

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

RELAZIONE PERITALE

del geom. Samuele BEDESCHI (pec: samuele.bedeschi@geopec.it), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 941 e all'Albo dei Consulenti Tecnici Giudiziali del Tribunale di Trieste, nominato esperto nella:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 101/2019

Giudice dott. Francesco Saverio MOSCATO

data di accettazione dell'incarico il 10/01/2020

udienza di rinvio al 15/06/2020

promossa da:

., con l'avv. .

contro:

Premesso:

Il sottoscritto geom. Samuele BEDESCHI è stato nominato esperto nella procedura sopra emarginata, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione di data 07/01/2020.

Il giorno 10/01/2020 ha accettato l'incarico conferitogli e prestato il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli di cui ai seguenti quesiti:

- 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, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazione 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 censimento, 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 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 giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti 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;
- 7) verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione, nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;

- 8) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;
- 9) verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verificare, ai fini dell'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 di 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 19/08/2005 n. 192, così come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n.311, indicandone la classe energetica, ove fosse già presente, ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;
- 17) determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore

di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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 legge 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 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.

A seguito dell'incarico ricevuto, in data 10/01/2020, il sottoscritto esperto si è recato presso gli immobili pignorati siti al civ.n. 19 di via Cossa, in Trieste e, non avendo trovato nessuno, lo stesso giorno ha inviato una prima lettera alla debitrice esecutata, tramite posta ordinaria, per informarla dell'incarico ricevuto e al fine di concordare un

appuntamento per effettuare il sopralluogo.

In data 13/01/2020 ha inviato, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, una seconda comunicazione alla debitrice esecutata, sollecitandola a mettersi urgentemente in contatto telefonico con il sottoscritto e avvertendola che in mancanza di risposta avrebbe informato il Giudice dell'esecuzione della sua irreperibilità/indisponibilità.

Stante il silenzio dell'esecutata, con comunicazione di data 20/01/2020, ha informato il Giudice dell'esecuzione di non poter accedere all'immobile pignorato, anche al fine di una eventuale nomina e/o sostituzione del custode giudiziario, a seguito della quale il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento di data 29/01/2020, ha nominato custode giudiziario l'avv.

In data 11/02/2020, con l'intervento del nominato custode giudiziario, alla presenza dell'esecutata, è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati.

Ciò premesso, dopo aver compiuto tutti i necessari accertamenti, sia documentali che in natura, si pregia redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

SOMMARIO:

n° progr.	Capitoli	da pagina n°
1	Oggetto della valutazione	8
2	Risultanze tavolari	8
3	Risultanze catastali	13
4	Concordanza tavolare – catastale e stato di fatto	13
5	Situazione edilizia e urbanistica	14
6	Regolarizzazione opere abusive	17
7	Vincoli	17
8	Certificazione energetica	17

9	Godimento dei beni e rapporti di locazione	18
10	Divisibilità dei beni	18
11	Oneri condominiali	18
12	Imposte municipali	18
13	Valore catastale ai fini delle agevolazioni fiscali	19
14	Descrizione degli immobili	19
15	Superficie commerciale	25
16	Considerazioni estimative e determinazione del valore	26
17	Conclusioni peritali – prezzo base d’asta	28

1) Oggetto della valutazione

Sono oggetto della presente valutazione, come indicato nell’atto di pignoramento annotato tavolarmente sub **G.N. 11085/2019**, la casa di civile abitazione, con pertinenti giardino e autorimessa, sita al civ.n. 19 di via Pietro Cossa, in Trieste, nonché il terreno attiguo alla casa di cui sopra, costituito dalla p.c.n. 950/2 del C.C. di Servola, immobili tutti di iscritta ragione dell’esecutata sig.ra

, nata a il , in regime di separazione dei beni.

2) Risultanze tavolari

All’Ufficio Tavolare di Trieste gli immobili pignorati risultano iscritti come segue:

A) P.T. 9549 del C.C. di Servola

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 950/5, urbana di mq. 382

Proprietà

Pres. 11/08/1993 - G.N. 6565

In base alla compravendita di data 09/08/1993, si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° al nome di:

in , nata a l , in separazione dei beni.

Aggravi

Pres. 11/08/1993 – G.N. 6566

Si intavola il diritto di ipoteca a favore della – Pop. Coop. a r.l. per Azioni, con sede legale in , per complessive lire 374.000.000, di cui lire 200.000.000 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t.1°.

Pres. 12/08/1996 – G.N. 7770 – Principale –

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della – Soc. Coop. a r.l. per Azioni, con sede in , per complessive lire 600.000.000, di cui lire 300.000.000 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t.1°.

Accessoria: P.T. 2592 di Servola

Pres. 17/07/2006 – G.N. 10724

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della – S.p.A., con sede legale in , per la complessiva somma di euro 230.000,00, di cui euro 115.000,00 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t.1°.

Accessoria: P.T. 2592 di Servola

Pres. 07/06/2007 – G.N. 7035 – Principale -

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore del notaio Dr.

, via , , per euro 1.300,00 di capitale, oltre ad interessi legali e spese come da titolo, a peso del c.t.1°.

Accessoria: P.T. 2592 di Servola

- e -

Si fissa il termine per la giustificazione in gg. 180 dal passaggio in giudicato della sentenza nell'eventuale giudizio di opposizione o dalla scadenza del termine, decorrenti dalla notifica del decreto tavolare.

Pres. 15/06/2015 – G.N. 5764 – Principale –

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di _____, per complessivi euro 3.785,77, di cui euro 2.000,00 di capitale, interessi e spese come da titolo, a peso del c.t.1°.

Accessoria: P.T. 2592 di Servola

Pres. 18/08/2015 – G.N. 8224 – Accessoria –

Si intavola il diritto di ipoteca legale e simultanea a favore di _____

S.p.A. – _____, per l'importo di euro 2.080.831,06, pari al doppio del debito di euro 1.040.415,53, a peso del c.t.1°.

Principale: P.T. 2592 di Servola

Pres. 03/10/2019 – G.N. 11085

Si annota, presso il c.t.1°, il pignoramento immobiliare promosso dall'avv. _____

_____ per conto della _____ S.p.A., con sede in _____, a mezzo della propria procuratrice _____ S.p.A., con sede in _____, la quale agisce a sua volta tramite la procuratrice _____, S.t.A.p.A., con sede in _____, per complessivi euro 70.222,13, oltre agli interessi legali e alle spese successive e occorrente.

B) P.T. 2592 del C.C. di Servola

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 950/2, orto, cl. IV, di mq. 206 (piani ai GG.NN. 3267/86 e 7965/2004)

Proprietà

Pres. 06/04/1994 - G.N. 2883

In base alla compravendita di data 16/02/1994, si intavola il diritto di proprietà del

c.t.1° al nome di:

in , nata a il , in regime di separazione dei beni.

Aggravi

Pres. 12/08/1996 – G.N. 7770 – Accessoria –

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della – Soc. Coop. a r.l. per Azioni, con sede in a, per complessive lire 600.000.000, di cui lire 300.000.000 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t.1°.

Principale: P.T. 9549 di Servola

Pres. 17/07/2006 – G.N. 10724 – Accessoria –

Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della S.p.A., con sede legale in , per la complessiva somma di euro 230.000,00, di cui euro 115.000,00 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t.1°.

Principale: P.T. 9549 di Servola

Pres. 07/06/2007 – G.N. 7035 – Accessoria -

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore del notaio Dr.

, via , per euro 1.300,00 di capitale, oltre ad

interessi legali e spese come da titolo, a peso del c.t.1°.

Principale: P.T. 9549 di Servola

- e -

Si fissa il termine per la giustificazione in gg. 180 dal passaggio in giudicato della sentenza nell'eventuale giudizio di opposizione o dalla scadenza del termine, decorrenti dalla notifica del decreto tavolare.

Pres. 15/06/2015 – G.N. 5764 – Accessoria –

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di _____ per complessivi euro 3.785,77, di cui euro 2.000,00 di capitale, interessi e spese come da titolo, a peso del c.t.1°.

Principale: P.T. 9549 di Servola

Pres. 18/08/2015 – G.N. 8224 – Principale –

Si intavola il diritto di ipoteca legale e simultanea a favore di

S.p.A. – _____, per l'importo di euro 2.080.831,06, pari al doppio del debito di euro 1.040.415,53, a peso del c.t.1°.

Accessoria: P.T. 9549 di Servola

Pres. 03/10/2019 – G.N. 11085

Si annota, presso il c.t.1°, il pignoramento immobiliare promosso dall'avv. _____

per conto della _____ S.p.A., con sede in _____, a mezzo della propria procuratrice _____ S.p.A., con sede in _____, la quale agisce a sua volta tramite la procuratrice _____ S.t.A.p.A., con sede in _____, per complessivi euro 70.222,13, oltre agli interessi legali e alle spese successive e occorrente.

Evidenza: Le risultanze tavolari, sopra descritte, corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

3) Risultanze catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Trieste – gli immobili sopra descritti, intestati a _____, maritata _____, nata a _____ il _____, risultano così censiti:

al Catasto Fabbricati:

casa: sezione **T**, foglio **5**, particella **950/5** sub **1**, via Pietro Cossa n. 19, piano **T**.
zona censuaria **2**, categoria **A/3**, classe **5**, vani **6**, superficie catastale totale mq.
112, rendita catastale **€.** **867,65**;

cantine: sezione **T**, foglio **5**, particella **950/5** sub **2**, via Pietro Cossa n. 19, piano **S1**, zona censuaria **2**, categoria **C/2**, classe **5**, mq. **60**, superficie catastale totale mq. **114**, rendita catastale **€ 164,23**;

autorimessa e deposito: sezione **T**, foglio **5**, particella **950/5** sub **3**, via Pietro Cossa n. 19, piano **T**, zona censuaria **2**, categoria **C/6**, classe **5**, mq. **21**, superficie catastale totale mq. **24**, rendita catastale **€ 117,13**;

al Catasto Terreni:

terreno: particella **950/2**, orti, classe **4**, mq. **206**, R.D. €. **1,70** e R.A. €. **1,38**.

4) Concordanza tavolare – catastale e stato di fatto

La situazione tavolare è conforme a quella catastale, sia in riferimento ai beni che al soggetto intestatario.

Le planimetrie catastali della casa e dell'autorimessa/deposito, a seguito dell'avvenuta esecuzione di alcune modifiche, differiscono dallo stato in natura.

Pertanto, al fine di ripristinare la concordanza tra le planimetrie catastali e lo stato

di fatto dei suddetti fabbricati, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato a predisporre e presentare le relative denunce di variazione catastale il cui costo, quantificato a corpo in €. 800,00, verrà detratto dal Valore degli immobili più avanti determinato.

5) Situazione edilizia ed urbanistica

a) per i fabbricati eretti sulla p.c.n. 950/5 del C.C. di Servola

Dalle indagini eseguite presso gli Uffici Tecnici del Comune di Trieste è emerso:

- che i fabbricati eretti sulla p.c.n. 950/5 di Servola (casa e autorimessa/deposito) sono stati realizzati e modificati in forza dei seguenti atti abilitativi:
 - licenza edilizia rilasciata dal Comune di Trieste in data 09/09/1950, Prot.corr.n. 801/1-50, cui ha fatto seguito il rilascio del relativo certificato di abitabilità con atto del medesimo Comune di data 07/04/1956, prot. corr.n. 801/4-1950;
 - comunicazione di avvenuta esecuzione di opere interne, ai sensi dell'art. 48 della L. n. 47/1985 (*c.d.* minicondono), presentata al Comune di Trieste in data 26/03/1986, Prot.n. 85/68/4787;
 - domanda di condono edilizio presentata al Comune di Trieste in data 27/03/1986, cui ha fatto seguito il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, con atto del medesimo Comune di data 25/11/1991, Prot. corr.n. SAI (u) C/0658300/7;
 - comunicazione di inizio lavori, ai sensi dell'art. 68 della L.R. n. 52/1991, presentata al Comune di Trieste in data 07/03/1995, Prot. corr.n. 12/95/348.
- che rispetto alla situazione assentita di cui sopra risultano ulteriormente eseguite, in assenza dei necessari atti abilitativi, le seguenti opere:

al piano terra rialzato della casa

- demolizione del muro interno di divisione tra il corridoio e il soggiorno;
- demolizione del muro interno di divisione tra il vano scale e il soggiorno;
- creazione di un ripostiglio interno corredato di relativa porta in legno;
- trasformazione di una stanza in un bagno completo, dotato dei seguenti sanitari: lavandino, vaso-w.c., bidet, doccia e vasca con idromassaggio;
- sostituzione del serramento della finestra del soggiorno, con un serramento a telaio misto (legno interno - alluminio esterno) e vetro-camera.

al piano seminterrato della casa

- demolizione di un ripostiglio interno;
- creazione di un ripostiglio adibito a centrale termica, corredato della relativa porta in alluminio, ricavato sotto la scala da cui si accede esternamente all'alloggio sito al piano terra rialzato;

al deposito costruito in aderenza all'autorimessa

- costruzione di parte del muro perimetrale, dove si trova la porta d'accesso al deposito;
- apertura di una finestra sul muro perimetrale dell'autorimessa, lato sud-est.

Si precisa, inoltre, che l'autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Trieste in data 29/01/1997, Prot. corr.n. 97-2902/12/95/348, non essendo mai stata ritirata, è divenuta inefficace di diritto, come attestato dal medesimo Comune con sua comunicazione di data 06/10/1997, Prot. corr.n. 97-28892/12/95/348.

b) per il terreno (p.c.n. 950/2 del C.C. di Servola)

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Trieste in data 27 gennaio 2020, Prot.Gen. 2020/0009271, Prot.Corr. SU-2020 6/14/2, qui

allegato sub 4, risulta che, secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.C. n° 48 dd. 21/12/2015, integrato con D.C. n° 5 dd. 09/02/2016, di cui è stata confermata l'esecutività con Decreto del Presidente della Regione F.V.G. 26/04/2016, n° 085/Pres., e successive modifiche, la p.c.n. **950/2 del C.C. di Servola** ricade nella zona edificabile **"Bg1", Città dei giardini**, la cui edificabilità è subordinata ai seguenti vincoli e parametri:

- **(if)** indice di fabbricabilità fondiaria: max **1,00** mc/mq;
- **(H)** altezza massima: **7,50** ml;
- **(Rc)** rapporto di copertura: max **30%** della superficie del lotto;
- **(Rp)** rapporto di permeabilità: min. **50%** (esprime il rapporto percentuale tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria;
- **(DA)** densità arborea: min. **60** alberi/ettaro (esprime il numero minimo di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie fondiaria – se inferiore a un ettaro si riducono proporzionalmente);
- **(DAR)** densità arbustiva: min. **80** arbusti/ettaro (esprime il numero minimo di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie fondiaria - se inferiore a un ettaro si riducono proporzionalmente);
- **(Dcc)** distanza tra le costruzioni: maggiore delle altezze delle pareti fronteggianti;
- **(Df)** distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: min. **10** ml. (è la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti);
- **(Dc)** distanza dai confini: la distanza minima dai confini è prescritta in ml. **5,00**; è ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
- **(Ds)** distanza dalle strade: è prescritta una distanza minima di ml. **10,00** dal ciglio opposto della strada.

In tali zone gli interventi si attuano con strumento diretto.

Per ogni altra informazione si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica e inerenti norme tecniche di attuazione (all. 4).

Si rende evidente che all'atto del sopralluogo sul terreno in esame non sono state riscontrate opere di alcun genere.

6) Regolarizzazione delle opere abusive

Le opere abusive di cui sopra ad 5)a), essendo conformi alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti, possono essere regolarizzate mediante presentazione di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria**, ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i., il cui costo, comprensivo di spese tecniche e oneri sanzionatori, viene stimato complessivamente a corpo in €. 5.000,00, da detrarre dal Valore degli immobili più avanti determinato.

7) Vincoli

Il bene in esame **non** risulta inserito nell'elenco degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1089/39), né risulta gravato da censo, livello o uso civico.

La zona in cui ricade l'immobile in esame non è soggetta al vincolo paesaggistico.

8) Certificazione energetica

Ai sensi del Decreto Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, modificato e integrato dal Decreto Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009, la casa in esame, essendo destinata alla residenza, deve essere dotata dell'attestato di prestazione energetica, per la redazione del quale si stima un costo a corpo di circa €. 300,00, da detrarre dal Valore dell'immobile più avanti determinato.

9) Godimento dei beni e rapporti di locazione

Gli immobili in esame sono occupati dall'esecutata e famiglia, la quale già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento, risultava ivi residente.

In base alle indagini eseguite all'Agenzia delle Entrate di Trieste, Ufficio Locazioni, è emerso che non risultano stipulati e registrati contratti di locazione/comodato/leasing, relativi agli immobili pignorati.

10) Divisibilità dei beni

Gli immobili in esame raggiungono il massimo del loro valore se venduti assieme. Si ritiene pertanto opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

11) Oneri condominiali

Non ci sono spese condominiali, in quanto gli immobili in esame non fanno parte di alcun condominio.

12) Imposte municipali

Al fine di calcolare le imposte municipali sugli immobili secondo le vigenti disposizioni di legge, si riassumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

casa: sezione **T**, foglio **5**, particella **950/5** sub **1**, via Pietro Cossa n. 19, piano **T**, zona censuaria **2**, categoria **A/3**, classe **5**, vani **6**, superficie catastale totale mq. **112**, rendita catastale **€ 867,65**;

cantine: sezione **T**, foglio **5**, particella **950/5** sub **2**, via Pietro Cossa n. 19, piano **S1**, zona censuaria **2**, categoria **C/2**, classe **5**, mq. **60**, superficie catastale totale mq. **114**, rendita catastale **€ 164,23**;

autorimessa e deposito: sezione **T**, foglio **5**, particella **950/5** sub **3**, via Pietro Cossa n. 19, piano **T**, zona censuaria **2**, categoria **C/6**, classe **5**, mq. **21**, superficie catastale

totale mq. 24, rendita catastale € 117,13;

al Catasto Terreni:

terreno: particella 950/2, orti, classe 4, mq. 206, R.D. € 1,70 e R.A. € 1,38.

13) Valore catastale ai fini delle agevolazioni fiscali

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario dei beni in esame intenda avvalersi del regime agevolato per l'acquisto della prima casa, previsto dall'art. 1, comma 497 della legge 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014, la base imponibile per il calcolo dell'imposta di registro è costituita dal Valore catastale automatico, ottenibile moltiplicando le rendite catastali delle unità immobiliari urbane in esame per il relativo coefficiente di rivalutazione, il tutto come di seguito specificato:

casa: € 867,65 x 115,50 = € 100.213,58

vani cantina: € 164,23 x 115,50 = € 18.968,57

autorimessa: € 117,13 x 115,50 = € 13.528,52

Totale valore catastale automatico € 132.710,67

Per l'area edificabile, costituita dalla p.c.n. 950/2 del C.C. di Servola, la base imponibile è rappresentata dal valore venale più avanti determinato.

14) Descrizione degli immobili

Gli immobili in esame sono ubicati alla periferia meridionale del Comune di Trieste, nel quartiere di Servola, in una zona a prevalente destinazione residenziale, dotata di tutti i servizi essenziali, ma scarsamente servita da parcheggi.

La proprietà è costituita complessivamente da:

- a) una casa di civile abitazione con pertinente giardino, costruita sulla p.c.n. 950/5 del C.C. di Servola, composta da un piano terra rialzato e da un piano seminterrato

(vedi foto 1);

b) un corpo accessorio, distante circa 5 metri dalla casa di cui sopra, formato da un'autorimessa e adiacente deposito, costruito anch'esso sulla p.c.n. 950/5 del C.C. di Servola (vedi foto 2);

c) un terreno libero costituito dalla p.c.n. 950/2 del C.C. di Servola (vedi foto 3).

L'intera proprietà, formata dalle pp.cc.nn. 950/5 e 950/2 di Servola, risulta ben delimitata nei suoi confini da muri e recinzioni e dispone di un unico accesso pedonale e carrabile dalla strada pubblica, privo di cancello (vedi foto 4).

Il muro di cinta che divide la proprietà dalla strada pubblica è realizzato in pietra arenaria, con soprastante recinzione in ferro verniciato.

L'area scoperta risulta parzialmente pavimentata e per la restante parte mantenuta a verde (vedi foto 4).

Descrizione della casa di civile abitazione

Trattasi di una casa di civile abitazione sviluppata su due piani, di cui uno al piano terra rialzato, destinato alla residenza, e l'altro seminterrato, adibito a cantine.

Il fabbricato, realizzato nel 1950, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- strutture portanti verticali: in muratura continua;
- solai orizzontali: in latero-cemento;
- tetto: a falde inclinate con manto di copertura in coppi rossi tradizionali.

L'edificio, inoltre, è dotato di un sottotetto non praticabile, che funge da camera d'aria per l'isolamento termico.

Lo stato di conservazione delle facciate appare discreto (vedi foto 1-4), anche se i cornicioni del tetto, in alcuni tratti, necessitano di ordinari interventi manutentivi (vedi foto 12).

Le facciate della casa sono in minima parte rivestite in pietra di arenaria e, per la restante parte, intonacate (vedi foto 4).

I due livelli della casa risultano nel dettaglio così composti:

Piano terra rialzato: bussola d'ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due stanze, due bagni, ripostiglio, corridoio e due disimpegni.

Piano seminterrato: quattro vani tutti adibiti a cantine, un'intercapedine ispezionabile e un ripostiglio ricavato nel sottoscala adibito a centrale termica.

I due piani sono collegati tra loro da una scala interna in legno (vedi foto 13).

Sia il piano abitabile che quello adibito a cantine dispongono di un accesso indipendente dal cortile di proprietà.

Il piano terra rialzato (abitabile) ha un'altezza di m. 2,75, mentre i vani cantina al piano seminterrato hanno altezze che variano da m. 2,35 per il vano più grande, a m. 2,05 per i tre vani più piccoli.

Le finiture interne della casa presentano le seguenti caratteristiche:

al piano terra rialzato (abitabile)

- pavimenti: in parquet di legno nelle due stanze da letto e in piastrelle di ceramica in tutti gli altri vani;
- porte interne e portoncino d'ingresso: in legno;
- serramenti esterni: tutte le finestre dispongono di serramenti in alluminio color bronzo con vetri a camera d'aria, completi di tapparelle avvolgibili, ad eccezione della finestra del soggiorno che dispone di un serramento di tipo misto (legno interno - alluminio verniciato esterno, con vetri a camera d'aria, completo di tapparella avvolgibile);
- rivestimenti a parete: entrambi i bagni e la cucina presentano rivestimenti ceramici

alle pareti;

- bagno grande: dotato di finestra, dispone di cinque sanitari corredati delle relative rubinetterie: lavandino, bidet, vaso w.c., doccia e vasca con idromassaggio (vedi foto 7-8).
- bagno piccolo: anch'esso dotato di finestra e fornito di soli tre sanitari e relative rubinetterie: lavandino, bidet e vaso-w.c. (vedi foto 11).
- bussola d'ingresso: i serramenti della bussola d'ingresso sono in alluminio color bronzo con vetri a camera d'aria, uguali a quelli utilizzati per le finestre dello stesso piano (vedi foto 12);

Al fine di una migliore comprensione delle finiture e delle caratteristiche sopra descritte si rimanda all'allegata documentazione fotografica (vedi foto 5-6-7-8-9-10-11-12).

al piano seminterrato (adibito a cantine)

- pavimenti: tutti i vani sono pavimentati con piastrelle di ceramica, compreso il ripostiglio ricavato nel sottoscala;
- serramenti esterni: tutte le finestre dispongono di serramenti in legno con vetri a camera d'aria e inferriate esterne anti-intrusione;
- porte: la porta d'ingresso per accedere alle cantine e la porta del locale adibito a centrale termica sono entrambe in alluminio verniciato, i vani interni non dispongono di porte;
- rivestimenti murali: le pareti ed i soffitti sono intonacati e verniciati con idropittura di colore bianco;

Al fine di una migliore comprensione delle finiture e delle caratteristiche sopra descritte si rimanda all'allegata documentazione fotografica (vedi foto 13-14-15-16-

17-18).

La casa dispone di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia alimentata a gas metano e caloriferi in alluminio verniciato presenti sia al piano terra rialzato, che al piano seminterrato.

La caldaia è installata in apposito vano ricavato nel sottoscala (vedi foto 19).

Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, né sono state esibite le necessarie revisioni annuali della caldaia.

L'impianto elettrico, nel rispetto delle recenti normative CEI, dispone di linee separate (forza e luce) e dell'interruttore differenziale salvavita.

Anche per l'impianto elettrico non è stata fornita la relativa dichiarazione di conformità.

Gli altri impianti tecnologici in dotazione (idrico e gas) appaiono adeguati alle normali esigenze abitative.

In generale le condizioni interne di manutenzione del piano abitabile della casa appaiono normali, fatta eccezione per la presenza di numerose macchie di umidità riscontrate sui soffitti del corridoio, dei bagni, delle camere da letto e della cucina, apparentemente non più in fase evolutiva, quasi sicuramente riconducibili ad infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto (vedi foto 20-21-22).

A tale riguardo l'esecutata ha riferito che il tetto è stato riparato.

Il piano seminterrato, che versa in scadenti condizioni di manutenzione, è caratterizzato dalla presenza di una forte umidità diffusa in modo più o meno omogeneo in tutti gli ambienti, sia sulle pareti che sui soffitti (vedi foto 23-24-25).

Descrizione del corpo accessorio adibito ad autorimessa e deposito

Il corpo accessorio, distante circa 5 metri dalla casa sopra descritta, è costituito da una

autorimessa in muratura, capace di contenere un'automobile di medie dimensioni, e da un locale in muratura, adibito a deposito, costruito in aderenza alla suddetta autorimessa (vedi foto 2).

Il fabbricato, accessibile dal cortile di proprietà (p.c.n. 950/5), presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali: in muratura continua;
- tetto: piano in cemento armato;
- pavimenti: in battuto di cemento rivestito con piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti: intonacati e verniciati di bianco.

Il portone del box-auto è dotato di una serranda avvolgibile in metallo, apribile manualmente. La porta pedonale dell'attiguo deposito è in alluminio anodizzato, con la parte superiore vetrata.

In generale le condizioni di manutenzione, sia dell'autorimessa che del deposito, sono scadenti (vedi foto 26-27).

Descrizione del terreno (p.c.n. 950/2 del C.C. di Servola)

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno libero, di catastali mq. 206, confinante a sud-ovest con la sopraddetta p.c.n. 950/5 di Servola, dalla quale vi si accede sia a piedi che in macchina.

L'area, di forma rettangolare, è perfettamente pianeggiante, in parte mantenuta a prato incolto e in parte ricoperta da uno strato di ghiaia (vedi foto 28-29).

I confini del fondo sono così delimitati:

- a nor-ovest da un muro di sostegno, quasi interamente ricoperto da una fitta vegetazione (vedi foto 29);
- a nord-est da una recinzione metallica sorretta da paletti in ferro (vedi foto 28);

- a sud-est dal muro perimetrale della casa eretta sulla p.c.n. 950/18 di Servola, di proprietà di terzi (vedi foto 30).

Il lato sud-ovest, privo di recinzione, confina con la suddetta p.c.n. 950/5 di Servola, di proprietà dell'esecutata.

15) Superficie commerciale

Le superfici commerciali degli immobili in esame, desunte dalle planimetrie catastali allegare alla presente, calcolate secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, sono state così determinate:

casa di civile abitazione e pertinenze

Tipologia		Sup. lorda m ²	Coeff. di ragg.	Sup. comm. m ²
a	piano terra rialzato (abit.)	113,00	1	113,00
b	piano semint. (cantine)	81,73	0,25	20,43
c	centrale termica al p.sem.	2,00	0,25	0,50
d	area esterna (giardino)	244	0,10	24,40
assieme				158,33
Totale superficie commerciale				mq. 158,00

autorimessa e deposito

Tipologia		Sup. lorda m ²	Coeff. di ragg.	Sup. comm. m ²
a	autorimessa	14,40	1	14,40
b	deposito	11,00	0,50	5,50
assieme				19,90
Totale superficie commerciale				mq. 20,00

Terreno p.c.n. 950/2 di Servola

Ai fini estimativi si assume la superficie catastale di mq. 206.

16) Considerazioni estimative e determinazione del valore

Per la determinazione del Più Probabile Valore di Mercato della casa e delle relative pertinenze si ritiene idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore degli immobili applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi medi rilevati sul mercato immobiliare di Servola, in Trieste.

Tenuto conto di tutti i fattori noti che possono concorrere alla determinazione del valore, valutate le attuali condizioni di manutenzione dei fabbricati, eseguito un confronto con i prezzi medi praticati sulla piazza di Trieste per unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per ubicazione e tipologia, si ritiene equo attribuire agli immobili in oggetto i seguenti valori unitari al metro quadrato, il tutto per un valore complessivo come di seguito specificato:

casa e giardino:	$\text{mq. } 158 \times 1.050,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 165.900,00 +$
corpo accessorio (autorim. e deposito): $\text{mq. } 20 \times 1.000,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } \underline{20.000,00} =$	
	Totale €. 185.900,00

Come precisato dal valore sopra determinato vengono opportunamente detratti: il costo per la redazione delle denunce di variazione catastale; il costo per la sanatoria delle opere abusive; il costo per la redazione dell'attestato di prestazione energetica relativo alla casa, nonché, considerata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto all'asta, un'ulteriore riduzione del 5%, il tutto per un valore finale, riferito agli immobili di cui alla p.c.n. 950/5 di Servola, come di seguito specificato:

valore sopra determinato	€.	185.900,00 –
costo per redazione denunce di variazione catastale	€.	800,00 –

costo per sanatoria opere abusive	€.	5.000,00 –
costo per redazione attestato di prestazione energetica	€.	300,00 –
riduzione del 5% per assenza garanzia vizi (179.800,00 x 5%)	€.	<u>8.990,00 =</u>
Totale €.		170.810,00

Terreno (p.c.n. 950/2 del C.C. di Servola)

Sebbene il terreno in esame ricade in una zona edificabile, ai fini della sua valutazione bisogna tener conto dei vincoli e dei parametri urbanistici previsti dal vigente Piano Regolatore Comunale, che di fatto non consentono allo stesso una autonoma edificabilità.

In particolare i limiti di distanza dai confini (5m.), congiuntamente alle distanze legali dalle costruzioni finitime (10m.), precludono alla p.c.n. 950/2 di Servola un'autonoma edificabilità, fatta salva la possibilità di cedere la propria capacità edificatoria a favore di un altro fondo, purché quest'ultimo sia "contiguo" ed abbia la medesima "destinazione urbanistica" di quello in esame.

Per queste ragioni, attese le caratteristiche dimensionali del bene e il suo inquadramento nel vigente strumento urbanistico comunale, si ritiene equo attribuire allo stesso un valore unitario di euro 90,00 al mq., per un valore complessivo come di seguito specificato:

$$\text{mq. } 206 \times 90,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } \mathbf{18.540,00}$$

Prospetto riassuntivo dei valori stimati	
casa, giardino, autorimessa e deposito (p.c.n. 950/5 di Servola)	€. 170.810,00
terreno (p.c.n. 950/2 di Servola)	€. 18.540,00
Totale	€. 189.350,00

17) Conclusioni peritali – prezzo base d’asta

Considerato quanto sopra premesso, tenuto conto delle risultanze della stima e dei relativi conteggi, apportate le opportune detrazioni, il sottoscritto ritiene equo attribuire agli immobili in esame, da disporre in vendita in un unico lotto, il **Più Probabile Valore di Mercato complessivo** di euro **189.350,00** (euro centottantanovemilatrecentocinquanta/00).

* * *

La presente relazione viene depositata per via telematica nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, corredata degli allegati sotto elencati, nelle versioni con e senza l’indicazione nominativa del debitore esecutato.

Trieste, 7 maggio 2020

In fede

geom. Samuele Bedeschi

(firmato digitalmente)

Allegati:

1. estratto di mappa catastale con evidenziati in giallo gli immobili oggetto di pignoramento;
2. planimetria catastale del piano terra della casa (p.c.n. 950/5 sub 1);
3. planimetria catastale del piano seminterrato della casa (p.c.n. 950/5 sub 2);
4. planimetria catastale dell’autorimessa e deposito (p.c.n. 950/5 sub 3);
5. visura catastale degli immobili di cui sopra (sub 1, sub 2, sub 3);
6. visura catastale del terreno (p.c.n. 950/2);
7. titolo d’acquisto sub G.N. 6565/1993 (compravendita dd. 09/08/1993);

8. titolo d'acquisto sub G.N. 2883/1994 (compravendita di data 16/02/1994);
9. certificato di destinazione urbanistica della p.c.n. 950/2 di Servola;
10. n. 30 foto a colori.

