

TRIBUNALE DI TRIESTE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Francesco Saverio Moscato R.G.E. 101/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 101/2024

G.E. dott. Francesco Saverio Moscato

Esecuzione immobiliare promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in Trieste (c.f. XXXXXXXXXX) in persona dell'amministratore in carica pro tempore dott. XXXX XXXXXX, con domicilio eletto nello studio dell'avv. XXXX XXXXX in via Cesare Battisti n. 7

Intervenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. 10581450961, con sede legale in Roma, in via Curtatone n. 3, per conto di XXXX XXXX XXXX, c.f. XXXXXXXXXX, con sede legale in Milano, P.zza Meda 4

Contro

il sig. **XXXX XXXXXX**, nato a Udine il XXXXXXXX, residente in Trieste, via Cologna n. 11, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

~ • ~ • ~ • ~

Il sottoscritto geom. Luca Passador, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 1005 e all'Albo dei Consulenti Tecnici Giudiziari presso il Tribunale di Trieste al n. 98, con studio a Trieste in Corso Umberto Saba 6, è stato nominato esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare R.G.E. 101/2024 dall'Ill.mo G.E. dott. Francesco Saverio Moscato del Tribunale di Trieste ed ha accettato l'incarico prestando giuramento depositando telematicamente la giuramento in data 11/02/2025.

~ • ~ • ~ • ~

<u>INDICE</u>

1. OGGETTO CONSULENZA	3
2. Quesito 1 – Sopralluogo	4
3. Quesito 2 – Identificazione del bene	4
4. Quesito 3 – Concordanza catasto-tavolare	7
5. Quesito 4 – discordanza catasto-tavolare.....	7
6. Quesito 5 – descrizione analitica dei beni.....	8
7. Quesito 6 – destinazione immobile.....	11
8. Quesito 7 – rapporti di locazione	11
9. Quesito 8 – situazione urbanistica.....	13
10. Quesito 9 – abusi edilizi.....	13
11. Quesito 10 – possibilità di sanatoria di opere abusive	14
12. Quesito 11 – provvedimenti sanzionatori	14
13. Quesito 12 – aggravii	15
14. Quesito 13 - spese condominiali	15
15. Quesito 14 – opportunità di vendita	16
16. Quesito 15 – divisibilità del bene.....	17
17. Quesito 16 – dati denunce fiscali	17
18. Quesito 17 – attestato qualificazione energetica	18
19. Quesito 18 – valore di mercato del bene.....	18
20. Quesito 19 – valore catastale dell’immobile	21
21. Quesito 20 – invio relazione	21
22. ALLEGATI.....	23

1. OGGETTO CONSULENZA

Appartamento sito in via Cologna n. 11, sub 10, pcn 1123, fm 12, sez. urb. V, in P.T. 10281 nel C.C. di Trieste.

RISPOSTE AI QUESITI

2. Quesito 1 – Sopralluogo

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

A seguito della comunicazione inviata dal custode nominato dott. Marco Codognato Perissinotto tramite lettera mezzo raccomandata, in data 27/02/2025 alle ore 10.00 il sottoscritto e il custode si recavano in sopralluogo non trovando alcuno in casa. Nella stessa data il sottoscritto riceveva la comunicazione dell'anagrafe in cui si evinceva che alla data 08/10/2024 l'esecutato risultava ancora residente in via Cologna n.11.

In data 03/04/2025 il sottoscritto, il custode si recavano nuovamente in sopralluogo insieme ad un fabbro che ha permesso l'accesso forzoso all'immobile pignorato. Oltre al sottoscritto, il custode e il fabbro erano inizialmente presenti i proprietari degli enti sub n. 8 e 9, siti sullo stesso piano del bene pignorato, i quali hanno consentito l'accesso al corridoio e alla latrina su cui l'ente oggetto di esecuzione gode di diritto di uso.

Il bene non risultava occupato né dall'esecutato né da parte di un soggetto diverso dello stesso debitore esecutato.

3. Quesito 2 – Identificazione del bene

"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, 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”

- SITUAZIONE TAVOLARE – 12 febbraio 2025

P.T. 10281 del C.C. di Trieste, c.t.1

A – Consistenza

Ente indipendente costituito dall'alloggio sito al quarto piano della casa civ. 11 di via Cologna costruita sulla pt 26973 Trieste, composto si stanza, orlato in azzurro e segnato con n. 10

piano g.n. 834/51

AII – Servitù attive

Pres. 20 marzo 1951, GN 834

Si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 18/1000 delle parti rimaste indivise della ora pt 26973 ct 1 di Trieste (gn 222/64)

e

si annota che questo ente gode il diritto di uso del corridoio e della latrina siti al IV piano e orlati in giallo a peso della pt ora 26973 ct 1 di Trieste (gn 222/64)

Pres 28 luglio 1955, GN 2877

Si escorpora la cucina che nel paino in atti è orlata in verde e marcata X e si forma la pt 15002

e

si annota che le quote di comproprietà di cui ad 1) vengono ridotte a 10/1000.

B – Proprietà

Pres 3 maggio 2007, GN 5337

In base al contratto di compravendita dd 26/04/27 si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:

- xxxxxxxx xxxxxx, n. Udine il 30/10/1963

C – Aggravi

Pres 03/05/2007, GN 5337

In base al mutuo dd 26/04/2007 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di "Banco Popolare di Verona a Novara – srl – Verona" per complessivi 70.000,00 di cui euro 35.000,00 pe capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso di questo ente e sue p.i.

Accessorie pptt per le p.i. 26973 di Trieste

Preso 27/12/2019, GN 14802

Si annota, presso il ct 1, il pignoramento a favore del condominio di via Cologna 11, per € 2068,66 – oltre a spese di notifica, interessi e successive occorrende.

Pres. 05/11/2024, GN 12114 (PIOMBATURA)

Si annota, presso il ct 1, il pignoramento a favore del condominio di via Cologna 11, per € 7.423,61 oltre a spese, interessi e successive occorrende come da titolo.

NOTE SULLE VERIFICHE TAVOLARI:

Si accerta la corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati tavolari.

Si riscontra il diritto di proprietà del bene pignorato esclusivamente da parte dell'esecutato.

4. Quesito 3 – Concordanza catasto-tavolare

“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”

L’individuazione dei beni all’ufficio tavolare è meglio descritta al quesito 2, segue situazione catastale.

- SITUAZIONE CATASTALE

ALLOGGIO

Comune di Trieste, Sez. urb. V, f.m. 12,

p.c.n. 1123, sub 10

cat. A/5, cl. 3, cons. 2 vani,

Sup. Cat. 26 mq, totale escluse aree scoperte 26 mq

Indirizzo: Via di Cologna 11, piano 5

Rendita 108,46 €

Unità immobiliare intestata a:

- xxxxxx xxxxx, n. xxxxx il xxxxxxxxxxxx, c.f.
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà 1/1

Le iscrizioni catastali e tavolari risultano concordanti, si riscontra che la porta presente sulla parete interna, che sulla planimetria catastale è adiacente alla parete portante esterna, in natura risulta più centrale.

Inoltre, è stata riscontrata la presenza di un bagno non segnalato in planimetria.

5. Quesito 4 – discordanza catasto-tavolare

“4. riferire immediatamente al G.E, ovvero al custode al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura”

Non sono state riscontrate situazioni di discordanza catasto-tavolare pregiudizievoli alla procedura.

6. Quesito 5 – descrizione analitica dei beni

“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.”

L'immobile sito nel comune di Trieste, in via Cologna n. 11, si trova in una via modestamente trafficata nel centro di Trieste.

L'immobile risale a metà dell'Ottocento e ha uno stile architettonico caratteristico degli edifici di quegli anni.

La facciata principale orientata verso nord e prospetta su via Cologna, le facciate ad est e ad ovest sono per la maggior parte in aderenza, mentre la facciata a sud è su distacco con fabbricato.

La facciata principale dell'edificio è nella prima parte inferiore in pietra, dopo il primo marcapiano, sito appena sotto il primo piano, la facciata è tinteggiata in color rosso arancio. In seguito, sono presenti altri due marcapiani sotto al secondo e al quarto piano.

Gli infissi esterni si presentano per la maggior parte in legno e tinteggiati di bianco.

Il portone d'ingresso condominiale è in metallo con specchiatura centrale, è presente anche un ingresso carraio che conduce ai posti auto al piano terra.

Successivamente, è possibile salire sui vari piani tramite le scale condominiali, non è presente un ascensore.

Il pianerottolo al piano terra è in piastrelle alternate gialle e arancioni mentre le scale sono in pietra, i pianerottoli ai piani

superiori sono piastrellati in mattonelle.

Le pareti del vano scale al piano terra sono parzialmente tinteggiate in rosa pastello mentre il soffitto è tinteggiato color verde.

Strutturalmente l'edificio è costruito in muratura portante e alcuni pilastri in pietra, solai in latero legno e copertura in legno a falde con coppi.

Nei dintorni trovano posto principalmente condomini verticali a destinazione d'uso residenziale.

La zona è fornita di tutti i servizi primari e secondari come luoghi di ristoro, cinema, supermercati, scuole pubbliche e zone verdi.

Inoltre, a pochi minuti a piedi dallo stabile sono presenti fermate dei mezzi pubblici che consentono di collegarsi con le zone più periferiche della città e di usufruire di eventuali servizi più distanti.

L'aspetto architettonico del condominio risulta caratteristico degli immobili di metà '800 con uno stile nel complesso semplice ma gradevole.

In generale, le condizioni di manutenzione dello stabile risultano discrete.

La facciata principale prospettante a nord su via Cologna non presenta particolari macchie e porzioni mancanti di intonaco, ad eccezione di uno scolorimento della pietra sottostante le due tubazioni di scarico presenti in facciata.

Non è stato possibile visionare la facciata prospettante il lato sud. Le parti comuni, come le rampe delle scale interne e i pianerottoli, risultano in discrete condizioni manutentive.

Il condominio è fornito di vari impianti, quali elettrico, idrico, fognario, citofonico e del gas.

L'immobile risulta amministrato dall'xxxxxxxxxxxx xxxxx.

Il bene oggetto della presente perizia è catastalmente censito in categoria A5 ed è un piccolo appartamento di circa 26 mq sito al quarto piano dello stabile ed è composto da ingresso, camera e bagno.

L'altezza interna massima rilevata è pari a 3,25 ml mentre l'altezza minima rilevata è pari a 1,85 ml.

L'orientamento è verso nord.

Risulta quindi una scadente distribuzione planimetrica, nonché esposizione.

I serramenti del subalterno 10 sono in legno e vetro singolo, l'unica porta interna presente è quella del bagno e risulta essere in pvc, tra l'ingresso e la camera non è presente in natura una porta. Mentre la porta d'ingresso è in legno con una serratura semplice. La pavimentazione dell'alloggio è in legno prefinito mentre nel bagno è in piastrelle.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati di bianco, ad eccezione del bagno dove è presente anche un abbassamento in piastrelle. Sui soffitti si riscontra anche la presenza di travi in legno a vista.

Lo stato di manutenzione degli elementi presenti nell'appartamento è in generale discreto, infatti, non si riscontrano particolari scolorimenti o macchie sugli intonaci o un distaccamento delle piastrelle, tuttavia, il bene risulta in uno stato di abbandono totale con presenza di rifiuti, indumenti e generale disordine nonché sporcizia.

Anche i serramenti ormai datati non presentano segni d'usura evidenti così come la pavimentazione, in generale gli elementi presenti si possono considerare in un accettabile stato manutentivo.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano, non sono quindi presenti scale interne.

L'acqua calda viene prodotta da un boiler posizionato sopra la porta d'ingresso mentre il riscaldamento è assente.

Il wc a servizio dell'unità, risulterebbe posizionato su un corridoio di cui l'ente ha l'uso esclusivo, assieme ad altri due enti dello stesso piano. Il wc in questione risulta asportato, ed al suo posto, è presente una tubazione di diametro 8 cm di cui non è ben chiara la provenienza.

Si è riscontrato che il bagno esistente in natura (comprensivo di lavabo, wc, bidet e piatto doccia) all'interno dell'alloggio è stato realizzato senza alcuna autorizzazione. Non è stato possibile accertare dove il bagno scarichi le acque nere. Da una prova di scarico eseguita, si è riscontrata la difficoltà di deflusso dell'acqua sia dal wc che dal bidet. Si è ipotizzato che il bagno scarichi

attraverso un sistema a pompa tipo sanitrit nel wc del corridoio comune sopra citato, ma non si è potuto sentire alcun rumore negli scarichi di tale tubatura. Inoltre, si è potuto verificare che risulta presente una tubazione che esce dall'alloggio sulla facciata, e si collega al pluviale delle acque piovane. Si è inoltre accertata la presenza di uno scarico e adduzione acqua sulla parete divisoria delle due stanze.

Non si può escludere che lo scarico presente sulla parete divisoria scarichi nel pluviale, come non si può escludere che anche il bagno possa scaricare su tale pluviale, anche se quest'ultima ipotesi risulterebbe alquanto insanabile e particolarmente grave per uno scarico dei liquami.

Infine, è stato visionato l'alloggio sottostante quello oggetto di esecuzione rilevando che non sono presenti scarichi o altri bagni in questa posizione della casa. In conclusione, non è stato possibile determinare dove il bagno scarichi i propri liquami e se le tubazioni possano essere a norma o meno.

Allo stato attuale non si può intendere il bagno sanabile, e quindi dovrà essere oggetto di demolizione.

In merito agli ulteriori impianti, non si è reperita alcuna documentazione inerente, pertanto non è possibile dichiarare la conformità degli stessi.

In generale l'appartamento al momento non risulta abitabile in quanto è prima necessaria una pulizia dei luoghi nonché il ripristino dello stato autorizzato, inoltre i serramenti risultano datati e richiedano il loro rinnovo e sostituzione per adeguarsi agli attuali standard abitativi.

Si segnala che è stato approvato dal condominio il preventivo per il rifacimento del tetto in data 24/10/2024, a causa di spandimenti dello stesso negli appartamenti all'ultimo piano.

7. Quesito 6 – destinazione immobile

"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."

In data 27/02/2025 il sottoscritto richiedeva e successivamente riceveva dall'Ufficio anagrafe del Comune di Trieste il certificato di residenza dal quale si evince che l'esecutato era residente in via Cologna n. 11 alla data del 08/10/2024, ossia data del deposito presso la casa Comunale del Comune di Trieste dell'atto di pignoramento immobiliare.

8. Quesito 7 – rapporti di locazione

"7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti. "

Da nota dell'Agenzia delle Entrate si è accertato che non sussistono rapporti di locazione o di altro tipo come contratti di comodato leasing ecc.

Mentre per eventuali diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio ecc. è stata verificata la loro assenza presso l'ufficio tavolare, l'unica servitù riscontrata è a favore del bene oggetto della presente perizia e riguarda il diritto d'uso del corridoio e della latrina siti al IV piano, come meglio specificato al Quesito 2 – Identificazione del bene.

9. Quesito 8 – situazione urbanistica

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

Si premette che gli Uffici Comunali di Trieste stessi non rilasciano alcun tipo di certificazione o attestazione sul completo reperimento delle pratiche depositate e richieste attraverso l'accesso atti, in quanto la documentazione viene depositata e archiviata in molteplici uffici e ciò può rendere difficoltoso un reperimento dell'intera documentazione.

È stato possibile reperire la seguente documentazione consegnata per la visione:

- Disegni del progetto di costruzione 2725/0 (non trovati 2725/1 e 2725/2), agibilità reperita sul sito Archiep Magistrato Civico, esibito n. 10637/1855 F 3/10-1/1855 dd. 21/08/1855
- Prot. 11/02/1043 per nuovo impianto gas condominiale,
- Prot 11/2166-07 manutenzione straordinaria falde condominiali

Nulla è stato reperito per quanto riguarda l'ente oggetto della presente perizia.

10. Quesito 9 – abusi edilizi

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

Non è stata riscontrata la presenza di abusi edilizi condonati.

11. Quesito 10 – possibilità di sanatoria di opere abusive

“10. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”

Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un bagno abusivo in quanto non è emersa alcuna autorizzazione per la sua realizzazione e non è certo come sia stato creato l’allacciamento allo scarico.

Le opere appaiono eseguite in tempi recenti (da 5 – 10 anni) e quindi non sono sanabili con condono edilizio.

Allo stato attuale quindi si può solo dedurre che il bagno non possa essere sanato e se ne prevede la sua demolizione e ripristino dei luoghi per una spesa di € 3.000,00.

Sarà inoltre da ripristinare il wc nel corridoio comune, per un costo di € 500,00.

12. Quesito 11 – provvedimenti sanzionatori

“11. verificare l’esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85”

Dagli accertamenti eseguiti tramite la documentazione reperita negli uffici comunali, non risultano provvedimenti sanzionatori emessi in relazione all'immobile oggetto della presente perizia.

13. Quesito 12 – aggravii

"12. verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli"

A seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tavolare di Trieste, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, non vi è quindi alcuna affrancazione da tali pesi. Ne risulta, quindi, che il diritto del debitore del bene pignorato è di esclusiva proprietà.

14. Quesito 13 - spese condominiali

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

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia "

- a) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione risulta essere pari a 280,01 € desumibile dal prospetto di riparto del consultivo per la gestione condominiale 2023
- b) Le spese straordinarie per il rifacimento della copertura dello stabile già deliberate in data 24/10/2024 ma non ancora esigibili si riassumono nei lavori straordinari per 641,35 per l'ente qui trattato.
- c) È stato fornito dall'amministrazione stabili xxxx xxxxx un resoconto delle spese condominiali non pagate, dal quale risulta che le spese condominiali scadute non pagate sono:

- Per il 2023 con approvazione del bilancio consultivo in data 19/09/2024 totali 5081,43 € per le spese di manutenzione ordinaria (di cui 4.801,42 del saldo gestionale precedente) e 2.021,41 per le spese straordinarie già deliberate e contabilizzate a consultivo.
- Per il 2024 con approvazione del bilancio preventivo in data 19/09/2024 totali 5358,27 € per le spese ordinarie (di cui 5.081,43€ del saldo precedente) più 276,84 della gestione 2024.

Le spese condominiali scadute e non pagate deliberate entro gli ultimi due anni sono pari ad € 5.081,43.

15. Quesito 14 – opportunità di vendita

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

Viste le dimensioni del bene oggetto della presente perizia, considerato che oltre l’appartamento non sono di proprietà dell’esecutata cantine o box nel condominio, non risulta possibile l’ipotesi di vendita in lotti.

Si ritiene pertanto che l’immobile vada in vendita per intero in un unico lotto.

16. Quesito 15 – divisibilità del bene

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

L’immobile risulta di piena proprietà 1/1 dell’esecutato, considerato anche che non si prevede di frazionare il bene, non si considera la vendita di quote parziali di proprietà o costi per la redazione di frazionamenti.

17. Quesito 16 – dati denunce fiscali

“16. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni, all’aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo”

Si riportano di seguito le informazioni necessarie per la compilazione delle denunce fiscali dei beni:

Sez.	Foglio	P.c.n.	Sub	Z.c.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
V	12	1123	10	1	A/5	3	2 vani	26 mq	Euro 108,46
Indirizzo		Via di Cologna n. 11				Piano		5	

18. Quesito 17 – attestato qualificazione energetica

“17. verificare se vi sia o meno l’obbligo di allegazione dell’attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 18/08/2005 n. 192 così come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l’attestato in caso di assenza”

In base D. L.vo 29/12/2006 n. 311 l’attestato di qualificazione energetica è obbligatorio per le singole unità immobiliari nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

Nel caso specifico non è stato fornito alcun attestato, si presume quindi che l’unità immobiliare ne sia sprovvista.

La redazione dell’attestato comporta una spesa di 400,00 € oneri compresi, i quali verranno detratti dal valore dell’unità immobiliare.

19. Quesito 18 – valore di mercato del bene

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

Una descrizione dettagliata del bene e delle sue condizioni è stata data ai quesiti precedenti.

Dal 2020 è in corso un aumento dei prezzi dovuto a vari fattori che hanno alterato la situazione generale di stabilità che si presentava

fino a quel momento, tra cui, a titolo esemplificativo, si cita la situazione post-covid, il riscontro di poca offerta sul mercato, nonché l'inflazione e la situazione internazionale attuale.

Nel comune di Trieste tale aumento non è trascurabile.

Pertanto, si considerano comparabili reperiti, e risalenti all'anno 2020 sufficientemente attuali e rivalutati del 2,0% su base annua.

Lo stato di manutenzione degli impianti dei beni comparabili di considera uguale o leggermente migliore a quello del bene oggetto di perizia, visti anche gli anni di costruzione risalenti a metà o alla fine dell'800 e senza grandi successive modifiche.

Il procedimento di stima scelto è il Market Comparison Approach (MCA), che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Nel caso de quo trattasi di un appartamento a destinazione residenziale sito in un condominio.

- Superficie commerciale:

Per il conteggio di stima si prenderanno in esame le superfici commerciali desunte dalla planimetria catastale in atti, ovvero comprensive della muratura interna e perimetrale, distinguendo tra le eventuali destinazioni d'uso, nel caso specifico risulta essere la seguente: la superficie dei vani principali è stata valutata al 100%.

- Alloggio vani principali: mq 27 x 100% = 27 mq

Totale sup. commerciale alloggio: mq arr.ti 27 mq

- Valore complessivo:

Vista la superficie commerciale dell'immobile oggetto della perizia, considerato il calcolo effettuato con il metodo MCA di cui la tabella allegata, il valore, senza eventuali detrazioni, risulta essere pari ad arr.ti 27.000,00 €

- Detrazioni

Vista l'assenza di garanzia per vizi del bene, si ritiene opportuno ridurre il valore complessivo del 10%.

L'immobile non risulta occupato dall'esecutato, ciò quindi non presenta un opponibile alla procedura, non si ritiene quindi necessario applicare una riduzione al valore.

Inoltre, bisogna considerare le spese dovute per la redazione dell'attestato di qualificazione energetica (APE), nonché le spese condominiali insolute e le spese atte a ripristinare lo stato dei luoghi smantellando l'attuale bagno, e il riaccatastamento.

Quindi, al valore dell'immobile sono da detrarre i seguenti valori:

•	10 % per assenza garanzia vizi del bene	€ 2.700,00
•	APE	€ 400,00
•	Spese condominiali insolute esigibili	€ 5.081,43
•	Lavori ripristino bagno	€ 3.500,00
•	Accatastamento – docfa	€. 600,00
Totali		€ 12.281,43

Il valore complessivo del bene, una volta detratti i valori sopra esposti, risulta essere pari ad arr.ti 14.718,57€

- Valore al metro quadro

Individuata la superficie lorda del bene e il suo valore complessivo, si può desumere che il valore al mq sia pari a:

27.000,00 € / 27 mq = **1.000,00 € senza detrazioni**

14.718,57 € / 27 mq = **545,13€ con detrazioni**

20. Quesito 19 – valore catastale dell’immobile

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

L’immobile oggetto della presente perizia rientra nella categoria A/5, alla quale possono essere attribuite due aliquote, ovvero:

- 115,5 se fabbricato abitativo prima casa;
- 126 se non prima casa.

Di seguito viene riportato il valore catastale dell’immobile nell’ipotesi di prima casa:

rendita catastale x 115,5 =

108,46 € x 115,5 = 12.527,13 €

Di seguito viene riportato il valore catastale dell’immobile nell’ipotesi di seconda casa:

108,46 € x 126 = 13.665,96 €

21. Quesito 20 – invio relazione

20. inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l’indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell’udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita.”

TRIBUNALE DI TRIESTE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott. Francesco Saverio Moscato R.G.E. 101/2024

La prossima udienza è stata fissata per il giorno 21 maggio 2025, si invia la relazione con e senza nominativi, corredata dagli allegati di seguito elencati.

Trieste, lì 15/04/2025

Il C.T.U.

Geom. Luca Passador

(Firmato Digitalmente)

22. ALLEGATI

Si consegnano unitamente alla presente relazione tecnica peritale i seguenti documenti:

- A) Estratto tavolare e piano di condominio;
- B) Titolo di provenienza - Eredità in atti tavolari sub g.n. 10612/1992 e 2116/2022;
- C) Decreto pignoramento GN 2334/2023
- D) Mappa catastale
- E) Visura catastale;
- F) Planimetria catastale;
- G) Corrispondenza con l'Agenzia dell'Entrate;
- H) Certificato anagrafico
- I) Pratiche situazione urbanistica
- J) Tabella di valutazione MCA
- K) Documenti condominiali
- L) Documentazione fotografica.