato dall'esecutata ivi residente.

La certificazione anagrafica dell'esecutata [REDACTED], coniugata con [REDACTED], alla data del 20.05.2024 era residente a Trieste in via del Roncheto civ. n. 28/1 e che la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione:

- [REDACTED], coniugata con [REDACTED];

- [REDACTED], celibe;

- [REDACTED], celibe;

- [REDACTED], coniugato con [REDACTED].

* * *

Quesito n. 7

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".

Non si sono reperiti contratti relativi a rapporti di locazione o altro tipo di diritto riferiti all'immobile de quo.

* * *

Quesito n. 8

"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".

SITUAZIONE URBANISTICA

Licenza di costruzione e certificato di abitabilità

Si premette che l'accesso agli atti presso il Comune di Trieste non dà garanzia in merito al completo reperimento di tutta la documentazione in atti, ciò a causa della molteplicità di archivi ed uffici presso i quali tale documentazione è depositata, tanto che il Comune di Trieste medesimo non rilascia attestazioni in merito alle pratiche presso di esse depositate nel tempo, siano esse archiviate che in corso di istruttoria. Ciò premesso si elencano di seguito gli atti abilitativi reperiti presso gli archivi tecnico e generale del Comune di Trieste:

- progetto per la costruzione di una casa, approvato con Licenza Edilizia prot.



corr. 840/1-62 dd. 09/04/1963 e successiva variante prot. corr. 840/17-62 dd.
15/03/1965;
- abitabilità rilasciata in data 05/07/1965 – prot. corr. 840/31-1962;
- CILA SuperBonus per opere di efficientamento energetico prot. corr.
108/102/2021 dd. 09/12/2021

* * *

Quesito n. 9

“Verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita”.

Non si sono reperiti condoni edilizi relativi all’immobile de quo.

* * *

Quesito n. 10

“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”.

CONFORMITÀ EDILIZIA

All'atto del sopralluogo la distribuzione planimetrica dell'alloggio in oggetto è risultata conforme al progetto relativo alla Licenza Edilizia. Si segnala che la porta del soggiorno/cucinino è danneggiata (priva di specchiatura/pannellatura) e non garantisce più la necessaria compartimentazione del disimpegno rispetto al bagno-wc e che quest'ultima dovrà essere ripristinata.

* * *

Quesito n. 11

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

Dagli accessi agli atti comunali effettuati, non è emersa l'esistenza di procedimenti sanzionatori emessi relativamente all'immobile in oggetto.

* * *

Quesito n. 12

“Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o 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”.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, è quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

* * *



Quesito n. 13

“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.”***

GESTIONE CONDOMINIALE



L’appartamento di via del Roncheto n. 28/1 fa parte di un Condominio rappresentato dall’Amministrazione Marangon-Maiorano, la quale ha fornito, alla data del 17.09.2024, i seguenti dati in merito alla gestione condominiale relativamente all’alloggio oggetto di esecuzione:

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: € 1.306,81;
- b) non risultano presenti spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;
- c) importo delle spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione, alla data della perizia: € 3.604,19.

* * *

Quesito n. 14

“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”.

L’appartamento in **via del Roncheto civ. n. 28/1** consiste in un alloggio di piccole dimensioni, di proprietà per ½ p.i. ciascuno della sig.ra  e sig.ra 



██████ non divisibile. È opportuno, pertanto, che venga posto in vendita quale unico lotto.

* * *

Quesito n. 15

“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”.

Oggetto del pignoramento è l'intero alloggio sopra descritto, di proprietà per ½ p.i. ciascuno della sig.ra ██████ e sig.ra ██████, entrambe esegutate, sicché non si pone il problema della divisibilità del bene.

* * *

Quesito n. 16

“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”.

Sez	Fg	Pcn	Sub	Zc	Cat	Cl	Cons	Sup. Cat.	Rendita
T	2	1216/3	3	2	A/3	4	3,5 vani	50 m ²	€ 433,82
Indirizzo:	VIA del RONCHETO n. 28/1						Piano:	T	



* * *

Quesito n. 17

“Verificare se vi sia o meno l’obbligo di allegazione dell’attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 19/08/2005 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”.

Ai sensi del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia), l’immobile in esame, deve essere dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica all’atto del trasferimento dello stesso. Si è reperito l’A.P.E. relativo all’unità immobiliare in oggetto, redatto in data 20/03/2024 dal p.i. [REDACTED], che riporta una classe energetica E (124,22 kWh/m² anno).

* * *

Quesito n. 18

“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”.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

Per la determinazione del valore di mercato si ritiene di adottare il metodo del confronto di mercato (MCA), che si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della stima.

L'MCA (market comparison approach) è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). L'MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

(p.to. 2.1.1. – cap. 8 del Codice delle Valutazioni Immobiliari – ed. Tecnoborsa).

Nel caso de quo trattasi di un alloggio, di piccole dimensioni, in condizioni manutentive interne mediocri, sito al piano terra, ubicato in seno ad uno stabile degli anni '60 in condizioni manutentive generali ottime.

Infine, nella formazione della stima occorre anche considerare lo scopo per cui è richiesta la valutazione; nella fattispecie, trattandosi di procedura esecutiva di vendita, necessariamente la valutazione, rispetto al libero mercato, sconterà l'assenza di una trattativa commerciale e l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Tutto ciò considerato e tenuto conto delle circostanze intrinseche ed estrinseche che intervengono nella formazione del valore di mercato, dell'attuale andamento



del mercato immobiliare, nonché della procedura esecutiva, il sottoscritto Stimatore ritiene di applicare al valore risultante dall'applicazione del metodo di stima una detrazione del 5% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

SUPERFICI COMMERCIALI

La misurazione delle superfici commerciali avviene secondo lo standard specifico indicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, in considerazione dei rapporti mercantili superficiali.

La superficie è stata assunta dalla planimetria catastale in atti prendendo in esame la superficie esterna lorda (SEL), che risulta essere pari a:

totale superficie commerciale: mq 50,25

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Per l'applicazione del metodo di stima prescelto si è svolta un'indagine di mercato per reperire immobili comparabili a quello in oggetto, recentemente compravenduti e collocabili nel medesimo segmento di mercato.

Gli immobili comparabili rinvenuti sono i seguenti:

- A) alloggio al piano terra, sito a Trieste in via del Ronchetto n. 28/2, compravenduto in data 01/08/2024 per il prezzo di € 68.000,00;
- B) alloggio al secondo piano, sito a Trieste in via del Ronchetto n. 28/3, compravenduto in data 06/09/2024 per il prezzo di € 70.000,00;

Il calcolo del valore di stima e gli immobili comparabili rinvenuti nell'ambito del medesimo segmento di mercato utilizzati per la valutazione, sono quelli evidenziati nel prospetto di calcolo allegato sub A).

Il risultato dell'applicazione del metodo sopra citato, ha restituito il seguente valore di stima: € 67.000,00



Detrazioni:

Al valore dell'immobile come sopra determinato vengono applicate le seguenti detrazioni già descritte in precedenza:

Risultato della valutazione:	€ 67.000,00
- 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.350,00
- Cancellazione ipoteca	€ 250,00
- detrazione per spese condominiali insolite	€ 3.604,19

Valore di stima dell'intero immobile: € 59.795,81

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze del metodo di stima adottato, avuto riguardo alla situazione giuridica del cespite ricadente nell'esecuzione, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, il sottoscritto attribuisce al bene in espropriazione, di proprietà della sig.ra [REDACTED] e sig.ra [REDACTED], consistente in un appartamento, sito al piano terra, della casa civ. n. 28/1 di via del Roncheto, costituito in unico lotto, il valore di stima arrotondato di:

€ 60.000,00

(Euro sessantamila/00)

Pari a €/mq 1.194,03 (Euro/mq millecentonovantaquattro/03)

* * *

Quesito n. 19

"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".

DETERMINAZIONE DEL VALORE CATASTALE

All'immobile in oggetto è stata attribuita la categoria catastale A/3. Per determinare il valore catastale, viene presa in considerazione la rendita catastale, moltiplicata per il coefficiente previsto dalla legge, individuato rispettivamente in 115,5 per l'acquisto della prima casa ed in 126 negli altri casi.

Di seguito viene determinato il valore catastale:

rendita catastale x moltiplicatore

- ipotesi di prima casa € 433,82 x 115,5 = € 50.106,21

- ipotesi di seconda casa € 433,82 x 126,0 = € 54.661,22

* * *

Trieste, 14 novembre 2024

Lo Stimatore

Arch. Gianfranco Beltramini

(firmato digitalmente)

[segue allegati]



Allegati:

- A) Tabella di valutazione;
- B) Planimetria estratta dal piano in atti tavolari sub G.N. 8143/1991;
- C) Copia atto di provenienza sub G.N. 10543/2023;
- D) Copia decreto di pignoramento immobiliare sub G.N. 7268/2024;
- E) Visura catastale;
- F) Mappa catastale;
- G) Planimetria catastale;
- H) Dati forniti dall'Amministrazione Marangon Maiorano;
- I) Certificati stato di famiglia;
- J) Documentazione fotografica.

