



STUDIO: VIA TOR SAN PIERO N.12
2° PIANO - TRIESTE

CELL. 3496591186 - PARTITA IVA: 01115970327
EMAIL: ARCHITETTO.BALDINI@HOTMAIL.IT



RAFFAELE BALDINI
ARCHITETTO

PROGETTISTA E ARREDATORE D'INTERNI
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE
PERITO IMMOBILIARE



Trieste, 04 Aprile 2025



RELAZIONE CTU

R.G.E. 100/2024

ASTE Tribunale Ordinario di Trieste
GIUDIZIARIE Sezione Civile



Giudice: dott. Francesco Saverio MOSCATO



Custode: Avv. Caterina MASOLI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA

A seguito della nomina a CTU da parte del Tribunale Ordinario di Trieste, lo scrivente ha prestato giuramento all'udienza dd. 11.03.2021, ricevendo dal giudice dott. Francesco Saverio Moscato il seguente quesito:

1. eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (precisando che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene) ai fini della nomina del Custode Giudiziario, ove non già nominato;
2. descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia; descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri 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;
3. verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;
4. riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;
5. descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, Infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa.
6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito;
7. accettare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
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;
9. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;
10. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'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 obblazioni 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;

11. verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;
12. verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13. indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini: a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili; c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia;
14. esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;
15. esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
16. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni, all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;
17. verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 18/08/2005 n. 192 così come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;
18. determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
19. indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto dall'art.1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;
20. inviare a mezzo 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.

Il CTU effettua giuramento a mezzo di firma digitale su incarico pervenuto dal Tribunale di Trieste e specificatamente dal Giudice Monica Pacilio in data 20.06.2022.



2. RELAZIONE



1. Sopralluogo e occupazione del bene

L'appartamento è stato aperto in maniera forzosa in data 20.03.2025 alle ore 9.00, alla presenza di:
Custode Giudiziario Avv. Caterina Masoli e il CTU arch. Raffaele Baldini,
dopo che sono stati effettuati due sopralluoghi, il giorno 20.02.2025 alle ore 9.30 e il giorno 11.03.2025 alle ore 9.30, senza ottenere riscontro.
L'appartamento risulta libero, in stato di abbandono presumibilmente dal Dicembre 2024.



2. Descrizione del bene oggetto dell'espropriazione

- Consistenza Tavolare



PARTITE TAVOLARI



Ufficio tavolare di Trieste

P.T. 5413 c.t. 1 di ROZZOL

Foglio A

UNITA' CONDOMINIALE- con 31/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 5387 (art. 1117 C.C.)- con 31/2982 p.i. del c.t. 1
in P.T. 5401

* cui sono pertinenti 6/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 5387- con 31/5964 p.i. del c.t. 1 in P.T. 5448

* cui sono pertinenti 7/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 5388- con 31/5964 p.i. del c.t. 2 in P.T. 5448



Foglio B



QUOTA: 1/2 GN 10695/1999

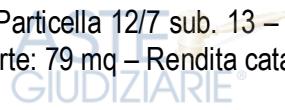
[REDACTED] nata il 11.10.1937 a VILLA DECANI (PL) - [REDACTED]

QUOTA: 1/2 GN 10695/1999

[REDACTED] nata il 11.10.1937 a VILLA DECANI (PL) - [REDACTED]

- Consistenza catastale

La proprietà risulta regolarmente censita al Catasto urbano di Trieste:



identificata catastalmente L424 Sezione O Foglio 7 Particella 12/7 sub. 13 – VIA GIGLIO PADOVAN n. 4 –
Piano 2° – Totale 81 mq – Totale escluse aree scoperte: 79 mq – Rendita catastale 490,80 €



I dati tavolari e catastali corrispondono a quelli registrati nell'atto di pignoramento.

Titolo di acquisto All. 1 e 2



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. Concordanza Tavolare-Catasto

Da una verifica incrociata si conferma che **c'è concordanza** fra iscrizioni tavolari e quelle catastali.

4. Concordanza Tavolare-Catasto (eventuali disallineamenti)

Nulla da dichiarare in merito.

5. Descrizione analitica del bene

L'edificio è stato costruito nei primi anni '60, presumibilmente con la struttura a telaio in c.a. e tamponamenti in laterizio: consta di 8 piani fuori terra (compreso il piano terra), la copertura è piana in latero cemento con guaina ardesiata. L'ampio ingresso porta ad una scala di collegamento fra i piani e al vano ascensore (che porta ai piani). La porta d'ingresso dell'appartamento è in legno tamburato con barra orizzontale di sicurezza.

Entrati in appartamento, un comodo ingresso distribuisce gli ambienti: a sinistra abbiamo un soggiorno adibito completamente a cucina, con tavolo da pranzo. Successivamente abbiamo un bagno con aerazione naturale e la camera matrimoniale, con poggiolo esclusivo a servizio. Attraverso un ulteriore disimpegno, si accede al soggiorno, dotato anch'esso di poggiolo esclusivo.

L'altezza dell'appartamento è di 2,81 mt.

Le finiture sono datate ma in buono stato: i pavimenti sono in piastrelle per quello che concerne ingresso, soggiorno/cucina e bagno, mentre nelle altre camere è previsto un parquet a quadrotti con listelli. Le pareti sono intonacate.

I serramenti esterni (finestra) sono datati, in legno a vetro singolo, in discreto stato manutentivo.

Le porte interne sono in legno tamburato e vetro.

Gli impianti sono funzionanti ma non rispondenti alla vigente normativa.

Vedi documentazione fotografica nel All. 3

6. Certificazione anagrafica

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI TRIESTE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nata il 11/10/1937 in VILLA DECANI

Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA GIGLIO PADOVAN N. 4

Comune TRIESTE (TS).



Data 17/03/2025



Vedi Certificazione Anagrafica All. 4



7. Accertamento rapporti locazione o altro tipo

Non vi sono contratti in essere legati all'appartamento oggetto della presente perizia.



- Ufficio Tecnico, prot. corr. N. 614/13 – 1964 dd. 16/03/1966

8. Situazione urbanistica dell'immobile

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia ha ottenuto l'abitabilità con i seguenti estremi:



Successivamente vi è un ulteriore intervento datato 2022, con i seguenti estremi:

- Concessioni Edilizie, prot. corr. n. 108/999 - 5/2022 dd. 17/01/2024 Riferito a invio telematico SUE 679/2024
- identificativi catastali: Sez O F 7 pcn 12/6, 12/7, 12/8 sub - piano –
- destinazione d'uso: residenziale
- intervento: su edifici esistenti, già in possesso del certificato di agibilità, che rilevino ai fini delle caratteristiche strutturali quali:

interventi realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 16 bis, co. 1 lettere da a) a f) LR 19/2009 e di seguito indicati:

intervento riduzione del rischio sismico mediante interventi volti a impedire meccanismi di collasso locale degli elementi di tamponamento. L'intervento non ha riguardato fondazioni, strutture in elevazione orizzontale e verticali ma solo il contenimento dei tamponamenti di facciata per: l'agibilità totale in relazione all'edificio/unità immobiliare oggetto dell'intervento.

Per effetto della LR n. 29/2017 la segnalazione certificata di agibilità asseverata da tecnico abilitato esterno all'Ente sostituisce l'attestazione di agibilità.

Pertanto il dispositivo è assente in quanto l'atto non è rilasciato dal Comune.

Non ci sono altri interventi eseguiti sull'unità immobiliare oggetto di perizia.

Atti presso Comune di Trieste All. 5

9. Abusi edilizi condonati

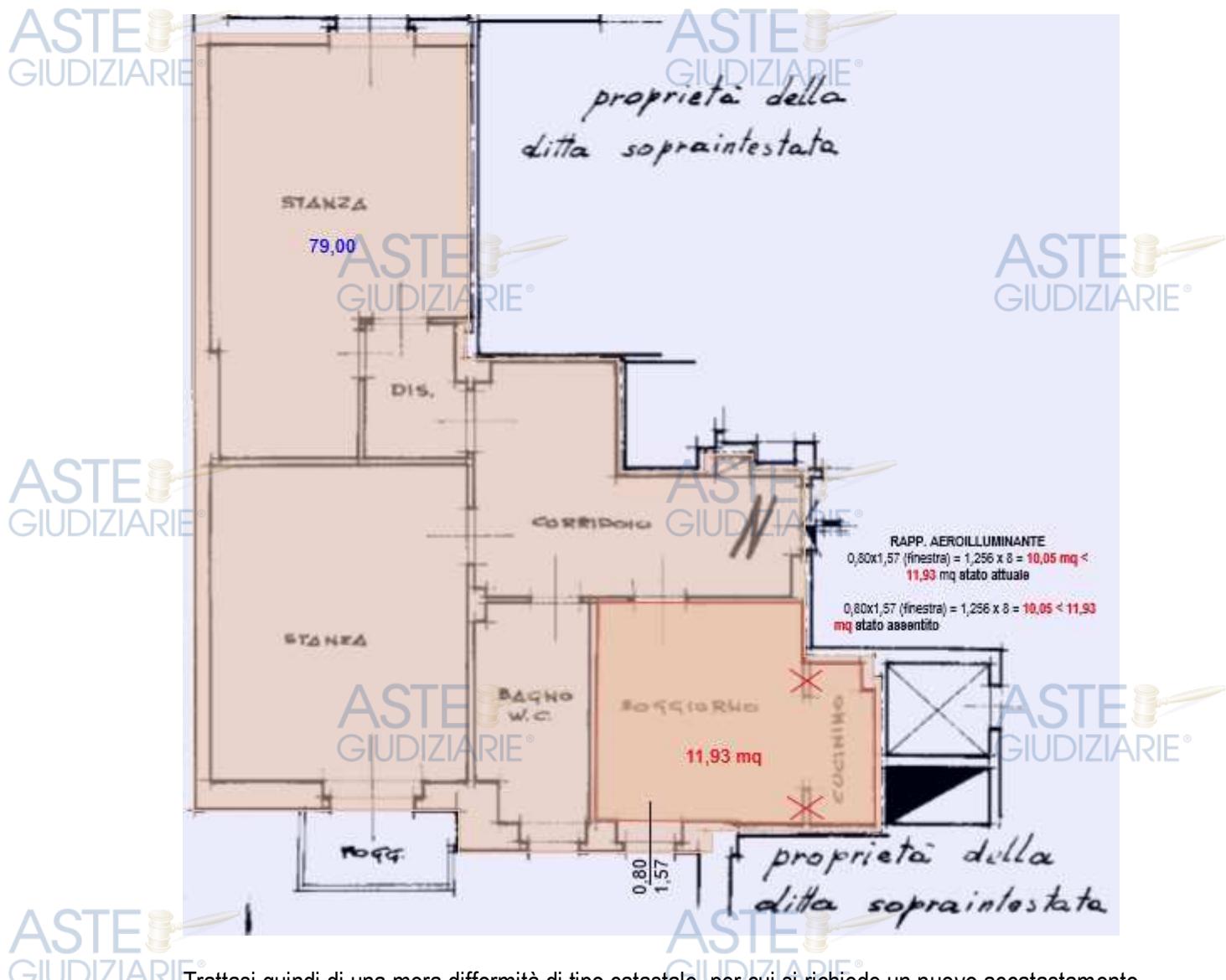
Non si rilevano abusi edilizi condonati.



10. Opere abusive

L'appartamento non presenta opere abusive in senso urbanistico, né dal punto di vista edile. Si riscontra infatti che l'abbattimento di "spallette" murarie nella zona che spara il "soggiorno" dal "cucinino", riporta un rapporto aero/illuminante secondo art. 85 del Regolamento Edilizio di Trieste

vigente, il rapporto 1/8 non veniva rispettato già nella conformazione assentita ("spallette" esistenti), né successivamente all'abbattimento delle stesse (vedi disegno esplicativo sottostante)



Trattasi quindi di una mera difformità di tipo catastale, per cui si richiede un nuovo accatastamento

Il costo dell'operazione è quantificabile in: **570,00 euro**

Nel caso di una compravendita, sarebbe da inserire una porta fra "corridoio" e "disimpegno" per garantire il collegamento del bagno ad un ambiente considerato "disimpegno" (in questo caso rappresentato dal "corridoio" (art. 90 bis del Regolamento Edilizio vigente).

Il costo dell'operazione è quantificabile in: $1,89 \text{ mq} \times 446.45 = 528,52 \text{ euro}$
(Prezzario Regionale FVG 2024)

32.6.XI1.01 - porte a soffietto in legno

fornitura e posa in opera di porta a soffietto realizzata con doghe in legno dello spessore di 25 mm, compreso ferramenta di sostegno e chiusura, cerniere, guide di scorrimento, accessori, telaio in legno, coprifili, mostrine, guarnizioni, assistenze murarie.

32.6.XI1.01.A - Porte a telaio in legno abete verniciato con due mani di fondo e due mani di smalto. – Euro 279,64/mq

11. Provvedimenti sanzionatori ex L.47/85

Non risultano provvedimenti sanzionatori relativi all' ex L. 47/85.



12. Pesi da censo, livello o uso civico



Il bene in questione non è gravato da alcun peso.

13. Spese condominiali

Sulla stregua del documento allegato relativo alla questione legata all'Amministrazione dell'appartamento oggetto di perizia, si specifica:

- L'importo annuale delle spese fisse di gestione (rif. Esercizio 01.07.2023-30.06.2024) **€ 1.114,33**
 - Spese straordinarie delibera assembleare dd. 29.01.2021 per manutenzione straordinaria facciate, spese tecniche, competenze amministrazione e visto di conformità – Totale dovuto straordinario **€ 1.895,36**
- Spese condominiali scadute – Totale straordinario dovuto **€ 6.697,44 (salvo conguaglio a chiusura bilancio)***



*Per la distinta voci vedere l'estratto Amministrazione Marangon All.6



14. Possibile vendita in lotti

Per la conformazione dell'immobile non si ritiene opportuna la predisposizione per la vendita in lotti.

15. Parere su eventuale vendita in lotti

Per il motivo di cui sopra, non si ritiene opportuno valutare un possibile frazionamento dell'immobile e vendita in lotti.

16. Dati necessari denunce fiscali



Cognome [REDACTED]



Nome [REDACTED]

Risulta nata il 11/10/1937 in VILLA DECANI

Atto (ASSENTE)

(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA GIGLIO PADOVAN N. 4

Comune TRIESTE (TS).



17. APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per cui, in caso si vendita dell'immobile, è necessario redigerlo preliminarmente.



Il costo dell'APE è quantificabile in: **300,00 euro**



18. Valore dell'immobile



La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA



La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito **"Subject"**, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti **"Comparabili"** (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p_{\min}$.

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$



Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:
 $P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$
essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-\text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (-\text{RM})$$

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici paretì perimetrali esterne (100%)	Superficie linda	79,00
	Superficie commerciale	79,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie linda	6,19
	Superficie commerciale	1,86
Superficie utile netta		0,00
Superficie utile linda		0,00
Superficie commerciale		81,00

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento Via Sette Fontane 50	Appartamento Via Sette Fontane 49	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	€ 62.000,00	€ 70.000,00	
3	Data del contratto	31/05/2022	04/03/2022	23/03/2025
4	Differenziale [in mesi]	-34	-37	
5	Prezzo marginale	-€ 51,67	-€ 58,33	
6	Prezzo della caratteristica	€ 1.756,78	€ 2.158,21	
Superficie				
7	Superficie commerciale [m ²]	61,00	71,00	80,86
8	Differenziale	19,86	9,86	
9	Prezzo al m ² Superficie	€ 1.016,39	€ 985,92	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 985,92	€ 985,92	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 19.580,37	€ 9.721,17	
Livello di piano				
12	Piano	Secondo	Secondo	Secondo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	2	2	2
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
20	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Buono
21	Valore numerico	1	1	2
22	Differenziale	1,00	1,00	
23	Prezzo marginale	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
24	Prezzo della caratteristica	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
25	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
26	Valore numerico	1	1	1
27	Differenziale	0,00	0,00	
28	Prezzo marginale unitario	€ 150,00	€ 150,00	
29	Prezzo marginale	€ 9.150,00	€ 10.650,00	
30	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Affacci [Prezzo]				
31	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
32	Valore numerico	1	1	1
33	Differenziale	0,00	0,00	
34	Prezzo marginale	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
35	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Risultati				
36	Prezzo corretto	€ 98.337,15	€ 96.879,38	
37	Prezzo corretto unitario al m ²	€ 1.612,08	€ 1.364,50	
38	Prezzo corretto medio	€ 97.608,27	€ 97.608,27	
39	Scarto %	0,75%	-0,75%	
40	Scarto assoluto	€ 728,88	-€ 728,89	

RISULTATI:

Divergenza:	1,50%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	€ 97.608,27
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	€ 98.000,00



Valore appartamento al mq = 98.000,00/80,86 = 1.212,00 euro/mq

19. Valore catastale dell'immobile

A/3 - Abitazioni di tipo economico

Rendita catastale rivalutata al 5% € 520,59
Moltiplicatore catastale 110

Valore catastale immobile **€ 57.264,90**

Rilevata alla data del 04.04.2025

**ALLEGATI**

- All. 1 – Estratto Tavolare e catastale
All. 2 - Atti relativi alla proprietà immobile
All. 3 – Documentazione fotografica immobile
All. 4 – Certificazione anagrafica
All. 5 – Atti Comune di Trieste
All. 6 – Documentazione Amministrazione Marangon

