

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**

**Esecuzione immobiliare procedura esecutiva n° 68/18 R.G.E.**

Creditore: **Sig.ra Giulia Schillani**  
(C.F. SCH GLI 79I65 L424Z)  
**Sig.ra Monica Schillani**  
(C.F. SCH MNC 84P42 L424B)  
**Sig.ra Donata D’Orta**  
(C.F. DRT DNT 55L41 L424H)  
Rappresentate dagli avv.ti Raffaele Leo e Federica Roscia

Debitore: **Sig. XXXXXX XXXXXX**  
(C.F. XXXXXX)

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Roberta Mastropietro**

CTU nominato: geom. Luca Bliznakoff

Giuramento CTU: 13/07/2018

Prossima Udienza: 27/11/2018

**Premesse**

Il sottoscritto geom. Luca Bliznakoff, con studio in Trieste, Via Boccaccio n. 17, iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 1033 ed iscritto all’Albo dei Tecnici e Periti del Tribunale di Trieste, nominato dal Giudice dell'Esecuzione C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la valutazione del bene del debitore, con incarico ricevuto nell’udienza di data 13/07/2018 accettando l'incarico con giuramento in data 13/07/2018.

L'incarico riguarda la redazione della stima del valore dei seguenti immobili:

- P.T. 1027 del C.C. di Servola c.t. 1° (pp.cc.nn. 774, 775) – via Pane Bianco n. 78 - Trieste

- P.T. 1027 del C.C. di Servola c.t.2° (p.c.n. 838) – via Pirandello n. 53 - Trieste

Lo scrivente ha eseguito il sopralluogo in data 31/08/2018, esperito in presenza dei signori Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx.

Il quesito cui deve rispondere il Consulente Tecnico è il seguente:

1. eeguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (si precisa, in proposito, 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;
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 la 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. 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 a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), 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 di 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 parti 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 dalla 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 della 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 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;
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 di 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;

**Tutto ciò premesso**

Il sottoscritto C.T.U. geom. Luca BLIZNAKOFF dopo aver eseguito tutte le verifiche presso gli Uffici Competenti e precisamente all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro), Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio di Trieste - Catasto Fabbricati), Ufficio Tavolare Regionale di Trieste, Ufficio Tecnico del Comune di Trieste (archivio Tecnico Concessioni Edilizie, Archivio Generale, Cancelleria delle Concessioni Edilizie), Ufficio P.R.G.C., Ufficio Condono, Amministrazione del Condominio, nonché gli accertamenti in sopralluogo, si prega presentare la seguente

**RELAZIONE TECNICA PERITALE**

**1. SITUAZIONE TAVOLARE:**

**Partita Tavolare 1027 del C.C. di Servola**

Corpo Tavolare 1°: p.c.n. 774 – edificio, p.c.n. 775/3 – ente urbano (allegato 1). Piano al G.N. 11995/2015 (allegato 2).

Corpo Tavolare 2°: p.c.n. 838 – casa di mq 73, civ. n. 53 di via Pirandello (allegato 3). Piano al G.N. 9382/1986 (allegato 4).

Pres. 31/01/1961 G.N. 408

1) Si rende evidente che il cat. tav. formante questa P.T. si identifica con le p.c.n. 775 e 774 e con

le stesse si forma il c.t. 1° della presente P.T.

- 2) Si annota l'avviamento della procedura per rettifica in mappa cat. della p.c.n. 775 in base al piano in atti al G.N. 49158/1897
- 3) Si rende altresì evidente che l'altra posta della suddetta p.c.n. è allibrata nella P.T. 2814.

Proprietà:

Pres. 06/04/2009 G.N. 4044

In base al certificato di eredità dd. 17/03/2009 si intavola il diritto di proprietà di 1/3 dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

- Xxxxxx Xxxxxx, nato a Trieste il xxxxxx con 1/3 p.i. (allegato 5).

Pres. 30/12/2013 G.N. 13992

In base compravendita dd. 20/12/2013, si intavola il diritto di proprietà di 2/3 p.i. dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

- Xxxxxx Xxxxxx, nato a Trieste il xxxxxx con 2/3 p.i. (allegato 5 bis).

quale bene personale ai sensi dell'art. 179 lettera f) c.c.

Pres. 24/04/2014 G.N. 4068

Si annota presso i cc.tt. 1° e 2° il sequestro conservativo ante causam per l'importo di € 40.000,00.

Pres. 02/12/2015 G.N. 11995

In base al piano tav. cat. prot. n. 98513/2015, si rende evidente che la p.c.n. parte 775 in c.t. 1°, si identifica con la p.c.n. 775/3 ente urbano, fermo restando lo stato giuridico.

Pres. 04/02/2016 G.N. 1228

Si annota presso i cc.tt. 1° e 2° la pendenza di lite promossa da Giulia Schillani, Monica Schillani e Donata D'Orta, in punto risoluzione per inadempimento del contratto di compravendita.

G.N. 6463/2018 – Domanda in corso d'istruttoria (allegato 6)

Aggravi:

(in base agli artt. 2847 e 2878 del codice civile non vengono trascritte le ipoteche con iscrizione oramai ventennale in quanto hanno perso la loro efficacia non essendo state rinnovate).

Pres. 10/02/2003 G.N. 1601

In base al mutuo dd. TS 05/02/2003 si intavola il diritto di ipoteca a favore della "Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. p.a. s.r.l." con sede in Vicenza per complessivi € 140.000,00 di cui € 70.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 2°.

G.N. 4354/2018 – Domanda in corso d'istruttoria (allegato 6 bis)

**2. SITUAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DI TRIESTE - TERRITORIO**

**SERVIZI CATASTALI**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano censite con i seguenti identificativi:

Comune di Trieste - Comune Censuario di Servola

- Sezione Urbana	T
- Foglio	4
- Particella	774 e 775/3
- Subalterno	/
- Zona censuaria	2
- Categoria	A/4
- Classe	2
- Consistenza	3,5 vani
- Superficie catastale	57 mq. - escluse aree scoperte 53 mq.



- Rendita € 234,99
- Ubicazione Via del Pane Bianco n. 78
- Piano T

Intestato:

- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 2/3 bene personale
- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 1/3

(allegato 7 e allegato 8).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 9) si presenta conforme con quanto riscontrato in natura in fase di sopralluogo.

Comune di Trieste - Comune Censuario di Servola

- Sezione Urbana T
- Foglio 7
- Particella 838
- Subalterno 1
- Zona censuaria 2
- Categoria A/4
- Classe 3
- Consistenza 2,5 vani
- Superficie catastale 60 mq. - escluse aree scoperte 60 mq.
- Rendita € 200,13
- Ubicazione Via Luigi Pirandello n. 53
- Piano T

Intestato:

- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 2/3 bene personale
- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 1/3

(allegato 7 e allegato 10).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 11) si presenta non conforme con quanto riscontrato in natura in fase di sopralluogo in quanto è stato creato un nuovo foro finestra nel ripostiglio, nella camera è stata spostata la finestra e realizzata una parete divisoria, spostato foro porta di comunicazione fra camera e cucina, aperto foro porta bagno comunicante con la cucina e trasformato foro porta esistente in una finestra ed infine nella cucina è stato costruito un vano scale di collegamento col primo piano e sottotetto che non risulta censito (evidenza difformità - allegato 12)

Comune di Trieste - Comune Censuario di Servola

- |                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| - Sezione Urbana       | T                                     |
| - Foglio               | 7                                     |
| - Particella           | 838                                   |
| - Subalterno           | 2                                     |
| - Zona censuaria       | 2                                     |
| - Categoria            | A/3                                   |
| - Classe               | 1                                     |
| - Consistenza          | 2,5 vani                              |
| - Superficie catastale | 59 mq. – escluse aree scoperte 58 mq. |
| - Rendita              | € 193,67                              |
| - Ubicazione           | Via Luigi Pirandello n. 53            |
| - Piano                | 1                                     |

Intestato:

- XXXXXX XXXXXX nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 2/3 bene personale

- XXXXXX XXXXXX nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 1/3

(allegato 7 e allegato 10).

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 13) si presenta non conforme con quanto riscontrato in natura in fase di sopralluogo in quanto sono state demolite muraure interne e costruito un vano scale che porta al piano terra (sub. 1) ed al sottotetto che non risulta censito. (evidenza difformità - allegato 14)

EVIDENZA:

Si evidenzia che in fase di riaccatastamento dovrà essere censito anche il sottotetto e presumibilmente le unità immobiliari site in via Pirandello n. 53 verranno fuse in un'unica unità conformemente allo stato dei luoghi, previo accoglimento della pratica in sanatoria da presentarsi presso il Comune.

Viste tali discordanze si segnala che l'intero immobile dovrà essere riaccatastato, il costo per la variazione catastale con procedura Do.C.Fa, comprensivo di diritti, spese e prestazioni tecniche viene quantificato dallo scrivente al punto 12 della presente relazione.

### **3. CONCORDANZA TRA LE ISCRIZIONI TAVOLARI E CATASTALI**

Le iscrizioni relative agli immobili sopra descritti sono in concordanza tra gli uffici.

### **4. DATI FISCALI: TASI – ICI – IMU – REGISTRO**

Secondo l'art. 1 comma 497 della L. 266/2005, modificata a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, nel caso in cui l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento si

indicano i valori relativi all'acquisto:

VIA DEL PANE BIANCO N. 78

**Acquisto come prima casa:** € 234,99 x 115,50 = € 27.141,35

**Acquisto come seconda casa:** € 234,99 x 126,00 = € 29.608,74

VIA PIRANDELLO N. 53 - Subalterno 1

**Acquisto come prima casa:** € 200,13 x 115,50 = € 23.115,02

**Acquisto come seconda casa:** € 200,13 x 126,00 = € 25.216,38

VIA PIRANDELLO N. 53 - Subalterno 2

**Acquisto come prima casa:** € 193,67 x 115,50 = € 22.368,88

**Acquisto come seconda casa:** € 193,67 x 126,00 = € 24.402,42

Per la determinazione dell'ICI, IMU e TASI secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale.

VIA DEL PANE BIANCO N. 78

Appartamento:

- Zona censuaria 2
- Categoria A/4
- Classe 2
- Consistenza 3,5 vani
- Superficie catastale 57 mq. – escluse aree scoperte 53 mq.
- Rendita € 234,99

VIA PIRANDELLO N. 53 - Subalterno 1

Appartamento:

- Zona censuaria 2

- Categoria A/4
- Classe 3
- Consistenza 2,5 vani
- Superficie catastale 60 mq. – escluse aree scoperte 60 mq.
- Rendita € 200,13

VIA PIRANDELLO N. 53 - Subalterno 2

Appartamento:

- Zona censuaria 2
- Categoria A/3
- Classe 1
- Consistenza 2,5 vani
- Superficie catastale 59 mq. – escluse aree scoperte 58 mq.
- Rendita € 200,13

## 5. GODIMENTO DEL BENE / RAPPORTI DI LOCAZIONE

VIA DEL PANE BIANCO N. 78

Lo scrivente C.T.U. all'atto del sopralluogo ha rilevato che il bene non è attualmente abitato dal proprietario esecutato o altri soggetti, l'immobile risulta libero.

Non viene dichiarata l'esistenza di contratti di locazione, a seguito di specifica richiesta presso l'Agenzia delle Entrate hanno risposto che non risultano contratti stipulati e registrati, l'immobile risulta quindi libero da rapporti di locazione (allegato 15).

EVIDENZA:

Si rende evidente che l'immobile è un fondo intercluso che gode di servitù apparente per il

passaggio pedonale a peso delle pp.cc.nn. 766/2, 767/2, 3020, 772/2 e 775/4 (le particelle costituiscono il passaggio d'accesso agli immobili confinanti).

Sarà necessario costituire un diritto di servitù coattiva con apposita procedura giudiziale il cui costo si stima in € 6.000,00.

VIA LUIGI PIRANDELLO N. 53

Lo scrivente C.T.U. all'atto del sopralluogo ha rilevato che i beni sono attualmente abitati dal proprietario esecutato.

Non viene dichiarata l'esistenza di contratti di locazione, a seguito di specifica richiesta presso l'Agenzia delle Entrate hanno risposto che non risultano contratti stipulati e registrati, gli immobili risultano quindi liberi da rapporti di locazione (allegato 15).

## **6. DESCRIZIONE DEL BENE:**

VIA DEL PANE BIANCO N. 78

### Ubicazione ed accessibilità

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Trieste, nello specifico in via del Pane Bianco n.78.

L'immobile si colloca nel rione di Servola - zona semiperiferica della città con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed industriale. Zona caratterizzata dalla presenza di un'industria ferriera che incombe sul territorio con un importante livello di inquinamento.

L'immobile ad oggi risulta un fondo intercluso il cui unico accesso avviene tramite un passaggio pedonale di terza proprietà godendo quindi di servitù apparente tavolarmente non iscritta.

La zona risulta essere discretamente servita dai servizi di mobilità pubblica, priva di parcheggi liberi e si posiziona abbastanza vicina allo svincolo della superstrada.

### Caratteri generali e tipologici – descrizione dell'edificio

Lo stabile, oggetto della presente stima, risulta composto da un piano terra residenziale oltre ad un deposito esterno posto nel cortile.

Trattasi di fabbricato costruito prima del 1939, anno a cui risale la planimetria del primo accatastamento, di cui non è stato reperito il certificato di agibilità. Nel complesso il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione sia negli interni che alle facciate ed al tetto.

La tipologia costruttiva dell'edificio è costituita da struttura in muratura portante con solai in legno e tamponamenti in mattoni.

L'alloggio oggetto della presente valutazione è sito al piano terra, si presenta con un'altezza interna di 2,60 ml ed è composto da un soggiorno di 11,88 mq, una stanza di 17,95 mq, un bagno wc di 4,42 mq, una cucina di 2,89 mq, un deposito esterno di 9,12 mq con un'altezza interna di 2,16 ml ed un cortile di 37,70 mq.

Le superfici dell'alloggio sono desunte dalla planimetria catastale in atti (superfici calpestabili).

La superficie lorda commerciale corrisponde a 72,62 mq, calcolata con i criteri indicati al punto 16.

Per quanto riguarda gli infissi la porta d'ingresso è in alluminio bronzato, le porte interne e i serramenti esterni sono in legno.

L'alloggio è dotato dei servizi di acqua, elettricità e gas, non sono stati consegnati progetti e certificati di conformità degli impianti che a parere dello scrivente dovranno essere adeguati alla normativa vigente.

Il riscaldamento è autonomo, al momento non presente, era fornito da una stufa a gas, per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno elettrico.

L'immobile non gode di impianti di condizionamento per il raffrescamento estivo.

#### Stato di conservazione del bene

L'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni, necessita quindi di un'importante manutenzione straordinaria complessiva a tutto l'immobile.

Internamente i vani hanno pareti e soffitti finiti al civile con pavimentazione in piastrelle.

VIA LUIGI PIRANDELLO N. 53

#### Ubicazione ed accessibilità

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Trieste, nello specifico in via Luigi Pirandello n. 53.

L'immobile si colloca nel rione di Servola - zona semiperiferica della città con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed industriale. Zona caratterizzata dalla presenza di un'industria ferriera che incombe sul territorio con un importante livello di inquinamento.

Per quanto riguarda l'accessibilità l'immobile non gode di parcheggi liberi e si posiziona abbastanza vicino allo svincolo della superstrada. La zona risulta essere discretamente servita dai servizi di mobilità pubblica.

#### Caratteri generali e tipologici – descrizione dell'edificio

Trattasi di piccolo edificio accostato composto catastalmente da due unità immobiliari in natura unite tra loro a seguito di recenti lavori di ristrutturazione. Pertanto, si presenta quale unica unità immobiliare composta da due piani residenziali ed una soffitta.

L'immobile risulta costruito prima del 1939, anno a cui risale la planimetria del primo accatastamento, di cui non è stato reperito il certificato di agibilità.

La tipologia costruttiva dell'edificio è costituita da struttura in muratura portante con solai in legno e tamponamenti in mattoni.

Gli alloggi catastalmente censiti, oggetto della presente valutazione, sono siti uno al piano terra ed uno al primo piano di via Pirandello n. 53. L'alloggio sito al piano terra si presenta con un'altezza interna di 2,80 ml ed è composto da una cucina di 17,92 mq, una camera di 13,64 mq,



un ripostiglio di 11,13 mq, un wc-doccia di 3,06 mq ed un cortile esterno di 16,36 mq. L'alloggio sito al primo piano si presenta con un'altezza interna di 2,60 ml è composto da una cucina di 17,71 mq, una camera di 13,69 mq, un ripostiglio di 5,02 mq ed un bagno di 6,04 mq.

La superficie del sottotetto è stata desunta dal piano sottostante in quanto catastalmente non censito e risulta di 40 mq.

Le superfici degli alloggi sono desunte dalla planimetria catastale in atti (superfici calpestabili).

La superficie lorda commerciale corrisponde a 135,20 mq, calcolata con i criteri indicati al punto 16.

Le porte di ingresso sono una in legno ed una in metallo, le porte interne sono in legno tamburato e quella del bagno in vetro, i serramenti esterni sono in pvc.

Lo stabile è dotato dei servizi di acqua, elettricità e gas, non sono stati consegnati progetti e certificati di conformità degli impianti, a parere dello scrivente gli impianti dovranno essere verificati da tecnico abilitato ed eventualmente adeguati alla normativa vigente.

Il riscaldamento è autonomo ed avviene tramite radiatori in alluminio posizionati negli ambienti, per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria avviene sempre tramite la caldaia.

L'immobile gode di impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo. E' presente l'interruttore del salvavita.

#### Stato di conservazione del bene

Nel complesso il fabbricato si presenta internamente al primo piano in buono stato di manutenzione, mentre gli altri piani risultano parzialmente ristrutturati e necessitano ancora di lavori, la facciata non risulta in buone condizioni. L'immobile necessita di lavori di manutenzione ed ultimazione di quanto realizzato.

Internamente i vani hanno pareti e soffitti finiti al civile con pavimentazione in piastrelle.

L'immobile presenta importanti problematiche relative all'umidità di risalita.

#### Piano Regolatore Generale Comunale - Zonizzazione

Il Piano Regolatore Generale di Trieste inserisce entrambi gli immobili nella zona urbanistica "B0b – Borghi originari carsici e periurbani" come di seguito meglio descritta.

#### Zona urbanistica "B0b – Borghi originari carsici e periurbani"

Comprendono i borghi originari dell'altipiano carsico e della fascia periurbana che, per loro valenza storico-architettonica, etnoantropologica e tipologica, paesaggistica, necessitano di salvaguardia.

I borghi originari sono: Banne, Basovizza, Conconello, Gropada, Longera, Opicina, Padriciano, San Giovanni, Servola, Sottomonte e Trebiciano.

#### Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- attività commerciali al dettaglio servizi e attrezzature collettive ☐ parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni di dettaglio contenute nei piani attuativi ☐ attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.

- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarità rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.

#### Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Le zone perimetrare negli elaborati PO6 - ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, corrispondenti alle zone B0b dei borghi originari carsici e periurbani di Basovizza, Longera, Opicina, Servola e Trebiciano sono assoggettate a piano attuativo di iniziativa pubblica, da redigersi secondo gli indirizzi progettuali definiti nel successivo paragrafo. Nei borghi di Banne, Conconello, Gropada, Padriciano, San Giovanni e Sottomonte gli interventi si attuano con strumento diretto.

Nota: per maggiori dettagli fare riferimento agli elaborati completi del PRGC ed alle norme di settore.

#### Piano Regolatore Generale Comunale – Vincoli

Il bene oggetto di stima non risulta inserito nell'elenco degli immobili sottoposti a tutela del D.Lgs .n.42 del 2004 ex Legge 1089/1939.

#### Piano Regolatore Particolareggiato Comunale – Zona Bob di Servola

Gli immobili si trovano in zona urbanistica su cui vige un Piano Regolatore Particolareggiato di Trieste che definisce l'immobile in via Pirandello n.53 nella sottozona "B0b/2 – immobili soggetti a conservazione tipologica", mentre l'immobile in via Pane Bianco n. 78 nelle sottozone Bob/2 e "B0b/4 – immobili soggetti a demolizione con ricostruzione"; il tutto meglio specificato nelle norme tecniche riassunte nella scheda generale riassuntiva delle zone (allegato 16).

## 7. SITUAZIONE URBANISTICA

Per l'immobile sito in via Pane Bianco n. 78 non è stato reperito il progetto originario di costruzione, ma successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Progetto di sopraelevazione e costruzione scala esterna – prot. 99/1950 – non realizzato in quanto non approvato dal Comune;
- Condono n. 6575 per l'intervento di realizzazione mediante tramezzatura di due nuovi vani con destinazione di bagno e cucinino derivanti dal locale preesistente destinato a camerino e realizzazione di due fori finestra relativi ai due nuovi vani creati.

Rilasciata concessione edilizia in sanatoria dd. 10/06/2014

- Comunicazione Attività Edilizia Libera in sanatoria dd. 25/06/2015 prot. 31/497/2015 – per sanare le dimensioni del deposito attrezzi sito sulla p.c.n. 775/3

Per gli immobili siti in via Pirandello n. 53 non è stato reperito il progetto originario di costruzione, ma successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Condono n. 6574 per l'intervento di:
  - realizzazione di un locale adibito a bagno-wc tramite la chiusura con una parete dello spazio ricavato nel sottoscala esterno.

Il soffitto del locale è inclinato e segue la pendenza della scala, misurando nel punto più basso mt. 1,40.

Per realizzare questo locale è stato murato il foro finestra che precedentemente dava sul cortile.

- Realizzazione di un nuovo cancello d'ingresso con struttura in ferro verniciato nero infisso su due colonnine in muratura della medesima altezza.
- Realizzazione di un ampliamento al primo piano tramite una sopraelevazione in

corrispondenza del locale indicato al piano-terra come ripostiglio.

Questo ampliamento è stato diviso con una tramezzatura in due vani con destinazione rispettivamente di bagno e ripostiglio.

Nel vano destinato a bagno è stato aperto un foro finestra rispettando la forma e le dimensioni di quello già esistente nella camera attigua.

Questo condono risulta carente del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Non risultano presentati ulteriori provvedimenti edilizi.

## **8. ABITABILITÀ'**

VIA DEL PANE BIANCO N. 78

Il fabbricato sito in via del Pane Bianco n. 78, identificato univocamente con il numero anagrafico n. 498 del Comune Censuario di Servola, non possiede il permesso di abitabilità ed utilizzazione. Sarà quindi da presentare una Segnalazione certificata di Agibilità corredata da tutti gli allegati obbligatori tra i quali il certificato di collaudo delle opere strutturali e le dichiarazioni di conformità degli impianti, i costi sono stimati in € 1.500,00.

VIA PIRANDELLO N. 53

I fabbricati siti in via Pirandello n. 53, identificati univocamente con il numero anagrafico n. 507 del Comune Censuario di Servola, non possiede il permesso di abitabilità ed utilizzazione. Sarà quindi da presentare, a seguito della presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria, una Segnalazione certificata di Agibilità corredata da tutti gli allegati obbligatori tra i quali il certificato di collaudo delle opere strutturali e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Dovrà essere presentata domanda di agibilità i cui costi sono stimati al punto 12.

## **9. CONDONO EDILIZIO**

Come descritto al punto 7 presso il Comune di Trieste risultano presentati 2 condoni.

- Condono n. 6575 per l'immobile sito in via Pane Bianco n. 78 per il quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria dd. 10/06/2014 (allegato 17);
- Condono n. 6574 per l'immobile sito in via Pirandello n. 53, carente del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, dovrà essere presentata domanda di definizione il cui costo si stima in € 1.000,00.

#### **10. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

Dalle informazioni ottenute dai funzionari comunali preposti oltre ai sopracitati condoni pendenti ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 non risultano in essere ulteriori provvedimenti sanzionatori.

#### **11. CONFORMITA' EDILIZIA - ESISTENZA ABUSI EDILIZI**

VIA PANE BIANCO N. 78

Confrontando lo stato in natura con l'ultimo elaborato oggetto di condono reperito presso l'archivio tecnico del Comune di Trieste, lo stesso si presenta conforme allo stato dei luoghi.

VIA PIRANDELLO N. 53

Confrontando lo stato in natura con l'ultimo elaborato oggetto di condono reperito presso l'archivio tecnico del Comune di Trieste, lo stesso non si presenta conforme allo stato dei luoghi in quanto sono state realizzate alcune opere in assenza di titolo edilizio come descritto al punto 2. (allegati 12 e 14)

Si evidenzia che alcune opere sono direttamente accatastabili in quanto ricadenti nel regime di Attività Edilizia Libera non soggetta a comunicazione. Per quanto riguarda le altre opere sia strutturali che non strutturali dovranno essere valutate separatamente e specificatamente

misurate, valutate in fase progettuale per le quali in linea generale si prevede solamente una possibilità di parziale sanatoria e parziale ripristino. Il tutto in funzione di apposita e puntuale progettazione, da presentare al Comune di Trieste, che dovrà definirne con esattezza la fattibilità anche in ottemperanza delle norme civilistiche in vigore per le distanze.

## 12. COMPUTAZIONE OPERE: o oneri tecnici

VIA PANE BIANCO N. 78

Non vengono quantificati oneri tecnici in quanto l'immobile risulta conforme con quanto riscontrato in natura.

VIA PIRANDELLO N. 53

Premesso che non è possibile effettuare una valutazione tecnico economica dettagliata in quanto la stessa deve basarsi su precise indicazioni progettuali soggette all'autorizzazione del Comune di Trieste, si procede con una quantificazione generale indicativa per gli insiemi di lavori ed oneri da sostenere sia in ambito tecnico progettuale che edile per porre sanatoria alle difformità riscontrate, detta computazione, cautelativa, tiene conto anche della possibilità di demolizioni e ripristini.

### Prestazioni tecniche:

rilievi dettagliati, analisi e progettazioni (C.I.L.A.)	€	3.000,00
verifiche strutturali, progetti e collaudi	€	2.000,00
progetti impiantistici	€	800,00
direzione dei lavori	€	1.500,00
accatastamento	€	1.300,00
collaudi, fine dei lavori ed agibilità	€	1.200,00

spese generali, di stampa, bolli, diritti, varie ed IVA	€	2.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b><u>12.300,00</u></b>

Lavori edili:

costruzioni e rispristini	€	4.000,00
IVA	€	400,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b><u>4.400,00</u></b>

Nota: si evidenzia che in funzione delle scelte progettuali i valori indicati possono essere soggetti a variazioni.

### **13. ONERI CONDOMINIALI**

Per le unità immobiliari non vi sono a carico degli oneri condominiali in quanto trattasi di casette unifamiliari.

### **14. DIVISIBILITA'**

Lo scrivente ritiene di dividere i beni e quindi di procedere con la costituzione di due lotti.

Il primo lotto è costituito da l'unità immobiliare sita in via del Pane Bianco n.78.

Il secondo lotto dalle due unità immobiliari site in via Pirandello n. 53, perché in natura costituiscono di fatto un unico bene essendo interconnesse nell'accessibilità.

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

Ai sensi della normativa vigente le unità immobiliari residenziali devono essere dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo viene stimato prudenzialmente dallo scrivente in € 300,00 per il lotto 1 ed in € 600,00 per il lotto 2.

### **16. SUPERFICIE COMMERCIALE**



LOTTO 1 – via del Pane Bianco n. 78

La superficie commerciale del lotto di seguito riportata è stata computata con il seguente criterio:

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici dei muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm.) e con il 50% delle superfici delle pareti in comunione (fino ad un massimo di 25 cm.);
- 40% della superficie del cortile;
- 40% della superficie del deposito;

I calcoli sono stati eseguiti sulla base della planimetria catastale senza l'esecuzione di un completo rilievo in natura.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:

– Superficie alloggio:	mq.	52,30 x 1,00	=	mq.	52,30
– Superficie cortile:	mq.	40,70 x 0,40	=	mq.	16,28
– Superficie deposito:	mq.	10,10 x 0,40	=	mq.	4,04
<u>Superficie totale arrotondata</u>					<u>mq. 72,62</u>

LOTTO 2 – via Pirandello n. 53

La superficie commerciale del lotto di seguito riportata è stata computata con il seguente criterio:

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici dei muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm.) e con il 50% delle superfici delle pareti in comunione (fino ad un massimo di 25 cm.);

- 40% della superficie del cortile;
- 25% della superficie del poggiolo;
- 20% della superficie della soffitta;

I calcoli sono stati eseguiti sulla base della planimetria catastale senza l'esecuzione di un completo rilievo in natura.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:

– Superficie alloggio:	mq.	115,10 x 1,00	=	mq.	115,10
– Superficie cortile:	mq.	20,20 x 0,40	=	mq.	8,08
– Superficie poggiolo:	mq.	3,60 x 0,25	=	mq.	0,90
– Superficie soffitta:	mq.	55,60 x 0,20	=	mq.	11,12
<u>Superficie totale arrotondata</u>					<u>mq. 135,20</u>

## 17. CRITERI ESTIMATIVI:

Per la determinazione del Più probabile Valore di Mercato si ritiene opportuno adottare il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima con immobili simili recentemente compravenduti. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica, considerando le principali caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile. L'MCA si fonda pertanto su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente, dimostrazione di risultati coerenti, premesse estimative e su puntuali rilevazioni di mercato.

A seguito di ricerca sul mercato si sono reperiti e presi in esame due comparabili recentemente compravenduti collocabili nel medesimo segmento di mercato.

Detti comparabili sono rilevabili presso gli atti notarili ai numeri di repertorio n.ro 30156 Notaio

Paola Pasqua (appartamento al primo piano di via dei Vigneti n. 171) e repertorio n.ro 92812  
Notaio Duilio Grüner (appartamento al secondo piano di via del Ponticello n. 25/10) ed hanno  
determinato una divergenza percentuale di prezzo entro il 5% necessaria per la validazione degli  
stessi.

La verifica del valore rispetto ai parametri indicati dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle  
Entrate che individua nell'area in questione i seguenti valori medi:

Abitazioni di tipo economico in normale stato d'uso tra € 850,00 ed € 1150,00. (allegato 18)

Il sottoscritto, preso atto delle valutazioni redatte col metodo MCA, ritiene confermate le stesse  
dalla verifica rispetto ai valori medi unitari indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate  
in quanto trattasi di valori relativi ad immobili in normale stato d'uso.

#### **18. INDAGINE DI MERCATO E COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE:**

L'indagine di mercato ha individuato la peculiarità degli immobili in zona che sono risultati  
principalmente a destinazione residenziale.

L'immobile si colloca in una zona semiperiferica della città ad alta densità edilizia con varie  
destinazioni d'uso anche se la prevalente è quella residenziale. Da segnalare la presenza della  
limitrofa ferriera che incide sul mercato immobiliare.

Per quanto riguarda l'accessibilità l'immobile si trova a pochi minuti a piedi da alcune linee di  
autobus che la collegano al centro città. La zona risulta essere ben servita dai servizi pubblici e  
dotata di parcheggi liberi.

Verificati gli indicatori si conferma che al momento attuale il mercato delle compravendite è  
tendenzialmente stanziale, ovvero basso, nonostante nell'ultimissimo periodo si possa  
registrare un timido miglioramento nei volumi di compravendite. Il periodo di recessione

economica ed immobiliare che sta vivendo tutto il territorio nazionale, Trieste compresa, sia dal punto di vista dei valori che dei volumi di vendita non può dar luogo a considerazioni ottimistiche, tuttavia alcune zone della città come il centro storico e dintorni possono ritenersi avvantaggiate rispetto ad altre ove la domanda è completamente bloccata. Si ritiene quindi opportuno indicare che i tempi di esposizione al mercato tendono ad allungarsi rispetto a quanto avvenuto in precedenza.

#### 19. VALUTAZIONE COMMERCIALE:

LOTTO 1 – via del Pane Bianco n. 78

La valutazione eseguita con il metodo MCA, come da tabella allegata "Metodo del Confronto di Mercato", ha dato il seguente risultato (allegato 19):

**Valore commerciale € 57.000,00 (€ cinquantasettemila/00)**

Corrispondente al valore unitario di (€ 57.000,00 / mq 72,62): € / mq 784,91

LOTTO 2 – via Pirandello n. 53

La valutazione eseguita con il metodo MCA, come da tabella allegata "Metodo del Confronto di Mercato", ha dato il seguente risultato (allegato 20):

**Valore commerciale € 142.000,00 (€ centoquarantaduemila/00)**

Corrispondente al valore unitario di (€ 142.000,00 / mq 135,20): € / mq 1.050,30

#### 20. SPESE E DECURTAZIONI:

LOTTO 1 – via del Pane Bianco n. 78

- |   |   |          |
|---|---|----------|
| • Acquisizione del diritto di Servitù                       | € | 6.000,00 |
| • Segnalazione certificata di Agibilità e relativi collaudi | € | 1.500,00 |
| • Attestazione di prestazione energetica                    | € | 300,00   |

Totale detrazioni € 7.800,00

LOTTO 2 – via Pirandello n. 53

- Prestazioni tecniche € 12.300,00
- Lavori edili € 4.400,00
- Domanda di definizione del condono € 1.000,00
- Attestazione di prestazione energetica € 600,00

Totale detrazioni € 18.300,00

## 21. PREZZO BASE D'ASTA:

LOTTO 1 – via del Pane Bianco n. 78

Tutto quanto sopra premesso e considerato, eseguite le decurtazioni previste al punto 20, lo scrivente attribuisce all'immobile in oggetto di proprietà dell'esecutato un valore del prezzo base d'asta arrotondato in:

**Valore prezzo base d'asta € 49.000,00 (€ quarantanovemila/00)**

(€ 57.000,00 - € 7.800,00 = € 49.200,00)

LOTTO 2 – via Pirandello n. 53

Tutto quanto sopra premesso e considerato, eseguite le decurtazioni previste al punto 20, lo scrivente attribuisce all'immobile in oggetto di proprietà dell'esecutato un valore del prezzo base d'asta arrotondato in:

**Valore prezzo base d'asta € 124.000,00 (€ centoventiquattromila/00)**

(€ 142.000,00 - € 18.300,00 = € 123.700,00)

## 22. LIMITI ED ASSUNZIONI:

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali,

biologici, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti sulla base delle planimetrie catastali con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulle proprietà e regolarità edilizie la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica della stessa in loco e con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

Il sottoscritto consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di 41 pagine dattiloscritte, compresi i prospetti riepilogativi, e da 22 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Trieste, 23 ottobre 2018

In fede.

**Il Consulente Tecnico**



Geom. Luca Bliznakoff



**23. ALLEGATI:**

- 1) Visura tavolare telematica c.t.1°;
- 2) Piano tavolare G.N. 11995/2015;
- 3) Visura tavolare telematica c.t.2°;
- 4) Piano tavolare G.N. 9382/1986;
- 5) Titolo eredità – G.N. 4044/2009;
- 5 bis) Titolo compravendita – G.N. 13992/2013;
- 6) Domanda G.N. 6463/2018;
- 6 bis) Domanda G.N. 4354/2018;
- 7) Visura catastale per soggetto;
- 8) Estratto mappa – via del Pane Bianco n. 78;
- 9) Planimetria catastale via del Pane Bianco n. 78;
- 10) Estratto mappa – via Pirandello n. 53;
- 11) Planimetria catastale via Pirandello n. 53 sub 1;
- 12) Evidenza difformità - planimetria via Pirandello n. 53 sub 1;
- 13) Planimetria catastale via Pirandello n. 53 sub 2;
- 14) Evidenza difformità - planimetria via Pirandello n. 53 sub 2;
- 15) Risultanza locazione Agenzia Entrate;
- 16) Estratto del Piano Particolareggiato di Servola;
- 17) Concessione edilizia in sanatoria dd. 10/06/2014;
- 18) Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 19) Tabella della valutazione con il sistema MCA- via del Pane Bianco n. 78;
- 20) Tabella della valutazione con il sistema MCA- via Pirandello n. 53;



- 21) Fotografie - Lotto 1;
- 22) Fotografie - Lotto 2;

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO**

**LOTTO 1**

1) Ubicazione:

- Provincia di: Trieste
- Comune di: Trieste
- Indirizzo: Via del Pane Bianco n. 78
- Qualità residenziale: alloggio sito al piano terra

2) Situazione Tavolare:

**Partita Tavolare 1027 c.t. 1° del C.C. di Servola**

Corpo Tavolare 1°: p.c.n. 774 – edificio, p.c.n. 775/3 – ente urbano. Piano al G.N. 11995/2015.

Pres. 31/01/1961 G.N. 408

- 1) Si rende evidente che il cat. tav. formante questa P.T. si identifica con le p.c.n. 775 e 774 e con le stesse si forma il c.t. 1° della presente P.T.
- 2) Si annota l'avviamento della procedura per rettifica in mappa cat. della p.c.n. 775 in base al piano in atti al G.N. 49158/1897
- 3) Si rende altresì evidente che l'altra posta della suddetta p.c.n. è allibrata nella P.T. 2814.

Proprietà:

Pres. 06/04/2009 G.N. 4044

In base al certificato di eredità dd. 17/03/2009 si intavola il diritto di proprietà di 1/3 dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

- Xxxxxx Xxxxxx, nato a Trieste il xxxxxx con 1/3 p.i.

Pres. 30/12/2013 G.N. 13992

In base compravendita dd. 20/12/2013, si intavola il diritto di proprietà di 2/3 p.i. dei cc.tt. 1° e



- Foglio 4
- Particella 774 e 775/3
- Subalterno /
- Zona censuaria 2
- Categoria A/4
- Classe 2
- Consistenza 3,5 vani
- Superficie catastale 57 mq. - escluse aree scoperte 53 mq.
- Rendita € 234,99
- Ubicazione Via del Pane Bianco n. 78
- Piano T

Intestato:

- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 2/3 bene personale
- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 1/3

4) Valore stimato del bene:

**Valore prezzo base d'asta € 49.000,00 (€ quarantanovemila/00)**

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, biologici, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti sulla base delle planimetrie catastali con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulle proprietà e regolarità edilizie la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica della stessa in loco e con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

## **LOTTO 2**

### 1) **Ubicazione:**

- Provincia di: Trieste
- Comune di: Trieste
- Indirizzo: Via Pirandello n. 53
- Qualità residenziale: alloggio sito al piano terra e primo piano

### 2) **Situazione Tavolare:**

#### **Partita Tavolare 1027 c.t. 2° del C.C. di Servola**

Corpo Tavolare 2°: p.c.n. 838 – casa di mq 73, civ. n. 53 di via Pirandello. Piano al G.N. 9382/1986.

**Pres. 31/01/1961 G.N. 408**

1) Si rende evidente che il cat. tav. formante questa P.T. si identifica con le p.c.n. 775 e 774 e con

le stesse si forma il c.t. 1° della presente P.T.

- 2) Si annota l'avviamento della procedura per rettifica in mappa cat. della p.c.n. 775 in base al piano in atti al G.N. 49158/1897
- 3) Si rende altresì evidente che l'altra posta della suddetta p.c.n. è allibrata nella P.T. 2814.

Proprietà:

Pres. 06/04/2009 G.N. 4044

In base al certificato di eredità dd. 17/03/2009 si intavola il diritto di proprietà di 1/3 dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

- Xxxxxx Xxxxxx, nato a Trieste il xxxxxx con 1/3 p.i.

Pres. 30/12/2013 G.N. 13992

In base compravendita dd. 20/12/2013, si intavola il diritto di proprietà di 2/3 p.i. dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

- Xxxxxx Xxxxxx, nato a Trieste il xxxxxx con 2/3 p.i.

quale bene personale ai sensi dell'art. 179 lettera f) c.c.

Pres. 24/04/2014 G.N. 4068

Si annota presso i cc.tt. 1° e 2° il sequestro conservativo ante causam per l'importo di € 40.000,00.

Pres. 02/12/2015 G.N. 11995

In base al piano tav. cat. prot. n. 98513/2015, si rende evidente che la p.c.n. parte 775 in c.t. 1°, si identifica con la p.c.n. 775/3 ente urbano, fermo restando lo stato giuridico.

Pres. 04/02/2016 G.N. 1228

Si annota presso i cc.tt. 1° e 2° la pendenza di lite promossa da Giulia Schillani, Monica Schillani e Donata D'Orta, in punto risoluzione per inadempimento del contratto di compravendita.

G.N. 6463/2018 – Domanda in corso d'istruttoria

Aggravi:

(in base agli artt. 2847 e 2878 del codice civile non vengono trascritte le ipoteche con iscrizione oramai ventennale in quanto hanno perso la loro efficacia non essendo state rinnovate).

Pres. 10/02/2003 G.N. 1601

In base al mutuo dd. TS 05/02/2003 si intavola il diritto di ipoteca a favore della “Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. p.a. s.r.l.” con sede in Vicenza per complessivi € 140.000,00 di cui € 70.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 2°.

G.N. 4354/2018 – Domanda in corso d’istruttoria

3) Consistenza all’Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati:

Comune di Trieste - Comune Censuario di Servola

- Sezione Urbana	T
- Foglio	7
- Particella	838
- Subalterno	1
- Zona censuaria	2
- Categoria	A/4
- Classe	3
- Consistenza	2,5 vani
- Superficie catastale	60 mq. - escluse aree scoperte 60 mq.
- Rendita	€ 200,13
- Ubicazione	Via Luigi Pirandello n. 53
- Piano	T

Intestato:

- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 2/3 bene personale
- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 1/3

Comune di Trieste - Comune Censuario di Servola

- Sezione Urbana T
- Foglio 7
- Particella 838
- Subalterno 2
- Zona censuaria 2
- Categoria A/3
- Classe 1
- Consistenza 2,5 vani
- Superficie catastale 59 mq. – escluse aree scoperte 58 mq.
- Rendita € 193,67
- Ubicazione Via Luigi Pirandello n. 53
- Piano 1

Intestato:

- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 2/3 bene personale
- Xxxxxx Xxxxxx nato a Trieste il xxxxxx – C.F. XXXXXX - Proprietà 1/3

4) Valore stimato del bene:

**Valore prezzo base d'asta € 124.000,00 (€ centoventiquattromila/00)**

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, biologici, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti sulla base delle planimetrie catastali con il criterio indicato e



senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulle proprietà e regolarità edilizie la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica della stessa in loco e con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

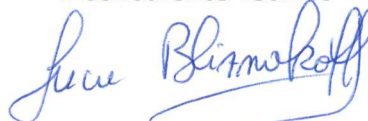
Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

Trieste, 23 ottobre 2018

In fede.

**Il Consulente Tecnico**



Geom. Luca Bliznakoff

