

STUDIO TECNICO
Geom. GIANFRANCO TATTONI
CONSULENTE TECNICO GIUDIZIALE
V. Francesco Hermet n. 4 - 34123 TRIESTE
Tel./Fax 040 - 314681

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 38/2024

Promossa da: Trieste Caffè SRL - *procedente* con l'Avv. Teresa Arsa

Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx – *esecutata*.

Altro intervenuto: Condominio di Via Giulia n. 48 con l'Avv. Alessandra
Falagiani.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Saverio Moscato

Prox. Udiienza: 11.12.2024

Premesse

Il sottoscritto geom. Gianfranco TATTONI, con studio in Trieste, Via
Hermet n. 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 916
ed all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Trieste,

- veniva nominato esperto per la valutazione dei beni del debitore, dal G.E.

Dott. Francesco Saverio Moscato;

- l'incarico riguardava la redazione della stima del valore dei seguenti
immobili siti nel Comune di Trieste :

- Unità Condominiale allibrata in P.T. 60934 di Trieste sito al secondo piano
della casa civ. n. 48 di Via Giulia;

- Unità Condominiale allibrata in P.T. 49085 di Trieste sito al quinto piano
della casa civ. n. 53 di Via Udine;



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

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

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 risultati; 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 indivisa non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;*

3) *verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;*

4) *referire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai*



creditori le situazioni di discordanza tavolare – catastale pregiudizievoli alla procedura;

5) descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa;

6) verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione quale che sia l'esito;

7) accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali 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;

8) verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;

9) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;

10) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 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'art. 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;

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

12) 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;

13) indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;

b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora esigibili;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia;

14) esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;

15) esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

16) indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di



vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;

17) verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 18.08.2005 n. 192 così come modificato dal D.L.vo 29.12.2006 n. 311, indicandone la classe energetica, ove fosse già presente, ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;

18) determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

19) indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto dall'art. 1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;

20) inviare a mezzo 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 esperto geom. Gianfranco TATTONI rassegna la sottoestesa

RELAZIONE PERITALE.

A) DIVISIONE IN LOTTI:

Visto e considerato l'ubicazione e la destinazione dei beni estimandi il sottoscritto ritiene che sia possibile disporre la vendita in due lotti:

A.1) 1° LOTTO identificato come - Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al 2° piano della casa civ. n. 48 di Via Giulia an. 2364 costruita sulla p.c. 1237 in P.T. 2757 **del C.C. di Trieste**; marcato "10" piano al G.N. 225/92.

A.2) 2° LOTTO identificato come - Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al 5° piano della casa civ. n. 53 di Via Udine costruita sulla p.c. 328 in P.T. 49073 **del C.C. di Trieste**; marcato "12" in grigio piano al G.N. 886/82.

Beni di cui al 1° LOTTO:

1) In risposta al punto 1 del quesito:

Dopo un tentativo andato a vuoto e l'invio di due raccomandate, il sopralluogo



nell'abitazione di Via Giulia n. 48, è avvenuto in data 23.08.2024, alla presenza dell'esecutata e dei suoi familiari.

2) In risposta al punto 2 del quesito:

2.1) SITUAZIONE TAVOLARE:

- P.T. 60934 del C.C. di Trieste.

C.T. 1° - Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al 2° piano della casa civ. n. 48 di Via Giulia an. 2364 costruita sulla p.c. 1237 in P.T. 2757 marcato "10" piano al G.N. 225/92

AII)

Pres. 09.01.1992 G.N. 225

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 47/1000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 2757

Pres. 13.10.92 G.N. 9184

Si rende evidente la variazione delle quote congiunte ad 1) da 47/1000 a "48/1000" p.i.

B) Proprietà:

Pres. 28.01.2000 – G.N. 810

In base al certificato di eredità dd. 19.01.2000, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con $\frac{1}{4}$ p.i.

Pres. 10.11.2017 – G.N. 12249

In base al certificato di eredità dd. 02.11.2017, si intavola il diritto di proprietà di $\frac{3}{4}$ p.i. del c.t.1° a nome di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con $\frac{3}{4}$ p.i.



C) Aggravi

**Pende piombatura Sub. G.N. 4320/2024 già decretata ma non ancora
trascritta** in cui il Giudice Tavolare ORDINA

Presso i seguenti beni immobili in c.c. di Trieste

– P.T. 49085 - c.t. 1° con 34/1.000 p.i del c.t. 1° in P.T. 49073.;

– P.T. 60934 - c.t. 1° con 48/1.000 p.i del c.t. 1° in P.T. 2757.;

di iscritta ragione di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

annotare il pignoramento immobiliare promosso da Trieste Caffè S.r.l., con
sede in Trieste, per un importo complessivo di €. 1.666,02 di cui €. 1.110,68 –
di capitale, oltre ad interessi, spese e successive occorrende.

2.2) SITUAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZI CATASTALI

Sez.	Fg.	particella	Sub.	Z.	Cens.	cat.	cl.	cons.	Rendita	Dati di Sup.	indirizzo
V	13	1237	10	1	A/3	2	3,5	vani	€. 316,33	83 mq.	V.Giulia 48 P.2

intestati : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – 1000/1000

3) In risposta al punto 3 del quesito:

Le iscrizioni tavolari/catastali corrispondono.

4) In risposta al punto 4 del quesito:

Nulla da segnalare.

5) In risposta al punto 5 del quesito:

5.1) DESCRIZIONE SOMMARIA

5.1.1) Ubicazione e descrizione parti comuni:

l'edificio di cui trattasi, si trova a confine tra la zona semicentrale e la zona
periferica di Trieste in Via Giulia n. 48. L'edificio è contiguo ad altri



condomini. La strada è notevolmente trafficata a tutte le ore del giorno, la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano, per cui c'è una cronica carenza di parcheggi. Nelle vicinanze seppur non immediate ci sono negozi di prima necessità e fermate del bus poco distanti, nonché una palestra ed una scuola primaria.

L'edificio con caratteristiche civili (foto 1 – 2), consta di un piano terra (adibito a negozi tra cui un buffet/ristorante) e cinque piani superiori;

L'edificio si presenta con le facciate restaurate di recente (foto 1 – 2 – 3 – 4 - 5). La facciata principale è tinteggiata in colore giallo mentre gli inserti in colore rosso pompeiano hanno una finitura di intonaco più rustica, con marcapiani e linda che sono tinteggiati in colore grigio chiaro; mentre la facciate postiche sono interamente tinteggiate in colore giallo. La piccola e stretta corte interna ha la pavimentazione in battuto di cemento (foto 5). I serramenti sono rimasti esclusi dal rifacimento delle facciate per cui si notano sia serramenti con telai originali in legno risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio ed altri in alluminio anodizzato colore bianco sostituiti successivamente nel corso degli anni. Osservando le facciate di nota la disarmonia delle finestre sia per colore, materiali e partitura e tre finestre conservano ancora gli oscuri originali in legno mentre tutte le altre no.

Le facciate nel loro complesso si presentano in perfette condizioni di manutenzione che però proprio per la situazione in cui versano alcuni dei serramenti non creano un insieme armonioso.

L'ingresso all'edificio è costituito da un portone a due ante avente telai in legno dipinti a smalto oleosintetico color marrone e vetri semplici dotati di



grate in ferro antintrusione (foto 6).

Le strutture portanti sono in pietra, con solai interpiano lignei, come pure la copertura (piana leggermente inclinata) che è rivestita con guaine elastomeriche ardesiate.

L'atrio condominiale ha il pavimento rivestito con piastrelle color tabacco (foto 7), con un abbassamento tinteggiato in colore ocra, mentre il resto delle pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura colore bianco. Si nota una nicchia in cartongesso non ancora completata ove si trova un contatore elettrico (foto 8). Non c'è l'ascensore.

I pianerottoli interpiano hanno ancora le piastrelle originali dell'epoca di costruzione dell'edificio (foto 9); le rampe scale hanno i gradini in pietra, le ringhiere parapetto sono metalliche dipinte a smalto colore nero e sono dotate di corrimano in legno (foto 10). Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura colore bianco. I serramenti di finestra (originari) sono in legno dipinti a smalto oleosintetico color marrone e vetri semplici operati.

Si nota che i gradini a seguito dell'usura appaiono con la superfici in molti punti che è completamente liscia, le tinteggiature delle pareti sono sporche in molti punti e mancano alcune "placchette" sugli interruttori della luce

Complessivamente il vano scale si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

5.1.2) Consistenza e dimensioni:

Si rammenta per quanto riguarda la presente perizia, che le planimetrie allegate sono **solo indicative** sia per quanto riguarda l'ampiezza dei vani, che per la disposizione delle porte e delle finestre. Comunque l'alloggio al



secondo piano attualmente è costituito da due stanze, una cucina, un corridoio, un bagno w.c.

Complessivamente la superficie lorda commerciale di valutazione dei beni calcolata sulla base della planimetria tavolare in atti, al lordo dei muri perimetrali e interni secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98 e con le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio è di circa **mq. 81,00.**

5.1.3) Finiture:

Premesso che:

- l'immobile allo stato attuale risulta abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia ed è ammobiliato.

- **porta d'ingresso:** è una semplice porta in legno a due ante (foto 11) dipinta con una vernice semilucida, all'interno sulle ante sono state avvitate due lamiere metalliche verniciate a smalto colore marrone su cui è stata apposta della vernice semilucida (foto 12). E' dotata di un pomello in ottone, di una serratura ed una barra di sicurezza. Si nota che le verniciature sia all'interno che all'esterno sono maldestramente eseguite, il pomello sia all'esterno che all'interno non è fissato per cui si stacca e cade sul pavimento ed infine la barra di sicurezza a detta dell'esecutata non funziona; inoltre quando la porta è chiusa, dall'esterno del vano scale si nota la non perfetta aderenza sulla battuta dell'anta, lasciando uno spiraglio di luce (foto 13). Il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione;

- **Cucina h = circa 3.29 m. :** entrando nell'alloggio la prima stanza a sinistra è la cucina, il pavimento è rivestito con delle piastrelle color bianco



marmorizzato dim. 30/30 cm., le pareti sono rivestite con delle piastrelle bianche/grigie dim. 20/20 cm., suddivise per sembrare di dimensioni 10/10 cm, su alcune ci sono dei decori colorati (foto 15) e sono poste ad una altezza di circa m. 1.80 dal pavimento, il resto delle pareti ed il soffitto sono tinteggiate in idropittura in colore verde pallido. La porta d'ingresso ha il telaio in legno dipinto a smalto oleosintetico colore nero con una specchiatura in vetro multicolore (foto 16), mentre la finestra è a doppio serramento, a due ante con tre specchiature per anta e vetri semplici (foto 17). C'è un calorifero in alluminio preverniciato colore avorio tipo "Tropical"

Si nota:

- che alcune piastrelle del pavimento sono rotte e/o incrinate;
- che il serramento della porta d'ingresso è carente di manutenzione, con le tinteggiature completamente rovinate, ed anche il serramento di finestra è carente di manutenzione, con le tinteggiature completamente rovinate, ha il davanzale in legno tutto malridotto (foto 18), mentre la cornice lignea esterna dello stesso è irrimediabilmente compromessa con il legno arso dal sole e mancante di alcune parti;
- che alcune piastrelle presentano scritte a pennarello come anche le superfici delle pareti (foto 19), e c'è anche uno stacco di pittura sul muro di tamponamento sul lato destro della finestra;
- ci sono cavillature e tracce di uno spandimento d'acqua proveniente dal piano superiore (foto 20);

Il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione.

stanza con una finestra h = circa 3.30 m. : il pavimento è rivestito con delle



piastrelle color rosa marmorizzato dim. 33/33 cm. (foto 21), le pareti sono rivestite con della carta da parati poste ad una altezza di circa m. 3.10 dal pavimento, il resto delle pareti ed il soffitto sono tinteggiate in idropittura in colore bianco. La una porta d'ingresso ha il telaio in legno dipinto a smalto oleosintetico colore nero (foto 22), dove al posto della specchiatura in vetro, è stata avvitata dal lato del corridoio una lastra di cartongesso (foto 23), mentre la finestra a doppio serramento con due ante e tre specchiature per anta con vetri semplici, ha il telaio in legno con la finestra interna dipinta in colore avorio, mentre l'esterna è bicolore; avorio sul lato interno e marrone/nocciola all'esterno (foto 24). C'è un calorifero in alluminio preverniciato colore avorio tipo "Tropical"

Si nota:

- che il serramento della porta d'ingresso è carente di manutenzione, con le tinteggiature completamente rovinate, come anche il serramento di finestra è carente di manutenzione, con le tinteggiature completamente rovinate, ha il davanzale in legno tutto malridotto, mentre la cornice lignea esterna dello stesso è irrimediabilmente compromessa con il legno arso dal sole e mancante di alcune parti;
- la carta da parati è stata tinteggiata (sia in colore rosa che grigio) ed in alcuni punti è strappata dal supporto murario sottostante (foto 25 -26);
- manca la placchetta copri interruttore (foto 26).

Il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione.

stanza con due finestre h = circa 3.29 m. : il pavimento è in parchetti di rovere (foto 27), le pareti sono tinteggiate in idropittura in colore bianco,



grigio, azzurro, con il soffitto tinteggiato in idropittura in colore bianco. La porta d'ingresso (foto 28), a due ante con specchiature centrali in vetro (entrambe rotte) e rivestite queste ultime con carta adesiva, ha il telaio in legno dipinto a smalto oleosintetico colore avorio, mentre le finestre sono a doppio serramento con due ante e tre specchiature per anta con vetri semplici (alcuni rotti - foto 27); hanno il telaio in legno con dipinte in colore avorio le finestre interne, mentre le esterne sono bicolori, avorio all'interno e marrone/nocciola all'esterno. Ci sono due un caloriferi in alluminio preverniciato colore avorio tipo "Tropical"

Si nota:

- che il serramento della porta d'ingresso è carente di manutenzione, con le tinteggiature completamente rovinate, ed anche i serramenti di finestra sono alquanto carenti di manutenzione, con le tinteggiature totalmente rovinate, con i davanzali in legno malridotti (foto 29), mentre le cornici lignee esterne degli stessi sono irrimediabilmente compromesse, con il legno arso dal sole e mancanti di alcune parti;

Si nota:

- alcuni vecchi spandimenti d'acqua a soffitto (foto 30 – 31)
- che le tinteggiature oltre a essere policrome sono sporche in più punti.

Il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione.

- **bagno w.c. h = circa 2.62 m.:** premesso che tra il livello del pavimento del corridoio e quello del bagno w.c. c'è uno scalino di circa 8 cm. (foto 32), quest'ultimo è rivestito con delle piastrelle color bianco/azzurro marmorizzato dim. 20/25 cm., le pareti sono rivestite con le stesse piastrelle ma alcune sono



decorate (foto 33), poste ad una altezza di circa m. 2.25 dal pavimento; il resto delle pareti ed il soffitto sono tinteggiate in idropittura in colore bianco.

C'è un piccolo calorifero in alluminio preverniciato colore bianco tipo "Tropical". La finestra è in alluminio anodizzato preverniciato colore bianco con termocamera e vetro esterno "operato" (foto 34). C'è un'altra finestra che è stata chiusa dall'interno realizzando una nicchia (foto 35) mantenendo però il serramento originale in legno all'esterno (foto 36). La porta d'ingresso è una porta in legno dipinta a smalto oleosintetico colore nero all'esterno ed avorio all'interno con specchiatura in vetro operato coperto con carta adesiva (foto 32).

Si nota:

- che alcune delle piastrelle del rivestimento presentano fori da trapano (foto 37);
- a detta dell'esecutata quando piove ci sono infiltrazioni d'acqua a soffitto (foto 38), che hanno comportato sfioriture e macchie sulle tinteggiature.

Il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione.

- **corridoio cieco (controsoffittato) h = circa 2.71 m.:** il pavimento è rivestito con delle piastrelle color rosa marmorizzato dim. 33/33 cm. (foto 39), le pareti non sono tinteggiate, ad eccezione di una piccola porzione colore lilla (foto 40), sono semplicemente stuccate ma ancora da rasare quindi si presentano con una superficie molto scabra, si notano dei pezzi di carta da parati tinteggiati in colore lilla sopra ed a fianco della porta del bagno w.c. (foto 41). C'è un calorifero in alluminio preverniciato colore avorio tipo "Tropical".



Si nota:

- che mancano alcuni pezzi del battiscopa (foto 40);
- che c'è un armadio “fisso” auto costruito, costituito da due pannelli in cartongesso ai lati e chiuso con porte in laminato bianco (foto 42).

Il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione.

5.1.4) Impianti tecnologici:

- Il riscaldamento dell'alloggio è dato da una caldaia marca FERROLI installata nel 1992 di cui l'esecutata ha riferito che non funziona molto bene, l'ultima verifica è datata 13.12.2023, dove sulle prescrizioni veniva richiesto di chiamare gli spazzacamini per il controllo della canna fumaria ma l'esecutata ha riferito che tale verifica non è stata eseguita. L'impianto ai fini della presente perizia viene considerato sprovvisto della dichiarazione di conformità, per la redazione della quale si stima un costo a corpo di 800,00 €, valore che verrà detratto alla stima più avanti determinata.

Così come risultano mancanti le revisioni annuali della caldaia e della canna fumaria.

- Impianto elettrico: nel corridoio c'è una nicchia con dentro due quadretti elettrici con salvavita ed interruttori magnetotermici (foto 43), nonché il contatore; l'impianto elettrico è stato rimaneggiato nel corso del tempo ma l'esecutata ha riferito di essere sprovvista del certificato di conformità. Pertanto bisognerà redigerne uno a firma di un tecnico abilitato e ed il cui costo per la stesura si stima in 500,00 €, valore che verrà detratto alla stima più avanti determinata.

- il contatore dell'acqua è posto dentro ad una nicchia in muratura cucina (foto



44).

- Apparecchi igienico sanitari: nel bagno w.c. è presente la tazza dotata di cassetta di sciacquamento a zaino, il bidet (foto 33), nonché un lavandino che però è incassato in un mobile dedicato ed una vasca da bagno; in cucina c'è un lavello a due vasche in acciaio inox che però è incassato in un mobile dedicato anch'esso (foto 45).

- nel corridoio si nota uno "split" dell'aria condizionata (foto 46); l'esecutata ha riferito che l'impianto non è più funzionante da anni.

In generale si può rimarcare che tutti i serramenti esterni, interni e le finiture in generale sono alquanto obsolete ed in pessimo stato di manutenzione.

6) In risposta al punto 6 del quesito:

Dal certificato storico di residenza risulta che:

- La debitrice esecutata vi abita (con i familiari) ed è ivi residente dal 21.12.2022

7) In risposta al punto 7 del quesito:

Non ci sono in essere rapporti di locazione o di altro tipo come comunicatomi dall'Agenzia delle Entrate (vedi all. 12).

8) In risposta al punto 8 del quesito:

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio civ. n. 48 di Via Giulia ricade in zona "B0" **centro urbano di pregio ambientale.**

- L'edificio è stato edificato nel 1906 con l'agibilità che è stata rilasciata dal Magistrato civico, esibito n. 26722/1907 F 3/10-1/1907 in data 21.8.1907, allegato a Magistrato civico, esibito n. 33984/1908 F 3/10-1/1908.



- *L'immobile oggetto della presente procedura, non è vincolato ai sensi della legge 1.6.1939 G.N. 1089 e neanche ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, ma risulta inserito dal Comune di Trieste nelle "Ville e Palazzi di Interesse Storico Testimoniale".*

9) In risposta al punto 9 del quesito:

Non ci sono abusi edilizi condonati.

10) In risposta al punto 10 del quesito:

gli abusi da condonare riguardano:

La fusione dei preesistenti vani ripostiglio e doccia w.c., con una piccola porzione di corridoio per la realizzazione di un bagno w.c.

Tale modifica è una miglioria igienico sanitaria e ricade attualmente in attività edilizia libera, inoltre è stata chiusa la finestra dell'ex doccia w.c., per la realizzazione di una nicchia, mantenendo in loco però il serramento esterno originale. L'altra finestra presente è sufficiente per l'areazione del vano.

Per regolarizzare quanto sopra bisogna presentare all'Agenzia delle Entrate un nuovo accatastamento con procedura DOCFA riportante la realizzazione della nicchia (a questo punto si può aggiungere anche la nicchia in cucina dove c'è il contatore dell'acqua e la nicchia in corridoio dove c'è il contatore elettrico), il tutto a firma di un tecnico abilitato ed il cui onorario viene stimato in circa € 800,00 comprese spese e gli oneri fiscali previsti per legge.

Valore che verrà sottratto dalla stima più avanti determinata.

11) In risposta al punto 11 del quesito:

Non ci sono provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85.

12) In risposta al punto 12 del quesito:



I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

13) In risposta al punto 13 del quesito:

ONERI CONDOMINIALI:

L'amministrazione Stabili "MARANGON MAIORANO", ha comunicato i seguenti dati riguardanti la realtà stimanda in data 01.10.2024:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione per l'ente in oggetto è di circa € 630,00;
- b) non ci sono spese straordinarie già deliberate a carico dell'ente stimando (però ci sono spese straordinarie ancora da deliberare per un importo di € 2.230,05);
- c) le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione ammontano ad € 7.532,23 fino alla data della presente perizia.

14) In risposta al punto 14 del quesito:

Vedi punto A) a pagina 7 della presente perizia.

15) In risposta al punto 15 del quesito:

L'esecuzione in oggetto non riguarda pignoramenti di quote.

16) In risposta al punto 16 del quesito:

ICI – IMU

Ai fini di determinare l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

Edificio civ. n. 48 di Via Gualia a Trieste:

- Categoria A/3
- Classe 2



- Consistenza 3,5 vani
- Rendita catastale Euro 316,33
- Sezione Urbana V
- Foglio 13
- Particella 1237 Sub. 10
- Zona Censuaria 1

17) In risposta al punto 17 del quesito:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.L.vo 19.08.2005 n. 192 così come modificato ed integrato dal D.L.vo 29.12.2006 n. 311, si rende evidente che dal 01.07.2009 esiste l'obbligo di redazione dell'Attestato di prestazione energetica (nel caso di trasferimento a titolo oneroso).

Il costo per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica, viene quantificato prudenzialmente dallo scrivente in Euro 300,00, valore che verrà detratto alla stima più avanti determinata.

18) In risposta al punto 18 del quesito:

VALUTAZIONE:

valutazione commerciale:

Considerato quanto fin qui esposto, considerata in particolare l'ubicazione della realtà che è posta in Via Giulia 48, che è a confine tra la zona semicentrale e la zona periferica di Trieste, prospettante su una strada che è notevolmente trafficata a tutte le ore del giorno, con locali d'affari sottostanti; considerato altresì le caratteristiche di finitura nonché di conservazione, tenuto conto dell'attuale situazione economica, il sottoscritto esperto ritiene che il



valore commerciale che può essere attribuito alla seguente realtà:

- Unità Condominiale allibrata **in P.T. 60934 di Trieste** sito al secondo piano della casa civ. n. 48 di Via Giulia; prese le opportune informazioni per immobili da ritenersi simili, tenuto anche in debito conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dei beni in oggetto e ben documentati nella presente perizia, che concorrono a modificarne il valore unitario, e che il mercato immobiliare cittadino indica con una quotazione pari a 1.150,00 €/mq. per immobili nelle condizioni attuali (tenuto conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti all'asta).

Applicando tali quotazioni alle superfici considerate avremo:

Superficie commerciale lorda edificio = mq. 81.00

mq. da cui segue:

<u>Edificio mq. 81.00 x € 1.150,00/mq.</u>	<u>€ 93.150,00</u>
--	--------------------

- Detrazione per redazione certificato di conformità imp.

termico di cui al punto 5.1.4) della presente perizia =	€ 800,00
---	----------

- Detrazione per redazione certificato di conformità imp.

elettrico di cui al punto 5.1.4) della presente perizia =	€ 500,00
---	----------

- Detrazione per presentazione nuova planimetria catastale

di cui al punto 10) della presente perizia =	€ 800,00
--	----------

- Detrazione spese condominiali scadute e non pagate

di cui al punto 13) della presente perizia	€ 7.532,33
--	------------

- Detrazione per redazione Attestato Prestazione Energetica

di cui al punto 17) della presente perizia =	€ 300,00
--	----------

Valore = € 83.217,67



Arrotondato in €. 83.200,00 (Euro ottantatremiladuecento/00).

18) In risposta al punto 18 del quesito:

Nel caso in cui 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, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014; di seguito si indicano i valori relativi all'acquisto :

- se destinata a prima casa:

abitazione : 316,33 x 115,50 = Euro 36.536,12

Beni di cui al 2° LOTTO:

1) In risposta al punto 1 del quesito:

Dopo un tentativo andato a vuoto e l'invio di due raccomandate, il sopralluogo nell'abitazione di Via Udine n. 53, è avvenuto in data 28.08.2024 alla presenza dell'esecutata e di una persona che occupava l'immobile ma senza averne titolo, la quale comunque era in procinto di traslocare in altro appartamento.

2) In risposta al punto 2 del quesito:

2.1) - P.T. 49085 del C.C. di Trieste.

C.T. 1° - Unità condominiale costituita dall'alloggio sito al 5° piano della casa civ. n. 53 di Via Udine costruita sulla p.c. 328 in P.T. 49073 marcato "12" in grigio piano al G.N. 886/82

AII)

Pres. 02.02.1982 G.N. 886

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza



34/1000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 49073 di Trieste.

B) Proprietà:

Pres. 13.1.2004 – G.N. 280

In base alla compravendita dd. 8.1.04, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C) Aggravi

Pres. 13.1.2004 G.N. 280

In base alla compravendita dd. 8.1.04, si intavola il diritto di usufrutto vitalizio a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a peso del c.t. 1° e sue p.i.

Pres. 21.01.2019 G.N. 652

Si annota presso il c.t. 1° di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà e di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX quale usufruttuario il pignoramento immobiliare promosso dal Condominio di Via Udine n. 53, per la somma di €. 1.580,45 oltre a interessi, spese e successive occorrenze.

Pende piombatura Sub. G.N. 4320/2024 già decretata ma non ancora trascritta in cui il Giudice Tavolare ORDINA

Presso i seguenti beni immobili in c.c. di Trieste

– P.T. 49085 - c.t. 1° con 34/1.000 p.i del c.t. 1° in P.T. 49073.;

– P.T. 60934 - c.t. 1° con 48/1.000 p.i del c.t. 1° in P.T. 2757.;

di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

annotare il pignoramento immobiliare promosso da Trieste Caffè S.r.l., con sede in Trieste, per un importo complessivo di €. 1.666,02 di cui €. 1.110,68 – di capitale, oltre ad interessi, spese e successive occorrenze.



2.2) SITUAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – SERVIZI CATASTALI

Sez. Fg. particella Sub. Z. Cens. cat. cl. cons. Rendita Dati di Sup. indirizzo

V 4 328 12 1 A/3 2 1,5 vani €. 135,57 26 mq. V.Udine 53 P.5

intestati : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – nuda proprietà 1000/1000

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – usufrutto 1000/1000

3) In risposta al punto 3 del quesito:

Le iscrizioni tavolari/catastali riguardo alla proprietà corrispondono. In realtà ci sono degli errori di trascrizione sulla data di nascita e sulla lettera finale del cognome dell'usufruttuario che però è deceduto a Trieste in data 24.10.2023 (atto n. 830-1/2023). Pertanto al momento del trasferimento del bene, per cancellare il diritto di usufrutto, bisognerà presentare una domanda tavolare con allegato certificato di morte (all. n. 20), per un costo stimato a corpo di circa euro 200,00 nonché bisognerà procedere alla cancellazione del suddetto diritto di usufrutto all'Agenzia delle Entrate, Dipartimento del Territorio, mediante presentazione di apposita domanda di voltura, il tutto per un costo stimato a corpo di euro 150,00 complessivamente quindi di euro 350,00, da detrarre dal valore più avanti determinato.

4) In risposta al punto 4 del quesito:

Nulla da segnalare.

5) In risposta al punto 5 del quesito:

5.1) DESCRIZIONE SOMMARIA

5.1.1) Ubicazione e descrizione parti comuni:

l'edificio di cui trattasi, si trova in una zona semicentrale di Trieste in Via



Udine n. 53. L'edificio è contiguo ad altri condomini (foto 47). La strada è notevolmente trafficata a tutte le ore del giorno, la zona è caratterizzata dalla presenza di edifici multipiano, per cui c'è una cronica carenza di parcheggi. Nelle vicinanze seppur non immediate ci sono negozi di prima necessità e fermate del bus poco distanti.

L'edificio con caratteristiche civili, consta di un piano terra e cinque piani superiori (l'ultimo sottotetto); L'edificio si presenta con le facciate ammalorate e molto annerite dallo smog e dagli agenti atmosferici (foto 47–48 – 49); si notano diverse riprese d'intonaco. La facciata principale è rivestita fino al primo piano compreso, con lastre di pietra che risultano molto sporche mentre il resto della facciata è tinteggiata prevalentemente in un colore rosso scuro, alquanto sbiadito e con vistosi segni di percolazioni d'acqua; mentre la facciate postiche risultano completamente ammalorate con stacchi d'intonaco e cavillature diffuse (foto 50 – 51 – 52). Nella piccola e stretta corte interna si nota la presenza di un servizio igienico completamente in rovina (foto 53 - 54). Le facciate nel loro complesso si presentano in pessime condizioni di manutenzione.

L'ingresso all'edificio a cui si accede tramite due gradini è costituito da un portone a due ante avente telai in legno naturale verniciato in lacca trasparente con la parte bassa rivestita in lamina di ottone e specchiature vetrate semplici, dotate di grate in ferro antintrusione (foto 55).

Le strutture portanti sono in pietra, con solai interpiano lignei, come pure la copertura a falde che è rivestita con una mantellata in coppi rossi.

L'atrio condominiale ha il pavimento rivestito con piastrelle color tabacco



(foto 56), con un abbassamento tinteggiato in colore beige, mentre il resto delle pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura colore bianco. Non c'è l'ascensore. La porta di accesso alla corte postica è un semplice serramento costituito da tavole di abete allineate (foto 57). Si notano in diversi punti gli intonaci ammalorati da umidità di risalita.

I pianerottoli interpiano sono rivestiti con “marmette” colore giallo senape; le rampe scale hanno i gradini in pietra, la cui bocciardatura appare particolarmente consunta dai ripetuti passaggi dei casigliesi nel corso degli anni (foto 58). Le ringhiere parapetto sono metalliche dipinte a smalto colore grigio e sono dotate di corrimano in legno. Le pareti ed i soffitti sopra agli abbassamenti sono tinteggiati con idropittura colore bianco. I serramenti di finestra (originari) sono in legno dipinti a smalto oleosintetico color marrone e vetri semplici.

Si nota che le tinteggiature delle pareti sono sporche ed ammalorate in molti punti (foto 59). Complessivamente le parti comuni si presentano in scarsissime condizioni di manutenzione.

5.1.2) Consistenza e dimensioni:

Si rammenta per quanto riguarda la presente perizia, che le planimetrie allegate sono **solo indicative** sia per quanto riguarda l'ampiezza dei vani, che per la disposizione delle porte e delle finestre. Comunque l'alloggio al quinto (ed ultimo) piano attualmente è costituito da una stanza con angolo cottura, un atrio ed una doccia w.c.

Complessivamente la superficie lorda commerciale di valutazione dei beni calcolata sulla base della planimetria tavolare in atti, al lordo dei muri



perimetrali e interni secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98 e con le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio è di circa **mq. 25,00**.

5.1.3) Finiture:

Premesso che:

- l'immobile il giorno del sopralluogo risultava ammobiliato.

- **porta d'ingresso:** è una porta blindata ad un'anta (foto 60) colore noce, il campanello è rotto (foto 61), sia la maniglia interna che il pomello esterno sono molto rovinate (foto 62), come anche i pannelli del rivestimento. Il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione;

- **Atrio h = circa 2.66 m. :** il pavimento è rivestito in listoni di laminato effetto doghe di legno, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate in idropittura in colore bianco, c'è un lucernaio in legno a soffitto e si notano segni di percolazione d'acqua sul telaio (foto 64). C'è un calorifero in alluminio preverniciato colore avorio tipo "Tropical.

Si nota che il pavimento è rovinato.

Il tutto appare in scarse condizioni di manutenzione.

- **Stanza con angolo cottura h = circa 2.66 m. :** il pavimento è rivestito in listoni di laminato effetto doghe di legno (foto 65) le pareti ed il soffitto sono tinteggiate in idropittura in colore bianco, c'è un angolo cottura (foto 66) con lo spazio tra i fornelli ed i mobili pensili, che è rivestito con piastrelline 10/10 cm. colore bianco/grigio con sfumature rossicce. Ci sono due finestre; una a singola anta ed una a due ante, entrambe con telai in alluminio anodizzato colore bianco, con vetri dotati di termocamera e scuri esterni in alluminio



bianco anch'essi. C'è sono due caloriferi in alluminio preverniciato colore avorio tipo "Tropical". La porta d'ingresso è una porta tamburata a specchiatura piena colore noce (foto 65).

Si nota:

- che il pavimento è molto rovinato con i bordi dei listoni rialzati (foto 67 – 68);
- una vistosa più che cavillatura ad andamento suborizzontale sull'architrave della finestra a due ante, oltre a tracce di muffa (foto 69);
- un'altra cavillatura ad andamento subverticale posta vicino al tubo della cappa del camino (foto 70).

Il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione.

- **doccia w.c. h = circa 2.64 m:** il pavimento è rivestito con delle piastrelle color azzurro carico effetto marmorizzato dim. 20/20 cm. (foto 71), le pareti sono rivestite con delle piastrelle color azzurro tenue effetto marmorizzato dim. 20/20 cm. (foto 72) , poste ad una altezza di circa m. 1.99 dal pavimento; il resto delle pareti ed il soffitto sono tinteggiate in idropittura in colore bianco.

C'è un piccolo calorifero "scaldasalviette" in alluminio preverniciato colore bianco (foto 73). La finestra è a singola anta con telaio in alluminio anodizzato colore bianco, con vetro dotato di termocamera. La porta d'ingresso è una porta tamburata a specchiatura piena colore noce.

Si notano:

- delle cavillature diffuse poste sul lato destro del serramento (foto 74).

Il tutto appare in scarsissime condizioni di manutenzione.



5.1.4) Impianti tecnologici:

- Il riscaldamento dell'alloggio è dato da una caldaia marca RADI (foto 75), di cui l'esecutata ha riferito di non avere il certificato di conformità e quant'altro serve. L'impianto ai fini della presente perizia viene quindi considerato sprovvisto della dichiarazione di conformità, per la redazione della quale si stima un costo a corpo di 800,00 €, valore che verrà detratto alla stima più avanti determinata.

Così come risultano mancanti le revisioni annuali della caldaia e della canna fumaria.

- Impianto elettrico: nell'atrio c'è un quadretto elettrico con salvavita ed interruttori magnetotermici (foto 76), l'esecutata ha riferito di essere sprovvista del certificato di conformità. Pertanto bisognerà redigerne uno a firma di un tecnico abilitato e ed il cui costo per la stesura si stima in 500,00 €, valore che verrà detratto alla stima più avanti determinata.

- sotto al quadretto c'è un piccolo vano basso dove ci sono sia il contatore del gas che quello dell'acqua (foto 77).

- Apparecchi igienico sanitari: nel bagno w.c. è presente la tazza dotata di cassetta di sciacquamento a zaino (foto 72), il bidet nonché un lavandino a colonna (foto 78), ed una doccia con box doccia; in cucina c'è un lavello ad una vasca in acciaio inox che però è incassato in una struttura in muratura (foto 66).

- Tra le due finestre della stanza si nota uno "split" dell'aria condizionata (foto 79); l'esecutata ha riferito che l'impianto non è più funzionante.

In generale si può rimarcare che sebbene il piccolo alloggio sia gradevole,



rimane sempre un 5° piano senza ascensore ed è ed in pessimo stato di manutenzione.

6) In risposta al punto 6 del quesito:

Dal certificato storico di residenza risulta che:

- La debitrice esecutata ha la residenza nell'altro immobile di sua proprietà sito al civ n. 48 di via Giulia, ove risiedeva già all'epoca della notifica dell'atto di pignoramento.

7) In risposta al punto 7 del quesito:

Sebbene il giorno del sopralluogo l'immobile era occupato da una persona senza averne titolo, in quanto non ci sono in essere rapporti di locazione o di altro tipo come comunicatomi dall'Agenzia delle Entrate (vedi all. 12), lo stesso soggetto affermava di avere trovato un altro immobile in affitto ed pertanto era in fase di trasloco.

8) In risposta al punto 8 del quesito:

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio civ. n. 53 di Via Udine ricade in zona "A3" **zone soggette a ristrutturazione edilizia.**

- L'edificio è stato edificato nel 1935 con l'abitabilità che è stata rilasciata dal Ufficio Tecnico prot. corr. n. 437/5-1935 dd. 24.11.1936

- L'immobile oggetto della presente procedura, non è vincolato ai sensi della legge 1.6.1939 G.N. 1089 e neanche ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, ma risulta inserito dal Comune di Trieste nelle "Ville e Palazzi di Interesse Storico Testimoniale".

9) In risposta al punto 9 del quesito:



Non ci sono abusi edilizi condonati.

10) In risposta al punto 10 del quesito:

gli abusi da condonare riguardano:

Poiché le opere interne come adesso risultanti sono state eseguite con una DIA dd. 03.06.2022 prot. 11.02/1711, che però riguardava solo le opere interne, si rileva che per la realizzazione di detti lavori in realtà è stata ridimensionata anche la finestra dell'ex cucina per poter ampliare la doccia w.c.

Tale intervento andava eseguito con un progetto che poiché toccava le parti comuni avrebbe dovuto essere perlomeno approvato dall'assemblea condominiale o firmato dall'amministratore.

Per regolarizzare quanto sopra bisogna presentare un progetto in sanatoria (approvato in assemblea condominiale), pagando una sanzione di circa 550,00 €. per un totale complessivo comprese spese di progettazione a firma di un tecnico abilitato ed il cui onorario viene stimato in circa €. 3.550,00 comprese appunto sanzione spese e gli oneri fiscali previsti per legge. Valore che verrà sottratto dalla stima più avanti determinata.

Il cui esito (dell'approvazione del progetto in sanatoria) comunque è incerto e non preventivabile in questa sede, in quanto il benessere del condominio è rimesso alle decisioni dell'assemblea Condominiale.

11) In risposta al punto 11 del quesito:

Non ci sono provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85.

11) In risposta al punto 11 del quesito:

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

13) In risposta al punto 13 del quesito:



ONERI CONDOMINIALI:

L'amministrazione Stabili "VONO", ha comunicato i seguenti dati riguardanti la realtà stimanda in data 12.09.2024:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione per l'ente in oggetto è di circa €. 250,00/260,00;
- b) non ci sono spese straordinarie già deliberate a carico dell'ente stimando;
- c) le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione ammontano ad €. 247,73

14) In risposta al punto 14 del quesito:

Vedi punto A) a pagina 7 della presente perizia.

15) In risposta al punto 15 del quesito:

L'esecuzione in oggetto non riguarda pignoramenti di quote.

16) In risposta al punto 16 del quesito:

ICI – IMU

Ai fini di determinare l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

Edificio civ. n. 53 di Via Udine a Trieste:

- Categoria A/3
- Classe 2
- Consistenza 1,5 vani
- Rendita catastale Euro 135,57
- Sezione Urbana V
- Foglio 4



- Particella 328 Sub. 12
- Zona Censuaria 1

17) In risposta al punto 17 del quesito:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Ai sensi del D.L.vo 19.08.2005 n. 192 così come modificato ed integrato dal D.L.vo 29.12.2006 n. 311, si rende evidente che dal 01.07.2009 esiste l'obbligo di redazione dell'Attestato di prestazione energetica (nel caso di trasferimento a titolo oneroso).

Il costo per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica, viene quantificato prudenzialmente dallo scrivente in Euro 300,00, valore che verrà detratto alla stima più avanti determinata.

18) In risposta al punto 18 del quesito:

VALUTAZIONE:

valutazione commerciale:

Considerato quanto fin qui esposto, considerata in particolare l'ubicazione della realtà che è posta in Via Udine 53, che è in una zona semicentrale di Trieste, prospettante su una strada notevolmente trafficata a tutte le ore del giorno, con locali d'affari sottostanti; considerato altresì le caratteristiche di finitura nonché di conservazione, tenuto conto dell'attuale situazione economica, il sottoscritto esperto ritiene che il valore commerciale che può essere attribuito alla seguente realtà:

- Unità Condominiale allibrata **in P.T. 49085 di Trieste** sito al quinto piano della casa civ. n. 53 di Via Udine; prese le opportune informazioni per immobili da ritenersi simili, tenuto anche in debito conto di tutti i fattori



intrinseci ed estrinseci dei beni in oggetto e ben documentati nella presente perizia, che concorrono a modificarne il valore unitario, e che il mercato immobiliare cittadino indica con una quotazione pari a 1.2500,00 €/mq. per immobili nelle condizioni attuali (tenuto conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti all'asta).

Applicando tali quotazioni alle superfici considerate avremo:

Superficie commerciale lorda edificio = mq. 25.00

mq. da cui segue:

Alloggio mq. 25.00 x € 1.250,00/mq. € 31.250,00

- Detrazione per cancellazione usufrutto all'uff. tavolare e

All'Ag. delle Entrate di cui al punto 3) della presente perizia = € 350,00

- Detrazione per redazione certificato di conformità imp.

termico di cui al punto 5.1.4) della presente perizia = € 800,00

- Detrazione per redazione certificato di conformità imp.

elettrico di cui al punto 5.1.4) della presente perizia = € 500,00

- Detrazione per presentazione sanatoria abusi edilizi

di cui al punto 10) della presente perizia = € 3.550,00

- Detrazione spese condominiali scadute e non pagate

di cui al punto 13) della presente perizia € 247,73

- Detrazione per redazione Attestato Prestazione Energetica

di cui al punto 17) della presente perizia = € 300,00

Valore = € 25.502,27

Arrotondato in € 25.500,00 (Euro venticinquemilacinquecento/00).

Poiché l'usufruttuario Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta deceduto a Trieste



in data 24.10.2023 (atto n. 830-1/2023), non viene calcolato il valore dell'usufrutto.

18) In risposta al punto 18 del quesito:

Nel caso in cui 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, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014; di seguito si indicano i valori relativi all'acquisto :

- se destinata a prima casa:

abitazione : 135,57 x 115,50 = Euro 15.658,34

Trieste, 01.10.2024

Il Consulente Tecnico:

(geom. Gianfranco TATTONI)

Allegati:

- N. 79 assunzioni fotografiche da 1 "usque" 46 lotto 1, da 47 "usque" 79 lotto2;
- PER LOTTO "1"
- Decreto tavolare G.N. 810/2000 (All. 1);
- Ricorso per certificato di eredità G.N. 810/2000 (All. 2);
- Decreto tavolare G.N. 12249/2017 (All. 3);
- Ricorso per certificato di eredità G.N. 12249/2017 (All. 4);
- Decreto tavolare G.N. 4320/2024 (All. 5);



- Pignoramento immobiliare G.N. 4320/2024 (All. 6);
- Visura attuale per immobile (All. 7);
- planimetria catastale alloggio – fuori scala (All. 8);
- Stralcio del piano in atti tavolari Sub. G.N. 225/92 - pianta (All. 9);
- Stralcio del piano in atti tavolari Sub. G.N. 225/95 - sezione (All. 10);
- Figura esplicativa opere realizzate (All. 11);
- Risposta negativa Agenzia delle Entrate su contratti di affittanza (All. 12);
- PER LOTTO “2”
- Decreto tavolare G.N. 280/2004 (All. 13);
- Contratto di compravendita G.N. 280/2004 (All. 14);
- Decreto tavolare G.N. 4320/2024 (vedi All. 5);
- Pignoramento immobiliare G.N. 4320/2024 (vedi All. 6);
- Visura attuale per immobile (All. 15);
- planimetria catastale alloggio – fuori scala (All. 16);
- Stralcio del piano in atti tavolari Sub. G.N. 886/82 - pianta (All. 17);
- Stralcio del piano in atti tavolari Sub. G.N. 886/82 - sezione (All. 18);
- Figura esplicativa opere realizzate (All. 19);
- Risposta negativa Agenzia delle Entrate su contratti di affittanza (vedi All. 12);
- Certificato di morte usufruttuario (All. 20)
- Prospetto riepilogativo descrittivo LOTTO “1”
- Prospetto riepilogativo descrittivo LOTTO “2”

