

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Esecuzione Immobiliare promossa da: JULIET s.p.a. (in persona Amm.re pro-tempore)	Ruolo Esecuzione →	88/2021
	Giudice	dott. M. Pacilio
Debitore esecutato: XXXXXX YYYYYY	Udienza →	<u>25/05/2022</u>
	Esperto Stimatore nominato:	dott. Giancarlo Vellani

PRINCIPALI EVIDENZE

1	Data conferimento incarico →	via P.E.C. dd. 31/05/2022
2	Data giuramento →	01/06/2022
3	Quesito demandato all'Esperto →	<u>Come allegato alla comunicazione di conferimento incarico</u>
4	Ricerche svolte presso:	Ufficio Tavolare di Trieste; Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto Fabbricati); Comune di Trieste – Archivio Tecnico e Ufficio Tecnico; Soprallugo in natura
5	Data sopralluoghi: 03/08/2022	Alla presenza di: sig.ra XXXXX Alessandra quale figlia della debitrice esecutata

RELAZIONE TECNICO-PERITALE DI STIMA

a) per quanto a: *...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 ...*

- nei giorni successivi al giuramento prestato, lo scrivente ha preso contatto con la parte esecutata per avere accesso all'immobile oggetto di pignoramento; il sopralluogo veniva regolarmente svolto in presenza della debitrice esecutata, potendo così prendere visione sia dell'unità abitativa che del cortile/posto auto di pertinenza che di ogni altra entità oggetto di pignoramento, ancorchè *pro-quota* indivisa;
- stante quanto sopra esposto, nessuna segnalazione da comunicare al G.E. in ordine all'accessibilità dell'immobile;

b) per quanto a: *...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

- oggetto della presente Relazione di Stima sono:

- A) Piena proprietà di un alloggio di metratura medio-ampia, con area cortile di proprietà esclusiva avente accesso veicolare tramite portone sezionale; immobile “non di lusso” essendo catastalmente censito in cat. A/2;**
- B) Quota-parte indivisa pari a $\frac{1}{2}$ di un vano (dotato di accesso veicolare) ed ubicato al pianoterra della palazzina civ. 78 di via Romagna**

Il tutto sito entro un ambito residenziale di via Romagna, zona in declivio posta immediatamente a ridosso della città, caratterizzata da tranquillità, presenza di verde ed abitazioni di tono medio-elevato, da sempre ai vertici del mercato immobiliare triestino.

- a **livello tavolare** gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano singolarmente così censiti:

per quanto all'alloggio con box auto ed area esterna scoperta:

PARTITA TAVOLARE 3478 DI SCORCOLA

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita da **alloggio** con 2 poggioli sito al primo piano della casa n. 78 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1330/4 in P.T. 3474 di Scorcola, **con box al pianoterra**, il tutto marcato “D” e distinto in verde nel piano in atti sub G.N. 5720/1964, con congiunte 117/1.000 p.i. c.t. 1 in P.T. 3474.

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 1330/3 cortile (in effetti area parcheggio, *nota*)

Proprietà (per entrambi i cc.tt.):

Pres. 30/12/1964 G.N. 6280 (titolo di acquisto: compravendita da terzi)

YYYYYY XXXXXX in XXXXX (TS 01/06/XXXX) per l'intera quota

e

sub Pres. 23/08/2016 G.N. 9067 annotato presso i cc. tt. 1° e 2° il sequestro preventivo fino alla concorrenza della somma complessiva di Euro 219.688,29

Aggravi:

Pres. 30/12/1964 G.N. 6280

Intavolato a favore della p.c.n. 1330/4 in P.T. 3474 diritto di servità di aria, luce, prospetto, sporto e stillicidio, a peso della p.c.n. 1330/3 lungo la traccia segnata “a-b-c”;

Pres. 17/07/2014 G.N. 7090 – prenotazione ipoteca (accessoria)

Pres. 21/12/2020 G.N. 12044 – giustificazione

Ipoteca giudiziale simultanea a favore Unicredit s.p.a. con sede in Roma per complessivi Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.571.017,96 di capitale a peso dei cc.tt. 1° e 2° e loro p.i. (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 11/02/2015 G.N. 1347 – prenotazione (accessoria)

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore “Cassa di Risparmio Friuli Venezia-Giulia s.p.a.” (GO) per l’importo di Euro 300.000,00 di capitale a peso dei cc.tt. 1° e 2° e loro p.i. (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 23/08/2016 G.N. 9067

Annotato presso i cc. tt. 1° e 2° il sequestro preventivo fino alla concorrenza della somma complessiva di Euro 219.688,29

Pres. 27/10/2017 G.N. 11826

Istituzione della presente P.T. quale “principale” nei confronti dell’ipoteca iscritta sub G.N. 7643/1985 a favore C.R.T. – F.R.I.E. per la somma complessiva di Lire 537.600.000 a peso dei cc.tt. 1° e 2° e loro p.i., e si annota il vincolo di simultaneità con la P.T. 3474 di Scorcola per le p.i.

Pres. 24/07/2020 G.N. 6460

Annotato presso i cc.tt. 1° e 2° il pignoramento immobiliare promosso dalla “Penelope spv s.r.l.” con sede in Conegliano, rappresentata da Intrum Italy s.p.a. (Milano) per l’importo di Euro 1.498.719,76 oltre interessi, spese e successive occorrenze come da titolo

Pende G.N. 15671/21 – accolto in data 07/01/2022 ma non ancora trascritto – per annotazione di pignoramento immobiliare promosso da Juliet s.p.a. nell'interesse di Siena NPL 2018 s.r.l. per complessivi Euro 775.681,94 oltre ad interessi, spese e successive occorrenze come da titolo.

per quanto al locale cantina (in effetti anche box auto, nota):

PARTITA TAVOLARE 3475 DI SCORCOLA

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita da **locale cantina** sito al pianoterra della casa n. 78 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1330/4 in P.T. 3474 di Scorcola, il tutto marcato “A” e distinto in rosso nel piano in atti sub G.N. 5720/1964, con congiunte 36/1.000 p.i. c.t. 1 in P.T. 3474.

Proprietà:

Pres. 30/12/1964 G.N. 6280 (titolo di acquisto: compravendita da terzi)

XXXXXX YYYYYY in XXXXX (TS 01/06/XXXX) con 1/3

Pres. 23/10/1996 G.N. 9848 (titolo di acquisto: compravendita da terzi)

XXXXXX YYYYYY in XXXXX (TS 01/06/XXXX) con 1/6

E QUINDI CON $1/3 + 1/6 = 1/2$ P.I.

e

sub Pres. 23/08/2016 G.N. 9067 annotato presso la quota di $\frac{1}{2}$ di iscritta ragione di XXXXXX YYYYYY (TS 01/06/XXXX) il sequestro preventivo fino alla concorrenza della somma complessiva di Euro 219.688,29

Aggravi:

Pres. 17/07/2014 G.N. 7090 – prenotazione ipoteca (accessoria)

Pres 21/12/2020 G.N. 12044 – giustificazione

Ipoteca giudiziale simultanea a favore Unicredit s.p.a. con sede in Roma per complessivi Euro 2.200.000,00 di cui Euro 1.571.017,96 di capitale a peso della quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXX YYYYYY (TS 01/06/XXXX) (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 11/02/2015 G.N. 1347 – prenotazione (accessoria)

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore “Cassa di Risparmio Friuli Venezia-Giulia s.p.a.” (GO) per l’importo di Euro 300.000,00 di capitale a peso della quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXX YYYYYY (TS 01/06/XXXX) (principale: P.T. 3479 di Scorcola)

Pres. 23/08/2016 G.N. 9067

Annotato presso la quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXX YYYYYY (TS 01/06/XXXX) il sequestro preventivo fino alla concorrenza della somma complessiva di Euro 219.688,29

Pres. 24/07/2020 G.N. 6460

Annotato presso la quota di ½ di iscritta ragione di XXXXXX YYYYYY (TS 01/06/XXXX) il pignoramento immobiliare promosso dalla “Penelope spv s.r.l.” con sede in Conegliano, rappresentata da Intrum Italy s.p.a. (Milano) per l’importo di Euro 1.498.719,76 oltre interessi, spese e successive occorrenze come da titolo

Pende G.N. 15671/21 – accolto in data 07/01/2022 ma non ancora trascritto – per annotazione di pignoramento immobiliare promosso da Juliet s.p.a. nell'interesse di Siena NPL 2018 s.r.l. per complessivi Euro 775.681,94 oltre ad interessi, spese e successive occorrenze come da titolo.

- ciò premesso, i dati di cui all'atto di pignoramento in atti tavolari sub G.N. 15671/2021 e di cui alla presente procedura esecutiva trovano riscontro negli immobili come sopra individuati e di seguito meglio descritti.

- **SI ATTESTA** la corrispondenza delle certificazioni tavolari rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sub. G.N. 15671/2021;

- **Per l'immobile in P.T. 3478 cc.tt. 1 e 2 di Scorcola NON vi è sussistenza** di diritti di comproprietà con soggetti terzi rispetto a quello di cui alla presente procedura;

- **Per l'immobile in P.T. 3475 di Scorcola VI E' sussistenza** di diritti di comproprietà con soggetti terzi rispetto a quello di cui alla presente procedura, e specificamente con l'altro comproprietario per quota ½, tale XYXYXY XYXYXYXYXY (xxxx – XX – 16/11/1939), res. A XXYXYXY, via Camaiore 32;

- **NON** risultano intavolati altri diritti reali, ancorchè parziali, a peso dei presenti immobili;

- **NON** risultano intavolati provvedimenti di assegnazione di casa coniugale, di usufrutto e/o di abitazione;

- i beni pignorati **NON** risultano gravati da censo, livello e uso civico (così come da D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015);

- **nessun altro aggravio iscritto alla data del 29/08/2022, oltre a quelli sopra riportati;**

- a **livello catastale** i beni oggetto di pignoramento risultano così censiti:

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita
S/5	1330/4	3	via Romagna 78	1	2	A/2	4	6,5 vani	126 ¹ 118 ²	1.208,51
S/5	1330/3	/	via Romagna 78	T	2	C/6	3	65 mq	72 ²	362,55
Intestatari →			XXXXXX YYYYYY (TS 01/06/XXXX) – proprietaria per l'intero							

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita
S/5	1330/4	1	via Romagna 78	T	2	C/6	4	42 mq	46 ²	273,31
Intestatari →			XXXXXX YYYYYY (TS 01/06/XXXX) – proprietaria per quota-parte 1/2							

c) per quanto a: ...*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 maturazione dei diritti e dei beni in espropriazione:*

¹ Superficie catastale totale

² Superficie catastale escluse aree scoperte

- l'intestataria tavolare è **coincidente** con l'intestataria iscritta a livello catastale per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento, e le quote di proprietà (piena proprietà o frazioni di essa) indicate nelle visure sono congruenti tra i 2 uffici (catasto e tavolare);
- le iscrizioni tavolari e quelle catastali **identificano correttamente i beni oggetto di stima**; risulta ininfluente ai fini della presente procedura l'attuale *apparente* utilizzo in funzione di "cantina/locale di sgombero" dell'unità immobiliare censita in sez. S, foglio 5, p.c.n. 1330/4 sub. 1 (immobile al pianoterra censito in P.T. 3475 di Scorcola) in rapporto al censimento catastale in cat. C/6 come esistente, in quanto l'utilizzo *de facto* in un senso o nell'altro non influisce sul tipo di censimento, anche in funzione della presenza di un accesso veicolare (portone carrabile), che renderebbe il bene immediatamente comunque utilizzabile quale zona di parcheggio per le vetture a scelta del proprietario pur mantenendo al suo interno oggetti immagazzinati/conservati;
- le **planimetrie catastali** come reperite in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto – **risultano**:
- **per quanto riguarda l'alloggio** (sez. S, foglio 5, p.c.n. 1330/4 sub. 3), **NON corrispondente** allo stato dei luoghi come verificati dallo scrivente in sede di sopralluogo, poichè questo immobile risulta **essere stato modificato** in quanto a distribuzione interna mediante demolizione di alcuni tratti murari (operazione oggi rientrante nella c.d. "edilizia libera"), ma soprattutto risulta essere stato connesso (previa demolizione di una parete che precedentemente divideva i

rispettivi soggiorni) con l'alloggio ad esso adiacente, facente capo ad un soggetto terzo, essendo così in presenza di un unico immobile a destinazione abitativa apparentemente unitario pur se giuridicamente separato; le modifiche interne rilevate risultano facilmente ovviabili mediante "riduzione a conformità", eccezion fatta per l'avvenuta demolizione della parete divisoria rispetto all'altro appartamento, che dovrà essere necessariamente ripristinata per rendere autonomamente fruibile l'unità abitativa proprio nell'ottica della presenza di 2 diversi diritti di proprietà;

- **per quanto riguarda il vano cantina al pianoterra** (sez. S, foglio 5, p.c.n. 1330/4 sub. 1), **corrispondente** allo stato dei luoghi come verificati dallo scrivente in sede di sopralluogo.

d) per quanto a: *...riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura:*

- **NON risultano oggetto di pignoramento da parte dell'attuale creditore procedente le quote di comproprietà facenti capo alla debitrice eseguita di entità "supercondominiali" censite rispettivamente in P.T. 3477 di Scorcola (locale caldaia condominiale, in capo a XXXXXX YYYYYY per 1/16 p.i.), ed in P.T. 3130 di Scorcola (p.c.n. 1330/5, cortile condominiale, in capo a XXXXXX YYYYYY ancora per 1/16 p.i.); l'assenza di pignoramento (e quindi della successiva vendita della quota-parte delle P.T. 3130 e 3477 di Scorcola simultaneamente all'alloggio censito in P.T.**

3478 c.t. 1 di Scorcola renderebbe da un lato “intercluso” l’alloggio rispetto al suo accesso normale (attraverso la p.c.n. 1330/5 in P.T. 3130 di Scorcola, potendovi accedere unicamente a partire dall’area scoperta esterna laterale oggi destinata a posto auto in quanto a sua volta direttamente collegata con la pubblica via), e dall’altro privo della comproprietà della caldaia per la produzione del riscaldamento domestico in quanto di tipo centralizzato.

e) per quanto a: *...descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna, la condizione 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:*

per quanto alla palazzina in generale:

- **tipo di edificazione:** palazzo condominiale di tono elevato risalente alla seconda metà degli anni '60 inserito in un contesto supercondominiale composto da 2 edifici siti entro lo stesso ambito in quanto frutto di un'unica iniziativa edilizia da parte del medesimo costruttore;
- **tecnica costruttiva:** palazzo di tipo moderno, risalente alla **seconda metà degli anni '60**, articolato su complessivi n. 5 livelli di piani fuori terra (con

pianoterra destinato a box auto e cantine, ed i 4 piani soprastanti aventi destinazione abitativa, costituente “condominio” assieme ad un edificio del tutto consimile presente nello stesso ambito; la palazzina è dotata di impianto di ascensore (di scarsa influenza stante la collocazione al primo piano dell’unità immobiliare oggetto di stima);

- **localizzazione**: in ambito residenziale di tono medio-alto; zona servita da unica viabilità in pendenza pavimentata in blocchetti di pietra porfidea, non percorsa da nessun mezzo di trasporto pubblico; collocazione a circa 1 km. dal centro cittadino; area priva di infrastrutture commerciali; immobile non comodamente raggiungibile a piedi dalle fermate delle linee di autobus;

- **caratteristiche strutturali**: fabbricato realizzato con sistema “a telaio”, in cemento armato – pilastri e travi – e murature perimetrali in blocchetti di laterizio esternamente intonacate ed alternativamente trattate con rivestimenti superficiali in intonachino o con applicazione di mattonelle “tipo mosaico”, queste ultime essendo in alcune parti oggetto di distacco; murature divisorie interne in laterizio, solai interpiano in laterocemento, tetto piano con copertura in guaina, non praticabile; assente il “cappotto” termoisolante;

per quanto all’alloggio in particolare:

- **altezza interna dell’unità immobiliare**: variabile in funzione della presenza di controsoffitti e di elementi di “rialzo” di tratti dei pavimenti, e perciò corrente da circa 2,65 mt. in corrispondenza dell’ingresso a circa 2,85 per quanto riguarda gli altri ambienti; presenza di ampie aree controsoffittate;

- composizione interna alloggio oggetto di pignoramento:

l'unità immobiliare "alloggio", sita al primo piano, è incentrata su un ingresso/disimpegno/corridoio sul quale disimpegnano praticamente tutti i vani di cui si compone; precisamente, l'immobile risulta composto da un soggiorno di ampia metratura avente doppio accesso all'antistante ampio poggiolo (quest'ultimo conformato a "L" e pavimentato con listoni di legno di Teak, risultando affacciato prevalentemente verso via Romagna e quindi essendo caratterizzato da rumorosità e traffico stante la vicinanza delle vetture che percorrono nei 2 sensi di marcia la via Romagna; il poggiolo, dotato di scala di discesa al pianoterra nella sua parte finale, è utilizzabile per l'accesso all'area esterna di proprietà), un'unica camera da letto di tipo matrimoniale, una cucina abitabile (di grandi dimensioni in quanto ampliata a scapito del ripostiglio/dispensa adiacente precedentemente esistente) collegata al soggiorno mediante un "foro passavivande" realizzato a seguito della modifica del precedente collegamento tra cucina e soggiorno, e due servizi igienici, il primo dei quali dotato di portafinestra per l'accesso al secondo terrazzino presente (avente affaccio nell'area tra le 2 palazzine) ed accessoriato con doppio lavabo, bidet, water e vasca con idromassaggio, mentre il secondo è dotato di doccia, lavabo e water, essendo assente il bidet; il tutto è completato dalla presenza di una cantina al pianoterra (accessibile dall'interno della palazzina) delimitata perimetralmente con il tipico sistema di listelli lignei verticali e caratterizzata da finiture estremamente semplici, con pavimento in

battuto di cemento e, come già accennato, da un'area esterna di proprietà esclusiva (identificata dalla particella 1330/3) avente sia accesso veicolare dalla via Romagna (essendone separata da un portone sezionale ad apertura motorizzata), sia direttamente dall'alloggio tramite la scala esterna partente dal poggiolo a "L".

Le finiture generali sono di alto livello pur se ultratrentennali; diffusa presenza di pavimenti sia in lastre di marmo (ingresso/disimpegno/corridoio e parte del soggiorno) che in doghe di legno (per quanto riguarda le restanti parti del soggiorno e la camera da letto, pur con essenze e tipologie diverse) che ancora in elementi ceramici (in cucina e nei 2 servizi igienici, anche in questo caso essendo differenziata per tipologia e qualità per ciascuno dei 3 ambienti, arrivando al mosaichino per quanto riguarda il vano doccia-w.c.).

Le murature interne sono intonacate e prevalentemente tinteggiate, con presenza di carta da parati nella sola camera da letto; le pareti sono poi quasi interamente rivestite in elementi ceramici nel bagno c.d. "principale", mentre il secondo servizio igienico presenta le murature prevalentemente tinteggiate in quanto in assenza di rivestimenti verticali ceramici estesi alla totalità delle pareti.

Il tutto sconta buone condizioni generali in assenza di fenomeni deteriorativi di sorta.

Connessa all'alloggio è un'area esterna, meglio identificata dalla p.c.n. 1330/3, verosimilmente all'inizio destinata quale area esterna "uso giardino" e

successivamente trasformata in area pavimentata utilizzabile come spazio di sosta/parcheggio essendo accessibile dalla pubblica via attraverso un varco carrabile.

Infine, al piano seminterrato è in essere una piccola cantina di proprietà esclusiva delimitata perimetralmente da pareti in listelli di legno; presenta il pavimento in semplice battuto di cemento.

- **condizione di manutenzione dell'intera realtà**: buone/ottimali; entità priva di problematiche di sorta, allestita secondo livelli qualitativi superiori ancorchè oggi superati dai nuovi materiali di finitura in commercio;
- **serramentistica esterna**: di tipo moderno, in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili;
- **serramentistica interna**: in comune legno tamburato; uscio di tipo blindato;
- **impianto elettrico**: per tale tipologia di impianto non è stato reperito alcun certificato di conformità, tanto da dover considerare l'intero impianto come "da verificare" nella sua completezza e funzionalità complessiva/rispondenza alle normative anche nell'ottica della vetustà dell'intero fabbricato; in ogni caso, è presente il quadro con interruttori magnetotermici (c.d. "salvavita");
- **impianto termico**: impianto di tipo centralizzato, con caldaia a gas sottoposta alla gestione condominiale e distribuzione del fluido caldo mediante termosifoni (ciascuno provvisto di "conta calorie"); solo l'acqua calda ad uso domestico è ottenuta con un'autonoma caldaietta a gas posta nel secondo poggiolo

- **impianto di climatizzazione**: NON presente;
- **luminosità complessiva**: complessivamente buona visto il basso livello di piano di collocazione dell'unità immobiliare e l'assenza di affacci orientati a sud, orientamento di maggior luminosità ma prerogativa dell'alloggio con cui l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta connesso;
- **uso e manutenzione**: alloggio in condizioni buone generali; finiture generali funzionali ma in parte qualitativamente superate;

per quanto alla cantina/box auto in comproprietà:

- **localizzazione**: al pianoterra della palazzina nella quale è ubicato l'alloggio; risulta direttamente orientato verso la via Romagna, essendo accessibile pedonalmente e veicolarmente tramite un portone metallico a due ante a scorrimento; è utilizzabile in maniera indifferenziata come cantina o come area coperta e chiusa per il parcheggio di vetture di dimensioni medio/grandi, con l'evidenza che essendo tale immobile in comproprietà per ½ p.i. con un altro soggetto, l'utilizzo dell'area dovrà essere condivisa stante la presenza di un'unica porta carrabile d'accesso.
- **altezza interna del box**: superiore a 2,20 mt.;
- **condizione di manutenzione dell'intera realtà**: normali in rapporto alla destinazione;
- **serramentistica esterna**: a doppia anta scorrevole, in metallo
- **serramentistica interna**: //
- **impianto elettrico**: di tipo condominiale;

- **impianto termico**: assente;
- **impianto di climatizzazione**: assente;
- **luminosità complessiva**: immobile illuminato esclusivamente in via artificiale;
- **uso e manutenzione**: box auto in condizioni discrete;

Entità che evidenzia finiture semplici, con pavimento in comune getto di cemento lisciato e murature intonacate e tinteggiate.

E' presente un lavandino con "punto d'acqua".

f) per quanto a: *...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;*

- la debitrice eseguita XXXXXX YYYYYY (TS 01/06/XXXX), intestataria tavolare del compendio immobiliare oggetti di procedura esecutiva, risulta residente in Grado (GO) all'indirizzo Riva S. Scaramuzza 8 assieme alla di lei figlia sig.ra XXXXX Alessandra (06/09/1969), che ha accompagnato lo scrivente in sopralluogo in quanto in possesso delle chiavi dell'alloggio;
- in allegato il certificato anagrafico della debitrice eseguita;

g) per quanto a: *...Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (esempio, contratti di comodato,*

leasing, eccetera, o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, eccetera) 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 Cod. Civ.) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

- L'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare risulta oggetto di locazione a terzi tramite contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 25/06/2019, con richiamo art. 2 comma 1 L. 431/1998 (c.d. locazione a canone concordato) registrato a TS il 23/07/2019 num. 4602 Serie 3 (durata del contratto: indicata in 8 anni a decorrere dal 22/07/2019) a fronte di un canone mensile di Euro 300,00; il tutto come da contratto allegato alla presente Relazione di stima;
- Ciò premesso, la locazione sopra indicata è sorta antecedentemente al pignoramento promosso dall'attuale creditore procedente (in atti tavolari sub G.N. 15671/2021);
- Il canone di locazione indicato (Euro 300,00/mese corrispondenti ad Euro 3.600,00/annui) si pone, al di là del benché minimo dubbio, sotto il minimo tabellare ricavabile secondo i parametri stabiliti per la determinazione del c.d.

“canone concordato” secondo i parametri di cui all’Accordo territoriale del 2017;

h) per quanto a: *...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 di accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione, nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;*

per quanto all’unità abitativa:

- Costruzione risalente alla prima metà degli anni '60, e quindi antecedente al 01/09/1967;
- E' in essere uno “stato reale” relativo all’intero stabile sub prot. corr. n. 485/29-1962 dd. 05/03/1969;
- L’agibilità, relativa all’intero palazzo, risulta in atti sub prot. corr. n. 485/31-1962 dd. 08/06/1973;
- Sono emerse evidenti modifiche interne eseguite nell’alloggio, quali lo spostamento di pareti tra alcuni ambienti (con conseguente aumento – e rispettiva riduzione – delle superfici dei vani coinvolti) e l’apertura/soppressione di fori porta tra vani; di scarsa importanza in termini di percezione dall’esterno per quanto riguarda l’avvenuta chiusura “interna” della finestra precedentemente presente nel bagno principale accanto alla

portafinestra, in quanto esternamente è stato lasciato in essere il serramento (con tapparella);

- Non risulta assentito nè ex D.Lgs 42/2004 e quindi tantomeno in via amministrativa l'avvenuto cambio di serramenti, oggi di tipo moderno, in alluminio e vetrocamera in luogo di quelli originari, in legno; anche tale posizione dovrà essere oggetto di sanatoria previo ottenimento del provvedimento di compatibilità paesaggistica;
- Per tali situazioni si dovrà procedere a:
 - Redazione di nuova planimetria catastale aggiornata secondo l'effettivo stato dei luoghi;
 - Redazione di un progetto (da trasmettere al Comune di Trieste e alla locale Soprintendenza) per "riduzione a conformità in sanatoria" di tutte le modifiche interne/esterne eseguite;

Il tutto a fronte di un costo di circa Euro 3.500,00 oltre IVA e sanzioni amministrative.

- NON APPARE SANABILE l'assenza del muro di separazione con l'alloggio adiacente (che dovrà essere quindi ricostruito) poiché le 2 entità fanno capo a 2 diversi proprietari; tale lavorazione, di tipo edile e tale da comprendere la costruzione del muro, la sua intonacatura e rasatura da entrambi i lati e la successiva pitturazione (anche "in raccordo" con le pareti adiacenti) viene qui valutata "*una tantum*" in Euro 3.500,00 oltre IVA;

Per quanto riguarda il posto auto ricavato sull'area identificata dalla p.c.n. 1330/3 in P.T. 3478 di Scorcola, c.t. 2, esso risultava inizialmente autorizzato sub prot. corr n. 92-5548/11/91/1297 dd. 20/02/1992 essendo poi stato oggetto di successiva variante progettuale sub prot. corr n. 93-25949/11/91/1297 dd. 15/07/1993; non essendo stati comunicati né l'inizio lavori né la fine degli stessi, i provvedimenti autorizzativi sono evidentemente decaduti e la presenza del complesso "posto auto" (portale, ingresso/portone sezionale/pavimentazione dell'area in elementi cementizi) non risulta regolare sotto l'aspetto amministrativo; anche in questo caso si renderà necessaria la redazione di un progetto "in sanatoria" per l'ottenimento della compatibilità paesaggistica e successiva pratica amministrativa presso il Comune di Trieste in regime di S.C.I.A. di tale posizione; **tale ulteriore progetto viene qui valutato "a corpo" in Euro 4.500,00 oltre IVA, essendo necessario anche l'intervento di un ingegnere strutturista per quanto riguarda il foro porta nel quale è stato inserito il portone sezionale motorizzato.**

i) per quanto a: *...verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria;*

- per l'alloggio al civ. 78 di via Romagna in esame NON sono stati riscontrati abusi edilizi oggetto di pregressa domanda di condono e/o di sanatoria edilizia ordinaria;

j) per quanto a: *...verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive, l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 con la quantificazione dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

- allo stato, NON sono stati riscontrati abusi edilizi ostativi alla vendita quali aumenti di superfici o volumi (es., presenza di verande) da condonare ex L. 47/85 e sue succ. mod.

k) per quanto a: *...verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;*

- gli immobili oggetto di pignoramento da parte dell'attuale creditore procedente in esame NON sono stati oggetto di provvedimenti sanzionatori comminati dal Comune di Trieste ex L. 47/85;

l) per quanto a: *...verificare la presenza, o meno, di vincoli ai sensi della Legge 1089/1939 come modificata dal D.Lgs. 42/2004;*

- la palazzina entro la quale sono situati gli immobili in esame (alloggio al primo piano e cantina/box auto al civ. 78 di via Romagna) NON risulta vincolato ai sensi del R.D. 1089/1939 come assorbito nel D.Lgs. 42/2004 quale immobile di particolare pregio storico/architettonico/monumentale;

m) per quanto a: *...indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:*

a) **eventuali spese condominiali scadute non pagate** (maturate nel corso dell'anno 2022):

per quanto all'alloggio civ. 78 di via Romagna con area esterna uso posto auto (P.T. 3478 di Scorcola, cc.tt. 1 e 2) e quota-parte pari ad $\frac{1}{2}$ p.i. cantina/box auto al pianoterra (P.T. 3475 di Scorcola): circa Euro 567,29;

b) **eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili:**

SI; deliberato studio di fattibilità lavori di efficientamento energetico funzionale all'ottenimento del c.d. "bonus 110%"; il tutto per un importo pari a circa Euro 5.000,00, da ripartire pro-quota millesimale tra i vari enti condominiali (*quota a carico dei beni oggetto di esecuzione calcolata dallo scrivente in rapporto a 135/1.000 p.i. per la P.T. 3478 cc.tt. 1 e 2 e $\frac{1}{2}$ di 36/1.000 p.i. per la P.T. 3475: = Euro 675,00*)

c) **importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione:**

per quanto all'alloggio civ. 78 di via Romagna con area esterna uso posto auto (P.T. 3478 di Scorcola, cc.tt. 1 e 2) e quota-parte pari ad $\frac{1}{2}$ p.i. cantina/box auto al pianoterra (P.T. 3475 di Scorcola): circa Euro 2.100,00 comprensivi anche delle spese di riscaldamento in quanto di tipo centralizzato;

il tutto come da comunicazioni scritte dell'Amm.re pro-tempore pervenuta allo scrivente, con l'avvertenza che la verifica degli importi effettivamente "a debito" dell'ultimo biennio e perciò ripetibili nei confronti del soggetto

aggiudicatario dovrà essere ricalcolata a far data dall'aggiudicazione per quanto attiene la gestione in relazione ai 2 anni precedenti.

l) per quanto a: *...esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita di 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;*

Nell'ottica dell'articolazione/composizione delle entità immobiliari oggetto di pignoramento, non si ritiene di dover disporre una vendita in più lotti separati.

m) per quanto a: *...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;*

Si è in presenza di pignoramento di quota-parte solamente per quanto riguarda l'unità immobiliare cantina/box auto sita al pianoterra della palazzina civ. 78 di via Romagna, censita in P.T. 3475 di Scorcola; tale entità, di catastali mq. 42 essendo dotata di un'unica porta d'accesso, di tipo carrabile e non ubicata in posizione centrale, è da ritenersi "non divisibile" in rapporto alla quota-parte di $\frac{1}{2}$ facente capo a XXXXXX YYYYYY.

n) per quanto a: *...indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU, 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;

a) Calcolo IMU:

Calcolo esemplificativo eseguito dallo scrivente applicando l'“**aliquota massima**”, pari allo 1,06% adottata nell'ambito del Comune di Trieste

Ente	Cat.	Rendita	Valore a fini I.M.U. (=R + 5% x 160)	Aliq.	Tot. IMU annua ³
Immobile sub cat. 78 via Romagna (p.c.n. 1330/4 sub 3)	A/2	1.208,51	202.525,68	1,06%	2.146,77
Posto auto esterno su p.c.n. 1330/3	C/6	362,55	60.908,40	1,06%	645,63
Quota-parte ½ cantina sub cat. 78 via Romagna (p.c.n. 1330/4 sub 1)	C/6	½ di 273,31	½ di 45.916.08	1,06%	243,36

b) prospetto riepilogativo e descrittivo:

vedi prima pagina della presente Relazione di Stima

o) per quanto a: ...*verificare se vi sia o meno all'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 18/08/2005 num. 192 così come modificato dal D.Lgs.29/12/2006 num. 311 indicando nella classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre le altre statuizioni;*

- **documento obbligatorio** per l'unità immobiliare **alloggio** al quarto piano della casa civ. 39 di via Carducci ai sensi dei DD.Lgs. citati;
- **documento NON obbligatorio** per le unità immobiliari censite in categoria C/6, quindi non necessario per l'area esterna scoperta identificata dalla p.c.n.

³ salve l'effettiva determinazione dell'aliquota applicabile e le eventuali detrazioni del caso

1330/3 e nemmeno per quella in comproprietà $\frac{1}{2}$ p.i. costituente sub 1 della p.c.n. 1330/4;

- si indica in circa **Euro 300,00** (comprensivo di Cassa previdenziale ed IVA) il costo per la predisposizione dell'attestato di qualificazione energetica, che andrà detratto al valore finale del bene.

p) per quanto a: ...*determinare il valore di mercato dei beni calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo. L'esperto deve procedere quindi agli adeguamenti e alle correzioni di stima (compresa la riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) ex art. 568 c.p.c. come riformato ex D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015;*

si procederà alla stima dell'unità abitativa sulla scorta della sua “**superficie catastale totale**” come riscontrabile dalla visura catastale (e specificamente pari a 126 mq., comprensiva delle superfici dei terrazzi/poggioli e della cantinetta debitamente ridotte secondo i coefficienti adottati dall'ufficio catastale) in quanto dato omogeneo con i comparativi riscontrati di seguito esposti; il posto auto esterno esistente sulla p.c.n. 1330/3 sarà oggetto di autonoma valutazione “a corpo”, al pari della quota-parte pari ad $\frac{1}{2}$ del vano costituente sub 1 della p.c.n. 1330/4; successivamente verranno applicate le opportune detrazioni per sanatorie, assenza garanzia vizi, ecc.; il tutto come di seguito;

Comparativi e calcolo valori unitari di riferimento

	Identificativo immobile	data compravendita	Composizione e superficie lorda	Importo transazione come da contratto	Valore unitario al mq. in €/mq
1	via Romagna 68 p.c.n. 1295/7	20/08/2020 , in atti tavolari sub G.N. 7361/2020 not. Pasqua	Alloggio al primo piano di totali 197 mq. con cantinetta e posto macchina (di totali 26 mq.) ed ulteriore cortile/posto auto di totali 9 mq.	Totale Euro 360.000,00	Circa 1.650,00/mq. ⁴
2	via Romagna 35/1 p.c.n. 1524/2	12/11/2020 , in atti tavolari sub G.N. 10632/2020 not. Marino	Alloggio al terzo piano con cantina, cat. A/3, sup cat. totale 123 mq.	Totale Euro 183.000,00	Circa 1.490,00/mq. ⁵

4 Derivante dall'operazione: Euro (360.000,00 – 25.000,00 quale primo posto auto – Euro 10.000,00 quale secondo posto auto) / 197 mq.
quale “superficie totale” = **1.649,75/mq.**

5 Derivante dall'operazione: Euro 183.000,00 : 123 mq. quale “superficie totale” = **1.487,80/mq.**

Si sono successivamente esaminati anche i valori medi di cui alle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, che, per la specifica localizzazione (zona Scorcola) e tipologia immobiliare (abitazione "civile" in quanto censita in cat. A/2) in condizioni "normali" riporta valori statistici *medi correnti da un minimo di Euro 1.300,00/mq. ad un massimo di Euro 1.700,00/mq.*, come da evidenza sotto esposta:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TRIESTE
Comune: TRIESTE
Fascia/zona: Semicentrale/SCORCOLA
Codice di zona: C5
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2900
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1700
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1550
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1750	2400
Autorimesse	NORMALE	1100	1600
Box	NORMALE	1600	2300
Posti auto coperti	NORMALE	950	1400
Ville e Villini	Ottimo	2400	3100
Ville e Villini	NORMALE	1450	2050

Un tanto premesso, il valore di riferimento al mq. assunto dall'Esperto stimatore nell'ottica delle condizioni riscontrate sarà pari ad **Euro 1.625,00/mq. sulla scorta di 3 specifiche situazioni** riscontrate in corso di sopralluogo, ed in particolare:

- del basso livello di piano che, in presenza della vicinissima viabilità sottostante, a doppio senso di marcia, rende l'immobile oggettivamente soggetto a rumori e ad inquinamento ambientale;
- dell'assenza di affacci "lato sud", che ne penalizza la luminosità complessiva;
- della presenza di un'unica camera da letto, elemento che rende l'immobile adatto solamente alla vita di 2 persone;

avremo pertanto che:

valore alloggio con cantinetta, P.T. 3478 c.t. 1 di Scorcola:

Euro 1.625,00/mq. x 126 mq. = **Euro 204.750,00**

valore area esterna scoperta, P.T. 3478 c.t. 2 di Scorcola:

"a corpo" = **Euro 65.000,00**

valore quota-parte ½ p.i. cantina/box P.T. 3475 di Scorcola:

"a corpo" = Euro 15.000,00

Totale compendio immobiliare oggetto di stima Euro 284.750,00

Detrazioni:

- 1) Riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5% calcolato sul

valore del solo alloggio di Euro 204.750,00 = – Euro 10.237,50

- 2) Redazione di nuova planimetria catastale aggiornata e predisposizione di un progetto per “riduzione a conformità in sanatoria” di tutte le modifiche interne/esterne rilevate (Euro 3.500,00+IVA 22%) – Euro 4.270,00
- 3) Ricostruzione muro di separazione rispetto ad alloggio adiacente, comprendente costruzione, intonacatura, rasatura e pitturazione (Euro 3.500,00+IVA 22%) – Euro 4.270,00
- 4) Redazione di progetto “in sanatoria” per l’ottenimento della compatibilità paesaggistica e successiva pratica amministrativa presso il Comune di Trieste in regime di S.C.I.A. per quanto riguarda l’avvenuto allestimento dell’area esterna quale “posto macchina” scoperto con messa in opera di portone carrabile sezionale; (Euro 4.500,00+ IVA 22%) – Euro 5.490,00
- 5) attestato prestazione energetica: – Euro 300,00

Totale detrazioni: Euro 24.567,50

Valore attuale rettificato PP.TT. 3478 cc.tt. 1 e 2 di Scorcola nonché ½

p.i. P.T. 3475 di Scorcola:

= Euro 284.750,00 – Euro 24.567,50 =

Arrotondati Euro 260.000,00⁶

q) per quanto a: *...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. 266/2006 modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014;*

valore catastale in caso di applicazione dell'Imposta di Registro come da art. 1, comma 497 della L. 266/2006 modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014:

a) per l'unità immobiliare "alloggio con cantinetta ed area scoperta uso parcheggio" (P.T. 3478 di Scorcola, cc.tt. 1 e 2) è applicabile l'imposta di Registro in misura agevolata c.d. "prima casa" in quanto NON trattasi di immobile "di lusso" poiché censito in categoria catastale A/2; si espongono di seguito i valori catastali automatici in funzione della diversa aliquota di rivalutazione applicabile:

nel caso di abitazione "prima casa" per l'acquirente (coeff. 115,50):

Somma rendite (1.571,06) x 115,50 = **Euro 181.457,43**

nel caso di abitazione successiva alla prima per l'acquirente (coeff. 126):

⁶ Il valore espresso è da ritenersi al lordo di ipoteche e comunque da ritenersi valido anche ove, a seguito di verifica, si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello utilizzato dallo scrivente per la compilazione del valore stesso

Somma rendite (1.571,06) x 126 = **Euro 197.953,56**

a) per la quota-parte pari ad $\frac{1}{2}$ dell'unità immobiliare "cantina" (P.T. 3475 di Scorcola) non appare applicabile l'imposta di Registro in misura agevolata quale pertinenza di "prima casa" in quanto tale immobile **NON** risulterebbe "unica entità" censita in cat. C/6 ed ammessa all'agevolazione stante la presenza di un'altra entità già censita in cat. C/6 (l'ampia area esterna scoperta trasformata in posto auto); si espone di seguito il valore catastale automatico in funzione dell'aliquota di rivalutazione applicabile:

Rendita (1/2 di Euro 273,31) x 126 = **Euro 17.218,53**

L' Esperto Stimatore

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 02 settembre 2022.

Allegati:

- 1) fotografie;
- 2) situazione planimetrica **catastale** alloggio con cantina e area esterna scoperta civ. 78 di via Romagna, **P.T. 3478 cc.tt. 1 e 2 di Scorcola;**
- 3) titolo di acquisto alloggio con cantina e area esterna scoperta civ. 78 di via Romagna, **P.T. 3478 cc.tt. 1 e 2 di Scorcola;**

- 4) situazione planimetrica **catastale** cantina/posto auto civ. 78 di via Romagna,
P.T. 3475 di Scorcola;
- 5) titolo di acquisto cantina/posto auto civ. 78 di via Romagna, **P.T. 3475 di
Scorcola;**
- 6) certificato residenza XXXXXX YYYYYY;
- 7) contratto locazione a soggetto terzo;