

INTEGRAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

RELAZIONE PERITALE

del Geom. FERLUGA Corrado, iscritto al Collegio dei Geometri della
Provincia di Trieste con il n.957 e all'Albo dei Consulenti Tecnici
Giudiziali del Tribunale di Trieste, nominato esperto estimatore nella:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 21/2025

Giudice dell'esecuzione Dott. Saverio MOSCATO

data di accettazione dell'incarico il 07/07/2025

udienza per la comparizione delle parti al 29/10/2025 ore 10.15

promossa:

[REDACTED]

con l'Avv. [REDACTED]

contro:

[REDACTED] nata a [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] (TS) il [REDACTED]

Custode Giudiziario: Avv. Sarah WEBER

---oOo---

Premesso che, l'Avv. [REDACTED] per conto della [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED]

ha inviato via mail in data 10/10/2025 al sottoscritto C.T.U. Geom.

Corrado FERLUGA, una specifica richiesta di integrazione alla perizia

valutativa già depositata telematicamente in pari data, al Tribunale Ordinario di Trieste.

Il contenuto della richiesta riguarda, l'opportunità di integrare la perizia aggiungendo un valore commerciale ad "uso abitazione" dell'immobile oggetto di valutazione, come risultante dall'attuale censimento catastale e dalla situazione urbanistica edilizia ritrovata e depositata presso l'Archivio del Comune di Trieste, quindi:

SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fabbricati

C.C. di TRIESTE

Sez. V - FM. 10 - p.c.n. 707/2 - **Sub. 5** - R.C. 1074,23 - Ctg. A/2 - classe 2 - cons. 8 vani – Via di Torre Bianca n.10 - Piano 1-4

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DIVISIBILITA' DEI BENI

Considerato che l'unità immobiliare se pur di notevoli dimensioni, risulta costituita da un unico accesso dal vano scale, la sua composizione planimetrica non consente una comoda ed economica divisione degli

attuali locali finalizzata alla realizzazione di più unità condominiali, pertanto, valutata la difficoltà contestuale di proporre in vendita più unità immobiliari abitativi sul mercato immobiliare locale, la stessa non risulta comodamente divisibile, si propone pertanto la vendita del bene pignorato in esame in un lotto unico.

DATI PER LA COMPILAZIONE DELLE DENUNCE FISCALI

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

Unità immobiliare alloggio di Via Torrebianca n.10:

Sez. V - FM. 10 - p.c.n. 707/2 - **Sub. 5** - Piano 1-4 - Ctg. A/2 - classe 2 - consistenza 8 vani - Rendita catastale 1.074,23 €.

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, ritenendo alternativamente l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione immobiliare di tipo "residenziale" destinata alla permanenza di persone, deve essere dotata dell'attestato di prestazione energetica (APE); per tale documento si stima un costo di circa 300,00 €. Oltre agli oneri fiscali.

SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE

L'unità immobiliare di Via Torrebianca n.10, è amministrata

condominialmente dall'Amministrazione Stabili [REDACTED] con sede a Trieste in Via [REDACTED]

Tutte le spese di carattere gestionale e di manutenzione sono quindi a bilancio condominiale, di questo si allegano le tabelle a consuntivo e di previsione, ed i relativi conteggio di spesa.

Si rileva a carico dell'immobile oggetto di valutazione, il mancato pagamento da parte della proprietà di una rata condominiale pari a 911,60 €, relativa a lavori straordinari per il periodo compreso tra il 01.01.2024 al 31.12.2024.

In relazione a lavori già deliberati e non ancora eseguiti, si rende evidente che da indicazione puntuale dell'amministratore, i signori condomini in data 14 aprile 2025, hanno richiesto all'ing. Basilisco, un computo metrico relativo alla manutenzione del tetto dello stabile.

AGEVOLAZIONI FISCALI

Ai fini delle agevolazioni fiscali "prima casa", dichiarando l'unità immobiliare di Via Torrebiana n.10 così come attualmente censita catastalmente ed urbanisticamente, a destinazione residenziale, l'aggiudicatario della presente procedura potrebbe avvalersi del regime fiscale agevolato per l'acquisto del bene, previo ripristino dell'originaria destinazione ad uso abitativo, dell'unità immobiliare.

CONTEGGIO DETTAGLIATO DEGLI ONERI E COSTI

Si rende evidente che risulta necessario predisporre a favore del futuro

acquirente/aggiudicatario, il costo tecnico per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica pari a 300,00 €., della Voltura Catastale pari a 200,00 €., ed il versamento dei relativi tributi catastali da anticipare pari a 70,00 €. + 16,00 €. (per il bollo), a tutti questi costi sommati vanno aggiunti: la magg. del 5% per C.I.P.A.G. e l'IVA 22%.

Si rileva inoltre il mancato pagamento all'Amministrazione [REDACTED] della 1^ rata condominiale non pagata pari a 911,60 €. relativa al periodo 01/01/2024 - 31/12/2024, per lavori straordinari.

La somma complessiva degli oneri e costi è pari a 1.638,10, importo che andrà detratto al Valore dell'immobile determinato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti in questione, assunto che lo stesso deve intendersi *"il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti, con interessi opposti e senza alcuna costrizione"*.

Definite le caratteristiche dell'immobile, si procede ora ai conteggi estimativi al fine di determinare il più probabile valore di mercato e/o fiscale ad essi attribuibile al 30.05.2025, preso atto dell'attuale stato d'uso, conservazione e destinazione, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che in qualche modo hanno condizionato la

valutazione dei beni in esame, valutata altresì la loro reale appetibilità nel mercato locale attuale, la loro vetustà, e vagliato ogni altro fattore concorrente all'enunciazione di un equo giudizio estimativo secondo il criterio sintetico comparativo con immobili simili, calcolato a metro quadrato di superficie lorda esterna, il quale giunge al valore applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi medi rilevati sul mercato immobiliare di Trieste.

Il valore a mq, elemento basilare nella valutazione sintetica comparativa, è il valore medio risultante dalla ricerca di contrattazioni avvenute nell'ultimo periodo in zona, per unità simili per tipologia e caratteristiche a quelle oggetto della presente stima.

Si procede alla valutazione:

Unità immobiliare alloggio di Via Torrebianca n.10 - 1°p.

Ai fini della comparazione valutativa, sono state reperite recenti contrattazioni depositate presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Trieste GG.NN. 4070/2022, 7927/2023 e 4475/2024, tutte riguardanti vendite avvenute in fabbricati lungo la stessa Via Torrebianca e su altre parallele di prossimità in cui insiste l'edificio e l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione.

Gli immobili comparabili sono gli unici reperibili da recenti contrattazioni avvenute nella medesima zona ed aventi dimensioni parzialmente paragonabili a quelle dell'unità immobiliare in valutazione.

Dall'esame dei valori indicati negli atti sopracitati, è emerso un valore medio/mq. pari a **1.855 €/mq**, piuttosto basso rispetto alle quotazioni immobiliari del mercato locale per abitazioni di consistenza, stato di manutenzione e superficie paragonabili al bene pignorato in esame.

A comparazione del calcolo del valore commerciale secondo il metodo comparativo di contrattazioni recenti, lo scrivente ha ritenuto di indicare **prudentemente** di seguito, anche i valori commerciali dell'immobile in questione desunti dal Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.A.I.P., ed i valori di vendita dichiarata riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (O.M.I.), tutti riferiti al secondo semestre dell'anno 2024:

Il prezzo al metro quadro di abitazioni civili in condominio mediamente in vendita per la zona residenziale del Centro Storico di TRIESTE riportato nel Borsino Immobiliare locale, è nella maggioranza dei casi compreso tra 3.080 €/mq. e 3.485 €/mq., per un valore MEDIO pari a **3.212 €/mq.**

Il prezzo al metro quadro di abitazioni civili in condominio mediamente dichiarati nelle vendite nella "Fascia B1" del Comune di TRIESTE riportato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (O.M.I.), è nella maggioranza dei casi compreso tra 2.000 €/mq. e 2.950 €/mq., per un valore MEDIO pari a **2.475 €/mq.**

Dall'esame dei dati sopracitati si è ritenuto di assumere per l'Unità Immobiliare alloggio sita al primo piano dell'edificio di Via Torrebianca n.11, il valore medio desunto sia dalle compravendite in atti tavolari ritrovate che dai valori del mercato immobiliare locale e dai dati O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Trieste, in considerazione del buono stato di manutenzione dell'immobile e della sua pertinenza, delle sue buone finiture e la qualità degli impianti tecnologici presenti, determinando quindi quale parametro di riferimento, il valore medio di 2.514 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario medio calcolato pari a **2.514 €/mq**, per la superficie dell'immobile oggetto di stima al lordo delle murature esterne si ottiene il seguente valore complessivo attualizzato alla data del 30/05/2025:

VALORE DI MERCATO:

Alloggio al primo piano 1-4 = mq. 250,43

mq. 250,43 x 2.514 €/mq = 629.581,02 €.

Arr. a 629.500,00 €. (seicento ventinovemila cinquecento/ euro)

VALORE FISCALE:

R.C. 1074,23 x 5% = 1074,23+53,71 = 1127,94 x 126 = 142.120,44 €.

(centoquarantaduemila centoventi/44 euro)

* * * * *

Considerata l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti all'asta, viene praticata una ulteriore riduzione del valore sopra esposto pari al

5%, oltre ai costi per la redazione dell'Attesto di prestazione energetica (APE), oltre a quelli necessari per la presentazione della Denuncia di Voltura catastale, si rende di seguito i valori finali come meglio specificati:

Alloggio: valore sopra determinato **629.500,00 €.**, detratti i costi per:

- Riduzione assenza garanzia vizi $(629.500,00 \times 5\%) = 31.475,00 \text{ €}.$
- Costo Attestato di Prestazione Energetica = 300,00 €. + oneri fiscali
- Costi per la Denuncia di Voltura catastale = 200,00 €. + oneri fiscali
- Diritti catastali Voltura = 86,00 €.

Totale 596.387,00 €.

Arrotondato a 596.000,00 €.

(cinquecento novantaseimila/euro)

* * *

Ritenendo con quanto esposto, di aver fornito completa risposta all'istanza ricevuta dall' [REDACTED] per conto della [REDACTED], rimango a disposizione del Ill.mo Giudice per ogni integrazione o chiarimento si rendessero eventualmente opportuni.

---oOo---

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, nelle versioni con e

senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato.

Trieste, 14 ottobre 2025

Il C.T.U.

Geom. FERLUGA Corrado

