

Geom. SILVANO PURINANI

CONSULENTE TECNICO GIUDIZIALE

Piazza Sant'Antonio Nuovo n. 2 - 34122 TRIESTE

Tel. e Fax: 040 - 369182

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare procedura esecutiva n° 61/2022 R.G.E.

Promossa da: **Procedura esecutiva n. 61/2022 - promossa da INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede a Torino in Piazza San Carlo, 156** (C.F. 00799960158), rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A., con sede a Milano in Via Bastioni di Porta Nuova, 19 (C.F. P.IVA. 10311000961) in persona del procuratore Nadia Lori, rappresentata e difesa dall'avv. Geniale Caruso (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), domiciliata presso il difensore nel suo studio a Udine in Via Carducci, 48 (p.e.c. geniale.caruso@avvocatiudine.it)

Contro: - **XXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxx in liquidazione, con sede a Muggia in Località S. Barbara 81/A** (C.F. XXXXXXXX), in persona del liquidatore XXXXX XXXXXX;
- **XXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XX.XX.XX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX).

Giudice dell'Esecuzione: **dott. Francesco Saverio Moscato**

Udienza: **13/03/2024**

Il sottoscritto geom. Silvano PURINANI, con studio Tecnico in Trieste in Piazzale Sant'Antonio Nuovo n. 2, iscritto all'Albo dei Geometri posizione n° 900 Collegio di Trieste, nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Saverio Moscato, C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la valutazione dei beni del debitore, con incarico ricevuto nell'udienza di data 12/09/2022, accettando l'incarico in data 15/09/2022.

L'incarico riguardava, sulla base dell'atto di pignoramento di data 27/06/2022, la redazione della stima del valore degli immobili siti nel Comune di Muggia, Provincia di Trieste, di iscritta proprietà di:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX in
Liquidazione di Xxxxxxx Xxxxxx

- Comune Censuario di Monti di Muggia P.T. 1277, c.t.1°;
- Comune Censuario di Monti di Muggia P.T. 1280, c.t.1°;

Immobili censiti (come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del notaio Dott. Antonio Trotta dd. 5/9/2022) presso i competenti uffici catastali nel Comune di Muggia (TS), Catasto Fabbricati, Sezione B, foglio 9, particella 1625/11, graffato con particella .211/2 subalterno 1, categoria D/7, rendita euro 3.310,00 – località Santa Barbara n. 81, piano T-1

- XXXXXXXX Xxxxxx

- Comune Censuario di Monti di Muggia P.T. 1000, c.t.1°;

Immobili censiti (come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del notaio Dott. Antonio Trotta dd. 5/9/2022) presso i competenti uffici catastali nel Comune di Muggia (TS), Catasto Fabbricati:

- Sezione B, foglio 9, particella .211/1, subalterno 1, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 108 mq., rendita euro 2.231,09 – località Santa Barbara n. 81, piano T;
- Sezione B, foglio 9, particella .211/1, subalterno 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 116 mq., rendita euro 511,29 – località Santa Barbara n. 81, piano 1.

Premessa

Lo scrivente durante le ricerche eseguite presso i pubblici uffici, ha riscontrato importanti discordanze tavolari e catastali riguardanti gli immobili

oggetto di esecuzione immobiliare, per cui in data 27/09/2022 ha trasmesso la comunicazione di pari data (**vedi allegato 11 alla presente relazione**). Il giorno 13/10/2022 ha trasmesso la comunicazione di data 12/10/2022, relativa allo stato di occupazione degli immobili (**vedi allegato 12 alla presente relazione**).

Il giorno 19/12/2022 ha trasmesso la comunicazione di pari data (**vedi allegato 15 alla presente relazione**), ad integrazione della comunicazione relativa alle discordanze tavolari e catastali presentata in data 27/09/2022, allegando alla stessa copia di due piani catastali redatti dal perito industriale Luciano Samez, **vedi allegato 16 ed allegato 7 alla presente relazione** (allegati denominati 1 e 2 della comunicazione stessa di data 19/12/2022).

Viste le importanti discordanze tavolari e catastali riguardanti il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, sono state richieste delle proroghe in data 15/11/22, 17/2/23, 17/5/23, 1/8/23, 13/10/23 ed in data 20/12/2023, proroghe regolarmente concesse.

La richiesta delle proroghe regolarmente concesse, è stata necessaria nell'interesse della presente procedura esecutiva, in quanto essenzialmente risultava pendente una domanda tavolare inoltrata, come suggerito dallo scrivente, dal custode giudiziario Avv. Astrid Vida, per regolarizzare la situazione tavolare (**vedi domanda tavolare allegato 45**).

La stessa domanda tavolare G.N. 3104/2023 presentata in data 16 marzo 2023, è stata accolta dal Ill.mo Giudice Tavolare in data 25 ottobre 2023 (**vedi decreto tavolare allegato 45**).

L'accesso all'immobile costituente l'**unico lotto** è stato possibile in data **30/11/2022** in presenza dell'esecutato Sig. XXXXXX XXXXXXXX, altri accessi sono stati eseguiti alla presenza del custode giudiziario in data **01/08/2023** ed in data **28/02/2023**.

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;
- 2) *descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia; descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;*
- 3) *verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;*

- 4) *riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare – catastale pregiudizievoli alla procedura;*
- 5) *descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa;*
- 6) *verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito; accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;*
- 7) *verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le*

incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro ad ogni documentazione rilevante;

- 8) *verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;*
- 9) *verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di 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;*
- 10) *verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;*
- 11) *verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 12) *indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:*
 - a) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;*
 - b) *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;*

- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia;*
- 13) esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;*
- 14) esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*
- 15) indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;*
- 16) verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D. L.vo 18/08/2005 n. 192 così come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;*
- 17) determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera*

- distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 18) indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto dall'art. 1, comma 497 della L. 266/2005, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;*
- 19) 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 C.T.U. geom. Silvano PURINANI dopo aver eseguito tutte le verifiche presso gli Uffici Competenti e precisamente all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Registro), Agenzia delle Entrate (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati), Ufficio Tavolare, Ufficio Tecnico del Comune di Muggia (archivio Tecnico Concessioni Edilizie, Archivio Generale, Cancelleria delle Concessioni Edilizie, Ufficio P.R.G.C., Ufficio Condono) ed eseguito ai sopralluoghi in natura, lo scrivente è in grado di rispondere al quesito e di redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

Lo scrivente come anticipato, ritiene di costituire con gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, un unico lotto e di seguito si riporta la relazione peritale.

RELAZIONE PERITALE DEL LOTTO UNICO

1.0.0) SITUAZIONE TAVOLARE

1.1.0) immobili di proprietà di - XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX in Liquidazione di Xxxxxxxx Xxxxxx

1.1.1) Partita Tavolare 1277 del C.C. di Monti di Muggia (vedi allegato 2)

c.t. 1°: p.c.ed. 211/2 ente urbano

Pres. 20 settembre 2011 G.N. 12151 (vedi allegato 1)

Sulla base del foglio di notifica n. 187140/2010, si rende evidente, a seguito del commissamento della p.c.ed. 116 con la p.c.ed. 211/2 in c.t. 1°, la variazione di configurazione della p.c.ed. 211/2, ora “ente urbano” invariato lo stato giuridico

Pres. 6/12/2013 G.N. 13126 (vedi allegato 21)

Si annota il rigetto della domanda

Pres. 7/10/2015 G.N. 9831 (vedi allegato 22)

Si annota il rigetto della domanda

Pres. 7/1/2016 G.N. 46 (vedi allegato 8)

Si rende evidente la variazione di configurazione della p.c.ed. 211/2 in c.t. 1°

Proprietà

Pres. 26 novembre 1998 G.N. 11549 (vedi allegato 23 e vedi G.N. 546/1981 allegato 4 e vedi G.N. 1220/1998 allegato 24)

Si annotano tutti gli obblighi assunti dagli iscritti proprietari G.N. 546/1981 e G.N. 1220/1998, Rep. N. 2021, per la durata di 10 (dieci) anni a far tempo dal 21.10.1998

Pres. 07 aprile 2006 G.N. 5221 (vedi allegato 25)

Pertanto, grazie alla eliminazione della consistenza del c.t. 2° della P.T. 1000 di Monti, non è stata necessaria l'apposizione di alcuna evidenza in seno alla consistenza del c.t. 1° della P.T. 1277 di Monti che rimane invariata come sopra riportato.

1.1.2) Partita Tavolare 1280 del C.C. di Monti di Muggia (vedi allegato 9)

c.t. 1°: p.c.t. 1625/6 ente urbano di mq. 141

P.G.N. 2117/2002

Pres. 19/2/2002 G.N. 2117 (vedi allegato 7)

Si rende evidente che la p. 110 censita in c.t. 1° corrisponde ora alla p.c.n. 1625/6 urbana di mq. 141, così come dal piano prot. n. 361/85

Pres. 20 settembre 2011 G.N. 12151 (vedi allegato 1)

Sulla base del foglio di notifica n. 187140/2010, si rende evidente la variazione di configurazione della p.c.n. 1625/6 in c.t.1° ora “ente urbano” invariato lo stato giuridico

Pres. 6/12/2013 G.N. 13126 (vedi allegato 21)

Si annota il rigetto della domanda

Pres. 7/10/2015 G.N. 9831 (vedi allegato 22)

Si annota il rigetto della domanda

Pres. 7/1/2016 G.N. 46 (vedi allegato 8)

Si rende evidente la variazione di configurazione della p.c.n. 1625/6 in c.t. 1°

PENDE G.N. 3104/2023 (vedi allegato 45), domanda tavolare accolta con il decreto tavolare di data 25 ottobre 2023, ma non ancora trascritto, per rettificare la numerazione della p.c.n. 1625/6 nella corretta p.c.n. 1625/11 (come attribuita di numerazione appar foglio di notifica in atti al G.N. 46/2016, vedi allegato 8)

Proprietà

Pres. 26 novembre 1998 G.N. 11549 (vedi allegato 23 e vedi G.N. 2865/1981 allegato 29 e vedi G.N. 1220/1998 allegato 24)

Si annotano tutti gli obblighi assunti dagli iscritti proprietari G.N. 2865/1981 e G.N. 1220/1998, con l'atto dd. 21.10.1998 (atto di convenzione) Rep. N. 2021, per la durata di 10 (dieci) anni a far tempo dal 21.10.1998

Pres. 07 aprile 2006 G.N. 5221 (vedi allegato 25, vedi pure titoli e decreti precedenti G.N. 2865/1981 allegato 29 e G.N. 1220/1998 allegato 24)

Si annota presso il c.t. 1° la modifica della ragione sociale dell'iscritta proprietaria in:

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX”, con sede in Muggia

Aggravi

Pres. 11 aprile 2017 G.N. 4297 ACCESSORIA (vedi allegato 26)

Intavolata ipoteca simultanea a favore BANCA POPOLARE di VICENZA S.P.A. sede in Vicenza, per complessivi euro 900.000,00 di cui ero 450.000,00 per capitale, a peso del c.t. 1°

PRINCIPALE: P.T. 1277 di questo Comune Censuario

PENDE G.N. 9083/2022 (vedi allegato 10), atto accolto in data 17 agosto 2022 per annotare presso i seguenti immobili in C.C. di Monti di Muggia:

- **P.T. 1277 c.t. 1°**

- **P.T. 1280 c.t. 1°**

di iscritta ragione di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione, con sede a Muggia e

- **P.T. 1000 c.t. 1°**

di iscritta ragione di XXXXXXXX XXXXXXXX nato il XX.XX.XX a XXXXXXXX
il pignoramento immobiliare promosso da Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino, per la somma di euro 421.690,17, oltre a interessi, spese e successive occorrenze.

Per quanto alla situazione tavolare del presente punto 1.1.2), si segnala che il decreto tavolare G.N. 3104/2023 accolto in data 25/10/2023 prevede

presso la P.T. 1280, c.t. 1° di Monti rettificare la numerazione della p.c.n. 1625/6 nella corretta p.c.n. 1625/11.

1.2.0) immobili di proprietà di - XXXXXXXX XXXXXXXX

1.2.1) Partita Tavolare 1000 del C.C. di Monti di Muggia (viene omesso il c.t. 2° di proprietà di terzi, vedi allegato 3 e vedi G.N. 3104/2023 allegati 45)

c.t. 1°: p.c.ed. 211/1 casa di mq. 127

c.t. 2°: omesso

PENDE G.N. 3104/2023, domanda tavolare accolta con il decreto tavolare di data 25 ottobre 2023, ma non ancora trascritto (vedi allegato 45) per eliminare presso il c.t. 2° della P.T. 1000, la p.c. 1625/4, così che il relativo corpo tavolare 2° risulterà spento (vedi allegato 45)

Proprietà del c.t. 1°

Pres. 26 novembre 1998 G.N. 11549 (vedi allegato 23)

Si annotano presso il c.t. 1°, di iscritta ragione di XXXXXXXX Xxxxxxxx, tutti gli obblighi assunti dagli iscritti proprietario, nei confronti del COMUNE DI MUGGIA, con l'atto di convenzione dd. 21.10.1998 Rep. N. 2021, per la durata di 10 (dieci) anni a far tempo dal 21.10.1998

Pres. 03 aprile 2008 G.N. 4522 (vedi allegato 27)

Si annota la domanda di XXXXXXXX Xxxxxx per l'intavolazione del diritto di proprietà del c.t. 1°:

Pres. 12 giugno 2008 G.N. 7969 (allegato 28)

In base al contratto di compravendita dd. 26/03/2008 già in atti sub G.N. 4522/08 ed all'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio dd. 6/6/2008, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

Xxxxxx XXXXXXXX, nato a XDDDDD l'X XXXXX XXXX

Con rango di cui al G.N. 4522/2008

Aggravi

Pres. 11 aprile 2017 G.N. 4297 ACCESSORIA (vedi allegato 26)

Intavolata ipoteca simultanea a favore BANCA POPOLARE di VICENZA S.P.A. sede in Vicenza, per complessivi euro 900.000,00 di cui ero 450.000,00 per capitale, a peso del c.t. 1°

PRINCIPALE: P.T. 1277 di questo Comune Censuario

Pres. 12.11.2020 G.N. 10446 (vedi decreto, domanda tavolare e titoli, allegato 46)

In base al decreto ingiuntivo definitivamente esecutivo dd. 21.11.2019, si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore di “BPER BANCA s.p.a.” sede in Modena sino alla concorrenza dell’importo di euro 135.000,00 a garanzia del credito oltre a spese, ecc. a peso del c.t.1°

PENDE G.N. 9083/2022 (vedi allegato 10), atto accolto in data 17 agosto 2022 per annotare presso i seguenti immobili in C.C. di Monti di Muggia:

- P.T. 1277 c.t. 1°

- P.T. 1280 c.t. 1°

di iscritta ragione di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX in liquidazione, con sede a Muggia e

- P.T. 1000 c.t. 1°

di iscritta ragione di XXXXXXXX XXXXXXXX nato il XX.XX.XX a TRIESTE
il pignoramento immobiliare promosso da Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino, per la somma di euro 421.690,17, oltre a interessi, spese e successive occorrendo.

Per quanto alla situazione tavolare del presente punto 1.2.1), si segnala che il decreto tavolare G.N. 3104/2023 accolto in data 25/10/2023 prevede l’eliminazione del c.t. 2° della P.T. 1000 di Monti costituito dalla p.c. 1625/4, particella questa che appariva inclusa nella p.c.ed. 211/2 censita nel c.t. 1° della P.T. 1277 di Monti (vedi soprastante punto 1.1.1) della presente relazione).

**2.0) SITUAZIONE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO
PROVINCIALE DI TRIESTE – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI
(Catasto Fabbricati) – lotto unico**

2.1) Lo STABILIMENTO ARTIGIANALE (xxxxxxx), vedi punto 1.1.1) e punto 1.1.2) della presente relazione, risulta censito con i seguenti identificativi presso il Catasto Fabbricati (vedi visura storica allegato 36, vedi planimetria catastale allegato 31 e vedi estratto mappa catastale allegato 6):

Comune di MUGGIA (Codice F795) Provincia di TRIESTE

Sez.	Fg.	p.c.n.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
B	9	.211/2	1	-	D/7	-	-	-	Euro 3.310,00
1625/11									

Indirizzo: LOCALITA' SANTA BARBARA n. 81 piano: T-1

Intestato: XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Sede in MUGGIA (TS) codice fiscale XXXXXXXXXXXXX*
proprietà per 1/1

*Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – Particella 1625/11

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – Particella 211/2

La planimetria catastale dello stabilimento artigianale (vedi allegato 31) non è corrispondente allo stato in natura, in quanto al pianoterra nel vano indicato come cortile coperto, risulta presente una cella frigorifero (cella frigorifero n. 3, vedi foto 120, 123, 141 e 142 allegato 47 e vedi SCIA in sanatoria allegato 49), al primo piano risulta presente nella zona indicata come “VUOTO SU LABORATORIO” un ulteriore livello di piano (vedi foto 227 usque 237 allegato 47. Inoltre nella planimetria catastale risulta rappresentata come pertinente parte del portico e la scala esterna, in realtà

facente parte dell'edificio presente sulla p.c.ed. 211/1 (censita nel c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti, sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare, ma di proprietà non della società esecutata ma di altro debitore esecutato, vedi situazione tavolare sopra riportata).

Il costo per la variazione catastale con procedura DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate di Trieste, viene quantificato prudenzialmente dallo scrivente in Euro 1.200,00 importo che verrà portato in detrazione ai valori di stima in seguito determinati.

2.2) L'UFFICIO, presente al pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed. .211/1 vedi punto 1.2.1) della presente relazione, risulta censito con i seguenti identificativi presso il **Catasto Fabbricati** (vedi visura storica allegato 34, vedi planimetria catastale allegato 32 e vedi estratto mappa catastale allegato 6):

Comune di MUGGIA (Codice F795) Provincia di TRIESTE

Sez.	Fg.	p.c.n.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
B	9	.211/1	1	-	A/10	U	4,5	Tot.: 108 mq	€ 2.231,09

Indirizzo: LOCALITA' SANTA BARBARA n. 81 piano: T

Intestato: XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXXXXXX (XX) il XX.XX.XX
codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* proprietà per 1/1

*Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – Particella .211/1

La planimetria catastale dell'ufficio (vedi allegato 32) non è corrispondente allo stato in natura, infatti essenzialmente la parete divisoria tra L'archivio e l'ufficio risulta essere posta in altra posizione, più precisamente l'archivio risulta più grande in quanto la parete divisoria risulta essere in linea con la parete dove si trova il foro porta tra ufficio e disimpegno (riferimento planimetria catastale allegato 32 e progetto di variante in sanatoria allegato

49). *Inoltre lo stesso vano archivio risulta di fatto privo della finestra prospiciente il portico in quanto nello stesso portico risulta essere stato ricavato un vano ripostiglio delimitato con dei pannelli.*

Il costo per la variazione catastale con procedura DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate di Trieste, viene quantificato prudenzialmente dallo scrivente in Euro 700,00 importo che verrà portato in detrazione ai valori di stima in seguito determinati.

2.3) L'ALLOGGIO, presente al primo piano dell'edificio eretto sulla p.c.ed. .211/1 vedi punto 1.2.1) della presente relazione, risulta censito con i seguenti identificativi presso il **Catasto Fabbricati** (vedi visura storica allegato 35, vedi planimetria catastale allegato 33 e vedi estratto mappa catastale allegato 6):

Comune di MUGGIA (Codice F795) Provincia di TRIESTE

Sez.	Fg.	p.c.n.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
B	9	.211/1	2	-	A/3	5	4,5	Tot.: 116 mq. Escluse aree Scoperte** 114 mq.	€ 511,29

Indirizzo: LOCALITA' SANTA BARBARA n. 81 piano: 1

Intestato: XXXXXXXX Xxxxxx nato a XXX (XX) il XX.XX.XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* proprietà per 1/1

*Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F795 – Sezione B – Foglio 9 – Particella .211/1

La planimetria catastale dell'alloggio al primo piano non è corrispondente allo stato in natura, infatti essenzialmente nel bagno o meglio nella doccia-w.c., risulta presente una parete a delimitazione del piatto doccia. Inoltre nel disimpegno è stata riscontrata la presenza di una rampa scale (delimitata dallo stesso disimpegno con una parete con foro porta) che

permette l'accesso al secondo piano mansardato. Quest'ultimo piano mansardato ad uso soffitta risulta non censito e rappresentato nella planimetria catastale. Si segnala altresì che nel secondo piano sono presenti alcune delle finestre e due lucernari e che l'altezza interna è maggiore a metri 1,50 in diversi punti. (riferimento planimetria catastale dell'alloggio allegato 33).

Il costo per la variazione catastale con procedura "DOCFA" da presentare all'Agenzia delle Entrate di Trieste, viene quantificato prudenzialmente dallo scrivente in Euro 700,00 importo che verrà portato in detrazione ai valori di stima in seguito determinati.

- 2.4) Di seguito per completezza si riportano anche i dati relativi alla situazione presso il **Catasto Terreni** della p.c.ed. .211/2 (particella sulla quale insiste parte dello stabilimento/xxxxxxx, vedi punto 1.1.1) e punto 1.1.2) della presente relazione), **vedi estratto mappa catastale allegato 6 e vedi visura catastale storica allegato 37:**

Comune di MUGGIA (Codice F795B)

Sezione MONTI DI MUGGIA (Provincia di TRIESTE)

Fg.	Particella	Qualità	Sup.(mq.)
9	.211/2	ENTE URBANO	512 mq.

Come si evince dall'estratto mappa allegato 6, la configurazione della p.c.ed. 211/2, non è correttamente rappresentata nella mappa catastale in prossimità della terrazza presente al primo piano dello stabilimento artigianale (vedi planimetria catastale allegato 31 e vedi progetto di variante in sanatoria allegato 49) che non risulta correttamente inserita in mappa in prossimità del porticato.

Sarà necessario presentare un tipo mappale di aggiornamento con procedura "Pregeo" da presentare all'Agenzia delle Entrate di Trieste, Catasto Terreni, viene quantificato prudenzialmente dallo scrivente in

Euro 1.100,00 importo che verrà portato in detrazione ai valori di stima in seguito determinati.

- 2.5) Di seguito per completezza si riportano anche i dati relativi alla situazione presso il **Catasto Terreni** della p.c. 1625/11 (particella sulla quale insiste parte dello stabilimento/xxxxxx, vedi punto 1.1.1) e punto 1.1.2) della presente relazione), **vedi estratto mappa catastale allegato 6 e vedi visura allegato 38:**

Comune di MUGGIA (Codice F795B)

Sezione MONTI DI MUGGIA (Provincia di TRIESTE)

Fg.	Particella	Qualità	Sup.(mq.)
9	1625/11	ENTE URBANO	141 mq.

- 2.6) Di seguito per completezza si riportano anche i dati relativi alla situazione presso il **Catasto Terreni** della p.c.ed. .211/1 (particella sulla quale insiste l'ufficio e l'alloggio, vedi punto 1.2.1) della presente relazione), **vedi estratto mappa catastale allegato 6 e vedi visura allegato 39:**

Comune di MUGGIA (Codice F795B)

Sezione MONTI DI MUGGIA (Provincia di TRIESTE)

Fg.	Particella	Qualità	Sup.(mq.)
9	.211/1	ENTE URBANO	127 mq.

Come si evince dall'estratto mappa allegato 6, la configurazione della p.c.ed. 211/1, non è correttamente rappresentata in prossimità della scala e manca la campitura (di edificio) per la stessa, vista l'esistenza del ripostiglio sottoscala.

*Sarà necessario presentare un tipo mappale di aggiornamento con procedura "Pregeo" da presentare all'Agenzia delle Entrate di Trieste, Catasto Terreni, viene quantificato prudenzialmente dallo scrivente in Euro 600,00 **importo che verrà portato in detrazione ai valori di stima in seguito determinati.***

3.0) CONCORDANZA TAVOLARE-CATASTALE – lotto UNICO:

Le iscrizioni riguardanti l'immobile oggetto della perizia **sono** in concordanza tra i due uffici.

Come evidenziato nelle comunicazioni trasmesse in data 27/09/2022 (**vedi allegato 11**) ed in data 19/12/2022, erano presenti diverse incongruenze che grazie alla domanda tavolare G.N. 3104/2023 presentata dal custode giudiziario avv. Astrid Vida sono state risolte con il decreto tavolare accolto in data 25/10/2023 (**vedi domanda e decreto tavolare G.N. 3104/2023 allegato 45**).

4.0) ICI – IMU, ART. 1 COMMA 49/7 DELLA LEGGE 266/2005, modificata a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014 – lotto UNICO:

Gli immobili oggetto della presente stima sono censiti rispettivamente nella categoria catastale D/7, A/10 e A/3. Certamente non possono essere usufruite agevolazioni fiscali per l'immobile censito nella categoria catastale D/7 e per l'ufficio censito nella categoria catastale A/10. Di seguito vengono riportati i dati catastali degli immobili per la compilazione delle dichiarazioni fiscali.

Ai fini di determinare l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) secondo le vigenti disposizioni di Legge. Di seguito, vengono riportati i dati catastali, meglio indicati al soprastante punto 2.0).

4.1) Stabilimento sub. 2 sito in Località Santa Barbara n. 81 nel Comune di Muggia in Provincia di Trieste (vedi dati catastali allegato 36):

- Sezione Urbana B
- Foglio 9
- Particella .211/2 – 1625/11
- Subalterno 1
- Categoria D/7

- Rendita Catastale Euro 3.310,00

Per quanto i valori di stima si rimanda ai valori riportati nella presente relazione al successivo punto 16.9, 17) e 18), mentre per i valori catastali si rimanda ai dati sopra riportati e meglio elencati al punto 2.1 ed alle relative visure catastali allegato 36.

4.2) Ufficio sub. 1 sito in Località Santa Barbara n. 81 nel Comune di Muggia in Provincia di Trieste (vedi dati catastali allegato 36):

- Sezione Urbana B
- Foglio 9
- Particella .211/1
- Subalterno 1
- Categoria A/10
- Rendita Catastale Euro 2.231,09

Per quanto i valori di stima si rimanda ai valori riportati nella presente relazione al successivo punto 16.9), 17) e 18), mentre per i valori catastali si rimanda ai dati sopra riportati e meglio elencati al punto 2.2) ed alle relative visure catastali allegato 36.

4.3) Alloggio sub. 2 sito in Località Santa Barbara n. 81 nel Comune di Muggia in Provincia di Trieste (vedi dati catastali allegato 35):

- Sezione Urbana B
- Foglio 9
- Particella .211/1
- Subalterno 2
- Categoria A/3
- Classe 5
- Consistenza 4,5 vani
- Superficie Catastale: Totale: 116 mq. Totale escluse aree scoperte: 114 mq.

- Rendita Catastale Euro 511,29

Nel caso in cui l'acquirente ritenga di poter 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 destinato a prima casa:

Euro 511,29 x 115,50 = Euro 59.054,00

Se non destinato a prima casa:

Euro 511,29 x 126 = Euro 64.422,54

Per quanto i valori di stima si rimanda ai valori riportati nella presente relazione al successivo punto 16.9), 17) e 18), mentre per i valori catastali si rimanda ai dati sopra riportati e meglio elencati al punto 2.3) ed alle relative visure catastali allegato 35.

5) DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO UNICO:

Gli immobili oggetto della presente stima sono costituiti da uno stabilimento artigianale (edificio eretto sulle p.c.ed. 211/2 e dalla p.c. 1625/11 del C.C: di Monti di Muggia) e da un'ulteriore edificio (p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia) dove si trova al pianoterra l'ufficio dello stesso stabilimento (sempre con destinazione artigianale).

Al primo piano dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1, si trova un alloggio con destinazione d'uso residenziale (nel quale risiede il debitore esecutato).

Come anticipato gli immobili insistono sulla p.c.ed. 211/1, sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 del Comune Censuario di Monti di Muggia (**vedi estratto mappa allegato 6, vedi aerofoto allegato 48, vedi documentazione fotografica allegato 47**) nel Comune di Muggia, Provincia di Trieste, detti immobili in natura sono identificati con il civico numero 81 di Località Santa Barbara, **vedi foto 4 e 9 allegato 47**. Anche al Catasto Fabbricati gli edifici

sono identificati con il numero civico 81 di Località Santa Barbara (vedi situazione catastale al soprastante punto 2.0 e **vedi visure catastali allegato 34, 35 e 36**). Da un esame delle pratiche urbanistiche, gli immobili in argomento (vedi progetto di variante in sanatoria relativo alla SCIA IN SANATORIA di data 4/7/2016 **allegato 49**) si dovrebbero correttamente identificare in **Località Santa Barbara n. 81/a**, come riportato del resto nell'Attestazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Muggia in data 16/11/2016 (**vedi pagina 5 e 6 dell'allegato 51**).

Gli immobili sono posti nell'abitato di Santa Barbara, sulle pendici del Monte Castellier, in zona collinare a ridosso del confine italo-sloveno. Il valico di confine collega l'abitato di Santa Barbara all'insediamento di Premanzano (Premančan) in Slovenia, quest'ultimo è un insediamento di circa 142 abitanti sotto la municipalità di Capodistria.

Lo stabilimento è posto ad una distanza di circa 300 metri dal vecchio valico di frontiera di Santa Barbara ad una quota di circa m. 175 sopra il livello del mare. Il valico di frontiera in argomento era classificato nella seconda categoria, ovvero poteva essere superato dalle persone dotate di apposito lasciapassare, che era concesso ai soli residenti in aree nei pressi del confine tra i due Paesi. Con l'entrata della Slovenia nell'area Schengen, nel 2007, l'accesso al valico è stato liberalizzato.

Il valico di frontiera in argomento è collegato nella parte italiana dalla strada ex SP 16 (attuale SR TS 16) e dalla strada ex SP 24 (attuale SR TS 24). Il valico in argomento era ed è certamente un collegamento secondario con la vicina Slovenia, vista la tipologia delle strade presenti, infatti nel 2020 e nel 2021, durante la pandemia del COVID-19, lo stesso valico rimase chiuso alla circolazione per diversi periodi.

Premessa: occorre anticipare che nonostante la presente procedura esecutiva R.G.E. 61/2023 sia relativa a beni immobili intestati a diverse proprietà e

precisamente quelli intestati alla ditta “XXXXXXX XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione, con sede a Muggia in Località S.
Barbara 81/A (C.F. XXXXXXXXXXXXX), in persona del liquidatore XXXXXXX
XXXXXX” (p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 del C.C. di Monti) e quelli intestati a
“XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXX il XX.XX.XX” (p.c.ed. 211/1 del C.C. di
Monti), lo scrivente ha ritenuto di costituire un unico lotto. Tutto questo in
considerazione che le particelle catastali p.c.ed. 211/2, p.c. 1625/11 e la p.c.ed.
211/1 (censite rispettivamente nei cc.tt. primi delle PP.TT. 1277, 1280 e 1000
del C.C. di Monti) nella quale insistono i due edifici in argomento, presentano
a livello funzionale, impiantistico ed urbanistico dei legami tali da non rendere
possibile e nemmeno conveniente, per la presente procedura esecutiva la
formazione di più lotti. Il legame tra le stesse particelle catastali, emerge
chiaramente anche da un semplice esame della situazione tavolare riportata ai
punti 1.1.1), 1.1.2) e 1.2.1) della presente relazione, infatti con il G.N.
11549/1998 risultano iscritte su tutte le particelle catastali oggetto della
procedura esecutiva, degli obblighi relativi ad un atto di convenzione dd.
21.10.1998 nei confronti del COMUNE DI MUGGIA (**vedi allegato 23**).
Dalla stessa convenzione con il Comune di Muggia, da un esame della
situazione urbanistica ed in particolare dal Piano di Recupero (P.D.R.) di
iniziativa privata del Comprensorio denominato “XXXXXXX XXXXXXX”
emerge chiaramente il legame presente con le due proprietà (essendo incluse
nel lotto relativo al P.D.R., tutte le attuali particelle catastali p.c.ed. 211/2, p.c.
1625/1 e p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia, **vedi allegato 6**). Al citato
P.D.R. ha fatto seguito la Concessione Edilizia N. 3018 dd. 29/12/1998
relativa alla pratica edilizia 98-029, dalla quale emerge chiaramente che lo
stabilimento artigianale include nella stessa struttura pure il pianoterra
dell’edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 dove si trovano gli uffici (vedi progetti
relativi alla SCIA IN SANATORIA allegato 49). Infatti le destinazioni d’uso

di tutti gli immobili presenti sulla p.c.ed. 211/1, p.c.ed. 2111/2 e p.c. 1625/11 sono di tipo artigianale; solamente per l'alloggio al primo piano dell'edificio presente sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti (particella censita nel c.t. 1° della P.T. 1000 di Monti) permaneva assegnata la destinazione d'uso residenziale. Va segnalato che nell'alloggio in argomento risiede (assieme al figlio, come dichiarato in sopralluogo), il debitore esecutato della stessa p.c.ed. 211/1. Il debitore esecutato della p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia, ha pure la carica di liquidatore della società debitrice esecutata della p.c.ed. 211/2 e della p.c.ed 1625/11 di Monti di Muggia.

Anche l'ultima pratica edilizia presentata nel 2016 (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in – SCIA in Sanatoria, vedi estratto elaborati grafici **allegato 49**) comprende certamente nello stabilimento artigianale (a livello funzionale ed autorizzativo) il pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 censito nel c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti di Muggia.

Va pure considerato che in natura, non è possibile raggiungere in alcun modo l'edificio presente sulla p.c.ed. 211/1 (immobile censito nel c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti di Muggia), senza percorrere obbligatoriamente il cortile costituito dalla p.c.ed. 211/2 (immobile censito nel c.t. 1° della P.T. 1277 del C.C. di Monti di Muggia) e questo sia per l'ufficio al pianoterra che per l'alloggio al primo piano. In pratica il cortile della p.c.ed. 211/2 circonda su tutti i lati dai quali risulta possibile l'accesso, l'immobile costituito dalla p.c.ed. 211/1 (**vedi estratto mappa allegato 6, vedi variante in sanatoria allegato 49**). Sulle particelle catastali in argomento (p.c.ed. 211/1 e p.c.ed. 211/2) non risultano iscritte servitù per passaggio a piedi o carrabile (anche con sosta per il parcheggio) necessarie ed indispensabili per l'accesso o altre servitù necessarie per gli impianti comuni presenti (fognature, impianto di riscaldamento, ecc. che risultano di fatto insistere sulla p.c.ed. 211/2). La centrale termica dell'impianto di riscaldamento dell'edificio eretto sulla

p.c.ed. 211/1 (peraltro non funzionante, come segnalato dalla parte esecutata), insiste in un vano insistente al pianoterra sulla p.c.ed. 211/2 (**vedi variante in sanatoria allegato 49 e vedi elaborato grafico relativo alla richiesta di autorizzazioni sanitarie allegato 20**, quest'ultimo elaborato è stato consegnato tramite email dal debitore esecutato).

Anche le autorizzazioni sanitarie dello stabilimento artigianale, con i grafici forniti dal titolare della ditta esecutata, **vedi elaborati grafici allegato 20**, includono il pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 nell'area della stessa struttura. Inoltre nell'eventuale frazionamento condominiale dell'edificio (p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti) per costituire con l'alloggio al primo piano un altro lotto, indipendente dalla struttura artigianale, sarebbe da tener conto oltre che delle servitù per l'accesso anche quelle necessarie per gli impianti comuni esistenti (centrale termica, fognatura, ecc.). Andrebbe inoltre considerata la necessità di individuare un parcheggio indipendente per l'alloggio. Attualmente l'intero comprensorio costituito dalle (attuali) particelle p.c.ed. 211/1, p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 dispone di un parcheggio localizzato ed individuato anche, nei progetti delle pratiche edilizie, sulla p.c.ed. 211/2. Detto parcheggio si trova nell'area esterna del cortile verso la strada pubblica, **vedi foto 2 allegato 47 ed occupa per i cinque posti auto previsti, tutta l'estensione della facciata dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1** (dove si trovano le due finestre e un serramento di porta dell'ufficio al pianoterra nelle **foto 1, 2 e 3 dell'allegato 47**).

Va altresì considerata l'esistenza di due contratti di locazione riguardanti in parte l'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 ed in parte l'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 (vedi contratti di locazione **allegato 13 e 14**).

Per quanto sopra indicato sopra e per quanto riportato al successivo punto 13), è stato ritenuto di costituire con gli immobili p.c.ed. 211/1,

p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 del C.C. di Monti che costituiscono la presente procedura esecutiva, un unico lotto.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, hanno avuto origine da un complesso di organismi edilizi a destinazione d'uso artigianale (eccetto il primo piano dell'immobile p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti dove si trova l'alloggio, che ha destinazione d'uso residenziale). Le costruzioni originarie risalgono ad oltre un secolo fa, come si evince dall'estratto mappa catastale storico dell'anno 1892 (**vedi allegato 17**) e dall'estratto mappa catastale della fine anni 1920, inizio anni 1930 (**vedi allegato 18**).

Presso il Comune di Muggia è stato possibile visionare i progetti edilizi di modifica riguardanti tutti gli immobili presenti sulla p.c.ed. 211/1, p.c.e.d211/2 e p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia, meglio indicati nella seguente situazione urbanistica riportata al punto 7) della presente relazione. Dagli stessi progetti, emerge che le costruzioni originarie in muratura portante e solai in legno hanno subito negli anni continue modifiche e superfetazioni che hanno portato ad uno stato attuale ove l'impianto originario risulta difficilmente individuabile. Essenzialmente alle strutture originarie che seguivano la perimetrazione del lotto sono state aggiunte negli anni nuovi fabbricati quali appendici dell'impianto principale, anche con materiali edilizi di diversa natura, quali ad esempio muri in laterizio, pannelli in sandwich prefabbricati, tettoie in metallo con teli plasticati, e questo specialmente nella zona dove è localizzato il laboratorio al primo piano, vedi allegato 49. Risultano inoltre presenti al primo piano sulla terrazza (**vedi allegato 49 e vedi grafici relativi a delle richieste di autorizzazioni sanitarie allegato 20**), diverse tipologie di macchinari funzionali alle celle frigorifero ed alle zone del laboratorio climatizzate ed alla stessa attività (quali i generatori di CO₂), **vedi foto 222 usque 226, vedi foto 240, 241 e vedi foto 244 usque 247 dell'allegato 47.**

Lo stabilimento artigianale presente sulle particelle p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 sviluppa su due piani raggiungibili da una scala interna e da un montacarichi (**vedi planimetria catastale allegato 31 e vedi elaborato grafico relativo alla SCIA IN SANATORIA allegato 49**).

STABILIMENTO ARTIGIANALE AL PIANOTERRA p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia, vedi planimetria catastale allegato 31, vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 4, vedi pure planimetria catastale dell'ufficio presente sulla p.c.ed. 211/1 e l'estratto della mappa catastrale allegato 6.

Al pianoterra sulla p.c.ed. 211/1 si trovano gli uffici dello stabilimento artigianale, **vedi planimetria catastale allegato 32 e vedi elaborato grafico relativo alla SCIA IN SANATORIA allegato 49 e vedi estratto mappa allegato 6, mentre sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 si trova lo stabilimento artigianale, vedi planimetria catastale allegato 31, vedi estratto del progetto della SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi elaborati grafici relativi alla richiesta di autorizzazioni sanitarie allegato 20, vedi estratto mappa allegato 6.** In zona esterna, antistante agli stessi uffici, verso la strada, è presente una porzione di cortile ad uso parcheggio ed ingresso carrabile e pedonale (costituito da parte della p.c.ed. 211/2, **vedi foto 1 usque 4 allegato 47**). Detto parcheggio (cinque posti auto) è urbanisticamente a servizio degli edifici eretti sulla p.c.ed. 211/1, p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia (ovvero a servizio di tutti gli immobili che costituiscono la presente procedura esecutiva).

Con riferimento al progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, lo stabilimento artigianale al pianoterra (p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11) è composto da una zona parcheggio antistante l'ingresso (ricadente sulla citata p.c.ed. 211/2), è presente un cancello scorrevole ed un cancello pedonale (**vedi foto 1 usque 5 allegato 47**). Superati i due cancelli (**vedi foto**

4 allegato 47) si giunge ad una corte interna, dalla quale è possibile giungere in prossimità dell'edificio, (presente sulla p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11) alla zona carico e scarico delle merci, **vedi foto 17 e 18 allegato 47 e vedi allegato 49.**

Nell'edificio, sulla destra, appena attraversato il cancello carrabile dalla strada, si trova una sala compressori (con accesso dalla corte interna), **vedi foto 16 allegato 47.** La superficie della sala compressori è di circa mq. 20,39 con altezza interna di circa ml. 2,50, **vedi foto 179 usque 183 allegato 47.** Il pavimento è in battuta di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate, sul soffitto, **vedi foto 102 allegato 47,** sono visibili delle macchie e scrostamenti delle pitture, forse dovuti a problemi di condensa arrecati dalle celle frigorifero presenti al primo piano (cella n. 8 e n. 9).

Dal cortile interno, frontalmente al cancello carrabile, accedendo nell'edificio, **vedi foto 116, 117 e 121 allegato 47,** si trova la zona carico scarico, che presenta sulla sinistra un piccolo deposito detersivi (con superficie interna di circa mq. 2,07), **vedi foto 121 allegato 47.**

La zona carico e scarico al pianoterra, includendo la zona dove si trova la pesa e la zona dove si trova il disimpegno del montacarichi e delle celle n. 4 e n. 2, (**vedi allegato 49**), ha una superficie di circa mq. 73,20 (con una altezza interna variabile pari a circa m. 2,70 nella parte più interna, mentre all'ingresso è presente una altezza maggiore, essendo il pianoterra in comunicazione con il primo piano) **vedi foto 117 usque 123 allegato 47.**

I pavimenti sono in battuta di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, in altre rivestite presentano dei pannelli Sandwich coibentati isolanti, in altre parti dei rivestimenti con piastrelle, queste finiture sono presenti in quasi tutto lo stabilimento, vedi allegata documentazione fotografica **allegato 47.**

Dalla zona di carico e scarico si accede a destra nella zona dove si trova la cella n. 4 (dei prodotti finiti), superficie circa mq. 26,43 con altezza circa m.

2,57, **vedi foto 126 allegato 47**, il montacarichi, la sala macchine dello stesso montacarichi con superficie di circa mq. 5,70 (**vedi foto 126 allegato 47**) e la cella n. 2, superficie circa 28,98 con altezza circa m. 2,50 (congelatore prodotti congelati), **vedi foto 127, 130 e 131 allegato 47**). Anche in questo caso il pavimento è in battuta di cemento, le pareti rivestite con piastrelle di ceramica, dei pannelli Sandwich coibentati isolanti sono presenti anche sul soffitto. Sempre sulla destra dalla zona carico scarico è accessibile un ripostiglio con superficie circa mq. 1,95 (attualmente adibito a sala additivi), **vedi foto 119 allegato 47**). Sempre dalla zona carico scarico, superati due gradini si raggiunge un disimpegno (circa mq. 4,00) comunicante (**vedi foto 119 allegato 47 e vedi allegato 49**). Da quest'ultimo disimpegno si raggiunge un atrio (circa mq. 4,41 con una altezza interna di circa m. 2,40) nel quale è presente la rampa scale e l'accesso allo spogliatoio (**vedi foto 132, 133 e 134 allegato 47**), disimpegno che permette pure l'accesso allo spogliatoio (superficie circa mq. 6,50 con altezza sempre di m. 2,40) con doccia (superficie circa mq. 1,93) e w.c. (superficie circa mq. 1,59), **vedi foto 135 usque 140 allegato 47 e vedi allegato 49**. Lo spogliatoio presenta pure un accesso diretto dalla strada pubblica, **vedi progetto allegato 49 e vedi foto 10 allegato 47**. Lo spogliatoio, il w.c. e la doccia, ha il pavimento in battuta di cemento, le pareti rivestite con piastrelle, serramenti di porta interni in alluminio e vetro. E' presente un lavabo in acciaio con miscelatore monocomando, **vedi foto 137 allegato 47**; nel w.c. è presente un vaso alla turca, **vedi foto 138 allegato 47**. La doccia risulta posta sotto la rampa scale che permette l'accesso al primo piano e presenta un'altezza ridotta, **vedi foto 140 e 141 allegato 47**.

Sempre dalla zona di carico e scarico, frontalmente si accede alla cella n. 3 dei prodotti confezionati da commercializzare, superficie circa mq. 14,21 (**vedi**

foto 119, 120, 141, 142, 143 allegato 47). La cella presenta pareti e soffitto con pannelli Sandwich coibentati isolanti, il pavimento in battuta di cemento. Durante il sopralluogo il Sig. XXXXXX XXXXXXX, ha dichiarato che la cella n. 3 è di proprietà della parte conduttrice XXXXXXXX X.X.X (**vedi contratto di locazione di immobile ad uso commerciale dd. 20/01/2020 allegato 14**)

A sinistra della cella n. 3 (**vedi foto 123 usque 125 allegato 47**) si trova un piccolo ripostiglio (superficie circa mq. 3,09) che risulta attualmente chiuso per l'attività (come si evince da avviso presente sulla porta e come si evince pure dall'elaborato grafico predisposto per delle richieste di autorizzazione sanitarie consegnato allo scrivente dal Sig. XXXXXX XXXXX, **vedi allegato 20**). Questo ripostiglio non si presenta certo in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Lo stesso ripostiglio, rispetto al progetto **allegato 49**, presenta una nicchia nella muratura, rappresentata peraltro nella planimetria catastale **allegato 31, ma non rappresentata nel progetto di variante in sanatoria della SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi pure le foto 124 e foto 125 dell'allegato 47.** Pavimento in battuta di cemento, sul soffitto è visibile la struttura del solaio in laterocemento che sul soffitto non risulta intonacato, le pareti sono grossolanamente intonacate, porte in alluminio.

Si evidenzia che in questo vano, nella **foto 124 dell'allegato 47**, risulta presente una putrella in ferro. Nonostante sia presente presso il Comune di Muggia, nelle pratiche edilizie presentate, e relative alla richiesta di agibilità presentata in data 26/10/2016 (**vedi allegato 51**), una denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e a struttura metallica, depositata alla Regione FVG ed una relazione finale a cura di un ingegnere strutturista (**vedi pagine 21 usque 29 dell'allegato 51**) nonché un certificato di collaudo statico depositato al n. 7783 in data 29/1/2003 relativo alle strutture statiche dello stabilimento artigianale (**vedi allegato 54**), lo scrivente ritiene, in considerazione della presenza della nicchia nella muratura

portante e di una putrella in acciaio, che sarà necessario, da parte dell'aggiudicatario della presente procedura esecutiva, far eseguire a proprie spese, delle verifiche ad un tecnico abilitato (ingegnere strutturista) sulla situazione statica dell'edificio, sostenendo inoltre le spese per eventuali adeguamenti.

Nella zona carico e scarico quella già descritta con superficie di mq. 69,10, si trova come già detto una pesa a piattaforma (**vedi foto 122 allegato 47, vedi pianta del pianoterra allegato 49 e vedi elaborati grafici relativi alla richiesta di autorizzazioni sanitarie allegato 20**). Anche in questo caso il pavimento è in battuta di cemento e le pareti sono rivestite con piastrelle. Da questa zona si raggiunge oltrepassando una porta scorrevole, una ulteriore zona indicata come disimpegni nel **progetto di variante relativo alla SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi foto 122, 123, 174, 175, 176, 177 e 178 allegato 47**, dove sono presenti un forno "Verinox", un forno "Eller" (entrambi come segnalato dal liquidatore della società esecutata, non utilizzati) ed un mescolatore/bicchiera "Rhule" (**vedi elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, consegnati allo scrivente tramite email dal Sig. XXXXXXX XXXXXXX, vedi allegato 20**), i pavimenti sono in battuta di cemento.

Questa zona "disimpegni" (dove sono presenti i due forni) ha una superficie di circa mq. 56,34 ed una altezza variabile in parte di m. 2,70 ed in parte di m. 2,93 (**vedi pianta del pianoterra allegato 49**).

Nei sopralluoghi eseguiti il Sig. XXXXXXX XXXXXXX ha segnalato che i forni presenti non vengono utilizzati.

Da questa zona (con presenti due forni), si accede ad un laboratorio di forma rettangolare (**vedi progetto di variante della SCIA IN SANATORIA allegato 49**) con superficie di circa mq. 31,10 e con altezza interna in parte di circa m. 3,50 ed in parte di circa m. 4,45 (**come si evince dall'allegato 49**),

vedi foto 145, 146, 147, 148 allegato 47). Pavimento e pareti in parte con piastrelle di ceramica, sul soffitto e parte delle pareti, sono presenti dei pannelli Sandwich coibentati isolanti. Presenti dei serramenti di finestra in alluminio e vetrocamera.

Questo laboratorio al pianoterra, da un esame degli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Muggia, ed in particolare del **progetto di variante in sanatoria della SCIA IN SANATORIA allegato 49**, richiede una superficie finestrata (Sup. Fin. = mq. 3,10) che viene garantita da due serramenti di finestra posti nella parte alta delle pareti. Lo scrivente segnala alcune perplessità sulla funzionalità della finestra visibile **nella foto 146 dell'allegato 47**, infatti nella stessa foto si intravede esternamente la sagoma di una scaletta. In particolare, la finestra in argomento non comunica direttamente all'esterno della facciata, ma bensì in una zona interna di un sottotetto accessibile da un ulteriore serramento di porta, **vedi foto 230, 237 e 229 allegato 47**. Più precisamente alla finestra in argomento risulta interposto una sorta di piccolo disimpegno, accessibile dalla terrazza del primo piano da un serramento di porta in metallo e vetro.

Nemmeno l'altra finestra presente nel laboratorio al pianoterra (con superficie pari a mq. 31,10), che esternamente è visibile nella **foto 244 dell'allegato 47**, sembra ottimale per garantire un corretto livello aeroilluminante, essendo presenti nella parte esterna sulla terrazza del primo piano, svariati macchinari relativi agli impianti delle celle frigorifero e per il condizionamento.

Dal laboratorio al pianoterra sopra descritto di mq. 31,10 (**vedi progetto di variante in sanatoria relativo alla SCIA IN SANATORIA allegato 49**), è possibile accedere ad un disimpegno di circa mq. 15,42 di altezza interna di circa m. 2,91. Questo disimpegno, è accessibile pure dalla zona di disimpegni di mq. 56,34, dove sono presenti i due forni. Pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica.

Il disimpegno permette l'accesso a una prima cella frigorifero con superficie di circa mq. 11,22 e con altezza circa m. 2,28 (cella n. 1) ed a una seconda cella frigorifero con superficie di circa mq. 10,72 ed altezza di circa m. 2,20 (cella n. 5).

Come meglio riportato al successivo punto 6.3.1) della presente relazione risulta presente un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, che in ogni caso esclude dalla locazione una parte dello stabilimento. Più precisamente il laboratorio in argomento al pianoterra (di circa mq. 31,10) con l'adiacente disimpegno (di circa mq. 15,42), la cella frigorifero n. 1 di mq. 11,22, la cella frigorifero n. 5 (di circa mq. 10,72) la zona disimpegni di circa mq. 56,34 (dove sono presenti i due forni) sono certamente escluse dal contratto di locazione, vedi elaborato grafico presente a pagina 6 del file pdf del contratto di locazione allegato 14.

Prima di continuare con la descrizione, lo scrivente precisa che per la destinazione dei vani dello stabilimento, viene fatto esclusivamente riferimento all'ultima pratica urbanistica assentita e precisamente all'allegato progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA, vedi allegato 49.

Gli allegati elaborati grafici che sono stati consegnati allo scrivente dalla parte esecutata, e relativi alla richiesta di autorizzazioni sanitarie (vedi grafici allegato 20), sono utilizzati esclusivamente come un ausilio per la descrizione dei vani (riportando gli stessi grafici in maniera specifica la numerazione delle celle frigorifero presenti ed altre indicazioni).

Si evidenzia che durante il sopralluogo, il liquidatore della ditta debitrice esecutata "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione", ha dichiarato che tutte le celle frigorifero presenti negli immobili oggetto di locazione ad uso commerciale, sono di proprietà della stessa ditta

debitrice eseguita, ad eccezione della cella frigorifero n. 3 al pianoterra e dell'abbattitore (cella n. 7) al primo piano che sono di proprietà della ditta affittuaria "XXX XXX X.X.X." Lo stesso liquidatore della ditta debitrice eseguita ha precisato che tutti gli altri beni presenti nei restanti locali e spazi, cioè attrezzi, macchine, prodotti pronti alla vendita, materiali per l'inscatolamento sono di proprietà dell'azienda affittuaria "XXXXX XXXX X.X.X."

Continuando alla descrizione del pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11, dalla zona disimpegni di mq. 56,34 nella quale sono presenti i due forni, è possibile accedere ad un disimpegno di superficie di circa mq. 5,81 e con altezza di circa m. 2,75 (**vedi foto 169 usque 173 allegato 47**). In questo disimpegno risulta ricavata con la posa di serramenti in alluminio una sorta di armadiatura, dove insiste l'idropulitrice. In questo disimpegno sono presenti delle consistenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante terrazza. Nelle foto sono visibili le pessime condizioni degli intonaci presenti sul soffitto e sulle pareti.

Dallo stesso disimpegno, è accessibile una sala additivi di circa mq. 5,19 e con altezza di circa m. 2,30, **vedi foto 167 e 168 allegato 47**. Sul soffitto sono stati rimossi dei pannelli che erano presenti e sono visibili gli intonaci in pessime condizioni (causa le infiltrazioni).

Questa sala additivi presenta delle serie problematiche di infiltrazioni d'acqua dovute a carenze del manto impermeabilizzante presente sulla terrazza, infatti lo stesso vano è stato spostato in altro vano presente nei pressi del vano scale **vedi foto 120 allegato 47 e vedi elaborati grafici relativi alla richiesta di autorizzazioni sanitarie allegato 20**). Il disimpegno di circa mq. 5,81, permette pure l'accesso ad un altro disimpegno adiacente di circa mq. 5,08, **vedi foto 166 allegato 47**. Le pareti presenti nella parte bassa di questo disimpegno presentano i gli intonaci e tinteggiature completamente

ammalorati da infiltrazioni d'acqua, nella parte sopra sono presenti delle finestrate, **vedi foto 166 allegato 47**. Anche questo vano presenta serie infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante terrazza. Questo vano disimpegno è segnalato come zona chiusa negli elaborati grafici relativi alla richiesta di autorizzazioni sanitarie, **vedi allegato 20**.

Da quest'ultimo disimpegno da un serramento di porta in alluminio (**vedi foto 166 allegato 47**), si raggiunge una zona coperta dalla soprastante terrazza (**vedi foto 164 allegato 47**). Da questa zona coperta dalla terrazza, si accede a due vani tecnici comunicanti, e precisamente ad un primo locale quadro elettrico con superficie di circa mq. 5,94 e con altezza di circa m. 2,30 (**vedi foto 151 usque 154 allegato 47**) ed a un secondo locale centrale termica con superficie di circa mq. 5,78 con altezza di circa m. 2,30 **vedi foto 155 usque 163 allegato 47**. La caldaia a gas metano presente in questo vano (per riscaldamento che per produzione di acqua calda), è a servizio sia per l'edificio presente sulla p.c.ed. 211/1 che per l'edificio presente sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11. Si evidenzia che le condizioni di manutenzione e di conservazione dei due locali in argomento sono pessime, specialmente nel locale centrale termica sono presenti delle consistenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante terrazza, gli intonaci delle pareti e soffitti sono in buona parte ammalorati.

Nei pressi del locale tecnico quadro elettrico e nei pressi dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 (dove al pianoterra si trovano gli uffici dello stabilimento artigianale), esiste una zona parzialmente coperta (dalla soprastante terrazza del primo piano) dove è presente un lavandino di servizio, **vedi foto 149 e 150 allegato 47**, **vedi l'individuazione gli elaborati grafici relativi alla richiesta di autorizzazione sanitarie, allegato 20 e vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**). Questa zona presenta una zona pavimentata parzialmente in piastrelle, **vedi foto 150**

allegato 47, una parte della facciata dell'edificio p.c.ed 211/2 (sulla destra nella **foto 149 e 150 allegato 47**, risulta rivestita con vecchie piastrelle.

Nel cortile (p.c.ed. 211/2) è accessibile un piccolo vano officina di circa mq. 5,09 di altezza circa m. 2,70 (posto nei pressi del piccolo deposito detersivi e dell'ingresso alla zona carico scarico, **vedi per individuare la posizione gli elaborati grafici relativi alla richiesta di autorizzazione sanitarie, allegato 20.**)

Le condizioni di manutenzione e di conservazione dello stabilimento artigianale sito al PIANOTERRA (subalterno 1 sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia) possono che essere considerate normali in alcune parti, ma in altre le condizioni sono decisamente scarse.

Esistono infatti delle zone che al pianoterra che presentano seri problemi di infiltrazione d'acqua, localizzate prevalentemente nella zona dove si trova la soprastante terrazza al primo piano.

Queste infiltrazioni interessano, **con riferimento al progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, il locale centrale termica (**vedi foto 156 usque 163 allegato 47**), la sala aromi (**vedi foto 167 e 168 allegato 47**), il disimpegno antistante la sala aromi/additivi (**vedi foto 169 usque 172 allegato 47**) ed in maniera ridotta, pure l'adiacente locale centrale elettrica (**vedi foto 151 usque 155**). Per le problematiche di infiltrazioni d'acqua presenti il locale additivi, come si evince dagli elaborati grafici predisposti per autorizzazioni sanitarie (**vedi allegato 20**), è stato spostato in altro vano (**presente nei pressi del vano scale per l'accesso al primo piano**), ed altri vani negli stessi elaborati grafici (**vedi allegato 20**) sono stati denominati "chiusi".

Queste problematiche di infiltrazione d'acqua provenienti dalla soprastante terrazza, non sono certamente di semplice soluzione, vista la presenza dei numerosi macchinari presenti sulla stessa terrazza (compressori delle celle

frigorifero e per il generatore di CO”), **vedi foto 222 usque 226 e foto 237 usque 241 allegato 47**. Inoltre la terrazza non presenta un unico livello, ma sono presenti dei salti di quota, che rendono certamente complessa l’operazione di impermeabilizzazione del solaio.

Il ripostiglio presente al pianoterra dello stabilimento (**vedi pianta del pianoterra del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**), ripostiglio insistente sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11, risulta negli elaborati predisposti per le autorizzazioni sanitarie (**vedi allegato 20**) come “chiuso”. In questo ripostiglio (**vedi foto 123, 124 e 125 allegato 47**) il soffitto non risulta intonacato e gli intonaci alle pareti risultano sommariamente eseguiti. Nello stesso vano è stata inoltre riscontrata presente una nicchia sulla muratura portante, con soprastante una putrella in acciaio. Questa nicchia sulla muratura, risulta peraltro rappresentata nella **planimetria catastale allegato 31, ma non risulta rappresentata nel progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi foto 123, 124 e 15 allegato 47**. Lo scrivente, nonostante che con la richiesta di agibilità e con la pratica della SCIA IN SANATORIA, sia stato depositato il certificato di collaudo per le opere strutturali (**vedi allegato 54 e vedi richiesta di agibilità allegato 51**), ritiene necessaria l’esecuzione di alcune verifiche da parte di un tecnico abilitato (ingegnere strutturista). Pertanto l’aggiudicatario degli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, dovrà sostenere i costi necessari per le spese tecniche di verifica e per gli eventuali adeguamenti da eseguirsi.

Nel laboratorio al pianoterra (quello che riporta una “*Sup. Fin. = mq. 1,31*” **nella pianta del pianoterra dell’allegato 49**), sono, presenti delle finestrate nella parte alta delle pareti, che a parere dello scrivente non rispettano in maniera adeguata i requisiti aeroilluminanti. Il laboratorio al pianoterra in argomento, con riferimento alla planimetria catastale relativa (**allegato 31**),

risulta posto esattamente sotto alla zona che nella pianta del primo piano, viene indicata come “*VUOTO SUL LABORATORIO*”. Nella **foto 146 dell'allegato 47** è visibile la finestra del laboratorio al pianoterra, la stessa finestra al livello del primo piano, corrisponde esternamente, alla **foto 230 dell'allegato 47**. Occorre precisare che la **foto 230 dell'allegato 47**, è stata ripresa dalla terrazza con un serramento di porta aperto. Questo serramento di porta, racchiude una sorta di piccolo disimpegno, nel quale è presente una piccola scaletta in lamiera piegata e nel quale è presente la finestra del sottostante laboratorio al pianoterra. Il serramento di porta (chiuso) è visibile nella **foto 237 dell'allegato 47**. Lo scrivente ritiene che questa finestra del laboratorio, che al primo piano prospetta esternamente su un piccolo disimpegno (chiuso da ulteriore serramento di porta) non presenti delle caratteristiche sufficienti aeroilluminanti.

L'altra finestra del laboratorio al pianoterra, con riferimento alla **pianta del pianoterra e del primo piano del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, è quella inquadrata **nella foto 240 e nella foto 244 nell'allegato 47**. Anche per questa finestra, con tutti i macchinari antistanti esternamente, a parere dello scrivente potrebbe non presentare i necessari requisiti aero illuminanti.

Quindi se per l'utilizzo del laboratorio in argomento (vano che al pianoterra dell'allegato 49 presenta un'altezza interna di m. 3,50 e di m. 4,45 con Sup. Fin. = mq. 3,10), qualora sia da rispettare il rapporto aeroilluminante, per lo svolgimento di una attività artigianale specifica, dovranno essere eseguite eventuali opere di adeguamento per le finestre esistenti, tutto questo a spese della parte aggiudicatrice degli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva.

Nella cabina elettrica montacarichi, **vedi foto 251 e 252 dell'allegato 47**, sono state riscontrate presenti delle consistenti infiltrazioni d'acqua; per

l'individuazione della localizzazione del vano dove si trova la cabina elettrica montacarichi, si fa riferimento alla pianta del pianoterra degli elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie (**vedi allegato 20**). La cabina elettrica montacarichi è posta esattamente sotto al locale compressori al primo piano (locale che risulta praticamente completamente aperto sia livello della copertura che dalla griglia presente in facciata verso strada, **vedi foto 211, 212, 5, 6 e 7 dell'allegato 47**).

La cella frigorifero n. 2 riporta esternamente sul serramento d'accesso, la scritta (cella in manutenzione), come si evince dalle foto **127, 130 e 131 dell'allegato 47**; per l'individuazione della cella frigorifero n. 2, si fa riferimento alla pianta del pianoterra degli elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie (**vedi allegato 20**).

La cella frigorifero n. 2 (**vedi foto 129, 130 e 131 allegato 47**) presenta pertanto la necessità di interventi di manutenzione.

Durante il sopralluogo, il liquidatore della società esecutata, **ha dichiarato che la cella frigorifero n. 3 non è di proprietà della società esecutata**, ma bensì della società conduttrice; per l'individuazione del posizionamento della cella n. 3, si fa riferimento alla pianta del pianoterra degli elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, **vedi allegato 20 e vedi contratto di locazione di immobile ad uso commerciale allegato 14**.

Le facciate esterne dell'edificio eretto sulla p.c.ed 211/2 e sulla p.c. 1625/11 esterne del C.C. di Monti di Muggia, civico n. 81/a di Località Santa Barbara (catastalmente civico n. 81 di Località Santa Barbara), risultano intonacate e rivestite con un rivestimento plastico applicato a spatola (tipo graffiato), **vedi foto 4 usque 10 e vedi foto 12, 13 usque 17 dell'allegato 47**. Sono presenti delle zone dove sono stati eseguiti dei rappezzi e zone dove sono presenti dei rigonfiamenti che interessano il rivestimento, ma anche gli intonaci, **vedi foto 8, 9, 10 allegato 47**. Un pluviale scarica l'acqua direttamente sulla strada, **vedi**

foto 8 allegato 47. Una parte delle facciate, corrispondente alla zona dove gli edifici originari sono stati ampliati nella zona centrale, le facciate sono costituite da pannelli Sandwich coibentati isolanti, **vedi foto 17 usque 20 allegato 47.** Non è stato possibile accedere alla copertura in coppi per verificare la situazione del tetto.

UFFICI DELLO STABILIMENTO ARTIGIANALE SITI AL PIANOTERRA DELL'EDIFICIO ERETTO SULLA P.C.ED. 211/1 DEL C.C. DI MONTI DI MUGGIA, vedi planimetria catastale del subalterno 1 allegato 32, vedi visura Catasto Fabbricati allegato 34 e visura al Catasto Terreni allegato 39, vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORI allegato 49, vedi estratto della mappa catastale allegato 6

Nell'edificio su due piani ed individuato dalla p.c.ed. 211/1, al pianoterra, sono presenti gli uffici dello stabilimento (**vedi planimetria catastale allegato 32, vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi foto 31 usque 65 allegato 47 e vedi elaborati grafici relativi alla richiesta di autorizzazioni sanitarie allegato 20**). Gli uffici presentano un ingresso dalla strada, però attraverso il cortile posto esternamente e costituito dalla p.c.ed. 211/2 (particella questa censita nel c.t. 1° della P.T. 1277 del C.C. di Monti di Muggia), dove risulta presente, la zona parcheggio dell'intero comprensorio costituito dalla p.c.ed. 211/1, dalla p.c.ed. 211/2 e dalla p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia. Detto parcheggio prevede (come previsto dai progetti depositati al Comune di Muggia) cinque posti auto, **vedi foto 1 usque 4 allegato 47, vedi estratto mappa allegato 6.** L'accesso agli uffici, può avvenire anche dal cortile interno però sempre con passaggio sulla p.c.ed. 211/2. In questo caso l'accesso avviene, superata la prima parte del cortile interno, con passaggio nel portico presente posto sotto la scala esterna, facente parte e realizzata dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia (c.t.1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti di

Muggia), **vedi foto 59 allegato 47, vedi estratto mappa allegato 6, vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi planimetria catastale allegato 32 e vedi elaborati grafici relativi autorizzazioni sanitarie allegato 20.**

Occorre precisare che la situazione in natura per quanto al dimensionamento dei vani ed alla posizione delle pareti divisorie interne è corrispondente a quella rappresentata al pianoterra, **nel progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49.**

Per quanto alla descrizione dei vani, si farà pure riferimento a degli **elaborati grafici consegnati dal debitore esecutato e relativi alla richiesta di autorizzazioni sanitarie, vedi allegato 20.**

Il pianoterra (vedi **planimetria catastale allegato 32 e vedi pianta del pianoterra allegato 40 e pianta del pianoterra “Scarico acque” dell’allegato 20**) è composto da un ufficio amministrazione, un ufficio archivio, un ufficio marketing, (prospettante verso la scala), un archivio (locale apparecchiature impianti tecnologici), un disimpegno ed un servizio igienico w.c.

Si evidenzia che durante il sopralluogo, il Signor XXXXXX XXXXXXX, ha dichiarato che gli arredamenti degli uffici al pianoterra (siti sotto l’appartamento) sono di proprietà della società debitrice esecutata, ad eccezione della cella frigorifero n. 3 al pianoterra e dell’abbattitore (cella frigorifero n. 7) al primo piano che sono di proprietà della ditta affittuaria “XXXXXX XXXX XXXXX”

L’ufficio amministrazione (**nella pianta del pianoterra “Scarico acque” dell’allegato 20**), che corrisponde nella **pianta del pianoterra del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, all’ufficio con superficie di mq. 23,28, rispetto alla **planimetria catastale, vedi allegato 32**, presenta in natura delle dimensioni minori, in quanto la parete divisoria tra

archivio (locale apparecchiature e impianti tecnologici) e tra l'ufficio amministrazione, risulta posta in diversa posizione e precisamente in linea con la parete dove si trova il foro porta per l'accesso al disimpegno dallo stesso ufficio amministrazione. Va inoltre segnalato, sempre con riferimento alla **planimetria catastale allegato 32**, che l'archivio (locale apparecchiature e impianti tecnologici) di fatto risulta privo funzionalmente della finestra, in quanto nella zona portico (sottostante alla cucina dell'alloggio al primo piano, risulta ricavato, con delle pannellature un vano ripostiglio (accessibile dal cortile presente sulla p.c.ed. 211/2), ripostiglio non rappresentato nella **planimetria catastale allegato 32**, ma correttamente **rappresentato nella pianta del pianoterra del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**. Nello stesso progetto di variante in sanatoria, risulta pure presente un tamponamento sul foro finestra del vano denominato archivio, tamponamento non riscontrato presente, **vedi foto 47, 48, 64 e 65 allegato 47**.

Di pertinenza agli uffici al pianoterra, esiste quindi un ripostiglio ricavato sotto la scala esterna adiacente all'edificio (**vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**). Va inoltre precisato che la scala esterna, in parte attraversa il foro architettonico della finestra dell'ufficio con superficie di mq. 9,72 (denominato Marketing nei grafici dell'**allegato 20**).

Per l'immobile costituito dal subalterno catastale 1, **vedi planimetria catastale allegato 32, visura catastale allegato 34, risulta presente come riportato al seguente punto 6.1.1) un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, vedi allegato 13**.

Lo stesso contratto di locazione non interessa tutto l'immobile ma unicamente una parte dello stesso e precisamente due locali ed un'area esterna pertinente.

L'impianto di riscaldamento degli uffici al pianoterra, risultava originariamente collegato ad un locale caldaia presente al pianoterra dell'edificio esistente sulla p.c.ed. 211/2, ma come segnalato dalla parte eseguita, detto impianto non è più funzionante.

Il riscaldamento del vano, avviene tramite uno split collegato ad una pompa di calore (**vedi foto 35 allegato 47**).

Da un serramento di porta interno in legno tamburato, si accede ad un disimpegno/atrio, **vedi foto 42 usque 45 allegato 47**. La superficie è di circa mq. 9,34 con una altezza interna di circa m. 2,45. Il pavimento è in parte in materiale plastico ed in parte in battuta di graniglia di marmo (tipo pepe e sale), pareti intonacate e tinteggiate. Sul soffitto è presente un controsoffitto. Questo vano non risulta incluso nel contratto di locazione **allegato 13**.

Dal disimpegno/atrio si accede da un serramento di porta in legno e vetro ad un altro ufficio con superficie di circa mq. 15,13 ed altezza interna di circa m. 2,70, **vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi foto 36 usque 41 allegato 47**. Nell'elaborato grafico a **pagina 5 dell'allegato 20** questo vano risulta destinato ad archivio. Pavimento in vecchie piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Risulta presente una finestra in legno e vetrocamera, completo di scuri in legno, che prospetta sulla p.c.ed. 211/2 (verso strada). Questo vano risulta compreso nella parte locata con il contratto di locazione **allegato 13**.

Sempre dal disimpegno/atrio si accede ad bagno con superficie circa mq. 3,83 e con un'altezza di circa m. 2,70, **vedi foto 55 usque 58 allegato 47**. Pavimento e rivestimento parziale delle pareti in vecchie piastrelle di ceramica, soffitto e parte restante delle pareti intonacata e tinteggiata. Come sanitari sono presenti una vasca da bagno, un w.c. ed un lavabo. Tutti i sanitari, le rubinetterie presenti, le pavimentazioni ed i rivestimenti, sono vetusti ed in pessime condizioni. Il bagno presenta una finestra di ridotte dimensioni posta nella

parte alta (**vedi foto 56 allegato 47**) che prospetta nella corte interna presente sulla p.c.ed. 211/2 (senza servitù iscritte presso l'ufficio tavolare).

Il bagno non risulta compreso nella parte locata con il contratto di locazione **allegato 13**.

Il disimpegno/atrio permette l'accesso ad un ulteriore ufficio di circa mq. 9,72 e con altezza interna di circa m. 2,70 posto nei pressi della scala esterna, **vedi pianta del pianoterra allegato 49, vedi planimetria catastale allegato 32, vedi foto 51 usque 54 allegato 47**. Questo vano nell'elaborato grafico presente a **pagina 5 dell'allegato 20** (grafici predisposti per delle richieste di autorizzazione sanitarie e consegnati allo scrivente dal Sig. XXXXXX XXXXXX), viene denominato Marketing. Pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacato e tinteggiato. Nel vano è presente un serramento di finestra il legno e vetro che prospetta nella corte interna verso la scala esterna che permette l'accesso al primo piano dove si trova l'alloggio. La scala esterna di accesso al primo piano ricade sulla p.c.ed. 211/1.

Per quanto alla finestra presente in questo ufficio, si precisa che la rampa scale esterna occlude parzialmente il foro finestra stesso, **vedi foto 52 allegato 47**.

L'ufficio di circa mq. 9,72 (Marketing) non risulta compreso nella parte locata con il contratto di locazione **allegato 13**.

Dal disimpegno/atrio si accede pure ad un archivio, **vedi pianta del pianoterra del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi foto 46 usque 50 allegato 47**. L'archivio ha una superficie di circa mq. 15,88 ed un'altezza interna di circa m. 2,70. Questo vano nel grafico presente a **pagina 5 dell'allegato 20** (grafici relativi a delle richieste di autorizzazione sanitarie e consegnati dalla parte esecutata), viene denominato locale apparecchiature impianti tecnologici. Pavimento in linoleum, pareti e soffitto intonacato e tinteggiato. Come si evince dalla **pianta del pianoterra del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, il

vano al pianoterra viene considerato come archivio in quanto privo di finestra, infatti esternamente al vecchio foro di finestra, come appare chiaramente dallo stesso elaborato, risulta presente un ripostiglio con accesso dall'esterno (di pertinenza agli uffici al pianoterra).

Rispetto al **progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA, vedi allegato 49**, il foro finestra non è risultato eliminato, ma bensì è presente in natura, **vedi foto 47 e 48 allegato 47**. La stessa finestra prospetta all'interno del vano chiuso (ripostiglio) con accesso esterno (vano ricavato nella parte sottostante al terrazzo dell'alloggio al primo piano subalterno catastale 2 sulla p.c.ed. 211/1), **vedi foto 64 e 65 allegato 47**.

Infine dal disimpegno/atrio si raggiunge un portico presente sotto la scala esterna che permette l'accesso al primo piano dove si trova l'alloggio. Il portico ha le dimensioni di circa 5,45, **vedi foto 59 e 60 allegato 47**.

Dal portico si accede ad un ripostiglio sottoscala con superficie di circa mq. 3,00 e con altezza interna variabile (altezza media di circa m. 1,40), **vedi pianta del pianoterra del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49 e vedi planimetria catastale allegato 32, vedi foto 60 1 61 allegato 47**. L'accesso avviene da un serramento di porta in alluminio. Nel vano sono presente infiltrazioni d'acqua per carenza di impermeabilizzazione della rampa scale esterna (che permette l'accesso al primo piano dove si trova l'alloggio), **vedi foto 24 e 25 allegato 47**.

Sempre dal portico, con passaggio però sul cortile della p.c.ed. 211/2, è possibile raggiungere il ripostiglio esterno (quello che occlude completamente la funzionalità della finestra presente nel vano archivio di mq. 15,88 sopradescritto), **vedi progetto in sanatoria di variante SCIA IN SANATORIA allegato 49**). Il ripostiglio esterno ha una superficie di circa mq. 6,13 ed una altezza interna di circa m. 2,61 e risulta presente nella zona sottostante alla cucina dell'alloggio presente al primo piano (**vedi pianta del**

pianoterra e del primo piano del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49). Va precisato che il vano ripostiglio è stato realizzato con posa di semplici pannelli prefabbricati e con installazione di un serramento metallico, **vedi foto 62 usque 65 allegato 47.**

Le condizioni di manutenzione e di conservazione degli uffici dello stabilimento artigianale, presenti al pianoterra (subalterno 1 sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia) sono pessime, le pavimentazioni sono vetuste, i rivestimenti, i sanitari del bagno, sono quelli risalenti agli anni 1960. Sulle pavimentazioni sono presenti delle sovrapposizioni di altri materiali (piastrelle o tipo linoleum). L'ufficio risulta privo di un impianto di riscaldamento funzionante, come dichiarato dalla parte esecutata, infatti viene utilizzata una pompa di calore. Il vecchio impianto di riscaldamento era collegato ad un locale centrale termica che risultava comune con lo stabilimento e presente sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c.ed. 1625/11. Questo vano centrale termica, si trova in pessime condizioni e con la presenza di infiltrazioni d'acqua. La pompa di calore è posizionata sul retro dell'edificio e prospetta sulla parte di facciata presente nella zona portico (sottostante al terrazzo dell'alloggio soprastante), **vedi foto 60 allegato 47.** Tutti i serramenti di porta interni sono vetusti e richiedono interventi di manutenzione/sostituzione. Occorre segnalare che le quote del pavimento interno degli uffici al pianoterra, sono inferiori in alcuni punti al livello della strada ed alle quote del terreno esterno. Si evidenzia inoltre che il debitore esecutato, ha segnalato che nelle giornate di pioggia particolarmente intense sono avvenuti degli allagamenti. Tutto questo nonostante esternamente (sul confine della p.c.ed. 211/2 e la strada pubblica) sia presente una canaletta di raccolta acque, **vedi foto 1, 2 e 4 allegato 47.**

Si segnala inoltre che dagli elaborati grafici di progetto, consultati dallo scrivente presso il Comune di Muggia, nonché dallo stato in natura, non si è

potuto riscontrare la presenza di una intercapedine areata posta sotto alla pavimentazione del pianoterra, **intercapedine che dovrà venire realizzata.**

Inoltre, come si evince chiaramente dalla **foto 38 dell'allegato 47**, sono **evidenti le problematiche arretrate dall'umidità presente nelle murature (per fenomeni di capillarità) e probabilmente per saltuari allagamenti.**

Gli scuri esterni presentano i segni del tempo e dovranno essere sostituiti, le finestre in legno richiedono interventi di manutenzione/sostituzione. Il portoncino d'ingresso presente sul lato verso strada, **vedi foto 2 allegato 47** e quello presente sul retro dell'edificio, **vedi foto 59 allegato 47** richiedono interventi di manutenzione.

Il servizio igienico al pianoterra è in pessime condizioni e richiede il completo rifacimento con sostituzione piastrelle, rivestimenti, sanitari, ecc., **vedi foto 55 usque 58 allegato 47.**

Un vano archivio, risulta privo della funzionalità della finestra, vista la presenza di un ripostiglio presente sul retro, **vedi foto 47, 48 e foto 64 e 65 allegato 47.** Un altro vano ufficio (denominato Marketing **nella pagina 5 dell'allegato 20**) presenta il foro finestra, parzialmente occluso dalla rampa scale esterna, che permette l'accesso all'alloggio al primo piano, **vedi foto 52 e foto 66 allegato 47.**

L'impianto elettrico come si evince dalla documentazione fotografica, dalla foto 30 alla foto 65 allegato 47, canalette esterne non adeguatamente fissate, ma anche collegamenti volanti con svariati cavi, pertanto si ritiene l'impianto da adeguare alla normativa vigente.

Nel ripostiglio sottoscala (presente sotto la scala esterna dell'alloggio al primo piano), sono presenti delle infiltrazioni, **vedi foto 61 allegato 47.**

L'edificio nel quale insiste l'alloggio (p.c.ed. 211/1 del C.C. di Località Santa Barbara) presenta delle facciate in condizioni tali da richiedere in ogni caso degli interventi di manutenzione, **vedi foto 1, 2, 3, 11, 22, 23, 24, 26, 27, 28,**

29 e 30 dell'allegato 47. La linda del tetto, **vedi foto 22** presenta dei segni di ammaloramento degli intonaci, probabilmente dovuti a problematiche sulle lamiere (grondaie) presenti sulla copertura.

STABILIMENTO ARTIGIANALE AL PRIMO PIANO, vedi pianta del primo piano del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi pianta del primo piano della planimetria catastale allegato 41, vedi estratto della mappa catastale allegato 6, vedi elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie allegato 20.

Tornando alla descrizione della parte di stabilimento artigianale presente sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 (**vedi planimetria catastale allegato 31 e vedi pianta del primo piano del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**), dal pianoterra si raggiunge il **primo piano**, tramite il vano scale dove si trova lo spogliatoio (precedentemente descritto) presente nell'angolo di nord-est dell'edificio (**vedi foto 184 usque 187 allegato 47**). Le pareti della rampa scale sono rivestite con piastrelle di ceramica, la rampa scale è rivestita con piastrelle di gres. Il primo piano è raggiungibile pure tramite il montacarichi, (posto sempre nei paraggi del vano scale, **vedi foto 188 allegato 47**). Dal pianerottolo della rampa scale, da un serramento in alluminio e vetro si accede direttamente al laboratorio climatizzato presente al primo piano (**vedi foto 186 allegato 47**). Il laboratorio climatizzato al primo piano ha una superficie complessiva di circa mq. 164,40 ed altezze interne variabili (**vedi pianta del primo piano del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49 e vedi pianta del primo piano della planimetria catastale allegato 31**). Le altezze interne variano, sulla base della **planimetria catastale allegato 31**, da un minimo di circa m. 2,60 ad un massimo di circa m. 3,95 ed esiste una zona con un'altezza costante di circa m. 2,85. **Si precisa che le altezze riportate (anche i seguito nella presente relazione) sono riferite a quelle presenti nella planimetria catastale**

allegato 31, e che le stesse sono riportate unicamente per l'individuazione chiara dei vani e per la descrizione degli stessi.

Dal vano scale si raggiunge la prima parte di laboratorio al primo piano che con riferimento alla **planimetria catastale allegato 31** che presenta sulla base della stessa planimetria catastale, delle altezze minime di circa m. 2,60 ed un'altezza massima di circa m. 3,95, **vedi foto 186 usque 194 e vedi foto 206 e 207 allegato 47** (il **progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, riporta l'altezza media di m. 3,20). In questa parte di laboratorio è presente l'accesso dal vano scale, l'arrivo del montacarichi ed un vano compressori (**vedi foto 211 e 212 allegato 47**).

E' presente un serramento di finestra che prospetta la strada pubblica, in legno e vetrocamera. Pavimenti in battuta di cemento, pareti e soffitti in pannelli Sandwich coibentati isolanti. In parte le pareti sono rivestite con delle presunte lamiera di alluminio preverniciate.

Da questa parte di laboratorio, sempre con riferimento alla pianta del primo piano della **planimetria catastale allegato 31**, si accede alla parte di laboratorio che presenta sulla base della planimetria catastale stessa, delle altezze variabili di circa m. 2,60, m. 3,95 e m. 3,20. Nel **progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, è riportata l'altezza media di m. 3,20.

In questa parte di laboratorio sono presenti due celle frigorifero che sono numerate negli **elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie allegato 20**, rispettivamente come cella frigorifero n. 8 e cella frigorifero n. 9, **vedi foto 217, 218 e 219 allegato 47**. La cella frigorifero n. 8 ha una superficie di circa mq. 13,40, mentre la cella frigorifero n. 9 ha una superficie di circa mq. 5,25. **Si precisa che la cella frigorifero n. 8 e n. 9, non risultano comprese nella parte di stabilimento artigianale oggetto di locazione commerciale con il contratto di locazione allegato 14.**

Sempre in questa parte di laboratorio, è presente un serramento di finestra in alluminio e vetrocamera, che prospetta sulla corte interna (**vedi foto 214 allegato 47**), un serramento di porta coibentata, che prospetta nel “vuoto” della sottostante zona carico scarico del pianoterra, (**vedi foto 220, 221 e 118 allegato 47**)

Pavimenti in battuta di cemento, pareti e soffitti con pannelli Sandwich coibentati isolanti. In parte le pareti sono rivestite con delle presunte lastre di alluminio preverniciate.

Nel sopralluogo il Sig. XXXXXX XXXXXXX, ha precisato che le la cella frigorifero n. 8 e n. 9 non sono utilizzate da tempo e nemmeno funzionanti.

Si precisa che la cella frigorifero n. 9, vedi foto 218 allegato 47, presenta una finestra protetto da inferriata, che prospetta la strada pubblica, ha pavimenti in battuta di cemento, pareti e soffitto in pannelli Sandwich coibentati isolanti, **vedi foto 218 e foto 6 allegato 47**. I pavimenti della cella 8 sono in battuta di cemento, le pareti interne ed i soffitti in pannelli Sandwich coibentati isolanti. In parte le pareti presentano un rivestimento lastre di alluminio preverniciate.

Dalla parte di laboratorio al primo piano con altezza variabile di circa m. 2,60, m. 3,95 e m. 2,60 (con riferimento alla pianta del primo piano della **planimetria catastale allegato 31**), è possibile raggiungere nei pressi della rampa scale, un servizio ed un w.c. **vedi foto 207, 208, 209 e 253 allegato 47 (con riferimento al progetto in variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49)**. Il servizio e il w.c. assieme, hanno una superficie complessiva di circa mq. 4,47. Il liquidatore Sig. XXXXXX XXXXXXX, in sopralluogo ha segnalato che detto vano non è più utilizzato come servizio igienico, ma bensì come sala attrezzi, come risulta pure dagli elaborati grafici predisposte per delle richieste di autorizzazione sanitarie e consegnati allo scrivente (vedi allegato 20).

Il servizio ed il w.c. presentano pavimenti e parte delle pareti, rivestite con piastrelle di ceramica. Sono presenti due finestre che prospettano su una piccola corte interna, **vedi foto 205, 253 allegato 47**. Le condizioni sono scarse, infatti il servizio con w.c. è utilizzato come deposito, alcune piastrelle del rivestimento sono mancanti, il w.c. è stato eliminato. sul soffitto sono presenti delle macchie di presunte infiltrazioni provenienti dal soprastante tetto (**vedi foto 253 allegato 47**).

Sempre dalla parte di laboratorio al primo piano con l'altezza variabile di circa m. 2,60, m. 3,95 e m. 2,60, con riferimento alla pianta del primo piano della **planimetria catastale allegato 31**, (altezza media riportata nel progetto di variante in sanatoria m. 3,20), è possibile raggiungere la parte di laboratorio più grande che presenta una altezza interna uniforme di m. 2,85, **vedi foto 195 usque 204 allegato 47**.

Durante il sopralluogo, il liquidatore della Società esecutata ha indicato di avere posizionato due puntelli a piastra in acciaio, vedi foto 198, 204 e 210 dell'allegato 47, nei pressi dei serramenti di porta e del foro di collegamento della parte di laboratorio con altezza di m. 2,85, con il laboratorio con altezza variabile. Questi puntelli sono stati posizionati, come riferito dal Sig. XXXXXX XXXXXXX, in seguito all'avvenuta demolizione, di un pilastro. Dall'esame del progetto di variante in sanatoria relativo alla SCIA IN SANATORIA, vedi allegato 49, lo scrivente è del parere che lo stato dei luoghi sia corrispondente in natura ai progetti presentati al Comune di Muggia (vedi allegato 49), se non per l'eventuale assenza di un serramento di porta (nella zona centrale) di dimensioni 2,60 x 1,90, in ogni caso ritiene che l'aggiudicatario della presente procedura esecutiva, a proprie spese dovrà incaricare a proprie spese, un tecnico abilitato (ingegnere abilitato) per eseguire le verifiche necessarie, eseguendo nel caso le opere necessarie.

In questa parte di laboratorio di altezza circa m. 2,85, **vedi foto 199 usque 204 allegato 47** sono presenti le macchine per il confezionamento sottovuoto e per il confezionamento in ATM, **vedi piante del primo piano, degli elaborati grafici relativi alla richiesta di autorizzazioni sanitarie allegato 20**. Pavimenti in battuta di cemento, pareti e soffitto con pannelli Sandwich coibentati isolanti. Nel vano sono presenti delle finestre in alluminio e vetrocamera, vedi foto 199, 200, 201, 202, 203. Le stesse finestre prospettano nella terrazza del primo piano, sul cortile interno carrabile e su un piccolo cortile (dover risulta presenta una copertura metallica soprastante la cella frigorifero n. 3 al pianoterra, **vedi foto 205 allegato 47**).

Da questo laboratorio (con altezza interna di m. 2,85) è possibile accedere (con riferimento alla pianta del primo piano degli elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, **vedi allegato 20**) alla cella frigorifero n. 6, che ha una superficie di circa mq. 8,00, **vedi foto n. 195 allegato 47**. Dalla stessa cella frigorifero n. 6 è possibile da un ulteriore serramento di porta presente nella stessa cella frigorifero, raggiungere la sottostante zona al pianoterra dello stabilimento, dove si trova la zona carico scarico (o meglio raggiungere il vuoto sulla zona carico scarico, **vedi foto 118 allegato 47**), come si evince dalla **pianta del primo piano degli elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, vedi allegato 20 e vedi foto 116, 117, 118 e 119 allegato 47**.

Dal laboratorio (di altezza 2,85) è possibile raggiungere l'abbattitore (indicato come cella frigorifero n. 7, nella pianta del primo piano degli elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, **vedi allegato 20**).

L'abbattitore (cella frigorifero n. 7) ha una superficie di circa mq. 6,93, **vedi foto 196, 199, 202 allegato 47**.

Sempre dal laboratorio (di altezza 2,85) è possibile raggiungere un deposito (indicato come deposito cartoni etichette, nella pianta del primo piano degli

elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, **vedi allegato 20**). Questo deposito ha una superficie di circa mq. 17,70 e presenta un'altezza ridotta di circa mq. 2,05, **vedi foto 248, 249 e 250 allegato 47**. Nel vano è presente un lucernario, **vedo foto 250 allegato 47**. Il vano deposito, **vedi foto 248, 249 e 250**, ha una quota del pavimento inferiore di circa m. 0,42 rispetto al pavimento del laboratorio (**vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 47**).

Si evidenzia che da un esame del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, vedi allegato 14, che il contratto stesso prevede la locazione solamente una parte dello stabilimento artigianale che sembra escludere l'abbattitore ed il deposito cartoni etichette, vedi pianta del primo piano della planimetria presente a pagina 6 del pdf relativo al contratto di locazione allegato 14, vedi pianta del primo piano del progetto variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49 e vedi pianta del primo piano degli elaborati grafici predisposti per autorizzazioni sanitarie, allegato 20.

Dal laboratorio al primo piano (di altezza 2,85) è possibile raggiungere da un serramento di porta, con riferimento agli elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, **allegato 20**, una ristretta zona dalla quale è possibile ispezionare la copertura della zona dove al piano inferiore (pianoterra) si trova la cella n. 3, la sala additivi e un disobbligio che permette l'accesso al vano scale, **vedi foto 204 e foto 205 allegato 47**.

Nella **foto 205 dell'allegato 47** (assunta dall'ispezione alla copertura posta sopra la cella frigorifero n. 3, o meglio dalla corte interna non praticabile), sono visibili due finestre sulla destra dell'immagine, con riferimento al **progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA, vedi allegato 49**, queste due finestre sono relative al servizio ed all'annesso w.c. (ora sala attrezzi), mentre le due finestre in primo piano nella stessa immagine, sono

relative ad altro edificio di proprietà di terzi, presente sulla p.c. 1664/2 del C.C. di Monti di Muggia.

Sempre da un esame della **foto n. 205 dell'allegato 47**, sono visibili delle tubature ad un pluviale, che sembra sia a servizio della copertura in coppi dell'edificio eretto sulla p.c. 1664/2 (**vedi estratto mappa allegato 6**).

Si precisa che non risultano iscritte servitù presso l'Ufficio Tavolare di Trieste, relative alla presenza dei due fori finestra che prospettano sulla p.c. 1625/11 e nemmeno relative allo stillicidio d'acqua. del C.C. di Monti di Muggia (di parte eseguita).

Infine dal laboratorio al primo piano (di altezza 2,85), con riferimento al **progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, da un serramento di porta (**vedi foto 196 allegato 47**) è possibile raggiungere la parte di terrazza e la passerella che risulta ricadere sulla p.c.ed. 211/2 del C.C. di Monti di Muggia, **vedi foto 222 usque 226, foto 237 usque 241 e foto 244 usque 247 allegato 47**.

La terrazza, come si evince **dal progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, presenta diversi salti di quota ed ha una superficie di circa mq. 90. Buona parte della terrazza è occupata dai macchinari relativi alle celle frigorifero presenti, quelli per il raffrescamento delle zone climatizzate ed in parte dal generatore di CO₂, vedi pure pianta del primo piano degli allegati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, **allegato 20**.

Sulla terrazza, come si evince **dal progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, e precisamente dalla pianta del primo piano e dalla pianta della copertura, risulta presente una struttura su pilastri in ferro a sostegno di una tenda, **vedi foto 224 allegato 47**.

Nella stessa foto 224 e nella foto 225 e 226 dell'allegato 47, sono visibili i residui di una ulteriore precaria copertura e dei pannelli in colore verde, che

non risultano rappresentati nel **progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49** e dei quali dovrà essere completata la rimozione.

Dalla terrazza, risulta possibile accedere ad un deposito, **vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi foto 241 usque 243 allegato 47**. Questo deposito ha una superficie di circa mq. 15,84 ed un'altezza interna variabile da un minimo di circa m. 1,60 ad un massimo di circa m. 2,35.

Si precisa che tutta la terrazza ed il deposito sopra descritto, non rientrano nella parte di stabilimento artigianale ceduta in locazione con il contratto di locazione di immobile commerciale, vedi pagina 1 e pagina 6 dell'allegato 14.

Dalla terrazza in argomento, risulta possibile accedere una parte di sottotetto/intercapedine a copertura del laboratorio presente al pianoterra, vedi pianta del pianoterra e del primo piano **del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**.

Questa parte di sottotetto/intercapedine, nella planimetria catastale relativa al primo piano, **vedi allegato 31**, risulta indicato come “vuoto su laboratorio”.

Come si evince **dalla foto 237 e dalle foto 226 dell'allegato 47**, da un serramento di porta in ferro e vetro, risulta possibile accedere a questo sottotetto/intercapedine visibile **nella foto 227 usque 236 dell'allegato 47**.

Nel progetto di variante in sanatoria di variante SCIA IN SANATORIA allegato 49, questo sottotetto/intercapedine non risulta rappresentato in maniera specifica (se non con le altezze interne riportate nel laboratorio sottostante al pianoterra).

Il “vuoto sul laboratorio” indicato nella planimetria catastale allegato 31, è certamente riferito al livello fino alle finestrate presenti e necessarie per il sottostante laboratorio per rispettare i requisiti aeroilluminanti necessari.

Infatti per il laboratorio al pianoterra, nel progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, viene indicata la superficie finestra di mq. 3,10 che viene garantita in parte dalla finestra visibile nella foto 240 e 244 dell'allegato 47 (che risulta parzialmente occlusa dagli antistanti macchinari presenti), ed in parte da una finestra che risulta inquadrata nella foto 230 dell'allegato 47. In questa foto si intravede la finestra presente nel laboratorio sottostante (vedi pure foro 145 e 146 allegato 47), finestra nascosta da una scaletta metallica che in qualche maniera prevede l'accesso al sottotetto/intercapedine. Va precisato che per rendere funzionale questa finestra parzialmente coperta dalla antistante scaletta metallica, è necessario aprire (dalla terrazza) il serramento di porta in ferro e vetro visibile nella foto 237 dell'allegato 47.

Lo scrivente ritiene che la superficie finestrata del laboratorio al pianoterra debba essere verificata provvedendo nel caso al necessario adeguamento.

Si precisa anche in questo punto, che il laboratorio al pianoterra non risulta compreso nella parte oggetto del contratto di locazione relativo allo stabilimento (vedi allegato 14).

La presenza del sottotetto/intercapedine e del "taglio" sul solaio, dove risulta presente la scaletta, **vedi foto 230 dell'allegato 47** non risulta dettagliatamente rappresentata nel **progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, in quanto non viene rappresentato nelle sezioni il solaio del sottotetto ed il particolare nei pressi della porta e del serramento di finestra del laboratorio, **vedi foto 229, 230 e 237 allegato 47.**

Il sottotetto/intercapedine in argomento ha una superficie di circa mq. 29,69 e come si evince dalle **foto 231 usque 236 dell'allegato 47**, presenta un salto di quota di circa m. 0,80. L'altezza interna nel sottotetto è variabile, nella prima parte è di circa m. 1,10, m. 1,64 e m. 1,10, mentre nella seconda parte presenta un'altezza di m. 0,30, m. 0,85 e m. 0,30. Nella parte con altezza maggiore è

presente una piccola finestra di dimensioni m.0,30 x m. 0,40. **Questa finestra, vedi foto 228, prospetta su proprietà di terzi e precisamente sulla p.c.ed. 115/3 del C.C. di Monti di Muggia e dovrà essere chiusa da parte (ed a spese) dell'aggiudicatario degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ripristinando lo stato dei luoghi.**

Questo vano sottotetto/intercapedine, presenta un solaio sul pavimento, vedi foto 232 allegato 47, privo di un massetto e pertanto con caratteristiche di controsoffitto e pertanto non viene ritenuto calpestabile ed utilizzabile.

Le finiture interne del sottotetto/intercapedine o meglio dell'intercapedine sono al grezzo. Sono visibili la struttura in legno della soprastante copertura con gli elementi in laterizio, le pareti interne in muratura di pietra non sono intonacate. Si precisa che non risulta iscritta nessuna servitù presso l'ufficio tavolare di Trieste, a peso della p.c.ed. 115/3 ed a favore della p.c.ed. 211/2, relativa alla presenza della finestra in argomento.

Dalla terrazza in argomento presente sulla p.c.ed. 211/2, come si evince **dalla pianta del primo piano del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49**, si accede da una denominata passerella alla terrazza (portico) dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia, **vedi foto 27 e 28 dell'allegato 47.**

Nello stato in natura, nel primo piano dello stabilimento artigianale, sulla terrazza, non esiste nessuna limitazione al passaggio dalla terrazza ricadente sulla p.c.ed. 211/2 alla terrazza (portico) presente sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia.

Quest'ultima terrazza (sulla p.c.ed. 211/1) è di pertinenza dell'alloggio presente al primo piano, **vedi planimetria catastale allegato 33 e vedi pianta del primo piano del progetto di variante in sanatoria allegato 49.**

Dallo stato dei luoghi, anche la scala esterna di accesso all'alloggio al primo piano (ricadente sulla p.c.ed. 211/1), **vedi foto 29 dell'allegato 47**, risulta pertanto praticabile per raggiungere il cortile presente sulla p.c.ed. 211/2.

Si segnala che internamente al laboratorio artigianale presente al primo piano, sopra il serramento di porta, **vedi foto 196 allegato 47**, che permette l'accesso alla terrazza (presente sulla p.c.ed. 211/2), è presente una insegna che indica l'uscita di sicurezza (evidentemente percorrendo la scala esterna presente sull'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1). Una ulteriore tabella indicativa dell'uscita di emergenza, risulta posizionato nella terrazza su un pilastro di sostegno della tenda ed indica sempre la zona dove si trova la scala esterna presente sulla p.c.ed. 211/1 (scala d'accesso all'alloggio al primo piano) che evidentemente, nel piano di sicurezza dello stabilimento artigianale, è considerata come via di fuga.

Dalla terrazza è pure accessibile un deposito che ha una superficie di circa mq. 15,84 ed altezze variabili di circa m. 1,60, m. 2,24 e m. 2,35, **vedi foto 241, 242 e 243 allegato 47, vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA, allegato 49**. Questo deposito risulta presente nei pressi del sottotetto/intercapedine precedentemente descritto, anche in questo caso le finiture sono grossolane, **vedi foto 241 usque 243 allegato 47**.

Le condizioni di manutenzione e di conservazione dello stabilimento artigianale sito al PRIMO PIANO (subalterno 1 sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia) possono che essere considerate normali in alcune zone, ma in altre le condizioni sono decisamente scarse.

Con riferimento alle condizioni di manutenzione del pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11, si evidenzia che la terrazza sita al primo piano è causa di consistenti infiltrazioni d'acqua che interessano i vani tecnici sottostanti e precisamente la centrale termica (**vedi foto 156 usque 163 allegato 47**), la sala aromi (additivi), **vedi foto 167 e 168 allegato 47**, il

disimpegno antistante la sala aromi/additivi (**vedi foto 169 usque 172 allegato 47**) ed in maniera ridotta, pure l'adiacente locale centrale elettrica (**vedi foto 151 usque 155**). Le problematiche di infiltrazione d'acqua provenienti dalla terrazza presente al primo piano, non sono certamente di semplice soluzione, vista la presenza di numerosi macchinari presenti sulla stessa terrazza (compressori delle celle frigorifero e per il generatore di CO²), **vedi foto 22 usque 226 e foto 237 usque 241 allegato 47**.

Con riferimento alla pianta del primo piano della planimetria catastale **allegato 31**, si segnala che il vano indicato come "*VUOTO SUL LABORATORIO*" in realtà è un vano sottotetto/intercapedine, accessibile da un serramento di porta in ferro e vetro (che dovrebbe garantire la superficie aeroilluminante del laboratorio sottostante), **vedi foto 237 e foto 230 usque 236 allegato 47**. Come segnalato, a parere dello scrivente la tipologia delle finestre presenti, ed in particolare un ulteriore serramento di porta presente di fronte ad una delle due finestre del laboratorio (**vedi foto 230 allegato 47, ripresa dalla terrazza al primo piano**), non concorre in maniera appropriata, nella superficie aeroilluminante, per un utilizzo del laboratorio al pianoterra in maniera continua. Pertanto potrebbero essere necessarie eventuali adeguamenti da eseguirsi sulle finestrate presenti (tutto questo anche in funzione dell'utilizzo del laboratorio sottostante al pianoterra).

Per quanto al solaio del sottotetto/intercapedine, che presenta un limitata zona nei pressi dell'ingresso che presenta una sorta di piccola botola, dove risulta posizionata una scaletta in lamiera piegata, (**vedi foto 230 allegato 47**), lo scrivente ritiene, nonostante con la richiesta di agibilità e con la pratica della SCIA IN SANTORIA, sia stato depositato il certificato di collaudo per le opere strutturali (**vedi allegato 54 e vedi richiesta di agibilità allegato 51**), che sia necessaria una verifica della situazione da parte di un tecnico abilitato (ingegnere strutturista).

Il locale compressori al primo piano **vedi foto 211, 212, 5, 6 e 7** dell'allegato 47, vedi pianta del primo piano del progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, è causa di consistenti infiltrazioni d'acqua al sottostante locale dove si trova la cabina elettrica montacarichi, **vedi foto 251 e 252 dell'allegato 47**. Per l'individuazione della localizzazione del locale compressori al primo piano e della sottostante cabina elettrica montacarichi, si fa riferimento alla pianta del pianoterra degli elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie (**vedi allegato 20**).

Nel locale compressori al primo piano, che risulta praticamente completamente esposto alle intemperie, non è stata prevista una impermeabilizzazione del pavimento, che andava considerato come una terrazza scoperta (**vedi foto 211, 212, 5, 6 e 7 dell'allegato 47**)

Nel sopralluogo, il liquidatore della società esecutata, ha segnalato che la cella frigorifero n. 8 e la cella frigorifero n. 9 presenti al primo piano non vengono utilizzate e che le stesse non funzionano, **vedi foto 216 usque 219 allegato 47**. Per l'individuazione delle celle frigorifero in argomento (n. 8 e n. 9), vedi la pianta del primo piano degli elaborati grafici predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, **allegato 20**. Questi ultimi elaborati grafici sono stati consegnati allo scrivente dal liquidatore della società esecutata.

Si precisa che le due celle frigorifero (n. 8 e n. 9), che nel sopralluogo riportavano la scritta “non in uso” applicata sulle porte d’ingresso, da un esame del contratto di locazione allegato 14, non sono comprese nella parte di stabilimento artigianale concessa in locazione, vedi in particolare la pianta evidenziata in verde ed allegata al contratto di locazione di immobile ad uso commerciale (allegato 14).

Nei sopralluoghi eseguiti, il liquidatore della società esecutata, ha dichiarato che l'abbattitore presente al primo piano dello stabilimento artigianale, identificato negli elaborati grafici **allegato 20 (vedi anche foto 196 e 199**

allegato 47) è di proprietà della parte conduttrice (**vedi contratto di locazione allegato 14**). Si segnala che da un esame della pianta allegata al contratto di locazione commerciale (pagina 6 del pdf allegato 14) nella quale sono evidenziati gli 8 locali (evidenziati in verde + area esterna pertinente), che lo stesso abbattitore identificato in natura come cella n. 7 (vedi foto n. 196 e foto 199 dell'allegato 47), insiste in una parte di stabilimento non concessa in locazione.

Con riferimento al progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, sempre al primo piano, nei pressi della scala interna, risulta presente un locale “servizio” con attiguo “w.c.”, i due locali sono risultati in scarse condizioni, **vedi foto 207, 208, 209 allegato 47**. Sulla porta d’ingresso al locale servizio, nel sopralluogo è risultato affisso un foglio con la scritta “*Servizio di Manutenzione - Magazzino Ricambi*”.

Negli elaborati grafici consegnati dal liquidatore della società esecutata, predisposti per la richiesta di autorizzazioni sanitarie, il locale servizio ed il w.c., sono indicati come locale attrezzi (**vedi pianta del primo piano allegato 20**).

Come segnalato per il pianoterra dell’edificio eretto sulla p.c.ed. 211/2 4 p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia, le facciate esterne dell’edificio eretto sulla p.c.ed 211/2 e sulla p.c. 1625/11 esterne del C.C. di Monti di Muggia (civico n. 81/a di Località Santa Barbara), risultano intonacate e rivestite con un rivestimento plastico applicato a spatola (tipo graffiato), **vedi foto 4 usque 10 e vedi foto 12, 13 usque 17 dell'allegato 47**. Sono presenti delle zone dove sono stati eseguiti dei rappezzi e zone dove sono presenti dei rigonfiamenti, **vedi foto 8, 9, 10 allegato 47**. Un pluviale scarica l’acqua direttamente sulla strada, **vedi foto 8 allegato 47**. Una parte delle facciate, corrispondente alla zona dove gli edifici originari sono stati ampliati nella zona centrale, le facciate sono costituite da pannelli Sandwich coibentati isolanti, **vedi foto 17 usque 20**

allegato 47. Non è stato possibile accedere alla copertura in coppi per verificare la situazione del tetto.

ALLOGGIO AL PRIMO PIANO DELL'EDIFICIO ERETTO SULLA P.C.ED. 211/1 DEL C.C. DI MONTI DI MUGGIA, vedi planimetria catastale del subalterno 2 allegato 33, vedi visura Catasto Fabbricati allegato 35 e visura al Catasto Terreni allegato 39, vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49, vedi estratto della mappa catastale allegato 6,

L'alloggio al primo piano in argomento, ricade sulla p.c.ed. 211/1, immobile censito nel c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti di Muggia, vedi punto 1.2.1) della situazione tavolare. Detto immobile, come l'ufficio con destinazione artigianale presente al pianoterra del medesimo edificio, risulta accessibile unicamente con passaggio sull'area esterna della p.c.ed. 211/2 (immobile censito nel c.t. 1° della P.T.1277 del C.C. di Monti di Muggia, vedi punto 1.1.1 della situazione tavolare).

Per accedere all'alloggio al primo piano è necessario, dopo l'attraversamento di un'area esterna della p.c.ed. 211/2, entrare dal cancello pedonale e percorrere un tratto del cortile interno della stessa p.c.ed. 211/2 (**vedi foto 4, 15 allegato 47**), salire la scala esterna dell'edificio p.c.ed. 211/1 (**vedi foto 23, 24, 25 allegato 47**) e raggiungere un terrazzo che risulta coperto dalla soprastante copertura del tetto, **vedi foto 27 e 28 allegato 47.**

Si precisa che la foto 27 e 28 sono state assunte dalla confinante terrazza ricadente sulla p.c.ed. 211/2 (immobile censito nel c.t. 1° della P.T. 1277 del C.C. di Monti di Muggia). I limiti del proprietà della terrazza o meglio del portico dell'alloggio al primo piano, possono venire identificati con la linea della facciata dell'edificio presente nella **foto 27 dell'allegato 47.**

L'alloggio in argomento, con riferimento alla **planimetria catastale allegato 33**, è composto da una scala esterna, un piccolo terrazzo coperto, un atrio, un soggiorno, cucina, due stanze da letto e da una doccia.

Nel sopralluogo si è potuta accertare la presenza di un ulteriore livello di piano sottotetto, che non risulta rappresentato nella planimetria catastale, vedi planimetria catastale allegato 33.

Occorre precisare che nel sopralluogo non è stato possibile accedere dall'atrio dell'alloggio, ovvero dall'ingresso principale dell'alloggio e questo in quanto sul serramento di porta è stato in maniera grossolana, posto in opera una canna fumaria di una stufa a pellet, che impedisce di fatto l'utilizzo del portoncino in legno e vetro presente, **vedi foto 27, 28 e 67 allegato 47.**

Quindi l'accesso nel sopralluogo è avvenuto con attraversamento della cucina.

Si passa ora a descrivere ogni singolo vano:

Scala esterna, **vedi foto 23 e 24 allegato 47**, è composta da un'unica rampa di 18 gradini, ha una superficie in pianta di circa mq. 5,76. Da segnalare che nel ripostiglio sotto scala di pertinenza dell'ufficio presente al pianoterra (subalterno catastale 1) sono state riscontrate delle infiltrazioni d'acqua, dovute a carenza di impermeabilizzazione della stessa rampa scale.

Il terrazzo coperto (portico) ha una superficie di circa mq. 5,80, risulta pavimentato con delle vetuste piastrelle di gres, **vedi foto 27, 28 e 67 allegato 47.**

Cucina ha una superficie di circa mq. 7,03 ed una altezza interna di circa m. 2,70, **vedi foto 68 usque 71, allegato 47.** L'accesso in sopralluogo è avvenuto, come già detto, dal terrazzo coperto precedentemente descritto. Sul pavimento e sulla quasi totalità delle pareti sono presenti delle vecchie piastrelle che presentano i segni del tempo. E presente un calorifero collegato all'impianto di riscaldamento. Nel sopralluogo il debitore esecutato ha precisato che l'impianto di riscaldamento non è funzionante nell'alloggio e che la caldaia è

presente in un locale centrale termica che risulta presente sulla p.c.ed. 211/2 (censita nel c.t. 1° della P.T. 1277 del C.C. di Monti di Muggia). Il portoncino d'accesso alla cucina (dal terrazzo è in legno e vetro, vedi foto 68 allegato 47.

La cucina presenta una finestra in legno e vetro, completa di scuri in legno che prospetta sulla p.c.ed. 211/2, **vedi foto 26 allegato 47**. Con riferimento alla **foto 26 allegato 47**, si precisa che non esistono servitù presso l'Ufficio Tavolare di Trieste, relative alla finestra, sporto di gronda, stillicidio iscritte a favore o a peso tra le particelle in argomento e nemmeno le altre particelle adiacenti e circostanti.

Soggiorno, è stato possibile accedere al soggiorno direttamente dalla cucina, da un foro porta privo del serramento, **vedi foto 72 usque 78 allegato 47**. Il soggiorno ha una superficie di circa mq. 29,23. L'altezza interna del soggiorno è in una prima parte di circa m. 2,75, nella seconda parte di circa m. 2,65, questo in alla presenza di un salto di quota presente sul pavimento, **vedi foto 72, 76, 77 allegato 46**. Nella prima parte del soggiorno (nei pressi della cucina e dell'atrio, il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre nella seconda parte (quella con il pavimento più alto e con un gradino da superare) è il palchetti di legno verniciati. Nel soggiorno è presente un calorifero in alluminio bianco, però come già segnalato, lo stesso è stato dichiarato come non funzionante.

Per il riscaldamento del vano è presente uno split interno, **vedi foto 77 e 78 allegato 47**. La pompa di calore risulta impropriamente applicata sulla facciata esterna dell'edificio (p.c.ed. 211/1), **vedi foto 1 allegato 47**. L'unità esterna (pompa di calore) prospetta su proprietà di terzi senza servitù iscritte. Sulla stessa facciata (sempre nella foto 1) sono presenti delle tubature di gas (anche a servizio di terzi). Nel soggiorno sono presenti due finestre in legno con vetrocamera, una prospetta sulla p.c.ed. 211/2 ed una prospetta sulla p.c.ed. 115/1 (senza servitù iscritte presso l'Ufficio Tavolare di Trieste). Le finestre sono complete di scuri in legno (in pessime condizioni).

Atrio ha una superficie di circa m. 4,50 ed un'altezza interna di circa 2,75, **vedi foto 98 usque 102 allegato 47**. L'atrio è comunicante direttamente con il soggiorno e presenta pavimento in piastrelle di ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate. Come anticipato il portoncino presente sulla terrazza, di accesso all'atrio, non è utilizzabile in quanto risulta presente una stufa a pellet per riscaldare l'alloggio, **vedi foto 99 e 100 allegato 47, ma vedi anche foto 27 e 28 allegato 47**.

Disimpegno in questo vano sono state riscontrate presenti delle modifiche interne eseguite con delle opere edili, ed indirizzate a raggiungere il sottotetto dell'edificio mediante realizzazione di un ulteriore vano che presenta una ripida scala alla marinara. Quindi il disimpegno permette l'accesso alle due stanze presenti, alla doccia ed alla rampa scale. La parete del vano di contenimento della rampa scale è visibile nella **foto 103 e 104 dell'allegato 47**. Tornando alla descrizione del disimpegno, lo stesso ha una superficie di circa mq. 4,11 (esclusa la superficie della rampa scale), l'altezza interna è di circa m. 2,73. Tutti i serramenti di porta presenti nel disimpegno sono in legno tamburato sono in pessime condizioni e presentano delle rotture, **vedi foto 80, 97, 103 allegato 47**.

Doccia ha una superficie di circa mq. 7,4 ed un'altezza interna di circa m. 2,73, **vedi foto 87 usque 93 allegato 47**. Pavimento e rivestimento parziale delle pareti in piastrelle di ceramica (che presentano i segni del tempo). Nel bagno sono state riscontrate presenti alcune modifiche interne quali l'aver costruito una parete per delimitare il piatto doccia, **vedi foto 87 usque 93 allegato 47**.

Anche in questo vano risulta presente un calorifero in alluminio, che come anzidetto non risulta funzionante, infatti per il riscaldamento viene usata la stufa a pellet e la pompa di calore. Sono presenti i sanitari di piatto doccia, bidet., tazza w.c. ed un lavabo. Rubinetterie monocomando in ottone cromato, che presentano i segni del tempo. Questo vano presenta una finestra in legno e

vetrocamera, completa di scuri in legno, che prospetta sulla p.c.ed. 211/2 (verso la strada).

Stanza da letto (prospettante la scala esterna), ha una superficie di circa mq. 16,00 ed un'altezza interna di circa m. 2,74, **vedi foto 94 usque 96 allegato 47**. Pavimento in palchetti di legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. La porta d'ingresso dal disimpegno è risultata rotta, **vedi foto 97 allegato 47**. E' presente un serramento di finestra in legno e vetrocamera, completo di scuri in legno, che prospetta verso la scala esterna della p.c.ed. 211/1, ovvero verso la corte interna della p.c.ed. 211/2.

Stanza da letto (prospettante la p.c.ed. 211/2 – verso strada pubblica), ha una superficie di circa mq. 15,70 ed un'altezza interna di circa m. 2,73, **vedi foto 79 usque 86 allegato 47**.

Pavimento in palchetti di legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. La porta d'ingresso dal disimpegno è risultata rotta, **vedi foto 80 allegato 47**. E' presente un serramento di finestra in legno e vetrocamera, completo di scuri in legno, che prospetta verso l'area esterna della p.c.ed. 211/2, ovvero verso la strada pubblica.

Rampa scale per accedere al sottotetto, come anticipato, nel disimpegno dell'alloggio al primo piano sopra descritto, risulta posizionata una rampa scale, **vedi foto 103 usque 106 allegato 47**, che permette l'accesso ad un sottotetto. Questo sottotetto non risulta rappresentato nella **planimetria catastale allegato 33**. La rampa scale occupa una superficie di circa mq. 2,00, è molto ripida e presenta una larghezza di soli m. 0,60. Risulta realizzata in legno, **vedi foto 104 e 105**.

Il sottotetto probabilmente aveva originariamente una destinazione di sola intercapedine dell'alloggio sottostante. Nello stesso sottotetto sono presenti tre piccole finestre (**vedi foto 1 allegato 47**), le stesse finestre erano pure rappresentate nella pratica edilizia riportata al seguente punto 7)c), nella stessa

pratica edilizia risultava pure rappresentato il solaio interpiano tra primo piano e sottotetto, senza però rappresentazione delle modalità di accesso al piano sottotetto (eventuale botola o altro).

Lo scrivente ritiene necessaria una verifica da parte di tecnico abilitato (ingegnere strutturista) per verificare la scala ed il relativo foro presente sul solaio, per il posizionamento della stessa rampa scale. Ritiene inoltre che deve essere esaminata dallo stesso tecnico, la tipologia del solaio (tra primo piano e sottotetto) per verificare l' idoneità del livello di piano ad un utilizzo come vano accessorio.

Sottotetto la superficie complessiva del sottotetto è di circa mq. 83,00, l'altezza interna del sottotetto è variabile da un'altezza minima di circa m. 1,15 ad un'altezza massima di circa m. 2,45. Il sottotetto in argomento risulta suddiviso con delle semplici pannellature in legno, essenzialmente in quattro vani **vedi foto 104 usque 115 allegato 47**. Il pavimento è in linoleum, posato sopra un le esistenti tavole di legno. Sul soffitto in buona parte, risultano presenti delle perline di legno poste in opera tra le travi di legno della struttura portante della copertura. Nel sottotetto è stata riscontrata la presenza di due lucernari e precisamente uno sulla falda del tetto che prospetta verso la corte interna della p.c.ed. 211/2 ed uno che prospetta verso la falda del tetto esposta verso la p.c.ed.115/1, **vedi foto 106, 110 e 111 allegato 47, e vedi aerofoto allegato 48**. Nel sottotetto sono presenti degli elementi strutturali in acciaio, relativi alla copertura con struttura in legno, **vedi foto 108, 109, 111, 112 dell'allegato 47**, che limitano in una certa maniera l'utilizzo del sottotetto. Si ribadisce in ogni caso della necessità di una verifica da un tecnico abilitato (ingegnere strutturista) del sottotetto/intercapedine, per un utilizzo come vano accessorio.

Le condizioni di manutenzione dell'alloggio al primo piano (subalterno 2 sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia) sono pessime, le pavimentazioni, i rivestimenti, i sanitari del bagno, sono quelli risalenti agli

anni 1970, le tinteggiature sono da rifare. L'alloggio risulta privo di un impianto di riscaldamento funzionante, infatti viene utilizzata una stufa a pellet (che impedisce l'accesso dall'atrio) e da una pompa di calore. Pompa di calore che sarà da rimuovere in quanto il macchinario prospetta in facciata su proprietà di terzi, o spostando lo stesso macchinario in altra posizione. Tutti i serramenti di porta interni sono in pessime condizioni. Gli scuri esterni presentano i segni del tempo e dovranno essere sostituiti, le finestre in legno richiedono interventi di manutenzione/sostituzione. Il portoncino d'ingresso all'atrio e quello della cucina richiedono interventi di manutenzione/sostituzione. L'impianto elettrico non è conforme alle normative attuali.

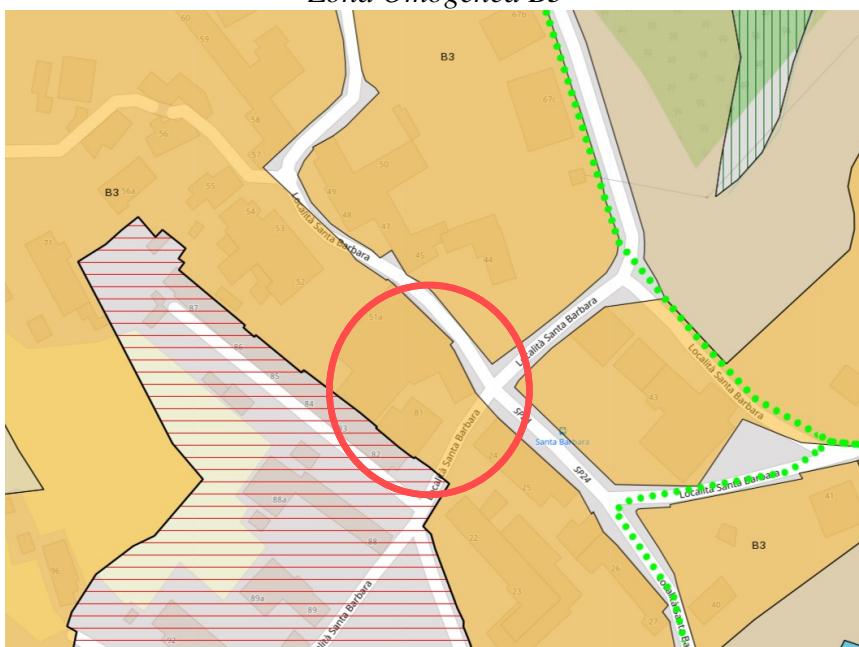
La scala esterna di accesso al primo piano ed il terrazzo /portico, è causa di infiltrazioni al piano terra (dove si trovano gli uffici dello stabilimento artigianale) e dovrà essere eseguito un intervento di impermeabilizzazione. La pavimentazione della terrazza/portico presenta delle vecchie piastrelle (che dovranno essere sostituite con l'intervento di impermeabilizzazione). Sarà necessario incaricare un ingegnere strutturista per verificare l'idoneità del sottotetto/intercapedine ad un utilizzo come vano accessorio, verificando pure le opere eseguite per l'accesso allo stesso sottotetto (rampa scale e relativa foro sul solaio). Come già scritto per l'ufficio sito al pianoterra (sulla p.c.ed. 211/1), l'edificio nel quale insiste l'alloggio (p.c.ed. 211/1 del C.C. di Località Santa Barbara) presenta delle facciate in condizioni tali da richiedere in ogni caso degli interventi di manutenzione, **vedi foto 1, 2, 3, 11, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29 e 30 dell'allegato 47**. La linda del tetto, **vedi foto 22** presenta segni di ammaloramento degli intonaci, probabilmente dovuti a problematiche sulle lamiera (grondaie) presenti sulla copertura.

Dovrà venire presentata una sanatoria per i due lucernari presenti sulla copertura e per l'accesso eseguito al sottotetto/intercapedine (realizzazione

della scala di accesso e dell'opere relative) è questo dopo le verifiche strutturali da parte di un tecnico abilitato (ingegnere strutturista), eseguendo gli eventuali adeguamenti o eventuale ripristino dello stato dei luoghi, qualora il solaio del sottotetto/intercapedine dovesse risultare non praticabile.

Dal punto di vista urbanistico, presso il Piano Regolatore Generale del Comune di Muggia in vigore, la p.c.ed. 211/1, la p.c.ed. 211/2 e la p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia, immobili identificati con il civico n. 81a di Località Santa Barbara, ricade nella Zona Omogenea B3

*ESTRATTO P.R.G.C. – scala 1:5000
Zona Omogenea B3*



Di seguito si riporta l'Art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione al quale si fa in ogni caso espresso riferimento

ART. 14 – CLASSIFICAZIONI ZONE RESIDENZIALI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- PURG

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 02p Tav. P02 – Zoning Intero Territorio Comunale	scala 1:5.000
- Elab. 03p Tav. P03.1 – Zoning – Capoluogo	scala 1:2.000
- Elab. 04p Tav. P03.2 – Zoning – S. Barbara	scala 1:2.000
- Elab. 05p Tav. P03.3 – Zoning – Aquilinia	scala 1:2.000
- Elab. 06p Tav. P03.4 – Zoning – Chiampore	scala 1:2.000

DESCRIZIONE

1. *Il territorio comunale, in coerenza con la lettura morfologica della città e con le suddivisioni di cui al PURG, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) ed elementi territoriali:*

- a) *Città Storica - Zone di interesse storico, architettonico, di tipo A*
- b) *Città consolidata - Zone di completamento prevalentemente residenziali, di tipo B*
- c) *Città di espansione - Zone di espansione e/o trasformazione prevalentemente residenziali, di tipo C.*

DESTINAZIONI D'USO

2. *Nelle zone residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni:*

- *residenziale;*
- *servizi;*
- *alberghiera;*
- *direzionale;*
- *commerciale al dettaglio esclusa la Grande distribuzione di vendita;*
- *artigianale;*
- *servizi e attrezzature collettive.*

3. *Sui fabbricati entro i quali operano attività produttive alla data di adozione del presente PRGC in contrasto con la presente disciplina,*

fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo gli interventi previsti dalla LR 19/2009, Art. 4, comma 2.

4. Sono vietate le seguenti destinazioni:

- industrie, ospedali, macelli*
- stalle, scuderie, fabbricati/aree da adibirsi ad allevamento di animali domestici,*
- tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, siano incompatibili con il carattere residenziale e con il decoro e la sicurezza della zona.*

DISPOSIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI PRIVATI AD USO RESIDENZIALE

5. La dotazione di parcheggi privati (di pertinenza) dovrà essere almeno pari a quanto prescritto dal 2° comma dell'Art. 2 della L 122/1989, con un minimo di 1,0 mq ogni 10 mc..

6. Per ogni unità immobiliare deve essere comunque previsto un posto auto entro il lotto di pertinenza con dimensione minima pari a mq 15. Tale dimensione minima è richiesta per i parcheggi di nuova previsione; per gli interventi di ristrutturazione comportanti aumento delle unità immobiliari o con mutamento di destinazione d'uso la richiesta di un posto auto per alloggio potrà essere soddisfatta anche vincolando i posti auto esistenti, anche se di dimensioni inferiori a quelle richieste, Le aree all'aperto interne al lotto dovranno essere vincolate all'uso di parcheggio con costituzione di vincolo di destinazione permanente. Le autorimesse interrato potranno essere realizzate anche al di fuori del sedime dell'edificio. Dovranno essere previsti n.2 stalli dotati di impianti per la ricarica delle autovetture elettriche ogni 10 posti auto, mantenendo tale rapporto in progressivo.

7. *La dotazione minima di parcheggi privati come sopra definita deve essere predisposta anche nei casi di intervento con ricavo di nuove unità immobiliari, e nei casi di ampliamento e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, come di seguito indicati*

Intervento	Parcheggi
Nuova costruzione Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione	1,0 mq ogni 10 mc con un minimo di un posto auto per unità immobiliare
Ampliamento senza aumento di unità immobiliari	1,0 mq ogni 10 mc di nuova costruzione con un minimo di 1 posto auto
Ampliamento con aumento delle unità immobiliari	1,0 mq ogni 10 mc di nuova costruzione con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare
Ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo con aumento delle unità immobiliari	1 posto auto per ogni nuova unità immobiliare

8. *Per gli interventi ricadenti in zona A1 – Centro Storico di Muggia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari o di cambio di destinazione d’uso in residenziale dovrà essere rispettato lo standard minimo di 1 posto auto per nuova unità immobiliare a destinazione d’uso residenziale, che potrà essere ricavato anche tramite acquisto di posti auto presso il parcheggio Caliterna con costituzione di vincolo di pertinenzialità tavolarmente iscritto.*

9 *Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d’uso in atto, comportano l’obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico e/o privato in misura pari a quelli richiesti dalla normativa vigente al momento del cambio d’uso.*

**DISPOSIZIONI RELATIVE AI PARCHEGGI PUBBLICI
NELL’AMBITO DEI PAC**

10. *Nell’ambito della formazione dei PAC dovranno essere rispettati gli standard previsti dalla normativa vigente per quanto riguarda le aree da destinarsi a parcheggi di relazione-*

11. *Nei PAC a destinazione d'uso residenziale dovrà essere garantito uno standard minimo di un posto auto ogni unità immobiliare prevista, che dovrà essere ceduto o asservito all'uso pubblico assieme alla viabilità d'accesso ai parcheggi.*
12. *I parcheggi di relazione devono rispettare gli standard urbanistici previsti dal DPGR 0126/1995, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperirli è ammessa la monetizzazione del valore corrispettivo, pari al valore di acquisto e di realizzazione di un'area equivalente. Con apposita delibera il Consiglio Comunale fissa annualmente la cifra di riferimento.*

Di seguiti si riporta l'Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione al quale si fa in ogni caso espresso riferimento

ART. 16 - CITTÀ CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO (ZTO B)
STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- PURG

DESCRIZIONE

1. *Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PRGC prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti interclusi ancora liberi, ovvero l'ampliamento e la ristrutturazione per gli edifici esistenti. Sono inoltre ammesse operazioni di densificazione attraverso la pratica della demolizione e ricostruzione.*

MODALITA' DI INTERVENTO

2. *In queste zone il PRGC si attua per Intervento edilizio diretto assoggettato eventualmente a Convenzione.*

3. *Il Consiglio Comunale può autorizzare la presentazione di PAC per interventi di ristrutturazione urbanistica di zone residenziali che prevedano incrementi volumetrici nei limiti della Flessibilità del piano.*
4. *Sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione con demolizione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito, nella ricostruzione, il mantenimento del volume esistente.*
5. *E' ammessa la costruzione in aderenza o a confine con l'assenso scritto del confinante.*

DESTINAZIONI D'USO

6. *Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:*

- *residenziale;*
- *servizi;*
- *alberghiera;*
- *direzionale;*
- *commerciale al dettaglio esclusa la Grande distribuzione di vendita;*
- *artigianale;*
- *servizi e attrezzature collettive.*

TIPI DI ZONE

7. *Le ZTO B comprendono le seguenti sotto-zone:*

- *B1 a prevalente alta densità, sono le zone edificate con indice di fabbricabilità fondiaria medio pari a 4,0 mc/mq e rapporto di copertura medio pari al 50%*
- *B2 a prevalente media densità, sono le zone edificate con indice di fabbricabilità fondiaria medio pari a 2,0 mc/mq e rapporto di copertura medio pari al 35%*

- *B3 a prevalente bassa densità, sono le zone edificate con indice di fabbricabilità fondiaria medio pari a 0,80 mc/mq e rapporto di copertura medio pari al 30%*

OBIETTIVI

8. *La finalità progettuale per tali zone è il completamento dell'edificazione e della dotazione di standard attraverso i seguenti tipi di interventi:*

- *nuova edificazione nei lotti interclusi;*
- *densificazione con ampliamenti;*
- *densificazione con innalzamento dell'indice;*
- *densificazione con demolizione e ricostruzione.*

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

9. *Agli interventi si applicano i seguenti parametri e le seguenti prescrizioni.*

Zona B1

- *indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 4.00*
- *rapporto di copertura massimo: 50%*
- *altezza massima: m 13.00*

Zona B2

- *indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2.00*
- *rapporto di copertura massimo: 35%*
- *altezza massima: m 9.50*

Zona B3

- *indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 0,80*
- *rapporto di copertura massimo: 30%*
- *altezza massima: m 7.50*

10. *Per tutte le sotto-zone le distanze prescritte sono le seguenti:*

- a) distanza min dai confini: m 5.00 o in aderenza al confine previo consenso del confinante*
- b) distanza min dagli edifici: m 10.00*

c) distanze dalle strade: m 5.00

d) la distanza dagli edifici non si applica per la realizzazione di pertinenze e manufatti accessori

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

11. Gli edifici con destinazione d'uso residenziale, la cui area di pertinenza ricada anche in parte nella ZTO E4 e/o E6, possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento con modifica della collocazione dell'area di sedime su tali zone omogenee nella misura strettamente necessaria e nel rispetto delle distanze previste dallo strumento urbanistico generale per le zone B.

12. Per gli interventi di nuova realizzazione e/o ampliamento, la cui superficie fondiaria ricada parte in ZTO B e parte in ZTO E4 e/o E6, qualora per l'applicazione delle distanze previste dalle presenti norme non fosse possibile realizzare interventi in ZTO B, questi possono interessare la ZTO E4 e/o E6 nella misura strettamente necessaria e nel rispetto delle distanze. PAC

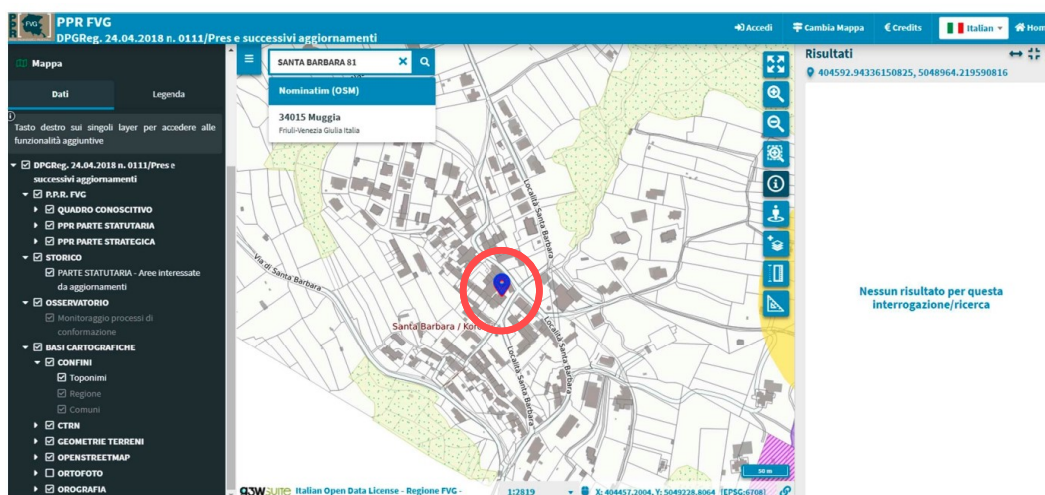
13. I PAC sono individuati nella Tavola dello Zoning con un perimetro, un numero progressivo di riferimento e una lettera che rimanda alla destinazione d'uso principale. Dovranno essere previsti n.2 stalli dotati di impianti per la ricarica delle autovetture elettriche ogni 10 posti auto, mantenendo tale rapporto in progressivo.

PAC residenziali

15b (ex area Enel) – zona residenziale B1 con obbligo di realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico di almeno 1.200 mq realizzabile su due livelli. Il volume determinato dall'eventuale parcheggio su due livelli non contribuisce alla saturazione dell'indice territoriale di zona. Deve inoltre essere previsto un percorso ciclo-pedonale est-ovest che metta in comunicazione via xxv Aprile con via D'Annunzio.

ESTRATTO DEI VINCOLI PPR FRIULI VENEZIA GIULIA

Dalla consultazione dei vincoli presso il Piano Paesaggistico Regionale non sono risultati presenti vincoli relativamente alla p.c.ed. 211/1, alla p.c.ed. 211/2 e alla p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia



6.0) GODIMENTO DEL BENE – LOTTO UNICO:

Gli immobili oggetto di stima, sono costituiti da un edificio presente sulla p.c.ed. 221/1 del C.C. di Monti di Muggia (ufficio al pianoterra di pertinenza di uno stabilimento artigianale e da un alloggio al primo piano) e da un edificio presente sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia (stabilimento artigianale):

6.1.0) **L'ufficio di una attività artigianale sito al pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia nel Comune di Muggia, identificato con il civ. n. 81 di Località Santa Barbara, subalterno catastale 1, immobile censito nel c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di monti di Muggia (vedi planimetria catastale allegato 32, vedi punto 1.2.1) e punto 2.2) della presente relazione).**

6.1.1) Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste, è risultata la presenza di un contratto di locazione relativo

all'ufficio di cui sopra, ricevendo in data 26/9/2022 i dati relativi allo stesso contratto e di seguito riportati:

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 324 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TIP20T000324000LC

STIPULATO IL 20/01/2020 REGISTRATO IL 20/01/2020 E PRESENTATO IL 20/01/2020

PRESSO L'UFFICIO DI DPTS UT TRIESTE

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELATIVO A: SI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 20/01/2020 AL 19/01/2026 (N.PAG. 5 N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 1.440

PRESENTI ALLEGATI SOGGETTI A BOLLO: SCRITT.PRIV. 10 RICEV.

0 MAPPE 10

SCADENZE

20/01/2021 1.440,00

20/01/2022 1.440,00

20/01/2023 1.440,00

20/01/2024 1.440,00

20/01/2025 1.440,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:

001 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX A

002 01337840324 B SOGGETTO A IVA

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: F795 SEZ.URB: B FOGLIO: 9 PARTIC: 211 /1 SUB: 1

T/U: U I/P: P

COMUNE DI MUGGIA (TS)

LOC.S.BARBARA 81

CATEGORIA A10, RENDITA EURO 2.231,09

Vista l'esistenza di un contratto di locazione, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate copia dello stesso contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, **vedi allegato 13**

Il contratto di locazione di immobile ad uso commerciale è stato stipulato in data 20 gennaio 2020 (vedi allegato 13 al quale si fa pieno riferimento). Lo stesso contratto risulta registrato in data 20/01/2020 all'Agenzia delle Entrate di Trieste al numero 324 serie 3T con protocollo TIP20T000324000LC, il richiedente della registrazione è il proprietario dell'immobile (vedi allegato 13).

Come si evince dalla contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, e precisamente dalla prima pagina dell'allegato 13, il contratto non riguarda l'intero immobile sito in Località Santa Barbara 81/a, ma bensì solamente una parte dello stesso immobile.

Di seguito di si riporta la parte interessata:

a) che la Locatrice è proprietaria dell'immobile sito il Località Santa Barbara 81/a, costituito da n. 2 locali (evidenziati in verde + area esterna pertinente), così catastalmente censito:

- Comune di Muggia (TS)

- Mapp. 211/2

- FG n. 9

così come evidenziato in verde nella pianta che si allega al presente contratto (di seguito, per brevità l' "Immobile");

b) che è intenzione della Locatrice concedere in locazione ad uso commerciale, ai sensi della Legge 392/78, l'immobile alla Condittrice che intende accettare;"

Nel contratto, vedi soprastante punto a), sono riportati dei dati catastali non corrispondenti all'immobile di proprietà della parte locatrice, infatti la porzione di ufficio non risulta catastalmente censita come Mappale 211/2 ma bensì come p.c.ed. 211/1, o meglio con i dati riportati nella presente relazione al punto 2.2) ed al punto 1.2.1). In ogni caso nei dati relativi alla richiesta di registrazione telematica dello stesso contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, sono stati riportati i dati catastali esatti (Codice comune F705, Catasto U (urbano), Immobile P (Intero o Porzione), Sezione urbana B, Foglio 9, particella 211/1, Categoria Catastale A/10, rendita catastale 2.231,09, vedi contratto di locazione di immobile ad uso commerciale allegato 13.

Sempre nel punto a) sopra riportato, e relativo alla parte di immobile oggetto di locazione, si segnala che la porzione evidenziata in verde nella pianta allegata, include un "area esterna pertinente", ricadente in realtà su una particella non proprietà non del Sig. XXXXXXX XXXXXX, ma bensì di proprietà della ditta XXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX, infatti l'area esterna ricade sulla p.c.ed. 211/2 (vedi estratto mappa 6, vedi situazione tavolare al punto 1.1.1), vedi situazione al Catasto Fabbricati al punto 2.1). Inoltre nella stessa pianta allegata al contratto di locazione (vedi allegato 13), risulta orlata in colore verde, una porzione di un vano ufficio (del vano ufficio più "grande") che in realtà è inclusa nel vano, denominato nella stessa pianta come archivio (essendo la parete divisoria tra ufficio "grande" ed archivio, posizionata in natura sulla stessa linea

della parete dove si trova il foro porta di accesso, dello stesso vano ufficio denominato “grande”, al disimpegno.

Si evidenzia inoltre che nella SCIA IN SANATORIA (presentata al Comune di Muggia in data 4/7/2016 prot. n. 19474-16, Pratica Edilizia N. 16-052-S) è stata rappresentata la situazione corretta della parete tra archivio e ufficio grande, come riscontrato in natura dallo scrivente (vedi estratto della variante in sanatoria, allegato 49).

Si segnala che la porzione di ufficio ceduta in locazione (vedi porzione evidenziata in verde dell'allegato 13), esclude alcuni vani, tra i quali il disimpegno che occorre obbligatoriamente percorrere per accedere al vano ufficio (sempre incluso nella orlatura evidenziata in verde) ed il bagno.

Si segnala invece che l'altro ufficio denominato “grande”, sempre compreso nell'orlatura è accessibile con passaggio sulla p.c.ed. 211/2.

Non essendo riportate nel contratto di locazione (allegato 13) delle precisazioni relative all'utilizzo di altre vani, lo scrivente non è in gradi di eseguire ulteriori precisazioni relativamente a passaggi od utilizzo di altri vani presenti nell'ufficio sito al pianoterra (immobile identificato con il subalterno 1, vedi allegato 32 ed allegato 34).

Per quanto alla durata del contratto di locazione commerciale, di seguito si riporta un estratto di quanto previsto all'ART. 3 nello stesso contratto (al quale si fa in ogni caso pieno riferimento, **vedi allegato 13**):

“Il presente Contratto di Locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 20.01.2020. Alla scadenza del presente Contratto di Locazione sarà tacitamente rinnovato di altri 6 (sei) anni, salvo disdetta motivata ai sensi dell'art. 28 L. 392/78. La Conduttrice potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone preavviso 6 (sei) mesi alla Locatrice tramite lettera raccomandata A.R.

Dopo che abbia dato o ricevuto la disdetta/recesso, la Condutrice si obbliga a lasciar visitare i locali affittati ad eventuali soggetti interessati, sotto pena di risarcimento di danni, salvo facoltà della Locatrice o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque momento allo scopo di constatare il modo d'uso. Il Conduttore qualora debba assentarsi, è tenuto a mettere a disposizione le chiavi per mezzo di persona di fiducia”

Per quanto al canone di locazione del contratto, di seguito si riporta quanto previsto nello stesso contratto (al quale si fa in ogni caso pieno riferimento):

“Il canone annuo di locazione viene così determinato:

- Euro 1.440,00 (millequattrocentoquaranta,00) annuali, da pagarsi in rate mensili di Euro 120,00 (centoventi,00), ciascuna entro i primi 10 giorni di ogni mese tramite bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno indicata dalla Locatrice.

A partire dal 2° anno del rapporto di locazione, ai sensi e per effetti dell'art. 32 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392 e successive modifiche, il canone sarà aggiornato nella misura massima prevista dalla legge di variazione ISTAT calcolata secondo il metodo della variazione assoluta. Detto aggiornamento si applicherà senza necessità di ulteriori richieste da parte del Locatore, il quale dovrà semplicemente comunicare alla Condutrice l'aumentare del canone aggiornato.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e delle quote per gli oneri accessori entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della Condutrice ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il corrispettivo sopra pattuito non comprende le spese di riscaldamento, luce, gas, forza motrice, acqua, smaltimento rifiuti solidi urbani e tassa comunale fognature, e comunque tutte le spese per utenze, le quali si intendono poste a carico della Conduttrice come d'altronde tutte le spese necessarie e/o opportune per la conduzione e la fruizione dell'immobile locato.

La Conduttrice accetta sin d'ora le condizioni di fornitura dei servizi secondo gli usi e le consuetudini locali.

La Conduttrice non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone di locazione e non potrà fa valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.”

Per quanto al contenuto di tutti gli altri articoli previsti nel contratto di locazione ad uso commerciale in argomento, e relativi alla destinazione-sublocazione, riparazioni-modifiche-addizioni e/o innovazioni, assicurazione e garanzia, diritto di ispezione, modifiche, norme suppletive, regime fiscale, registrazione e foro competente, si rimanda completamente allo stesso contratto, **vedi allegato 13**.

Per quanto al canone di locazione annuo del locale in argomento di € 1.440,00, (contratto di data 20/01/2020), lo stesso importo corrisponde ad un canone mensile di euro/mese 120,00.

Dal canone mensile (sulla base della superficie commerciale dei due vani uffici oggetto di locazione pari a mq. 52), è possibile ricavare il canone di locazione mensile per metro quadrato di superficie commerciale, corrispondente a circa € 2,30.

Per quanto alla superficie della parte di ufficio locata di mq. lordi 52, lo scrivente ha ritenuto di considerare, con riferimento alla pianta allegata al contratto di locazione di immobile ad uso commerciale (**vedi allegato 13**), unicamente quella dei due vani uffici (come presenti in natura) al

pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1, escludendo l'area esterna ricadente sulla p.c.ed. 211/2 che, come sopra riportato, ricade su un'altra proprietà.

Lo scrivente precisa che nella zona in cui si trova l'immobile non è stato possibile reperire altri contratti di locazione relativi ad uffici da poter utilizzare come comparabili per accertare o meno la congruità (come richiesto punto 6 del quesito).

Nemmeno nella Banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate sono presenti dati relativi ad uffici nella zona periferica/restante territorio di Muggia (dove si trova l'immobile in argomento), in quanto non presenti e disponibili dati per le destinazione terziaria – uffici. Pertanto lo scrivente ha potuto unicamente fare riferimento alle tabelle fornite dalla stessa Agenzia delle Entrate, però riferiti alla banca dati delle quotazioni immobiliari (riferite al primo semestre 2020) per la Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO – CENTRO URBANO, Provincia: Trieste, Comune Muggia, Destinazione: Terziaria. Microzona catastale: 1, Codice di Zona: B1, vedi sottostante tabella

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1250	L	2,3	5,2	L

Dalla soprastante tabella emerge che il canone di locazione minimo per un ufficio nel centro di Muggia, può essere compreso da un minimo di €/mq x mese di 2,30 ad un massimo di €/mq x mese di 5,20.

L'ufficio in esame non è posto nel centro di Muggia, ma bensì in una zona periferica e certamente meno pregiata (ovvero in una zona nella quale corrisponderebbero valori di locazione sicuramente minori). Sulla base di

queste considerazioni, risultando il valore della locazione mensile per metro quadrato, della porzione di ufficio in argomento, corrispondente (sulla base delle superfici come sopra calcolate) a € 2,30, lo scrivente ritiene che il canone di locazione riportato nel contratto di data 20/01/2020 (**vedi allegato 13**) possa essere ritenuto congruo.

6.1.2) **Si rende evidente che trattandosi di un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale ed in considerazione che l'ufficio in argomento ha la destinazione urbanistica artigianale, lo scrivente ritiene che l'immobile in argomento è soggetto al diritto di prelazione così come previsto per legge, a favore del conduttore.**

6.1.3) Come sopra riportato nella situazione tavolare al soprastante punto 1.2.1) della presente relazione, si evidenzia che con Pres. 26 novembre 1998 G.N. 11549 (**vedi allegato 23**) risultano iscritti presso il c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti di Muggia tutti gli obblighi assunti dagli iscritti proprietario, nei confronti del COMUNE DI MUGGIA, con l'atto di convenzione dd. 21.10.1998 Rep. N. 2021, per la durata di 10 (dieci) anni a far tempo dal 21.10.1998

6.1.4) Come dichiarato dal debitore esecutato durante i sopralluoghi, una porzione dell'immobile sita al pianoterra, censita catastalmente come ufficio, risulta locata con il contratto di locazione sopra riportato al punto 6.1.1), mentre la rimanente parte risulta usata dallo stesso debitore esecutato. Il debitore esecutato, ha inoltre dichiarato che gli arredamenti degli uffici al piano terra siti sotto l'appartamento, sono di proprietà della società XXXXXXXX.

6.1.5) L'impianto fognario degli edifici presenti sulla p.c.ed. 211/1, p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 è comune, e come si evince dall'autorizzazione per lo scarico delle acque reflue nella pubblica fognatura di data 19 novembre 2012, vedi allegato 51 pagine 19 e 20, si evidenzia in ogni caso che la

stessa autorizzazione è condizionata ad un monitoraggio da eseguirsi con analisi e con periodiche richieste di rinnovo ogni 4 anni. Si segnala inoltre che da una verifica dei progetti relativi all'impianto fognario (**vedi allegato 53 e vedi piante scarico acque dell'allegato 20**), sembra che il collegamento alla rete comunale avvenga con passaggio, della rete fognaria comunale, su proprietà di terzi. Nella situazione tavolare riportata al soprastante punto 1.0.0), non sono emerse iscritte servitù a favore ed a peso di altre particelle.

6.1.6) Durante il sopralluogo, il debitore esecutato, ha segnalato che saltuariamente nelle giornate di pioggia particolarmente intensa, avvengono degli allagamenti dell'area esterna all'edificio verso la strada pubblica, e precisamente della parte di cortile esterno della p.c.ed. 211/2, (censita nel c.t. 1° della P.T. 1277 del C.C. di Monti di Muggia, sempre oggetto della presente esecuzione, ma di diversa proprietà). Detti allagamenti nella zona antistante il cancello d'ingresso carrabile/pedonale e antistante all'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1, **vedi estratto mappa allegato 6, vedi foto n. 1, 2 e 3 allegato 47**. Tutto questo nonostante sia presente una canaletta di raccolta acque, **vedi foto 1, 2 e 3 allegato 47**.

Questa problematica, trova conferma nel vano ufficio (archivio) al pianoterra, dove sono state riscontrati degli intonaci nella parte bassa della parete perimetrale verso strada (o meglio verso il cortile esterno della p.c.ed. 211/2), in pessime condizioni (**vedi foto 38 allegato 47**). Anche lo stato in natura dell'ufficio al pianoterra, con le quote del pavimento rispetto al terreno circostante (vedi progetto di variante in sanatoria SCIA IN SANATORIA allegato 49), con l'assenza sotto al pavimento di una intercapedine aerata, confermano questa problematica.

6.2.0) **L'alloggio sito al primo piano dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia nel Comune di Muggia, identificato con il civ.**

n. 81 di Località Santa Barbara, subalterno catastale 2 (vedi planimetria catastale allegato 33 e vedi punto 1.2.1) e punto 2.3) della presente relazione);

- 6.2.1) Nell'alloggio al primo piano in argomento ha la residenza il debitore esecutato Sig. XXXXXXX XXXXXX, come confermato pure dal certificato storico di residenza, ricevuto dall'anagrafe del Comune di Muggia, **vedi allegato 52**. Nello stesso alloggio, come dichiarato dal debitore esecutato, ha la residenza il figlio maggiore Sig. Vassilj XXXXXXX.
- 6.2.2) Come sopra riportato nella situazione tavolare al soprastante punto 1.2.1) della presente relazione, si evidenzia che con Pres. 26 novembre 1998 G.N. 11549 (**vedi allegato 23**) risultano iscritti presso il c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti di Muggia tutti gli obblighi assunti dagli iscritti proprietario, nei confronti del COMUNE DI MUGGIA, con l'atto di convenzione dd. 21.10.1998 Rep. N. 2021, per la durata di 10 (dieci) anni a far tempo dal 21.10.1998
- 6.2.3) Nell'alloggio al primo piano, sono presenti degli arredamenti di proprietà del debitore esecutato che non vengono considerati nella presente stima e che sono di proprietà dello stesso debitore esecutato.
- 6.2.4) L'impianto fognario degli edifici presenti sulla p.c.ed. 211/1, p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 è comune, e come si evince dall'autorizzazione per lo scarico delle acque reflue nella pubblica fognatura di data 19 novembre 2012, vedi allegato 51 pagine 19 e 20, si evidenzia in ogni caso che la stessa autorizzazione è condizionata ad un monitoraggio da eseguirsi con analisi e con periodiche richieste di rinnovo ogni 4 anni. Si segnala inoltre che da una verifica dei progetti relativi all'impianto fognario (**vedi allegato 53 e vedi piante scarico acque dell'allegato 20**), sembra che il collegamento alla rete comunale avvenga con passaggio, della rete fognaria comunale, su proprietà di terzi. Nella situazione tavolare riportata

al soprastante punto 1.0.0), non sono emerse iscritte servitù a favore ed a peso di altre particelle.

6.3.0) **Lo stabilimento artigianale sito al pianoterra ed al primo piano dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia nel Comune di Muggia, identificato con il civ. n. 81/a di Località Santa Barbara, (vedi planimetria catastale allegato 31 e vedi punto 1.1.1) , punto 1.1.2) e punto 2.1) della presente relazione).**

6.3.1) Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste, è risultata la presenza di un contratto di locazione relativo all'ufficio di cui sopra, ricevendo in data 26/9/2022 i dati relativi allo stesso contratto e di seguito riportati:

CONTRATTO 2

INTERR.NE RICHIESTA DI **REGISTR.NE** DEL CONTRATTO DI

LOCAZIONE N. 338 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: TIP20T000338000RI

STIPULATO IL 20/01/2020 REGISTRATO IL 21/01/2020 E

PRESENTATO IL 21/01/2020

PRESSO L'UFFICIO DI DPTS UT TRIESTE

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: XXXXXXXXXXXXX

RELATIVO A: S2-LOCAZIONE IMMOBILE USO DIVERSO DA

ABITATIVO CON LOCATORE SOGG.IVA

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 15/01/2020 AL 14/01/2026 (N.PAG. 5

N.COPIE 2)

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 8.400

PRESENTI ALLEGATI SOGGETTI A BOLLO: SCRITT.PRIV. 0

RICEV. 0 MAPPE 10

CONTRATTO RETTIFICATO IN DATA 22/01/2020

SCADENZE

15/01/2021 8.400,00

15/01/2022 8.400,00

15/01/2023 8.400,00

15/01/2024 8.400,00

15/01/2025 8.400,00

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL

CONTRATTO:

001 XXXXXXXXXXXX A SOGGETTO A IVA

002 01337840324 B SOGGETTO A IVA

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE

ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: F795 SEZ.URB: B FOGLIO: 9 PARTIC: 211

/2 SUB:

T/U: U I/P: P

COMUNE DI MUGGIA (TS)

S.BARBARA 81A

CATEGORIA D7 , RENDITA EURO 2.826

002 COD.CAT: F795 SEZ.URB: B FOGLIO: 9 PARTIC:

1625 /11 SUB:

T/U: U I/P: P

COMUNE DI MUGGIA (TS)

S.BARBARA 81

CATEGORIA D7 , RENDITA EURO 3.380

Vista l'esistenza di un contratto di locazione, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate copia dello stesso contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, **vedi allegato 14**

Il contratto di locazione di immobile ad uso commerciale è stato stipulato in data 20 gennaio 2020 (vedi allegato 14 al quale si fa pieno riferimento). Lo stesso contratto risulta registrato in data 21/01/2020 all’Agenzia delle Entrate di Trieste al numero 338 serie 3T con protocollo TIP20T000338000RI, il richiedente della registrazione è la società proprietaria dell’immobile (vedi allegato 14).

Come si evince dalla contratto di locazione di immobile ad uso commerciale, e precisamente dalla prima pagina dell’allegato 14, il contratto di locazione non riguarda l’intero immobile sito in Località Santa Barbara 81/a, ma bensì solamente una parte dello stesso immobile.

Di seguito di si riporta la parte interessata:

a) che la Locatrice è proprietaria dell’immobile sito il Località Santa Barbara 81/a, costituito da n. 8 locali (evidenziati in verde + area esterna pertinente), così catastalmente censito:

- Comune di Muggia (TS)

- Mapp. 1625/11, 211/2 Sub. 1

- FG n. 9 Sez. B

così come evidenziato nella pianta che si allega al presente contratto (di seguito, per brevità l’ “Immobile”);

b) Che è intenzione della Locatrice concedere in locazione ad uso commerciale, ai sensi della Legge 392/78, l’immobile alla Condittrice che intende accettare;”

Con riferimento alla parte dell’immobile si segnala che nel sopralluogo è stato riferito dal liquidatore delle società eseguita Sig. XXXXXX XXXXXX, che l’abbattitore presente al primo piano dello stabilimento artigianale, identificato negli elaborati grafici **allegato 20 (vedi anche foto 196 e 199 allegato 47)** è di proprietà della parte conduttrice. Si segnala che da un esame della pianta allegata al contratto di locazione commerciale nella

quale sono evidenziati gli 8 locali (evidenziati in verde + area esterna pertinente), che lo stesso abbattitore identificato in natura come cella n. 7 (vedi foto n. 196 e foto 199), risulta insistere in una parte di stabilimento non concessa in locazione. Sempre dal liquidatore della società esecutata, è stato riferito che pure la cella frigorifero n. 3 presente al pianoterra è di proprietà della azienda affittuaria, mentre tutte le altre celle frigorifero sono di proprietà della società esecutata. Il liquidatore della Società esecutata ha inoltre riferito che tutti gli altri beni presenti nei restanti locali e spazi, cioè attrezzi, macchine, prodotti pronti alla vendita, materiali per l'inscatolamento sono di proprietà dell'azienda affittuaria.

Sempre da un esame della stessa pianta riportata alla pagina 6 del pdf dell'allegato 14 (nella quale viene identificata la parte di stabilimento artigianale ceduta in locazione, vedi pianta allegata al contratto, allegato 14), emerge che rimane esclusa dalla locazione al pianoterra, il laboratorio di trasformazione carni fresche con l'attiguo disimpegno (quest'ultimo identificato nell'allegato 20 come laboratorio di lavorazione), la cella frigorifero n. 1, la cella frigorifero n. 5, nonché la parte dove risulta presente il mescolatore/bicchieri "Rhule", il Forno "Verinox" ed il Forno "Eller".

Sempre dal liquidatore della società esecutata, sono stati consegnati allo scrivente gli elaborati grafici (allegato 20), relativi ad autorizzazioni sanitarie richieste dalla parte conduttrice, che però includono nelle stesse piante, delle parti di stabilimento non locato (vedi confronto tra pianta allegata al contratto di locazione allegato 14 con gli elaborati grafici relativi a delle richieste di autorizzazioni sanitarie, allegato 20).

Per quanto alla durata del contratto di locazione commerciale, di seguito si riporta un estratto di quanto previsto all'ART. 3 nello stesso contratto (al quale si fa in ogni caso pieno riferimento, **vedi allegato 14**):

“Il presente Contratto di Locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 15.01.2020. Alla scadenza del presente Contratto di Locazione sarà tacitamente rinnovato di altri 6 (sei) anni, salvo disdetta motivata ai sensi dell'art. 28 L. 392/78. La Condittrice potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone preavviso 6 (sei) mesi alla Locatrice tramite lettera raccomandata A.R.

Dopo che abbia dato o ricevuto la disdetta/recesso, la Condittrice si obbliga a lasciar visitare i locali affittati ad eventuali soggetti interessati, sotto pena di risarcimento di danni, salvo facoltà della Locatrice o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque momento allo scopo di constatare il modo d'uso. Il Conduttore qualora debba assentarsi, è tenuto a mettere a disposizione le chiavi per mezzo di persona di fiducia”

Per quanto al canone di locazione del contratto, di seguito si riporta quanto previsto nello stesso contratto (al quale si fa in ogni caso pieno riferimento, vedi ART. 4):

“Il canone annuo di locazione viene così determinato:

- Euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento,00) annuali + IVA, da pagarsi in rate mensili di Euro 700,00 (settecento,00), ciascuna entro i primi 10 giorni di ogni mese tramite bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno indicata dalla Locatrice.

A partire dal 2° anno del rapporto di locazione, ai sensi e per effetti dell'art. 32 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392 e successive modifiche, il canone sarà aggiornato nella misura massima prevista dalla legge di variazione ISTAT calcolata secondo il metodo della variazione assoluta. Detto aggiornamento si applicherà senza necessità di ulteriori richieste da

parte del Locatore, il quale dovrà semplicemente comunicare alla Condittrice l'aumentare del canone aggiornato.

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione e delle quote per gli oneri accessori entro 20 giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della Condittrice ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il corrispettivo sopra pattuito non comprende le spese di riscaldamento, luce, gas, forza motrice, acqua, smaltimento rifiuti solidi urbani e tassa comunale fognature, e comunque tutte le spese per utenze, le quali si intendono poste a carico della Condittrice come d'altronde tutte le spese necessarie e/o opportune per la conduzione e la fruizione dell'immobile locato.

La Condittrice accetta sin d'ora le condizioni di fornitura dei servizi secondo gli usi e le consuetudini locali.

La Condittrice non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone di locazione e non potrà fa valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.”

Per quanto al contenuto di tutti gli altri articoli previsti nel contratto di locazione ad uso commerciale in argomento, e relativi alla sicurezza degli impianti, destinazione-sublocazione, riparazioni-modifiche-addizioni e/o innovazioni, assicurazione e garanzia, diritto di ispezione, modifiche, norme suppletive, regime fiscale, registrazione e foro competente, si rimanda completamente allo stesso contratto dd. 20/01/2020, **vedi allegato 14.**

Per quanto al canone di locazione annuo del locale in argomento di € 8.400,00, (contratto di data 20/01/2020), lo stesso importo corrisponde ad un canone mensile di euro/mese 700,00.

Dal canone mensile (sulla base della superficie commerciale dei vani dello stabilimento artigianale oggetto di locazione pari a mq. 589,50), è possibile ricavare il canone di locazione mensile per metro quadrato di superficie commerciale, corrispondente a circa € 1,18.

Per quanto alla superficie della parte di ufficio locata di mq. lordi 589,50, lo scrivente ha ritenuto di considerare, con riferimento alla pianta allegata al contratto di locazione di immobile ad uso commerciale (**vedi allegato 14**), tutta la parte di stabilimento evidenziata (orlata) in verde del pianoterra e tutta la parte di stabilimento evidenziata (orlata) in verde del primo piano, escludendo l'area esterna del cortile individuata interno (in quanto superficie già computata al pianoterra).

Lo scrivente precisa che nella zona in cui si trova l'immobile non è stato possibile reperire altri contratti di locazione relativi a stabilimenti artigianali/laboratori, da poter utilizzare come comparabili per accertare o meno la congruità (come richiesto punto 6 del quesito).

Lo scrivente ha ritenuto pertanto di fare riferimento, per quanto al canone di locazione, alle tabelle fornite dall'Agenzia delle Entrate nella Banca dati delle quotazioni immobiliari. E' stato possibile reperire la tabella sotto riportata (riferita al primo semestre 2020) corrispondente alla zona periferica/restante territorio di Muggia (dove si trova l'immobile in argomento), Provincia di Trieste, Comune di Muggia, Fascia/zona Periferica/RESTANTE TERRITORIO, Codice di zona: D1, Microzona catastale: 0, Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	600	L	0,7	2,7	L
Laboratori	NORMALE	400	800	L	0,9	3,3	L

Dalla soprastante tabella emerge che il canone di locazione minimo per un Laboratorio sito nella periferia di Muggia, può essere compreso da un minimo di €/mq x mese di 0,9 ad un massimo di €/mq x mese di 3,3.

Sulla base di queste considerazioni, risultando il valore della locazione mensile per metro quadrato, della porzione di stabilimento artigianale in argomento corrispondente (sulla base delle superfici come sopra calcolate e corrispondente alla parte di stabilimento ceduta in locazione) a € 1,18, lo scrivente ritiene che il canone di locazione riportato nel contratto di locazione dd. 20/01/2020 (**vedi allegato 14**) possa essere ritenuto congruo.

6.3.2) **Si rende evidente che trattandosi di un contratto di locazione di immobile ad uso commerciale ed in considerazione che l'ufficio in argomento ha la destinazione urbanistica artigianale, lo scrivente ritiene che l'immobile in argomento è soggetto al diritto di prelazione così come previsto per legge, a favore del conduttore.**

6.3.3) Come sopra riportato nella situazione tavolare al soprastante punto 1.1.1) ed al punto 1.1.2) della presente relazione, si evidenzia che con Pres. 26 novembre 1998 G.N. 11549 (**vedi allegato 23**) risultano iscritti presso il c.t. 1° della P.T. 1277 e presso il c.t. 1° della P.T. 1280 del C.C. di Monti di Muggia tutti gli obblighi assunti dagli iscritti proprietario, nei confronti del COMUNE DI MUGGIA, con l'atto di convenzione dd. 21.10.1998 Rep. N. 2021, per la durata di 10 (dieci) anni a far tempo dal 21.10.1998

- 6.3.4) L'impianto fognario degli edifici presenti sulla p.c.ed. 211/1, p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 è comune, e come si evince dall'autorizzazione per lo scarico delle acque reflue nella pubblica fognatura di data 19 novembre 2012, vedi allegato 51 pagine 19 e 20, si evidenzia in ogni caso che la stessa autorizzazione è condizionata ad un monitoraggio da eseguirsi con analisi e con periodiche richieste di rinnovo ogni 4 anni. Si segnala inoltre che da una verifica dei progetti relativi all'impianto fognario (**vedi allegato 53 e vedi piante scarico acque dell'allegato 20**), sembra che il collegamento alla rete comunale avvenga con passaggio, della rete fognaria comunale, su proprietà di terzi. Nella situazione tavolare riportata al soprastante punto 1.0.0), non sono emerse iscritte servitù a favore ed a peso di altre particelle.
- 6.3.5) Durante il sopralluogo il liquidatore della società esecutata, ha segnalato che l'area esterna di proprietà verso strada, della p.c.ed. 211/2, nella parte antistante il cancello d'ingresso carrabile/pedonale e antistante all'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1, nelle giornate di pioggia particolarmente intense, è soggetta a saltuari allagamenti, nonostante sia presente una canaletta di raccolta acque, **vedi foto 1, 2 e 3 allegato 47**.
- 6.3.6) Durante il sopralluogo il liquidatore della società esecutata, ha segnalato che nell'area esterna della p.c.ed. 211/2 confinante con la strada pubblica, sono presenti tre piccole armadiature per i contatori del gas metano (**vedi foto 3 allegato 47**). Come segnalato in sopralluogo, due dei contatori presenti sono ad utilizzo di altri edifici di proprietà di terzi (tra i quali l'edificio presente sulla p.c.ed. 115/2, **vedi estratto mappa allegato 6**). Si precisa che presso l'ufficio tavolare di Trieste, non risultano iscritte nessuna servitù (attiva o passiva), vedi situazione riportata al punto 1.1.1) della presente relazione e vedi allegato 2;

7) SITUAZIONE URBANISTICA – LOTTO UNICO

Le costruzioni originarie risalgono ad oltre un secolo fa, come si evince dall'estratto mappa catastale storico dell'anno 1892 (**vedi allegato 17**); in seguito modificate le stesse costruzioni hanno subito delle modifiche ed ampliamenti, come si evince dall'estratto mappa catastale della fine anni 1920, inizio anni 1930 (**vedi allegato 18**) e dall'estratto mappa catastale risalente al 1949 (**vedi allegato 19**), sono state costruite certamente in data precedente al 1° settembre 1967.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Muggia è stato possibile recuperare le seguenti licenze/concessioni edilizie:

- a) **Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili Pratica N. 8607-97/65 di data 24 settembre 1965**, autorizzazione a costruire una trasformazione da magazzino in macello sul mappale 1625/3 (vedi estratto mappa storico allegato 19).
- b) **Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili Pratica N. 64/73-1085 di data 9 giugno 1973**, autorizzazione a costruire due locali da adibirsi a centrale termica e ripostiglio, al quale ha fatto seguito l'autorizzazione di abitabilità con Prot. 5997, Pratica 64/73 di data 23 ottobre 1973
- c) **Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili Pratica N. 65/73-1086 di data 9 giugno 1973**, autorizzazione a costruire un corpo aggiunto e la ristrutturazione dell'edificio presente sul mappale p.c. 211 (attuale p.c.ed. 211/1), al quale ha fatto seguito l'autorizzazione di abitabilità con Prot. 5908, Pratica 65/73 di data 23 ottobre 1973
- d) **Concessione Edilizia n. 1950, prot. 5580/1108, di data 28/08/1984, Pratica Edilizia N. 28/1984**, ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso in artigianale, al quale ha fatto seguito l'autorizzazione di agibilità con Prot. 6072/1890, Pratica 28/1984 di data 20 giugno 1986;
- e) **Autorizzazione Prot. n. 12615/3058 di data 3 ottobre 1984**, autorizzazione per apportare le modifiche ai serramenti nella parte interna dell'edificio sito in località Santa Barbara n. 81, e più precisamente da

legno ad alluminio (con riferimento alla concessione edilizia n. 1950 rilasciata in data 28 agosto 1984).

- f) **Concessione Edilizia n. 3018, prot. 3294/98, di data 29/12/1998, Pratica Edilizia N. 98-029**, per ristrutturazione ed ampliamento dello stabilimento industriale-artigianale sito in Loc. S. Barbara n. 81/a;
- g) **Variante alla Concessione Edilizia n. 3018 di data 29/12/1998, Pratica Edilizia N. 98-029-V di data 26/10/2001 Prot. n. 16031-01;**
- h) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività –SCIA IN SANATORIA presentata in data 4/7/2016 prot. n. 19474-16, Pratica Edilizia N. 16-052-S, alla quale ha fatto seguito la comunicazione del Comune di Muggia di sospensione di data 08/07/2016 prot. n. 20429-16 dell’efficacia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata, la successiva integrazione documentale di data 02/09/2016, prot. n. 24481-16 e di data 07/10/2016, prot. n. 27780-16, con accertamento da parte del Comune di Muggia della conclusione del procedimento avviato con la SCIA in Sanatoria presentata in data 8/7/2016 prot. n. 20429-16, con prot. n. 28427 dd. 13/10/2016.**
- i) **Richiesta di Agibilità presentata in data 26/10/2016 Pratica edilizia 16-052-S e Pratica 98-029, alla quale ha fatto seguito il rilascio da parte del Comune di Muggia in data 16 novembre 2016 dell’Attestazione di Agibilità per l’intervento di ampliamento dell’immobile civico n. 81/a di Località Santa Barbara (vedi allegato 51).**

8.0) VINCOLI – LOTTO UNICO:

Non risultano presenti vincoli.

9) CONDONO EDILIZIO – LOTTO UNICO

Per i beni in argomento, dalle verifiche eseguite presso l’ufficio tecnico del Comune di Muggia, non risultano presentate domande di condono edilizio relative agli immobili presenti sulle p.c.ed. 211/1, p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 del C.C. di Monti.

10) PROVVEDIMENTI SANZIONATORI – LOTTO UNICO

Dalle informazioni ottenute dai funzionari comunali preposti non risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

11) ESISTENZA ABUSI EDILIZI – RIPRISTINI E REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE/SANATORIE – LOTTO UNICO

Presso l'ufficio tecnico di Muggia, sono state reperite le pratiche edilizie riportate al punto 7) e questo per gli immobili eretti sulla p.c.ed. 211/1, p.c.ed 211/2 e p.c. 1625/11. Per lo stabilimento ed il pianoterra dell'ufficio si fa riferimento alla pratica edilizia al punto 7)f), 7)g), 7)h) e 7)i), **vedi allegato elaborato grafico relativo alla SCIA in sanatoria allegato 49 ed all'attestato di agibilità allegato 51.**

Rispetto alla SCIA in sanatoria, vedi allegato 49, sono state rilevate delle modifiche, presenti negli edifici che dovranno essere regolarizzate:

- a) nell'alloggio al primo piano presente sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia (**subalterno 2, vedi planimetria catastale 33 e vedi SCIA in sanatoria allegato 49**) e precisamente nel disimpegno è risultato presente una rampa scala di collegamento con il sottotetto. Lo stesso sottotetto risulta suddiviso in 4 vani con delle tramezzature eseguite con pannelli di legno. Nel sottotetto, sono stati inoltre riscontrati presenti due lucernari, non rappresentati nella pianta della copertura (**vedi allegato 49 e vedi aerofoto allegato 48**). L'aggiudicatario dell'immobile, dovrà procedere a proprie spese con l'esecuzione di tutte le verifiche necessarie incaricando un tecnico abilitato, per verificare l'idoneità del solaio presente nel sottotetto, della scala presente e delle modifiche apportate per la realizzazione dei due lucernari, predisponendo eventualmente un progetto in sanatoria o eseguendo tutti i necessari ripristini necessari per riportare l'immobile allo stato originario approvato.

b) nell'alloggio al primo piano presente sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia (**subalterno 2, vedi planimetria catastale 33 e vedi SCIA in sanatoria allegato 49**) e precisamente sulla facciata è risultato presente un precario collegamento di una canna fumaria per una stufa a pellet, utilizzata per il riscaldamento, vedi foto 27, 28, 99 e 100 allegato 47.

La stufa a pellet e la canna fumaria in acciaio INOX, impedisce il normale utilizzo dell'alloggio e dovrà pertanto essere rimossa o spostata in altra posizione. L'aggiudicatario dell'immobile, dovrà procedere a proprie spese, anche con l'ausilio di un tecnico abilitato, per l'esecuzione di tutte le opere e pratiche tecniche necessarie per lo spostamento della canna fumaria e per il ripristini da eseguirsi sul serramento di porta di accesso all'atrio dell'alloggio al primo piano.

c) nell'ufficio al pianoterra **presente sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia (subalterno 1, vedi planimetria catastale 32 e vedi SCIA in sanatoria allegato 49)**, rispetto allo stato approvato, non risulta eseguito tamponamento della finestra presente nell'archivio, **vedi foto 47, 48, 64 e 65 allegato 47**.

L'aggiudicatario dell'immobile, dovrà procedere a proprie spese, anche con l'ausilio di un tecnico abilitato, per l'esecuzione delle opere necessarie per rendere l'immobile conforme ai progetti depositati (tamponamento della finestra).

d) Sulla facciata esterna dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia, risulta presente una pompa di calore che prospetta su proprietà di terzi e precisamente sulla p.c.ed. 115/1, **vedi foto 1 allegato 47**. L'aggiudicatario dell'immobile, dovrà procedere a proprie spese, anche con l'ausilio di un tecnico abilitato, per l'esecuzione delle opere necessarie spostare la pompa di calore in altra posizione, con tutte le pratiche e costi necessari.

- e) Sull'area esterna della p.c.ed 211/2 del C.C. di Monti di Muggia, risulta presente una precaria tettoia in struttura metallica, **vedi foto 1, 2 e 3 dell'allegato 47**. L'aggiudicatario dell'immobile, dovrà procedere a proprie spese, alla rimozione del manufatto, ripristinando lo stato dei luoghi.
- e) Sulla terrazza dell'edificio presente sulla p.c.ed 211/2 e sulla p.c. 1625/11, del C.C. di Monti di Muggia, risulta presente una precaria tettoia in struttura metallica (soprastante a pannelli in colore verde), **vedi foto 224 e 225 dell'allegato 47**. L'aggiudicatario dell'immobile, dovrà procedere a proprie spese, alla rimozione dei residui della tettoia ed ai relativi pannelli, ripristinando lo stato dei luoghi.

12) ONERI CONDOMINIALI – UNICO:

Gli immobili in argomento non sono suddivisi in condominio.

Dalle dichiarazioni fornite dal debitore esecutato e dal liquidatore della ditta esecutata, in sopralluogo, non risulta presente un amministratore di condominio per la gestione delle spese relative agli impianti comuni presenti nei due edifici eretti sulle p.c.ed. 211/1, 211/2 e p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia.

13) DIVISIBILITA':

Come segnalato nella premessa, riportata al soprastante punto 5 a pagina 23 usque 25, la presente procedura esecutiva R.G.E. 61/2023 è relativa a beni immobili intestati a due diverse proprietà e precisamente agli edifici intestati alla ditta "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione, con sede a Muggia in Località S. Barbara 81/A (C.F. XXXXXXXXXXXXX), in persona del liquidatore XXXXXXX XXXXXX" (p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia) e all'edificio intestato a nome del Sig. XXXXXXX XXXXXX (p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia). In considerazione che le particelle catastali p.c.ed. 211/2, p.c. 1625/11 e la p.c.ed. 211/1 (censite

rispettivamente nei cc. tt. primi delle PP. TT. 1277, 1280 e 1000 del C.C. di Monti) nella quale insistono i due edifici in argomento, presentano a livello funzionale, impiantistico ed urbanistico dei legami tali da non rendere possibile e nemmeno conveniente, per la presente procedura esecutiva la formazione di più lotti, lo scrivente ha quindi ritenuto di costituire un unico lotto. Il legame tra le due proprietà che costituiscono la presente esecuzione immobiliare, emerge chiaramente, come già detto, dalla situazione tavolare riportata nei soprastanti punti 1.1.1), 1.1.2) e 1.2.1), infatti con il decreto tavolare G.N. 11549/1998 (**vedi allegato 23**) risultano iscritte su tutte le particelle catastali oggetto della procedura esecutiva, gli obblighi relativi all'atto di convenzione dd. 21.10.1998 nei confronti del COMUNE DI MUGGIA (**vedi allegato 23**). Come anticipato, la convenzione con il Comune di Muggia, la situazione urbanistica ed in particolare dal Piano di Recupero (P.D.R.) di iniziativa privata del Comprensorio denominato "XXXXX Xxxxxxx" costituiscono di fatto un legame tra due proprietà (essendo incluse nel lotto relativo al P.D.R., tutte le attuali particelle catastali p.c.ed. 211/2, p.c. 1625/1 e p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti di Muggia, **vedi allegato 6**). Al citato P.D.R. ha fatto seguito la Concessione Edilizia N. 3018 dd. 29/12/1998 relativa alla pratica edilizia 98-029, dalla quale emerge chiaramente che lo stabilimento artigianale include nello stesso, pure il pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 (Infatti le destinazioni d'uso di tutti gli immobili sono di tipo artigianale. Solamente al primo piano dell'edificio (p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti, particella censita nel c.t. 1° della P.T. 1000 di Monti) permaneva nel citato P.D.R. la destinazione d'uso residenziale e questo relativamente all'alloggio al primo piano (subalterno catastale 2, **vedi allegato 32 e 34**). Anche l'ultima pratica edilizia presentata nel 2016 (Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria, vedi estratto elaborati grafici **allegato 49**) comprende certamente nello stabilimento artigianale il pianoterra

dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 censito nel c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti di Muggia.

Va pure considerato che in natura, non è possibile raggiungere in alcun modo l'edificio presente sulla p.c.ed. 211/1 (immobile censito nel c.t. 1° della P.T. 1000 del C.C. di Monti di Muggia), senza percorrere obbligatoriamente il cortile costituito dalla p.c.ed. 211/2 (immobile censito nel c.t. 1° della P.T. 1277 del C.C. di Monti di Muggia) e questo sia per l'ufficio al pianoterra che per l'alloggio al primo piano (**vedi planimetria catastale allegato 32 ed estratto mappa catastale allegato 6**). In pratica il cortile della p.c.ed. 211/2 circonda completamente l'immobile costituito dalla p.c.ed. 211/1 (vedi estratto mappa **allegato 6**). Si precisa che l'adiacente p.c.ed. 115/1 adiacente alla p.c.ed. 211/1 (vedi estratto mappa **allegato 6**) è di proprietà di terzi. Sulle particelle catastali in argomento (p.c.ed. 211/1 e p.c.ed. 211/2) non risultano iscritte alcuna servitù per passaggio a piedi o carrabile (anche con sosta per il parcheggio) necessarie per l'accesso o altre servitù necessarie per gli impianti presenti (fognature, impianto di riscaldamento, ecc. che risultano di fatto insistere sulla p.c.ed. 211/2). La centrale termica dell'impianto di riscaldamento dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 (peraltro non funzionante, come segnalato dalla parte esecutata), insiste in un vano insistente al pianoterra sulla p.c.ed. 211/2 (vedi allegato elaborato grafico relativo alla richiesta di autorizzazioni sanitarie **allegato 20**).

Anche le autorizzazioni sanitarie dello stabilimento artigianale, con i grafici forniti dal titolare della ditta esecutata, **vedi elaborati grafici allegato 20**, includono il pianoterra dell'edificio (ufficio) eretto sulla p.c.ed. 211/1 nell'area della stessa struttura. Inoltre nell'eventuale frazionamento condominiale dell'edificio (p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti) per costituire con l'alloggio al primo piano un altro lotto, sarebbe da tener conto oltre che delle servitù per l'accesso e per gli impianti comuni esistenti (centrale termica,

fognatura, ecc.), anche della necessità di individuare un parcheggio per l'alloggio. Infatti il tutta l'area del parcheggio attualmente presente per l'intero comprensorio costituito dalle attuali particelle p.c.ed. 211/1, p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11, è localizzato esclusivamente su parte del cortile della p.c.ed. 211/2 presente verso la strada pubblica, **vedi foto 2 allegato 47**.

Va altresì considerata dell'esistenza di due contratti di locazione riguardanti in parte l'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 ed in parte l'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 (vedi contratti di locazione **allegato 13 e 14**). In aggiunta si precisa che per l'accesso all'alloggio al primo piano, occorre attraversare una porzione del cortile costituito dalla p.c.ed. 211/2, dove si trova una zona movimentazione merci dello stabilimento artigianale che certamente non è complementare ed attinente ad una destinazione puramente residenziale dell'immobile.

L'ingresso dell'alloggio al primo piano (**vedi planimetria catastale allegato 33 e vedi elaborati grafici allegato 20**) avviene da una rampa esterna che ferma la sua corsa ad un terrazzo che è comunicante alla adiacenza terrazza (p.c.ed. 211/2 del C.C. di Monti) dove insistono tutti i macchinari esterni delle celle frigorifero e degli impianti di climatizzazione dei laboratori, nonché del generatore di CO₂, impianti che certamente non si integrano con la tipologia puramente residenziale.

Per quanto sopra indicato è stata ritenuta possibile la costituzione di un unico lotto.

14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.Lgs. 192/2005) – LOTTO UNICO

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 e dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009, si evidenzia che:

- **L'ufficio subalterno catastale 1** sito al pianoterra dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti Muggia sito in Località Santa Barbara 81 nel Comune di Muggia, risulta munito dell'attestato di qualificazione energetica (con validità fino al 10/01/2023) e copia dello stesso attestato è stato reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste e risulta allegato al contratto di locazione di immobile ad uso commerciale (**vedi copia APE presente nell'allegato 13**). **Però in considerazione della dichiarata non funzionalità dell'impianto di riscaldamento, da parte del debitore esecutato Sig. Xxxxxx Xxxxxxx, peraltro confermata dalle condizioni della centrale termica e dalla presenza di una pompa di calore per riscaldare l'ufficio, si ritiene sia necessario la predisposizione di un nuovo attestato (APE), ad opera di soggetto abilitato; il cui costo è pari a Euro 210,00 oneri di legge compresi, da detrarre dal valore più avanti determinato.**
- **Alloggio subalterno catastale 2** sito al primo piano dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/1 del C.C. di Monti Muggia sito in Località Santa Barbara 81 nel Comune di Muggia, **non risulta munito dell'attestato di prestazione energetica "APE"**.
Il costo stimato per la predisposizione dello stesso attestato ad opera di soggetto abilitato, è pari a circa Euro 210,00 oneri di legge compresi, da detrarre dal valore più avanti determinato.
- **Edificio artigianale** sito al pianoterra ed al primo piano dell'edificio eretto sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 del C.C. di Monti Muggia sito in Località Santa Barbara 81 nel Comune di Muggia, **non risulta soggetto ai sensi della lettera b) dell'Appendice A "Esclusioni APE" del Decreto 26.6.2015 "Linee Guida" all'obbligo di dotazione dell'APE dell'attestato di prestazione energetica**, nello specifico l'esclusione è prevista per *"edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono*

riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione; infatti detto attestato non risulta allegato al contratto di locazione relativo all'immobile censito sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia

15) DATI TECNICI – SUPERFICIE COMMERCIALE – LOTTO UNICO:

La superficie commerciale riportata è stata desunta unicamente dai dati catastali e dalle planimetrie depositate presso i pubblici uffici (Allegato C del DPR 138/1998) senza eseguire rilievi o misurazioni in natura.

Si precisa che gli elaborati grafici allegati (in formato pdf) alla presente relazione ed in particolare l'estratto del progetto in sanatoria depositato presso il Comune di Muggia, la copia dei piani tavolari e catastali e in genere tutte le planimetrie presenti non sono in scala e possono presentare alcune deformazioni dovute alle elaborazioni digitali.

Di seguito viene riportata la superficie commerciale complessiva degli immobili, ottenuta quale somma delle superfici reali ragguagliate, applicando gli opportuni coefficienti correttivi:

Stabilimento artigianale sito al civico n. 81/a di Località Santa Barbara:

- Piano terra:

- Laboratorio: circa	mq. 40,34 x 1,00	= mq. 40,34
- Accessori diretti: circa	mq. 390,12 x 0,50	= mq. 195,06
- Accessori indiretti: circa	mq. 23,76 x 0,25	= mq. 5,94
- Portico: circa	mq. 15,55 x 0,10	= mq. 1,56
- Area esterna: circa	mq. 191,58 x 0,10	= <u>mq. 19,16</u>

Commerciale arrotondata = mq. 262,00

- Primo piano:

Non viene considerata nei dati sotto riportati, la superficie del sottotetto /intercapedine, quanto il vano è stato ritenuto funzionalmente solo come intercapedine, viste le altezze interne e la tipologia del solaio privo di un massetto.

- Laboratorio: circa	mq. 187,68 x 1,00	= mq. 187,68
- Accessori diretti: circa	mq. 60,92 x 0,50	= mq. 30,46
- Accessori indiretti: circa	mq. 22,71 x 0,25	= mq. 5,68
- Terrazza: circa	mq. 93,64 x 0,10	= <u>mq. 9,36</u>
Commerciale arrotondata = mq.		233,00

Ufficio al pianoterra sito al civico n. 81 di Località Santa Barbara:

- Ufficio: circa	mq. 105,99 x 1,00	= mq. 105,99
- Accessori indiretti: circa	mq. 10,23 x 0,25	= mq. 2,56
- Portico: circa	mq. 5,80 x 0,10	= <u>mq. 0,58</u>
Commerciale arrotondata = mq.		109,00

Alloggio al primo piano sito al civico n. 81 di Località Santa Barbara:

Non è stata considerata nei dati sotto riportati, la superficie del sottotetto /intercapedine, in quanto lo stesso vano è stato ritenuto funzionalmente solo come intercapedine, in considerazione delle ridotte altezze presenti e dell'assenza di un certificato di idoneità statica del solaio all'utilizzo come deposito.

- Alloggio: circa	mq. 115,80 x 1,00	= mq. 115,80
- Terrazza/portico: circa	mq. 5,74 x 0,30	= <u>mq. 1,72</u>
Commerciale arrotondata = mq.		118,00

La superficie commerciale complessiva come sopra calcolata per gli immobili costituiti dalla p.c.ed. 211/1, p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 del C.C. di Monti di Muggia è pari a mq. 722,00.

16.0) METODOLOGIA ESTIMATIVA LOTTO UNICO

VALORE DI MERCATO – Definizione A.B.I. del valore di mercato:

“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.

(Punto R 1.2.1. Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – 14 dicembre 2015).

16.1) CRITERI GENERALI DI STIMA ADOTTATI

La scelta del criterio di stima dipende dallo scopo pratico della stima, ossia dalle finalità per cui si deve eseguire. Tali finalità dipendono dai diversi rapporti economici che si possono manifestare tra l’individuo ed il bene; ad esempio una compravendita, la valutazione di un danno, una successione, ecc.

Scopo di questa valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto alle condizioni attuali.

In considerazione che la presente valutazione viene eseguita in maniera prudenziale, vengono assunti i valori minimi, inoltre si ritiene di applicare un deprezzamento del 2,5 % in ragione della procedura concorsuale per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

16.2) DEFINIZIONE DI VALORE CORRENTE DI MERCATO E CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato definisce l’oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo l’International Valuation Standards (IVS 1-3), il valore di mercato è definito come segue: “Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della

valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

“l’ammontare stimato ...” si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un’operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l’acquirente possa ottenere. Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come a esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all’operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

“... un determinato immobile ...” questo è il punto in cui va analizzato l’immobile, insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche giuridiche, fisiche, economiche e di altra natura;

“... può essere compravenduto ...” si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. È quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l’operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato;

“... alla data della valutazione ...” questo punto stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la compravendita e dunque generalmente non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe essere non adeguato o non corretto. L'ammontare definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non in altre passate o future;

“... tra un acquirente ...” la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, non quello effettivo. Quel soggetto ha intenzione di acquistare, ma non è costretto a farlo. È questo un acquirente che non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo;

“... e un venditore ...” si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il “venditore consenziente” è un proprietario ipotetico;

“... entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ...” una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche

del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente;

“... dopo un’adeguata attività di marketing ...” il bene è collocato sul mercato nelle modalità più adeguate perché venga ceduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell’attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l’attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali;

“... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ...” questo passaggio presuppone che sia il venditore che l’acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell’immobile, il suo uso attuale e sui potenziali usi alternativi e sullo stato del mercato al momento della valutazione;

“... e senza alcuna costrizione” in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a partecipare all’operazione di scambio, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarlo a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione e/o trascrizione.
- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione; tuttavia in casi particolari,

ove sussistano comparabili pertinenti, si può tenere conto di circostanze che configurano un diritto di terzi validamente opponibile a chiunque.

- il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altro modo sia tradotto in contanti, o se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, o se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante.

In particolare il valore di mercato può non corrispondere al prezzo in quanto quest'ultimo può risultare condizionato da circostanze specifiche quali necessità soggettive di vendere o acquistare ecc.

16.3) SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto-mercati che costituiscono sottoinsiemi più circoscritti del mercato. Il processo di individuazione dei sotto-mercati immobiliari è detto "processo di segmentazione". Nell'analisi estimativa comparativa diventa fondamentale individuare immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima. Per tale motivo occorre analizzare gli aspetti che leghino gli immobili tra di loro e verificare che gli elementi rilevati progressivamente e che si intrecciano, non siano esclusivamente legati alla casualità, ma alla verifica scientifica di chi li rileva, di chi li misura e di chi li usa.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| - Localizzazione: | Centrale in frazione |
| - Tipo di contratto: | Compravendita |
| - Destinazione: | Commerciale |
| - Tipologia immobiliare: | Fabbricato usato |
| - Tipologia edilizia: | Fabbricato su due livelli |

- Dimensioni: Medie
- Caratteri della domanda e dell'offerta: Privati
- Forma di mercato: Concorrenza monopolistica¹
- Fase del mercato immobiliare: Recessione

16.4) ANALISI ECONOMICA SETTORE IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE

OVERVIEW DI MERCATO

(1° Rapporto 2023 sul mercato immobiliare)

Dopo l'eclatante exploit post pandemico, il mercato immobiliare italiano deve ora fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi degli eventi bellici, da una parte, la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole per le ambizioni di salvaguardia dei livelli immobiliari fin qui raggiunti.

La mancata recessione, data per certa dai più per buona parte dello scorso anno, testimonia l'entità del potenziale anticiclico accumulato e, al contempo, induce ad un'accentuazione del rigorismo monetarista. Il percorso di normalizzazione sarà più lungo e accidentato di quanto inizialmente previsto, con il fondato rischio che la mancata indicizzazione dei salari penalizzi il potere di acquisto e allarghi ulteriormente la fascia di esclusione.

Il ricorso al credito diventa sempre più spesso un fattore imprescindibile per mantenere inalterati gli stili di vita e non sacrificare le ambizioni di investimento. Il crescente fabbisogno si scontra, tuttavia, con un orientamento bancario fattosi progressivamente più prudente e selettivo. A

¹ La concorrenza monopolistica è una forma di mercato molto diffusa. Si instaura quando un certo numero di venditori offre sul mercato beni o prodotti che, nati per soddisfare lo stesso bisogno, si presentano in modo diverso.

rendere più impervio l'accesso al credito non è tanto l'accresciuta onerosità del finanziamento, ma la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari.

Non deve, dunque, stupire il sensibile calo delle intenzioni di acquisto delle abitazioni e delle richieste di finanziamento dopo il boom del biennio 2021-22. Su questo versante, il cambiamento più significativo si rileva in corrispondenza della propensione all'erogazione da parte degli istituti di credito. La strozzatura del canale creditizio riduce inevitabilmente l'afflusso di domanda al mercato, determinando una flessione dell'attività transattiva stimabile nell'ordine del 14,6% su base annua.

Con riferimento ai valori, le evidenze che scaturiscono dal monitoraggio delle città intermedie confermano il perdurare di un'intonazione positiva (+3,1% su base annua dei prezzi delle abitazioni usate), anche se è in corrispondenza delle realtà di maggiori dimensioni che ci si deve attendere l'insorgere di eventuali segnali recessivi, di cui comunque al momento non si ravvisa traccia.

Se il settore residenziale continua a restituire ancora segnali di vitalità, più complicata continua a risultare la situazione delle unità immobiliari per le attività di impresa. Al lascito di cambiamenti e incertezze ereditato dalla pandemia si sono aggiunte le difficoltà congiunturali indotte dall'aumento dei costi di gestione, dal rallentamento dell'attività economica e dalle difficoltà di accesso al credito.

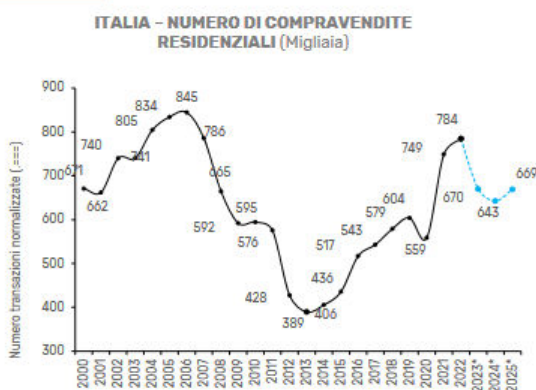
Più articolata, per contro, si conferma la situazione sul versante corporate, dove la diversificazione degli investimenti verso segmenti alternativi ha consentito di arginare l'impatto che la pandemia ha determinato sui settori principali, consentendo di limitare il tracollo del comparto.

Proprio quando la risalita sembrava procedere a passo spedito, con volumi degli investimenti corporate tornati su livelli prossimi ai massimi storici (nei primi 9 mesi del 2022 l'ammontare investito in Italia aveva toccato circa 9 miliardi di euro), il progressivo indebolimento delle prospettive di crescita economica ha fatto riemergere, soprattutto tra gli investitori stranieri, dubbi irrisolti sull'affidabilità del Paese e sulla sostenibilità del debito pubblico.

Al netto degli sfasamenti temporali, l'evoluzione recente conferma e se possibile, rafforza, la correlazione tra dinamiche macroeconomiche e di settore, smentendo una volta ancora capacità anticicliche proprie di un'altra epoca.

(fonte Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma)

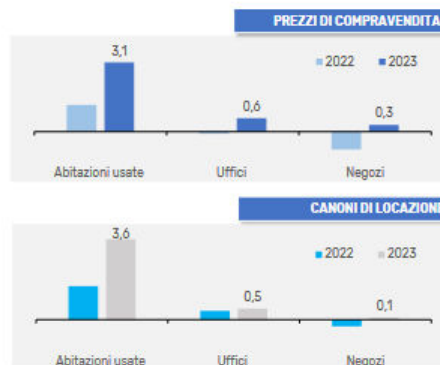
COMPRAVENDITE E VALORI IMMOBILIARI



* Previsioni Nomisma

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

VARIAZIONI ANNUALI DEI VALORI IMMOBILIARI NEI 13 MERCATI INTERMEDI (%)

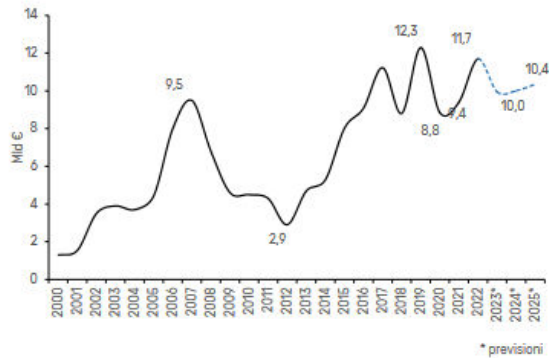


Fonte: Nomisma

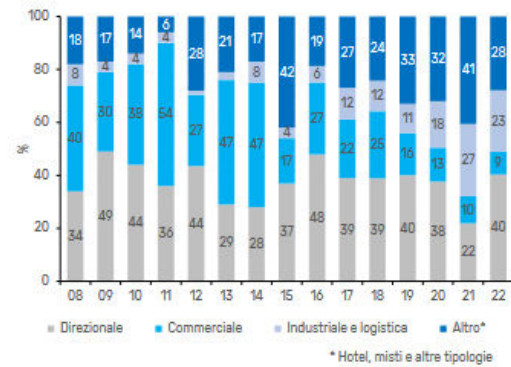
INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE



INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE IN ITALIA E PREVISIONI (Miliardi di euro)



TIPOLOGIA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE IN ITALIA (% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

RISULTANZE DELLE BANCHE DATI CHE TENGONO SOTTO OSSERVAZIONE IL MERCATO IMMOBILIARE

Vengono riportati i valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) nonché quelli riportati dall'Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia redatto da Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TRIESTE

Comune: MUGGIA

Fascia/zona: Periferica/RESTANTE TERRITORIO

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	300	550	L	,7	2,5	L
Laboratori	Normale	400	750	L	,9	3,1	L

Stampa

Legenda



REGIONE AUTONOMA
FRIULI VENEZIA GIULIA

Osservatorio Immobiliare FIAIP del Friuli Venezia Giulia

Trieste città

CAPANNONI	Minimo	Massimo
Zona industriale	300,00	500,00

TERRENI	Minimo	Massimo
Edificabili	80,00	140,00

APPARTAMENTI	Nuovo - ristrutturato		Buono stato - abitabile		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Duino - Aurisina	2.000,00	2.700,00	1.300,00	1.700,00	900,00	1.100,00
Monrupino	1.600,00	2.000,00	1.300,00	1.550,00	800,00	1.000,00
Muggia	1.950,00	2.500,00	1.300,00	1.600,00	800,00	1.000,00

16.5) PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO

Quando l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità di trasformazione, o più destinazioni di uso, o è legato con un nesso economico ad altri immobili o si trova in una fase intermedia di un ciclo di costruzione è necessario definire il criterio di stima da applicare alle basi di valutazione. Il criterio di stima applica il calcolo estimativo alla logica economica; così ad esempio per un immobile da ristrutturare il bilancio tra i ricavi e i costi della valorizzazione può rappresentare il valore di mercato dell'immobile da ristrutturare.

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione (ad esempio un'area edificabile, un edificio da ristrutturare, un immobile da demolire, un immobile da ampliare) è eguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.

(punto R.3.2.5- linee guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – novembre 2018).

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di conservazione, di riqualificazione, di acquisizione, ecc., a seconda dell'opera, della costruzione o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Il costo di trasformazione rappresenta il costo di produzione dell'attività di trasformazione e include i costi totali e il profitto normale di impresa.

16.6) HBU

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, manutenzione straordinaria, ecc.) e molteplici destinazioni di uso (residenziale, servizi, ricettiva, direzionale...). Al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni e di destinazioni alternative; alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (MVEU - Market Value for the Existing Use) e alle seconde tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. Anche il MVEU può essere inteso come un valore di trasformazione nel quale costo è nullo.

L'Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile, compreso l'uso attuale. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

L'HBU considera la destinazione che induce il massimo reddito di trasformazione tra gli usi alternativi previsti per l'immobile.

La scelta dei HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- legalmente consentite (vincolo giuridico);
- finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale

Nella stima del valore di mercato dell'immobile si considerano l'uso attuale ed il relativo valore di mercato e gli usi alternativi con i relativi valori di trasformazione.

Nel caso in esame, l'unità oggetto di valutazione (subject) risulta essere un fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di un'attività industriale (in questo caso laboratorio di lavorazioni e preparazioni carni-carni macinate, produzione di prodotti di salumeria crudi e cotti e di gastronomia).

Da una puntuale ricerca eseguita nel medesimo segmento di mercato del subject, non sono state riscontrate realtà con caratteristiche paragonabili a quelle del bene oggetto di valutazione; tale ricerca è stata altresì estesa a segmenti di mercato limitrofi, ma senza riscontrare alcun esito.

Questo perché la tipologia della realtà risulta essere abbastanza particolare e collocata in un contesto totalmente residenziale, privo di ulteriori insediamenti industriali / artigianali, in un limitato contesto logistico con ridotti collegamenti infrastrutturali nelle immediate vicinanze.

Alla luce di quanto esposto ed al fine di esprimere il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto corretto escludere il procedimento del confronto diretto (Stima a Market Comparison Approach) in quanto ritenuto inadeguato visto la mancata sufficienza di dati.

E' stato anche ipotizzato di prendere in considerazione la metodologia estimativa "Discounted Cash Flow" (metodo DCF), considera come una serie di flussi di cassa (positivi e negativi) dal momento dell'acquisto al momento della rivendita del bene da valutare, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a simulare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale (reversion), quando si può determinare un guadagno o una perdita in conto capitale (capital gain). Tuttavia visto il particolare scenario geopolitico, influenzato dall'evento bellico attualmente in corso che ha condotto a costanti rincari riferiti alle materie prime, nonché la pandemia globale nota come "CO-VID-19" avvenuta nel corso del triennio,

insieme nella loro totalità sono fattori che esprimono una incostante uniformità a livello di parametri da considerarsi altalenati e pertanto incerti nella loro proiezione futura, e non del tutto attendibili.

Per detto motivo si è ritenuto corretto utilizzare un altro metodo estimativo che risulta prossimo al concetto di ordinarietà e qui sotto meglio esplicitato.

Si propende quindi per l'utilizzo del criterio estimativo valore di trasformazione, in quanto, mediante opportune autorizzazioni edilizie, esiste la possibilità di trasformare questo immobile in residenziale e riuscire a generarne quindi una redditività.

16.7) IPOTESI PROGETTUALE

L'immobile oggetto della valutazione (subject), risulta essere un fabbricato cielo terra su due livelli fuori terra attualmente adibito a laboratorio per lavorazioni e preparazioni carni-carni macinate in sufficienti condizioni manutentive, con diversi ambienti aventi destinazioni d'uso differenti; al piano terra direzionale, celle frigo, laboratori, sala compressori, mentre al primo piano una parte risulta già residenziale, e l'altra a laboratori e zone di deposito.

Poiché l'edificio risulta inserito in un nucleo urbano dotato di infrastrutture e servizi che lo rendono autonomo, collocato nella zona centrale della frazione di Santa Barbara, circondato da unità residenziali e praticamente con l'assenza di realtà commerciali, risulta verosimile ipotizzare la collocazione complessiva ad uso residenziale, questo anche con riferimento alla zonizzazione, che impedisce nella zona B3 la presenza di industrie. Così facendo si riducono i tempi di collocazione sul mercato (delle compravendite e/o delle locazioni) ipotizzando, viste le attuali condizioni di manutenzione dello stabile, un unico intervento di ristrutturazione complessivo piuttosto che effettuarne svariati e traslati nel tempo in concomitanza dei futuri passaggi di proprietà.

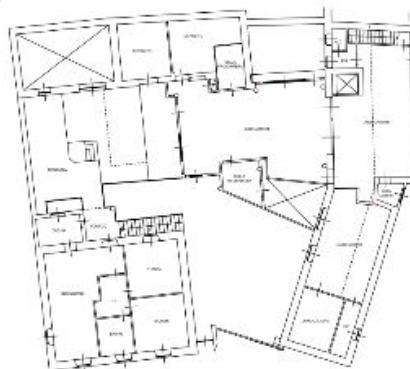
Sulla base di queste considerazioni, l'analisi valutativa è stata orientata verso la destinazione d'uso residenziale, con la ristrutturazione completa del fabbricato, andando così a realizzare complessivamente n° 5 unità immobiliari di diverse tipologie. Infatti, il fabbricato eretto sulla p.c.n. .211/1, attualmente ad uso uffici al piano terra, verrà riconvertito in alloggio con accesso indipendente (identificato con il numero 1 nello schema progettuale riportato di seguito) e l'appartamento del custode sito al primo piano con accesso dalle scale esterne verrà lasciato inalterato (identificato con il numero 5 nello schema progettuale). Analogamente il fabbricato costruito sulla p.c.n. .211/2 verrà riconvertito in due appartamenti bi-livello (identificati rispettivamente con il numero 2 e 4 nello schema progettuale), mentre quello edificato sulla particella 1625/11 verrà trasformato in alloggio bi-livello identificato con il numero 3 nello schema progettuale. La corte interna, depurata dal laboratorio centrale, cortile coperto, c.t e c.e. verrà riconvertita creando così i relativi posti auto richiesti dalle norme tecniche di attuazione del PRGC. Non è previsto l'aumento di cubatura. Tale intervento è soggetto a deposito di pratiche edilizie.

Stato attuale rappresentazione non in scala

PIANTA PIANO TERRA
stato attuale

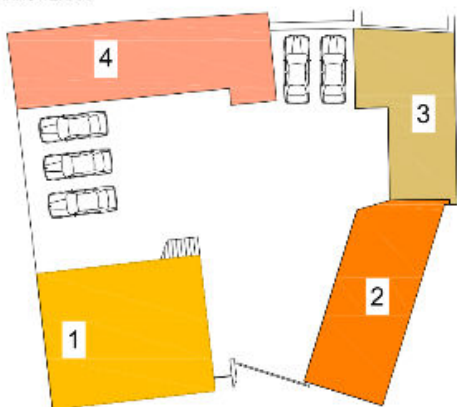


PIANTA PIANO PRIMO
stato attuale

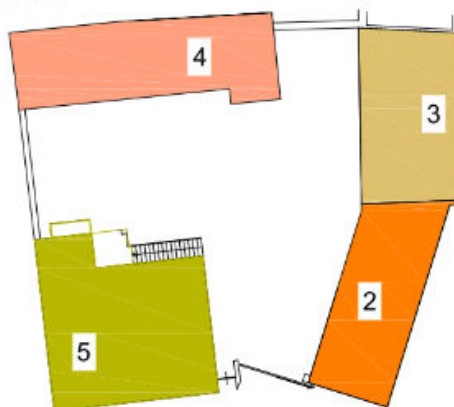


Ipotesi progettuale rappresentazione non in scala

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ipotesi progettuale rappresentazione non in scala

Al fine della determinazione della superficie commerciale di vendita dei singoli alloggi si fa riferimento al DPR 138/98 le quali prevedono che, per il computo della superficie commerciale di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Dall'ipotesi progettuale vengono calcolate le seguenti superfici commerciali:

- alloggio 1 mq. 106
- alloggio 2 mq. 155
- alloggio 3 mq. 147
- alloggio 4 mq. 150
- alloggio 5 mq. 117
- n° 5 posti auto

I posti auto potranno pure essere mantenuti nella zona attualmente utilizzata come parcheggio, e precisamente nell'area esterna verso strada delle p.c.ed. 211/2 (nell'area confinante sulla strada pubblica).

16.8) RICERCA DEI COMPARABILI

A seguito dell'ipotesi progettuale di cui sopra, sono state analizzate tutte quelle caratteristiche fondamentali per la formulazione del più probabile valore di mercato.

Parametri fondamentali presi in considerazione, oltre alla superficie commerciale, risulta essere la localizzazione, la tipologia edilizia (fabbricato unifamiliare o alloggio in bifamiliare), il livello di piano, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e la sua impiantistica.

È stata svolta un'analisi circostanziale tra tutti gli immobili limitrofi alle particelle oggetto di analisi. Sono stati verificati gli atti di compravendita di circa 180 immobili.



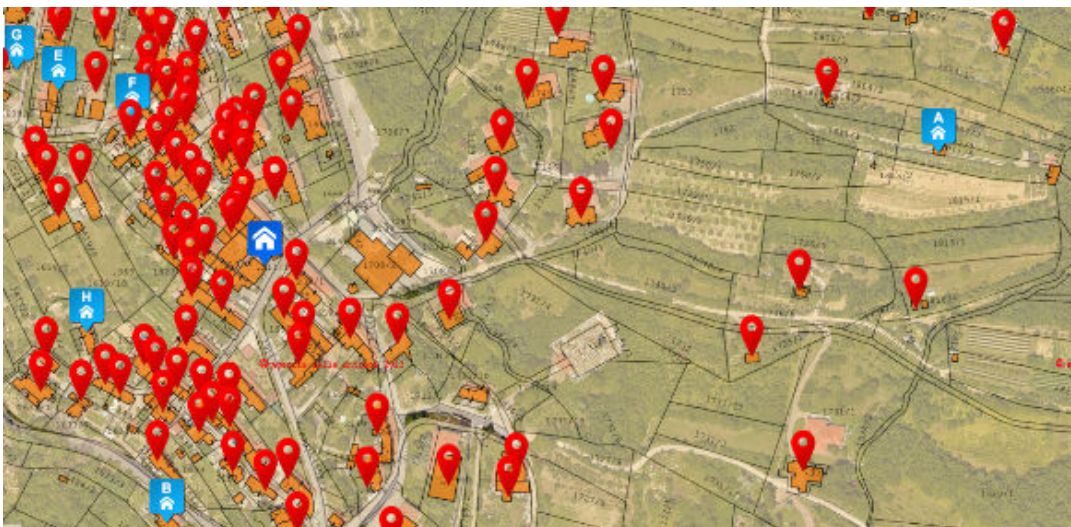
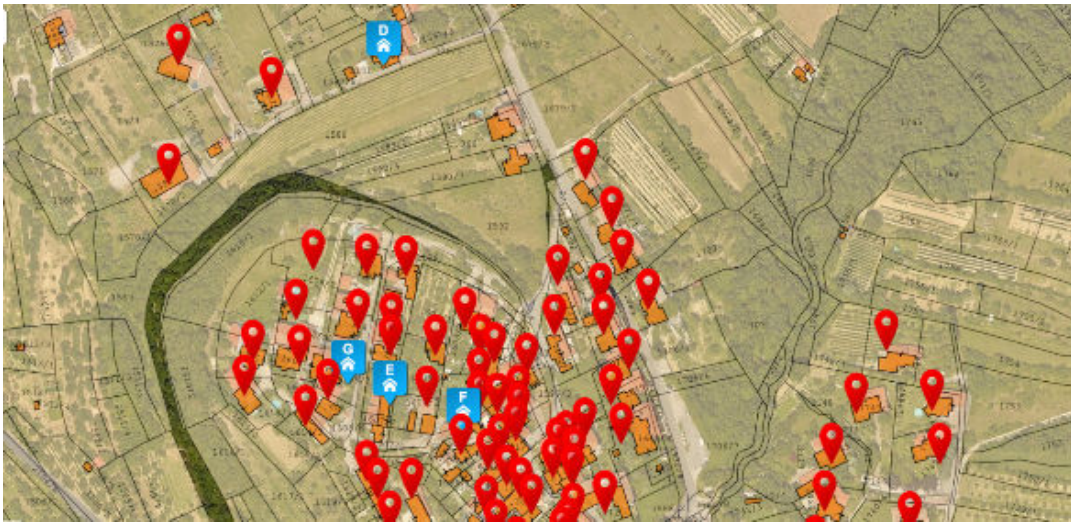
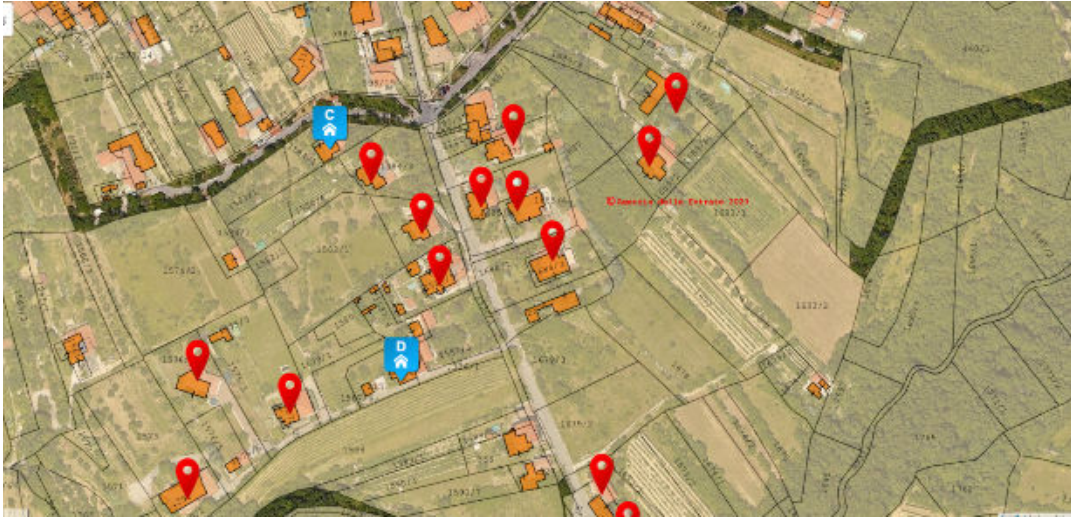
immobile analizzato

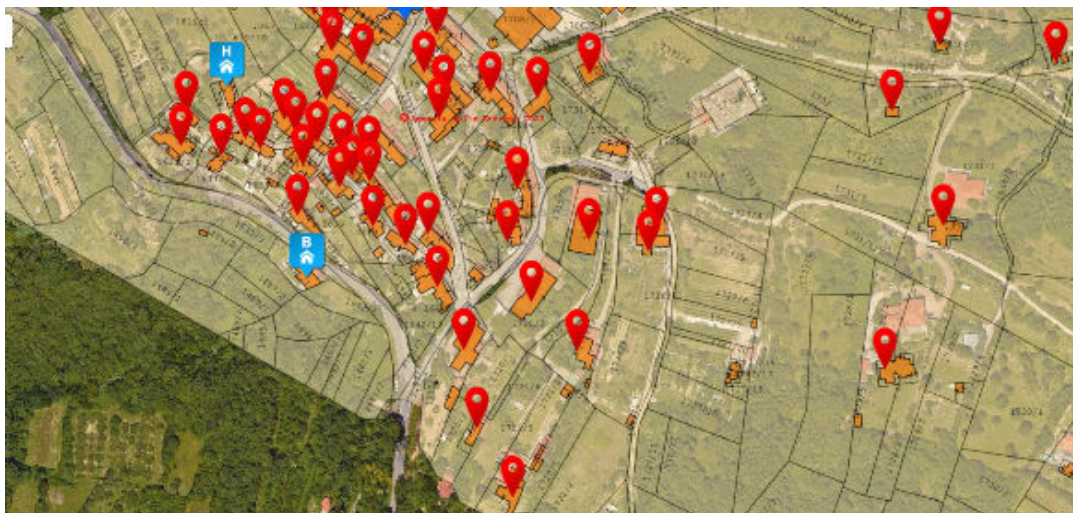


immobile oggetto di valutazione



immobile comparabile





Si è analizzato un arco temporale tra il 2018 e 2023 tenendo poi conto del relativo andamento di mercato e quindi parametrizzando anche la caratteristica “data di compravendita”), ubicate nelle vicinanze del subject (unità oggetto di valutazione), aventi caratteristiche simili.

La ricerca ha constatato l’esistenza complessiva di 8 unità immobiliari aventi medesima destinazione d’uso residenziale, caratteristiche superficiali, tipologiche e locazionali simili rientranti perfettamente nel segmento di mercato.

I prezzi di vendita dei otto comparabili rinvenuti sono stati rapportati al 2023 utilizzando il prezzo marginale della caratteristica data ed applicando i relativi saggi temporali calcolati sulla base dell’andamento del mercato immobiliare.

Confrontando i diversi prezzi di vendita e rapportandoli alle relative superfici, si è potuto determinare il prezzo unitario dei cosiddetti comparabili.

Quindi per procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento di confronto MCA (Market Comparison Approach), sono stati adottati i comparabili di seguito descritti:

- Primo comparabile utilizzato (immobile sito in loc. S.Barbara n° 38C notaio Duranti rep. 5509/3970), ubicato al piano terra, presenta un contratto di compravendita depositato in data 29/05/2018 per un importo di € 85.000/00, una superficie commerciale di 75,50 mq. ricavata dalla visura catastale e rapportata al subject mediante i medesimi indici mercantili;
- Secondo comparabile utilizzato (immobile sito in loc. S.Barbara n°1 notaio Grimaldi rep.5456/4229), ubicato al piano terra e seminterrato, presenta un contratto di compravendita depositato in data 23/07/2019 per un importo di € 270.000/00, una superficie commerciale di 170 mq. ricavata dalla visura catastale e rapportata al subject mediante i medesimi indici mercantili;
- Terzo comparabile utilizzato (immobile sito in via Colarich n° 90 notaio Boscolo rep.2910/2370), ubicato al piano terra, primo e secondo, presenta un contratto di compravendita depositato in data 03/07/202 per un importo di € 242.000/00, una superficie commerciale di 150 mq. ricavata dalla visura catastale e rapportata al subject mediante i medesimi indici mercantili;
- Quarto comparabile utilizzato (immobile sito in via Colarich n° 92 notaio Grimaldi rep. 7888/6227), ubicato al piano terra, presenta un contratto di compravendita depositato in data 17/01/2022 per un importo di € 239.000/00, una superficie commerciale di 163 mq. ricavata dalla visura catastale e rapportata al subject mediante i medesimi indici mercantili;
- Quinto comparabile utilizzato (immobile sito in loc. S.Barbara n°77/a notaio Grimaldi rep. 8789/6977), ubicato al piano seminterrato, terra e primo, presenta un contratto di compravendita depositato in data 19/12/2022 per un importo di € 200.000/00, una superficie commerciale

di 167 mq. ricavata dalla visura catastale e rapportata al subject mediante i medesimi indici mercantili.

- Sesto comparabile utilizzato (immobile sito in loc. S.Barbara n°57 notaio Grimaldi rep. 5384/4177), ubicato al piano terra e primo, presenta un contratto di compravendita depositato in data 24/06/2019 per un importo di € 120.000/00, una superficie commerciale di 146 mq. ricavata dalla visura catastale e rapportata al subject mediante i medesimi indici mercantili;
- Settimo comparabile utilizzato (immobile sito in loc. S.Barbara n°75 notaio Duranti rep.6028/4358), ubicato al piano terra, presenta un contratto di compravendita depositato in data 07/05/2019 per un importo di € 120.000/00, una superficie commerciale di 125 mq. ricavata dalla visura catastale e rapportata al subject mediante i medesimi indici mercantili;
- Ottavo comparabile utilizzato (immobile sito in loc. S.Barbara n°96 notaio Boscolo rep.1423/1189), ubicato al piano terra e primo, presenta un contratto di compravendita depositato in data 28/03/2018 per un importo di € 122.000/00, una superficie commerciale di 156 mq. ricavata dalla visura catastale e rapportata al subject mediante i medesimi indici mercantili;

16.9) PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione (ad esempio un'area edificabile, un edificio da ristrutturare, un immobile da demolire, un immobile da ampliare) è eguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene trasformato, sono stati utilizzati due procedimenti estimativi differenti tra

loro ma aventi in comune il confronto tra le caratteristiche del subject e quelle dei comparabili ricercati ed individuati al capitolo precedente: il market comparison approach (MCA) e il metodo di regressione lineare multipla (MRA). Il secondo metodo ha solamente come finalità quella di confermare i valori calcolati con il metodo precedente.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Analisi di Regressione Lineare Multipla - MRA:

Nell'ambito dei modelli di tipo statistico-matematico impiegati nelle valutazioni immobiliari, i modelli di regressione trovano maggiore diffusione. Questi modelli mirano a spiegare le relazioni di tipo causa-effetto esistenti tra un insieme di variabili fisiche, tecniche, economiche, ecc., dette variabili esplicative o indipendenti, come ad esempio le caratteristiche immobiliari, e la variabile spiegata (o dipendente), come ad esempio il prezzo di mercato. Nel campo delle valutazioni immobiliari, l'analisi di regressione è applicata ai fini di previsione, tuttavia il suo campo di impiego si estende alla rappresentazione e all'interpretazione della realtà economica. L'analisi di regressione, nonostante trovi numerose applicazioni in campo estimativo, nel nostro paese è poco o affatto conosciuta, principalmente per il fatto che necessita di congrui dati relativi ai prezzi di mercato e alle caratteristiche degli immobili. Una volta soddisfatte le condizioni metodologiche di applicazione e verificati i risultati, l'analisi di

regressione consente di svolgere previsioni del prezzo assai fedeli alla realtà.

Il principio basilare dell'analisi di regressione applica il concetto di interpolazione di una funzione ai dati osservati; la funzione interpolante è scelta in modo che meglio di ogni altra si approssimi ai dati stessi.

Il modello di regressione può applicarsi sia alla stima monparametrica che a quella pluriparametrica. Nel primo caso si tratterà di regressione lineare semplice, nel secondo caso di regressione multipla.

Il modello di regressione semplice è formato da una variabile dipendente e da una variabile indipendente. In termini generali si tratta di misurare con il modello il legame funzionale

$$y = f(x)$$

Il metodo statistico porta alla considerazione che i punti rappresentati, pur disponendosi casualmente, possono essere attraversati da una retta che rappresenta una relazione lineare intercorrente tra gli stessi punti. Una volta trovata l'equazione della retta, si può trovare il più probabile valore di mercato del Subject.

I principi e i criteri introdotti per il modello di regressione semplice sono validi con gli opportuni adattamenti anche per il modello di regressione multipla (MRA).

Verosimilmente il prezzo di mercato degli immobili dipende da numerose variabili piuttosto che da una sola. Le variabili esplicative X_i (con $i=1,2,\dots,n$) che influenzano il prezzo sono infatti numerose e di diversa natura, per questo il modello di regressione multipla lineare si presenta nel modo seguente:

$$y_j = b_0 + b_1 \cdot X_{j1} + b_2 \cdot X_{j2} + \dots + b_n \cdot X_{jn} + \varepsilon_j$$

dove:

b_0 = termine noto;

b_n = coefficienti di regressione;

ε = componente stocastica.

In presenza di tre o più variabili esplicative, il modello di regressione multipla non può essere rappresentato, tuttavia la logica interpretativa delle statistiche, dei coefficienti del modello e dei test di verifica è la medesima del modello di regressione lineare semplice. Naturalmente il calcolo statistico diviene più complesso per la presenza delle variabili multiple ed è necessario ricorrere al calcolo automatico.

tabella analisi

comparabile Prezzo e caratteristiche		1	2	3	4	5	6	7	8	Subject
		Prezzo	euro	85.000	270.000	242.000	239.000	200.000	120.000	120.000
Data atto di compravendita	data	29/05/2018	23/07/2019	07/07/2020	17/01/2022	19/12/2022	07/05/2019	07/05/2019	28/03/2018	30/12/2023
	mesi	67	53	41	23	12	55	55	69	0
Superficie commerciale	mq.	75,50	170,00	150,00	163,00	167,00	146	125	156	106,00
Balconi (fino mq.25)	mq.									
Terrazzi (oltre mq.25)	mq.									
Verande	mq.									
Cantine e/o soffitte	mq.									
Taverne e/o mansarde	mq.									
Autorimesse	mq.									
Posto auto	mq.									
Giardini	mq.									
Porticati	mq.									
Servizi igienici	n.									
Impianto riscaldamento	anno	2011	2008	1990	1999	2005	2001	-	1997	2023
	classe	E	C	E	G	E	G	G	G	B
Impianto climatizzazione	data		2010			2000				2023
Livello di piano	anno	0	0	1	0	1	1	0	1	0
Stato di manutenzione	classe	3	5	5	4	4	4	3	3	4

Nomenclatori

Superficie commerciale

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari (vedi dpr 138/98).

Unità di misura: m²;

Livello di Piano

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano)

può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;

Stato di manutenzione prevalente

La caratteristica stato di manutenzione prevalente rappresenta il grado di conservazione delle finiture degli immobili della zona relativa all'immobile classificato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=buono 5=ristrutturato /seminuovo;

<u>Classe</u>	<u>Nomenclatore</u>	<u>Punto</u>
Ristrutturato	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

Si allega la scheda di valutazione relativa alla determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare identificata n° 1 nella bozza progettuale

SCHEDA DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE N° 1

Comune: MUGGIA (TS)
Indirizzo: loc. santa Barbara

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	106,00	100%	106,00
Superficie commerciale totale, m²			106,00

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	85.000	270.000	242.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	29/05/2018	23/07/2019	07/07/2020	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	67	53	42	
Prezzo marginale	156	495	444	
Prezzo della caratteristica	10.452	26.235	18.648	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	75,50	170,00	150,00	106,00
Prezzo unitario a m ²	1.126	1.588	1.613	
Differenziale	30,50	-64,00	-44,00	
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	23.851	-50.048	-34.408	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Primo	Terreno
Valore numerico				1,0
Differenziale				-1,0
Rapporto mercantile	0,15951	0,15951	0,15951	
Valore percentuale				2,00
Prezzo marginale				4.840
Prezzo della caratteristica				-4.840
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Ristrutturato - semin	Ristrutturato - semin	Buono
Valore numerico	3	5	5	4
Differenziale	1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	18.875	42.500	37.500	
Prezzo della caratteristica	18.875	-42.500	-37.500	
RISULTATI				
Prezzo corretto	138.178	203.687	183.900	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.830	1.198	1.226	
Prezzo corretto medio	158.099	158.099	158.099	
Scarto %	-12,60	28,84	16,32	
Scarto assoluto	-19.921	45.588	25.801	

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	SUBJECT
Prezzo di vendita	239.000	200.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	17/01/2022	19/12/2022	24/06/2019	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	23	12	54	
Prezzo marginale	438	367	220	
Prezzo della caratteristica	10.074	4.404	11.880	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	163,00	167,00	146,00	106,00
Prezzo unitario a m ²	1.466	1.198	822	
Differenziale	-57,00	-61,00	-40,00	
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	-44.574	-47.702	-31.280	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Primo	Terreno
Valore numerico		1,0	1,0	
Differenziale		-1,0	-1,0	
Rapporto mercantile	0,15951			
Valore percentuale		2,00	2,00	
Prezzo marginale		4.000	2.400	
Prezzo della caratteristica		-4.000	-2.400	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	4	4	4	4
Differenziale	0	0	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	40.750	41.750	36.500	
Prezzo della caratteristica				
RISULTATI				
Prezzo corretto	204.500	152.702	98.200	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.255	914	673	
Prezzo corretto medio	158.099	158.099	158.099	
Scarto %	29,35	-3,41	-37,89	
Scarto assoluto	46.401	-5.397	-59.899	

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	SUBJECT	
Prezzo di vendita	120.000	122.000		
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	07/05/2019	28/03/2018	30/12/2023	
Differenziale (in mesi)	56	69		
Prezzo marginale	220	224		
Prezzo della caratteristica	12.320	15.456		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	125,00	156,00	106,00	
Prezzo unitario a m ²	960	782		
Differenziale	-19,00	-50,00		
Prezzo marginale	782	782		
Prezzo della caratteristica	-14.858	-39.100		
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Terreno	
Valore numerico		1,0		
Differenziale		-1,0		
Rapporto mercantile				
Valore percentuale		2,00		
Prezzo marginale		2.440		
Prezzo della caratteristica		-2.440		
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Buono	
Valore numerico	3	3	4	
Differenziale	1	1		
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250		
Prezzo marginale	31.250	39.000		
Prezzo della caratteristica	31.250	39.000		
RISULTATI				
Prezzo corretto	148.712	134.916		
Prezzo corretto unitario al m ²	1.190	865		
Prezzo corretto medio	158.099	158.099		
Scarto %	-5,94	-14,66		
Scarto assoluto	-9.387	-23.183		

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.491,50
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 158.099,00 = € 1.491,50 x m² 106,00

Valore stimato arrotondato: € 158.000,00

VALORE STIMATO €158.000,00 <i>(euro centocinquantottomila/00)</i>

Valore subject	158.000,00 €
Importo unitario	1.491,50 €

Procedimento di regressione Lineare Multipla

Al fine di confermare la valutazione precedente, si allega la tabella di calcolo utilizzando il procedimento estimativo di regressione lineare multipla.

Per detto motivo si conferma la validità del procedimento di confronto applicato con procedimento Market Comparison Approach

VALORE MEDIO DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Di seguito si riportano le tabelle di calcolo con la metodologia MCA utilizzate per la determinazione del valore di mercato delle altre unità immobiliari di progetto

SCHEDA DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE N° 2

Comune: MUGGIA (TS)
Indirizzo: loc. santa Barbara

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale		155,00	100%	155,00
Superficie commerciale totale, m ²				155,00

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	85.000	270.000	242.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	29/05/2018	23/07/2019	07/07/2020	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	67	53	42	
Prezzo marginale	156	495	444	
Prezzo della caratteristica	10.452	26.235	18.648	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	75,50	170,00	150,00	155,00
Prezzo unitario a m ²	1.126	1.588	1.613	
Differenziale	79,50	-15,00	5,00	
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	62.169	-11.730	3.910	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Primo	Terreno
Valore numerico				1,0
Differenziale				-1,0
Rapporto mercantile	0,15951	0,15951	0,15951	
Valore percentuale				2,00
Prezzo marginale				4.840
Prezzo della caratteristica				-4.840
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Ristrutturato - semin	Ristrutturato - semin	Buono
Valore numerico	3	5	5	4
Differenziale	1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	18.875	42.500	37.500	
Prezzo della caratteristica	18.875	-42.500	-37.500	
RISULTATI				
Prezzo corretto	176.496	242.005	222.218	
Prezzo corretto unitario al m ²	2.338	1.424	1.481	
Prezzo corretto medio	196.417	196.417	196.417	
Scarto %	-10,14	23,21	13,14	
Scarto assoluto	-19.921	45.588	25.801	

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	SUBJECT
Prezzo di vendita	239.000	200.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	17/01/2022	19/12/2022	24/06/2019	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	23	12	54	
Prezzo marginale	438	367	220	
Prezzo della caratteristica	10.074	4.404	11.880	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	163,00	167,00	146,00	155,00
Prezzo unitario a m ²	1.466	1.198	822	
Differenziale	-8,00	-12,00	9,00	
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	-6.256	-9.384	7.038	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Primo	Terreno
Valore numerico		1,0	1,0	
Differenziale		-1,0	-1,0	
Rapporto mercantile	0,15951			
Valore percentuale		2,00	2,00	
Prezzo marginale		4.000	2.400	
Prezzo della caratteristica		-4.000	-2.400	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	4	4	4	4
Differenziale	0	0	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	40.750	41.750	36.500	
Prezzo della caratteristica				
RISULTATI				
Prezzo corretto	242.818	191.020	136.518	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.490	1.144	935	
Prezzo corretto medio	196.417	196.417	196.417	
Scarto %	23,62	-2,75	-30,50	
Scarto assoluto	46.401	-5.397	-59.899	

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	SUBJECT	
Prezzo di vendita	120.000	122.000		
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	07/05/2019	28/03/2018	30/12/2023	
Differenziale (in mesi)	56	69		
Prezzo marginale	220	224		
Prezzo della caratteristica	12.320	15.456		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	125,00	156,00	155,00	
Prezzo unitario a m ²	960	782		
Differenziale	30,00	-1,00		
Prezzo marginale	782	782		
Prezzo della caratteristica	23.460	-782		
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Terreno	
Valore numerico			1,0	
Differenziale			-1,0	
Rapporto mercantile				
Valore percentuale			2,00	
Prezzo marginale			2.440	
Prezzo della caratteristica			-2.440	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Buono	
Valore numerico	3	3	4	
Differenziale	1	1		
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250		
Prezzo marginale	31.250	39.000		
Prezzo della caratteristica	31.250	39.000		
RISULTATI				
Prezzo corretto	187.030	173.234		
Prezzo corretto unitario al m ²	1.496	1.110		
Prezzo corretto medio	196.417	196.417		
Scarto %	-4,78	-11,80		
Scarto assoluto	-9.387	-23.183		

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.267,21
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 196.417,55 = € 1.267,21 x m² 155,00

Valore stimato arrotondato: € 196.000,00

VALORE STIMATO € 196.000,00 <i>(euro centonovantaseimila/00)</i>
--

SCHEDA DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE N° 3

Comune: MUGGIA (TS)
Indirizzo: loc. santa Barbara

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	147,00	100%	147,00
Superficie commerciale totale, m²			147,00

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	85.000	270.000	242.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	29/05/2018	23/07/2019	07/07/2020	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	67	53	42	
Prezzo marginale	156	495	444	
Prezzo della caratteristica	10.452	26.235	18.648	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	75,50	170,00	150,00	147,00
Prezzo unitario a m ²	1.126	1.588	1.613	
Differenziale	71,50	-23,00	-3,00	
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	55.913	-17.986	-2.346	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Primo	Terreno
Valore numerico				1,0
Differenziale				-1,0
Rapporto mercantile	0,15951	0,15951	0,15951	
Valore percentuale				2,00
Prezzo marginale				4.840
Prezzo della caratteristica				-4.840
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Ristrutturato - semin	Ristrutturato - semin	Buono
Valore numerico	3	5	5	4
Differenziale	1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	18.875	42.500	37.500	
Prezzo della caratteristica	18.875	-42.500	-37.500	
RISULTATI				
Prezzo corretto	170.240	235.749	215.962	
Prezzo corretto unitario al m ²	2.255	1.387	1.440	
Prezzo corretto medio	190.161	190.161	190.161	
Scarto %	-10,48	23,97	13,57	
Scarto assoluto	-19.921	45.588	25.801	

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	SUBJECT
Prezzo di vendita	239.000	200.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	17/01/2022	19/12/2022	24/06/2019	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	23	12	54	
Prezzo marginale	438	367	220	
Prezzo della caratteristica	10.074	4.404	11.880	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	163,00	167,00	146,00	147,00
Prezzo unitario a m ²	1.466	1.198	822	
Differenziale	-16,00	-20,00	1,00	
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	-12.512	-15.640	782	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Primo	Terreno
Valore numerico		1,0	1,0	
Differenziale		-1,0	-1,0	
Rapporto mercantile	0,15951			
Valore percentuale		2,00	2,00	
Prezzo marginale		4.000	2.400	
Prezzo della caratteristica		-4.000	-2.400	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	4	4	4	4
Differenziale	0	0	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	40.750	41.750	36.500	
Prezzo della caratteristica				
RISULTATI				
Prezzo corretto	236.562	184.764	130.262	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.451	1.106	892	
Prezzo corretto medio	190.161	190.161	190.161	
Scarto %	24,40	-2,84	-31,50	
Scarto assoluto	46.401	-5.397	-59.899	

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	SUBJECT	
Prezzo di vendita	120.000	122.000		
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	07/05/2019	28/03/2018	30/12/2023	
Differenziale (in mesi)	56	69		
Prezzo marginale	220	224		
Prezzo della caratteristica	12.320	15.456		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	125,00	156,00	147,00	
Prezzo unitario a m ²	960	782		
Differenziale	22,00	-9,00		
Prezzo marginale	782	782		
Prezzo della caratteristica	17.204	-7.038		
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Terreno	
Valore numerico			1,0	
Differenziale			-1,0	
Rapporto mercantile				
Valore percentuale			2,00	
Prezzo marginale			2.440	
Prezzo della caratteristica			-2.440	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Buono	
Valore numerico	3	3	4	
Differenziale	1	1		
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250		
Prezzo marginale	31.250	39.000		
Prezzo della caratteristica	31.250	39.000		
RISULTATI				
Prezzo corretto	180.774	166.978		
Prezzo corretto unitario al m ²	1.446	1.070		
Prezzo corretto medio	190.161	190.161		
Scarto %	-4,94	-12,19		
Scarto assoluto	-9.387	-23.183		

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.293,61
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 190.160,67 = € 1.293,61 x m² 147,00

Valore stimato arrotondato: € 190.000,00

VALORE STIMATO € 190.000,00 (euro centonovantamila/00)
--

SCHEDA DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE N° 4

Comune: MUGGIA (TS)
Indirizzo: loc. santa Barbara

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	150,00	100%	150,00
Superficie commerciale totale, m²			150,00

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	85.000	270.000	242.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	29/05/2018	23/07/2019	07/07/2020	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	67	53	42	
Prezzo marginale	156	495	444	
Prezzo della caratteristica	10.452	26.235	18.648	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	75,50	170,00	150,00	150,00
Prezzo unitario a m²	1.126	1.588	1.613	
Differenziale	74,50	-20,00		
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	58.259	-15.640		
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Primo	Terreno
Valore numerico				1,0
Differenziale				-1,0
Rapporto mercantile	0,15951	0,15951	0,15951	
Valore percentuale				2,00
Prezzo marginale				4.840
Prezzo della caratteristica				-4.840
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Ristrutturato - semin	Ristrutturato - semin	Buono
Valore numerico	3	5	5	4
Differenziale	1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m²	250	250	250	
Prezzo marginale	18.875	42.500	37.500	
Prezzo della caratteristica	18.875	-42.500	-37.500	
RISULTATI				
Prezzo corretto	172.586	238.095	218.308	
Prezzo corretto unitario al m²	2.286	1.401	1.455	
Prezzo corretto medio	192.507	192.507	192.507	
Scarto %	-10,35	23,68	13,40	
Scarto assoluto	-19.921	45.588	25.801	

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	SUBJECT
Prezzo di vendita	239.000	200.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	17/01/2022	19/12/2022	24/06/2019	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	23	12	54	
Prezzo marginale	438	367	220	
Prezzo della caratteristica	10.074	4.404	11.880	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	163,00	167,00	146,00	150,00
Prezzo unitario a m ²	1.466	1.198	822	
Differenziale	-13,00	-17,00	4,00	
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	-10.166	-13.294	3.128	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Primo	Terreno
Valore numerico		1,0	1,0	
Differenziale		-1,0	-1,0	
Rapporto mercantile	0,15951			
Valore percentuale		2,00	2,00	
Prezzo marginale		4.000	2.400	
Prezzo della caratteristica		-4.000	-2.400	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	4	4	4	4
Differenziale	0	0	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	40.750	41.750	36.500	
Prezzo della caratteristica				
RISULTATI				
Prezzo corretto	238.908	187.110	132.608	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.466	1.120	908	
Prezzo corretto medio	192.507	192.507	192.507	
Scarto %	24,10	-2,80	-31,12	
Scarto assoluto	46.401	-5.397	-59.899	

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	SUBJECT	
Prezzo di vendita	120.000	122.000		
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	07/05/2019	28/03/2018	30/12/2023	
Differenziale (in mesi)	56	69		
Prezzo marginale	220	224		
Prezzo della caratteristica	12.320	15.456		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	125,00	156,00	150,00	
Prezzo unitario a m ²	960	782		
Differenziale	25,00	-6,00		
Prezzo marginale	782	782		
Prezzo della caratteristica	19.550	-4.692		
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Terreno	
Valore numerico			1,0	
Differenziale			-1,0	
Rapporto mercantile				
Valore percentuale			2,00	
Prezzo marginale			2.440	
Prezzo della caratteristica			-2.440	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Buono	
Valore numerico	3	3	4	
Differenziale	1	1		
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250		
Prezzo marginale	31.250	39.000		
Prezzo della caratteristica	31.250	39.000		
RISULTATI				
Prezzo corretto	183.120	169.324		
Prezzo corretto unitario al m ²	1.465	1.085		
Prezzo corretto medio	192.507	192.507		
Scarto %	-4,88	-12,04		
Scarto assoluto	-9.387	-23.183		

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.283,38
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 192.507,00 = € 1.283,38 x m² 150,00

Valore stimato arrotondato: € 193.000,00

VALORE STIMATO € 193.000,00 (euro centonovantatremila/00)

SCHEDA DI VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE N° 5

Comune: MUGGIA (TS)
Indirizzo: loc. santa Barbara

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	117,00	100%	117,00
Superficie commerciale totale, m²			117,00

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	85.000	270.000	242.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	29/05/2018	23/07/2019	07/07/2020	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	67	53	42	
Prezzo marginale	156	495	444	
Prezzo della caratteristica	10.452	26.235	18.648	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	75,50	170,00	150,00	117,00
Prezzo unitario a m ²	1.126	1.588	1.613	
Differenziale	41,50	-53,00	-33,00	
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	32.453	-41.446	-25.806	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Terreno	Primo	Primo
Valore numerico			1,0	1,0
Differenziale	1,0	1,0		
Rapporto mercantile	0,15951	0,15951	0,15951	
Valore percentuale			2,00	
Prezzo marginale			4.840	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Ristrutturato - semin	Ristrutturato - semin	Buono
Valore numerico	3	5	5	4
Differenziale	1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	18.875	42.500	37.500	
Prezzo della caratteristica	18.875	-42.500	-37.500	
RISULTATI				
Prezzo corretto	146.780	212.289	197.342	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.944	1.249	1.316	
Prezzo corretto medio	168.411	168.411	168.411	
Scarto %	-12,84	26,05	17,18	
Scarto assoluto	-21.631	43.878	28.931	

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6	SUBJECT
Prezzo di vendita	239.000	200.000	120.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	17/01/2022	19/12/2022	24/06/2019	30/12/2023
Differenziale (in mesi)	23	12	54	
Prezzo marginale	438	367	220	
Prezzo della caratteristica	10.074	4.404	11.880	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	163,00	167,00	146,00	117,00
Prezzo unitario a m ²	1.466	1.198	822	
Differenziale	-46,00	-50,00	-29,00	
Prezzo marginale	782	782	782	
Prezzo della caratteristica	-35.972	-39.100	-22.678	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Primo	Primo
Valore numerico		1,0	1,0	1,0
Differenziale	1,0			
Rapporto mercantile	0,15951			
Valore percentuale		2,00	2,00	
Prezzo marginale		4.000	2.400	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
Valore numerico	4	4	4	4
Differenziale	0	0	0	
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250	250	
Prezzo marginale	40.750	41.750	36.500	
Prezzo della caratteristica				

RISULTATI			
Prezzo corretto	213.102	165.304	109.202
Prezzo corretto unitario al m ²	1.307	990	748
Prezzo corretto medio	168.411	168.411	168.411
Scarto %	26,54	-1,84	-35,16
Scarto assoluto	44.691	-3.107	-59.209

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 7	COMPARABLE 8	SUBJECT	
Prezzo di vendita	120.000	122.000		
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	07/05/2019	28/03/2018	30/12/2023	
Differenziale (in mesi)	56	69		
Prezzo marginale	220	224		
Prezzo della caratteristica	12.320	15.456		
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	125,00	156,00	117,00	
Prezzo unitario a m ²	960	782		
Differenziale	-8,00	-39,00		
Prezzo marginale	782	782		
Prezzo della caratteristica	-6.256	-30.498		
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terreno	Primo	Primo	
Valore numerico		1,0	1,0	
Differenziale	1,0			
Rapporto mercantile				
Valore percentuale		2,00		
Prezzo marginale		2.440		
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Buono	
Valore numerico	3	3	4	
Differenziale	1	1		
Prezzo marginale unitario a m ²	250	250		
Prezzo marginale	31.250	39.000		
Prezzo della caratteristica	31.250	39.000		

RISULTATI			
Prezzo corretto	157.314	145.958	
Prezzo corretto unitario al m ²	1.259	936	
Prezzo corretto medio	168.411	168.411	
Scarto %	-6,59	-13,33	
Scarto assoluto	-11.097	-22.453	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.439,41
---------------------------------------	-------------------

Valore stimato: € 168.410,97 = € 1.439,41 x m² 117,00

Valore stimato arrotondato: € 168.000,00

VALORE STIMATO € 168.000,00 <i>(euro centosessantottomila/00)</i>

Tabella riepilogativa

UNITA' IMMOBILIARI	SUP. COMMERCIALE mq.	VALORE DI MERCATO
1	106	€ 158.000,00
2	155	€ 196.000,00
3	147	€ 190.000,00
4	150	€ 193.000,00
5	117	€ 168.000,00
TOTALE		€ 905.000,00
n° 5 posti auto	importo a corpo € 18.000	€ 90.000,00
TOTALE VALORE COMPLESSIVO		€ 995.000,00

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = ΣK + Of)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 - costo tecnico di ristrutturazione, spese generali, sistemazione esterna, organizzazione cantiere ..

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)

- Oneri finanziari (Of) sulle anticipazioni di capitale, eventuali fidejussioni, anticipazioni capitali, ecc..

Calcolo costo K1

In considerazione delle caratteristiche dell'intervento, come già precedentemente descritte, il costo di costruzione, considerando una tipologia di edificio realizzato con buone finiture e rientrante in una classe energetica conforme alle attuali normative, è pari a € 533.500,00. (si allega la tabella di calcolo utilizzando il Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie riportate dalla DEI edizione 2020 ed adattate alle specifiche esigenze del subject).

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Opere provvisoriale	18.000,00	3,37%
2	Rimozioni e demolizioni	35.000,00	6,56%
3	Tetto ventilato e opere di lattoneria	32.000,00	6,00%
4	Controsoffitti ed isolamenti	50.000,00	9,37%
5	Intonaci	45.000,00	8,43%
6	Pavimenti	62.000,00	11,62%
7	Rivestimenti servizi igienici/cucine	23.000,00	4,31%
8	Tinteggiature e pitturazioni esterne	66.000,00	12,37%
9	Porte interne	17.000,00	3,19%
10	Serramenti di facciata su strada e corte	46.000,00	8,62%
11	Impianti meccanici	30.000,00	5,62%
12	Assistenza muraria impianti meccanici	6.000,00	1,12%
13	Impianto idrico-sanitario	25.000,00	4,69%
14	Assistenza muraria impianto idrico-sanitario	3.750,00	0,70%
16	Impianti elettrici	65.000,00	12,18%
17	Assistenza muraria impianti elettrici	9.750,00	1,83%
	Costo Totale	533.500,00	100,00%

Calcolo costo K2

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione:

studio di fattibilità, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori,

collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all' 8% del costo di costruzione "K1".

- Of – oneri finanziari

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edilizi, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 5%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie. Durata dei lavori previsti in 4 anni (dall'inizio della progettazione all'atto di vendita dell'ultimo alloggio).

CALCOLO DEI COSTI

Procedimento di calcolo per determinare il Valore dell'immobile con il metodo del "Valore di Trasformazione"			
	Elementi di stima	Unità di misura	Quantità
A	Valore totale di mercato	mq	995.000,00
B	Superficie commerciale complessiva	mq	675
C	K1-Costo unitario di ristrutturazione	€/mq	790,00
D	Costo di ristrutturazione totale (B * C)	€	533.250,00
E	K2 - oneri professionali (8% di D)	€	42.660,00
F	Oneri finanziari (5% di D)	€	26.662,50
G	somma parziale (D+E+F)	€	602.572,50
H	Utile d'impresa (18% di G)	€	108.463,05
I	Totale costi di trasformazione (G+H)	€	711.035,55
L	Valore di trasformazione (A-I)	€	283.964,45

CALCOLO VALORE CORRENTE

Il valore corrente di un immobile in sviluppo rappresenta il valore di mercato dell'immobile in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia legato alla valorizzazione in corso. Il valore corrente è quindi il valore di mercato di un immobile in una fase intermedia del processo produttivo nella quale si considera possa essere scambiato nel mercato nello stato in cui si trova e a definite condizioni contrattuali.

La stima del valore corrente può essere svolta secondo due formulazioni dette del valore retrospettivo (o passato) e del valore prospettivo (o futuro). In un processo di trasformazione, il valore retrospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla somma del valore di mercato dell'immobile all'inizio del ciclo e dei costi sostenuti fino al momento intermedio di stima.

Il valore prospettivo nel momento intermedio del ciclo produttivo è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e i costi da sostenere per completare la sua trasformazione, dal momento di stima alla fine del ciclo produttivo, configurandosi così come valore di trasformazione.

Il processo di trasformazione può riguardare l'edificazione di un'area, la ristrutturazione di un edificio, l'ampliamento di un immobile, ecc.

Il valore corrente mira a valutare l'immobile in sviluppo in genere ai fini del finanziamento e del trasferimento a un soggetto subentrante.

In termini finanziari il valore retrospettivo si calcola con la somma dei montanti del valore (o prezzo) di mercato dell'immobile all'inizio del ciclo e dei costi sostenuti fino al momento intermedio di stima. Il valore prospettivo si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato scontato al momento intermedio e i valori dei

costi da sostenere per completare la trasformazione scontati al momento intermedio.

Il flusso di cassa del processo di trasformazione edilizia può essere schematizzato con la vendita in blocco del prodotto edilizio ed un ricavo finale in un'unica soluzione. In tale situazione il flusso di cassa dell'immobile da valutare presenta un costo iniziale pari al valore di mercato dell'immobile da trasformare, una serie di costi riguardanti la trasformazione ed un unico ricavo finale pari al valore di mercato dell'immobile trasformato.

L'orizzonte temporale assunto è pari ad anni 4.

Per la determinazione del saggio di attualizzazione viene applicato il calcolo attualizzato del saggio di rendimento interno.

Il saggio di rendimento interno è il saggio per il quale il valore attuale netto dei costi e dei ricavi del flusso di cassa è nullo. In concreto calcolare il saggio di rendimento interno incognito x , significa risolvere la seguente equazione del valore attuale netto:

$$VAN(x) = 0$$

Nel caso di un investimento che prevede un costo iniziale C_r , una successione di costi C_t e una successione di ricavi variabili R_t il saggio di rendimento interno si calcola con procedimenti iterativi. A questo fine si ricorre in genere a strumenti e a programmi di calcolo.

Per questo specifico flusso di cassa il saggio di rendimento interno è pari al 4,51%, pertanto il valore attuale anticipato all'attualità sarà pari a:

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + Of)}{(1+r)^n} = V_a = \frac{995.000,00 - 711.035,55}{(1+0.0451)^4}$$

Valore attualizzato = € 238.030,49

Valore complessivo arrotondato: euro 238.000,00
(euro duecentotrentottomila/00)

Pari a € 329,64/mq

17) DETRAZIONI (LOTTO UNICO)

Al valore complessivo dell'immobile come sopra determinato di euro 238.000,00 vengono applicate le seguenti detrazioni già descritte nei capitoli precedenti:

Valore complessivo del lotto unico:	euro	238.000,00
- Detrazione del 2,5 % per procedura esecutiva per assenza della garanzia per vizi, punto 16.1):	euro	5.950,00
- Detrazione per regolarizzazione catastale, variazione catastale DOCFA per lo stabilimento artigianale (p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11), vedi punto 2.1):	euro	1.200,00
- Detrazione per regolarizzazione catastale, variazione catastale DOCFA per l'ufficio al pianoterra sub 1 (p.c.ed. 211/1), vedi punto 2.2):	euro	700,00
- Detrazione per regolarizzazione catastale, variazione catastale DOCFA per l'alloggio al primo piano sub 2, vedi punto 2.3):	euro	700,00
- Detrazione per regolarizzazione catastale, Tipo mappale PREGEO, vedi punto 2.4):	euro	1.100,00
- Detrazione per regolarizzazione catastale, Tipo mappale PREGEO, vedi punto 2.6):	euro	600,00
- Detrazione per predisposizione dell'APE, per l'alloggio e per l'ufficio vedi punto 14):	<u>euro</u>	<u>420,00</u>
Assieme	euro	227.330,00

18) VALORE DI STIMA E PREZZO BASE D'ASTA (LOTTO UNICO)

Considerando quanto sopra premesso, tenuto conto delle risultanze della stima e dei relativi conteggi, avuto riguardo della situazione urbanistica e giuridica del bene ricadente nella presente procedura, apportate le opportune detrazioni elencate al punto 17), il sottoscritto ritiene equo attribuire agli immobili in esame (Stabilimento artigianale con un ufficio ed un alloggio), **il più probabile valore di mercato di arrotondati:**

€ 227.350,00

(euro duecentoventisettemilatrecentocinquanta/00)

Pari a € 314,89/mq.

19) CONCLUSIONI PERITALI – LOTTO UNICO

Il valore sopra indicato è da considerarsi valido “una tantum” in funzione delle entità esaminate e valutate, in quanto comunque da intendersi “a corpo”, e ciò anche ove a seguito di verifica si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello utilizzato dallo scrivente Tecnico per la composizione dei singoli valori.

Il consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 159 pagine dattiloscritte, nonché dal prospetto riepilogativo e da 54 allegati, di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Trieste, 08 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico:

(geom. Silvano PURINANI)

Allegati: 1: foglio di notifica G.N. 12151/2011;

2: P.T. 12777 Monti di Muggia assunzioni fotografiche;

3: P.T. 1000 Monti di Muggia assunzioni fotografiche;

- 4: G.N. 546/1981 piani, decreto tavolare, domanda tavolare e titolo;
- 5: G.N. 661/1972 decreto tavolare e rilievo d'Ufficio relativo alla p.c. 1654/4 di Monti di Muggia;
- 6: estratto mappa Foglio Mappa 9 del C.C. di Monti di Muggia;
- 7: piano tavolare e catastale prot. 361/1985 G.N. 2217/2002, decreto tavolare e domanda tavolare;
- 8: foglio di notifica G.N. 46/2016, decreto tavolare, domanda tavolare e titolo;
- 9: P.T. 1280 Monti di Muggia;
- 10: G.N. 9083/2022 pignoramento, decreto tavolare, titolo e domanda tavolare;
- 11: comunicazione discordanza tavolare e catastale;
- 12: comunicazione dello stato di occupazione;
- 13: contratto di locazione dell'ufficio TIP 324 3T 2020;
- 14: contratto di locazione D7 TIP 338 3T 2020 ;
- 15: comunicazione stato di occupazione
- 16: piano catastale per. ind. Luciano Samez dd. 22.3.1985 prot. 360 del 3/4/1985;
- 17: estratto mappa catastale storico dell'anno 1892;
- 18: estratto mappa catastale storico fine anni 1920 – inizio anni 1930;
- 19: estratto mappa catastale storico anno 1949;
- 20: elaborati grafici relativi ad autorizzazioni sanitarie richieste e pervenute tramite email in data 30/11/2022;
- 21: G.N. 13126/2016 foglio di notifica con annotazione di rigetto;
- 22: G.N. 9831/2015 foglio di notifica con annotazione di rigetto;
- 23: G.N. 11549/1998 Convenzione con il Comune di Muggia e decreto tavolare;
- 24: G.N. 1220/1998 decreto tavolare e titolo;

- 25: G.N. 5221/2006 titolo e decreto tavolare;
- 26: G.N. 4297/2017 titolo e decreto tavolare;
- 27: G.N. 4522/1998 compravendita, decreto tavolare;
- 28: G.N. 7969/2008 decreto tavolare;
- 29: G.N. 2865/1981 compravendita precedente e decreto tavolare (P.T. 1280 Monti di Muggia);
- 30: G.N. 1659/1948 titolo relativo al c.t. 2° della P.T. 1000 di proprietà di terzi (partita eliminata con decreto tavolare G.N. 3104/2023)
- 31: planimetria catastale dello stabilimento in categoria catastale D7 presente sulla p.c.ed. 211/2 e sulla p.c. 1625/11 del C.C. di Monti;
- 32: planimetria catastale dell'ufficio al pianoterra dell'edificio presente sulla p.c.ed. 211/1, subalterno catastale 1;
- 33: planimetria catastale dell'alloggio al primo piano dell'edificio presente sulla p.c.ed. 211/1, subalterno catastale 2;
- 34: visura ala Catasto Fabbricati della p.c.ed. 211/1 subalterno 1 ufficio;
- 35: visura ala Catasto Fabbricati della p.c.ed. 211/1 subalterno 2 alloggio;
- 36: visura ala Catasto Fabbricati della p.c.ed. 211/2 e p.c. 1625/11 stabilimento artigianale;
- 37: visura al Catasto Terreni storica della p.c.ed. 211/2;
- 38: visura al Catasto Terreni storica della p.c.n. 1625/11;
- 39: visura al Catasto Terreni storica della p.c.ed. 211/1;
- 40: estratto del Protocollo Particelle anni 1919-1936;
- 41: estratto del Protocollo Particelle anni 1966-1979;
- 42: estratto del Protocollo Particelle anni 1980-1986;
- 43: Foglio di Possesso Fondiario anni 1935-1950;
- 44: Foglio di Notifica n. 31/1930;
- 45: G.N. 3104/2023 domanda tavolare e decreto tavolare;

- 46: G.N. 10446/2020 decreto tavolare, domanda tavolare e titolo;
- 47: documentazione fotografica;
- 48: aerofoto;
- 49: estratto dal progetto di variante in sanatoria allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività –SCIA IN SANATORIA presentata in data 4/7/2016 prot. n. 19474-16;
- 50: decreto di riconoscimento idoneità del Ministero della Salute, pervenute tramite email in data 26/12/2023;
- 51: richiesta agibilità 2016 pratica 16-052-S;
- 52: certificato anagrafico;
- 53: progetto impianto fognario;
- 54: collaudo statico.