

Tribunale Civile di Trieste

Esecuzione immobiliare n° 137/2017

Giudice: dott.ssa Lara Comini

Promossa da: Condominio di via dell'Istria, 12

Contro: XXXXXXX XXXXXXX(1) e XXXXXXX XXXXXXX(2)

RELAZIONE DI STIMA

0. Premessa e operazioni svolte

La scrivente dott. ing. Alessandra Tocigl, con studio in Trieste in via Fabio Filzi civ. n° 8, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste al n° A1967, nominata E.d.G. nel procedimento oggettivo, il giorno 10 ottobre 2017 assumeva l'incarico con lo specifico quesito come allegato nel verbale di causa.

In data 12 ottobre 2017 la sottoscritta presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie, in particolare riguardo procedure sanzionatorie in corso.

La richiesta al Comune di Trieste è stata riscontrata, mediante il reperimento della documentazione relativa all'immobile. La sottoscritta acquisiva anche presso l'Archivio Tecnico dell'Area Pianificazione Territoriale – Servizio di Pianificazione Urbana del Comune di Trieste i necessari dati sull'immobile.

Con nota inviata il 12 ottobre 2017 la sottoscritta comunicava all'esecutato di aver fissato per il giorno 30 novembre 2017 il sopralluogo all'immobile. La raccomandata veniva restituita al mittente il giorno 17 novembre per compiuta giacenza. La sottoscritta verificava comunque la possibilità di accesso con esito negativo in quanto l'immobile risultava chiuso. Richiedeva quindi al Giudice la sostituzione del custode che veniva disposta in data 15 dicembre 2017 con la nomina del Sig. Daniele Dolce. Il giorno 30 gennaio 2018 il custode disponeva l'accesso al bene alla presenza della Sig.ra XXXXX XXXXXXX(3), identificatasi nuora degli esecutati. Nel corso dell'accesso veniva effettuata una ricognizione fotografica, che si allega alla presente provvedendo ad annotare, su planimetria, la posizione dei coni fotografici.

Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tavolare.

Si effettuava anche una verifica presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto.

1. Descrizione dei beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultati; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali

Il bene oggetto di perizia è costituito da un alloggio ubicato al secondo piano della casa al civ. n. 12 di via dell'Istria a Trieste

Tavolarmente la proprietà è identificata dalla:

P.T. 11604, del C.C. di Trieste - Ente indipendente costituito dall'alloggio sito al secondo piano della casa al n° 12 di via dell'Istria, costruita sulla P.T. 2592 di Trieste, composto di ingresso, due camere, gabinetto, cucina, distinto in verde scuro e segnato "P" nel piano al G.N. 1593/52.

In base a Pres. 11.07.1952 G.N. 1593

Si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 55/1000 delle parti rimaste indivise della P.T. 2592 di Trieste

La proprietà, in riferimento a

Pres. 29.5.2006 G.N. 8078

in base al contratto di compravendita dd. Trieste 26.05.2006 si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di

a) XXXXXXX XXXXXXX(1), nata a XXXX - XXXXXXXXXX il x.x.xxxx con ½ p.i.

b) XXXXXXX XXXXXXX(2), nato a XXXXXXXXXX il xx.x.xxxx con ½ p.i.

Come aggravati risulta:

Pres. 3.10.2008 G.N. 12716 Principale

In base all'atto di mutuo dd. Udine 8.9.2008, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Banca UCB S.p.A. Milano per complessivi Euro 153.798,00 di cui Euro 102.532,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso di questo ente e sue p.i.

Accessoria per le p.i. P.T. 2592 di q.c.c.

Pres. 14.09.2015 G.N. 8891

Si annota presso il c.t. 1° il pignoramento immobiliare promosso dal "Condominio di via dell'Istria 12" – Trieste, per la somma di Euro 2.015,99 e successive spese.

Pende G.N. 10842/17

Si allega l'estratto tavolare eseguito in data 30.10.2017.

Presso i Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati, l'immobile risulta censito:

Unità immobiliare - Comune di Trieste – Provincia di Trieste – Sez. Urb: V - Foglio: 30 - Particella: 4529 – Sub: 8 – Zona Censuaria: 1 – Categoria: A/4 – Classe: 2 – Consistenza: 3,5 vani – Superficie Catastale Totale: 65 m² – Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 65 m² - Rendita: Euro 280,18; con dati derivanti da: Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: via dell'Istria n. 12 piano 2

INTESTATO:

XXXXXXXX XXXXXXX(1) nata in XXXXXXXXXXXX il xx.xx.xxxx – codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – diritti e oneri reali: proprietà per ½

XXXXXXXX XXXXXXX(2) nato in XXXXXXXXXXXX il xx.xx.xxxx – codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – diritti e oneri reali: proprietà per ½

Dati derivanti da: voltura d'ufficio 26.5.2006 protocollo n. TS0045796 in atti dal 30.03.2011 Registrazione: sede: compravendita prot. 67106/2006 (n. 2034.1/2011)

Si allega alla presente la visura per immobile effettuata in data 21.11.2017.

Presso l'Ufficio catastale si è rinvenuta inoltre, la seguente documentazione:

- Planimetria attuale catastale.

Si allega la planimetria succitata.

Presso l'ufficio tavolare è stata acquisita la copia dei titoli di provenienza. *Si allega copia degli atti di provenienza.*

2. Verifica della concordanza tra le trascrizioni 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

Vi è concordanza planimetrica tra le trascrizioni catastali e tavolari. *Si allega estratto del piano tavolare.*

3. Riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura

Non c'è nulla da riferire.

4. Descrizione analitica dei 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

Durante il sopralluogo di data 30 gennaio 2018, effettuato alla presenza del custode nominato dal Giudice e della Sig.ra Xxxxx XXXXXXXXX(3) qualificatasi nuora degli esecutati, si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente.

Si tratta di un alloggio inserito in un edificio di civile abitazione costruito all'inizio del 1900.

L'edificio è in muratura portante, copertura a falde con struttura in legno e manto in coppi, pareti esterne tinteggiate. Il condominio non è dotato di ascensore. Le condizioni dell'edificio sono discrete.

L'ingresso all'alloggio, situato al secondo piano, avviene dalle scale condominiali. L'ingresso ha una conformazione in pianta allungata con, di fronte alla porta di ingresso, il bagno e lateralmente, vicino alla porta del bagno, un passaggio di collegamento ad un disimpegno. Da questo disimpegno si accede a due camere e ad una cucina.

L'ingresso ed il disimpegno sono pavimentati con piastrelle e le pareti sono tinteggiate. Il bagno è dotato di finestra con affaccio verso una chiostrina e presenta, a circa 70 cm dalla porta un gradino di cm 8. Il pavimento è in piastrelle e le pareti sono rivestite in piastrelle inferiormente e superiormente sono tinteggiate. Il bagno è allestito con lavabo, doccia e vaso. In bagno sul soffitto era presente una macchia proveniente da uno spandimento che la Sig.ra XXXXXXXXX(3) ha affermato essere attivo.

La camera più grande ha pavimento in legno e pareti tinteggiate; la seconda camera, di dimensioni inferiori, ha pavimento in legno tipo prefinito e pareti tinteggiate. La cucina ha pavimento in piastrelle e pareti piastrellate inferiormente e tinteggiate superiormente. Le camere e la cucina sono affacciate verso via dell'Istria.

L'altezza interna è di m 3,18 nelle camere, di m 2,79 in cucina, dove è presente un controsoffitto, di m 3,15 nell'ingresso e nella parte più bassa del bagno (prima del gradino) e di m 3,07 nella zona del bagno dopo il gradino.

Le porte interne, quella di ingresso, i serramenti esterni e gli oscuranti sono in legno. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, gas, idrico e di scarico. L'impianto elettrico interno risulta allacciato alla rete senza un quadro elettrico ed è privo di protezioni. Il riscaldamento avviene attraverso una stufa a gas collocata in corridoio e con camino allacciato ad una canna che nelle planimetrie risulta indicata a servizio della cucina. In cucina non è stata rinvenuta un'altra canna di esalazione a servizio della stessa. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene con un boiler posizionato in bagno. Per tutti gli impianti non sono state esibite dichiarazioni di conformità.

Complessivamente lo stato di manutenzione del bene è buono.

5. Operazioni di accertamento di 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 a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), ed allegando tutti i documenti rinvenuti

In data 11 ottobre 2017 è stata inviata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Trieste. L'Agenzia delle Entrate ha riscontrato la richiesta in data 12 ottobre 2017 comunicando che non risultano esserci contratti di locazione registrati da parte dei Sig.ri XXXXXXX XXXXXXX(1) - codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx e XXXXXX XXXXXXX(2) – codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx, aventi per oggetto l'immobile di perizia. Al momento dell'accesso, eseguito alla presenza del custode e della Sig.ra XXXXX XXXXXXX(3), qualificatasi nuora degli esecutati, l'alloggio risultava abitato. La Sig.ra XXXXXXX(3) dichiarava di essere residente nell'alloggio insieme ai suoi tre figli e agli esecutati. *Si allega la comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate.*

6. Verifica della 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

Il Nuovo P.R.G.C. della Città di Trieste approvato con D.C. n. 48 dd. 21.12.2015 integrata dalla D.C. 5 dd. 09.02.2016 colloca l'area in zona omogenea B0 – Centro urbano di pregio ambientale. La ricognizione dei vincoli contenuta nel Nuovo P.R.G.C. di Trieste non pone l'area tra i beni soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/04.

Il primo progetto dell'edificio rinvenuto presso l'Archivio tecnico del Comune di Trieste ha data 17.01.1903 ed è stato approvato con Decreto n. 4836/IV dd. 20.2.1903. Tra la documentazione resa disponibile presso il Comune di Trieste non è stata rinvenuta la pianta del secondo piano dell'edificio, dove è collocato il bene. Sono state rinvenute le piante del pianoterra, del primo e del quinto piano. Pertanto per la conformità interna si farà riferimento all'accatastamento dd. 1940 rinvenuto.

L'agibilità originaria è stata rilasciata con decreto n. 61761 dd. 05.10.1903.

7. Verifica della presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita

Nulla

8. Verifica della 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

Rispetto all'accatastamento dd. 26.03.1940 risulta modificata la distribuzione interna dell'alloggio. Risulta non presente la porta tra l'ingresso e il vano indicato nella pianta catastale cucina. Nello spazio occupato dalla originaria cucina è stato ricavato, il disimpegno di ingresso alle due stanze e la cucina, di conseguenza, ha dimensioni minori. Risultano inoltre chiuse le porte di ingresso alle due stanze indicate nella pianta catastale e risulta pure chiusa la porta di ingresso diretto dalle scale alla stanza piccola. Il bagno è stato allargato, con l'inclusione di una porzione di ingresso. Risultano inoltre posati alcuni controsoffitti con diminuzione delle altezze interne ed è presente un gradino nel bagno.

Le differenze sopra evidenziate non portano in difformità edilizia l'unità immobiliare, essendo ricomprese tra gli interventi di manutenzione ordinaria realizzabili in edilizia libera ai sensi della L.R. 19/09.

Risulta necessario il rifacimento dell'impianto elettrico per la sua messa a norma e l'acquisizione delle dichiarazioni di conformità. Il costo viene indicato pari a € 2.500,00 + IVA.

La stufa presente risulta collegata ad una canna fumaria a servizio delle cucine dell'edificio. La cucina, con fuochi a gas, attualmente risulta priva di canna fumaria. Pertanto la stufa presente deve essere rimossa e la canna fumaria deve essere resa nuovamente a servizio della cucina, anche in considerazione che per la stufa non è disponibile alcuna documentazione tecnica, in particolare per quanto attiene le prese d'aria e gli scarichi. Il costo per queste operazioni (rimozione stufa e allacciamento cappa cucina alla canna fumaria) viene indicato pari a € 1.500,00 + IVA. Si evidenzia che in seguito a queste operazioni l'alloggio rimane privo di riscaldamento.

Il servizio igienico risulta privo di bidet (obbligatorio ai sensi dell'art. 7 del D.M. 05.07.1975). Vista l'impossibilità di inserirlo nel bagno per mancanza di spazio, il wc esistente dovrà essere sostituito con un vaso – bidet. Il costo per questo intervento viene indicato pari a € 500,00 + IVA.

9. Verifica circa l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85

Da quanto accertato non vi sono provvedimenti in atto.

10. Verifica se i beni pignorati sono 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

Nulla

11. Indicazione nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini, delle relative spese

A seguito di avanzamento di formale istanza, l'Amministrazione Stabili Immobili-gestioni immobiliari, in data 16 ottobre 2017 ha riscontrato la richiesta inviando la situazione contabile relativa all'ente. Dalla documentazione ricevuta si desume:

- a) **importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:** (in riferimento all'anno 2016) € 383,57
- b) **eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili:** € 0
- c) **spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia:** € 5.154,53.

Si allega la nota inviata dall'Amministratore.

12. Espressione del 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

L'ipotesi non sussiste.

13. Espressione del proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicazione, (qualora necessario) dei relativi tempi, delle procedure e dei costi del frazionamento. Indicazione della valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise

Il caso non sussiste.

14. Indicazione dei 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 redazione, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, di un prospetto riepilogativo e descrittivo

Catastalmente l'alloggio risulta in categoria A/4 – classe 2 con rendita pari a € 280,18.

15. Verifica se vi è o meno l'obbligo di allegare l'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 la predisposizione dell'attestato in caso di assenza

Ai sensi del D.Leg.vo 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica è obbligatorio nel trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari. Il costo per l'acquisizione di detto certificato da un tecnico abilitato viene stimato in € 300,00 al netto di IVA.

16. Determinazione del valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadrato 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta 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

La superficie dell'immobile risulta di mq 65,00.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'alloggio, viene applicato il coefficiente di incidenza pari a 1.

La superficie commerciale risulta pertanto di mq 65.00.

Con le premesse sopra riportate il valore commerciale al metroquadro dell'immobile viene fissato in base alle quotazioni di mercato indicate per la zona semicentrale – San Giacomo di Trieste sul sito dell'Agenzia del Territorio per primo semestre del 2017 e del Borsino dell'Osservatorio Immobiliare FVG – zona centro di Trieste.

Il valore a metroquadro di un appartamento posto in uno stabile avente caratteristiche tipologiche, manutentive e di epoca di costruzione analoghe, in questa zona del territorio, alle attuali condizioni di mercato e con i rilievi rispetto lo stato in essere delle parti comuni e dell'alloggio, in particolare tenendo conto della mancanza

dell'impianto di riscaldamento e della presenza di uno spandimento attivo nel bagno, viene stimato in €/mq 950,00.

Pertanto si ha:

$$m^2 65,00 * €/m^2 950,00 = € 61.750,00$$

Il valore complessivo di mercato dell'immobile risulta quindi di € 61.750,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- stato di occupazione: nessuna riduzione
- stato d'uso e di manutenzione: non viene applicata alcuna riduzione in quanto l'alloggio risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione
- stato di possesso: nessuna riduzione in quanto gli esecutati risultano pieni proprietari del bene
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:
acquisizione APE: € 366,00
- regolarizzazione urbanistica:
rifacimento dell'impianto elettrico per messa a norma e acquisizione delle dichiarazioni di conformità: € 3.050,00
rimozione della stufa e allacciamento cappa cucina alla canna fumaria: € 1.830,00
sostituzione del wc presente con vaso – bidet: € 610,00.
- spese condominiali insolute: detrazione da applicare pari a € 5.154,53.
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del 5% del valore complessivo di mercato dopo gli adeguamenti e le correzioni apportate alla stima

Determinazione valore del bene:

adeguamenti e correzioni della stima del valore di mercato, esclusa riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

$$€ 61.750,00 - € (366,00+3.050,00+1.830,00+610,00+5.154,53) = € 50.739,47$$

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

$$€ 50.739,47 - € 50.739,47 * 5\% = € 48.202,50$$

arrotondati a € **48.200,00 (Euro quarantottomiladuecento/00).**

17. Indicazione del 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

Il valore catastale dell'immobile (categoria catastale A/4), determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 risulta:

alloggio:

per la prima casa: € 32.360,79

negli altri casi: € 35.302,68.

Trieste, 5 febbraio 2018

dott. ing. Alessandra Tocigl

allegati:

- 1) copia dell'estratto tavolare P.T. 11604 C.C. Trieste dd. 30.10.2017
- 2) visura catastale per immobile dd. 21.11.2017
- 3) planimetria catastale attuale del bene
- 4) copia titolo di provenienza
- 5) estratto piano tavolare
- 6) quadro fotografico con pianta su cui vengono indicati i coni fotografici in riferimento all'accesso dd. 30.01.2018
- 7) nota Agenzia delle Entrate dd. 12.10.2017
- 8) comunicazione ricevuta dall'Amministrazione Immobiliare – gestioni immobiliari in data 16.10.2017
- 9) prospetto riepilogativo