

TRIBUNALE DI TRIESTE

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 24/2025

G.E. DOTT. FRANCESCO SAVERIO MOSCATO

PROMOSSA DA XXXX

CONTRO: XXXXXX

~~~

## PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luca Valdemarin, con studio in Trieste, Via San Lazzaro n. 8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 1018 ed iscritto all'Albo dei Tecnici e Periti del Tribunale di Trieste, nominato dal Giudice dell'Esecuzione C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la valutazione del bene del debitore. Ricevevo incarico in data 01/04/2025 ed accettavo lo stesso con giuramento in data 07/04/2025.

L'incarico riguarda la redazione della stima del valore del seguente immobile:

P.T. 15388 c.t. 1° del C.C. di Trieste

Il quesito cui deve rispondere il Consulente Tecnico è il seguente:

1. eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (si precisa, in proposito, che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di

Luca geom. Valdemarin

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 rilevanti; 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 la 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

Luca geom. Valdemarin

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 sia l'esito;

7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni 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

Luca geom. Valdemarin

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 di 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 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

Luca geom. Valdemarin

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 parti 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 dalla 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,

Luca geom. Valdemarin

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 della 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 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;

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 di 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



Luca geom. Valdemarin

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;

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;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il sottoscritto C.T.U. geom. Luca Valdemarin dopo aver eseguito tutte le verifiche presso gli Uffici Competenti e precisamente all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro), Agenzia delle

Luca geom. Valdemarin

Entrate (Ufficio Territorio di Trieste - Catasto Fabbricati), Ufficio  
Tavolare Regionale di Trieste, Ufficio Tecnico del Comune di  
Trieste (archivio Tecnico Concessioni Edilizie, Archivio Generale),  
Ufficio dell'Anagrafe, Ufficio P.R.G.C., Ufficio Condono,  
Amministrazione del Condominio, nonché gli accertamenti in  
sopralluogo, si prega presentare la seguente:

**RELAZIONE TECNICA PERITALE****1. Situazione tavolare:****Partita Tavolare 15388 del C.C. di Trieste**

Corpo Tavolare 1°:

Ente Indipendente costituito dal locale d'affari sito al piano terra  
della casa civ. n. 12 di via Udine costruita sulla p.c.n. 487 in P.T.  
2325 composto di due vani e ripostiglio distinto in viola e segnato  
“7”

Piano al G.N. 4342/55

Pres. 10.11.1955 G.N. 4342

si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente  
congiunta la comproprietà di 54/1000 i.p. della P.T. 2101 di Trieste.

Pres. 13.01.1956 G.N. 186

si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente  
congiunta la comproprietà di 54/992 i.p. della P.T. 15384 di Trieste,  
nonché 54/992 i.p. della P.T. 15411 di Trieste.

Proprietà:Pres. 22/05/2013 G.N. 5924 (allegato 1).



Luca geom. Valdemarin

In base al contratto di compravendita dd. 16/05/2013 si intavola il diritto di proprietà del e.i. al nome di:

- XXXXXXXXXX

Aggravi:

PENDE G.N. 9920/24 accolto già decretato ma non riportato ancora sui tomi tavolari (allegato 2).

Prenotazione diritto di ipoteca giudiziale a favore del Condominio di via Udine 12, sito in Trieste, in persona dell'Amministratore pro-tempore dott. Mauro Fabbro del "L'Approdo Immobiliare" corrente in Trieste, per la complessiva somma di euro 14.000,00.- di cui euro 6.960,39 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. e sue p.i.

Pende GN 13252/2024 già decretato ma non riportato ancora sui tomi tavolari (allegato 3)

annotazione della giustificazione del diritto di ipoteca sub G.N. 9920/2024

Pende GN 3148/2025 non ancora accolto (allegato 4)

Richiesta annotazione del pignoramento immobiliare a peso del c.t. 1° e sue p.i.

**2. Situazione all'agenzia delle entrate – ufficio provinciale di Trieste - territorio servizi catastali:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta censita con i seguenti identificativi (allegato 5):

Comune di Trieste - Comune Censuario di Trieste

Luca geom. Valdemarin

- |   |                      |                 |
|---|----------------------|-----------------|
| - | Sezione Urbana       | V               |
| - | Foglio               | 7               |
| - | Particella           | 487             |
| - | Subalterno           | 7               |
| - | Zona censuaria       | 1               |
| - | Categoria            | C/1             |
| - | Classe               | 7               |
| - | Consistenza          | 50 mq.          |
| - | Superficie catastale | 65 mq.          |
| - | Rendita              | € 751,45        |
| - | Ubicazione           | Via Udine n. 12 |
| - | Piano                | T               |

Intestato:

- XXXXXXXXXXXX.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 6) si presenta conforme con quanto riscontrato in natura in fase di sopralluogo.

Di comproprietà confdominiale gli immobili V/7 487 sub 3 (cantina comune e V/7 487 sub 30 (portineria).

### 3. Concordanza tra le iscrizioni tavolari e catastali

Le iscrizioni relative all'immobile sopra descritto sono in concordanza tra i due uffici. Anche le planimetrie corrispondono per quanto riguarda le estensioni di proprietà mentre le modifiche interne non sono state riportate nella planimetria in atti tavolari in

quanto non obbligatoria.

#### 4. Dati fiscali: TASI - ICI - IMU - Registro

Ai fini fiscali il valore viene dato dalla rivalutazione del 5% per un coefficiente pari a 40,80 quindi la determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento si indicano i valori relativi all'acquisto:

**Acquisto:**  $(€ 751,45 + 5\%) \times 40.80 = € 32.142,12$

#### 5. Godimento del bene / rapporti di locazione

Lo scrivente C.T.U. ha esperito il sopralluogo in presenza del delegato dal Custode Giudiziario avv. Martina Chiapolino, rilevando che il bene risulta pieno di arredi e materiale di amministrazione della società che operava all'interno.

Non risultano contratti stipulati e registrati, l'immobile risulta quindi libero da rapporti di locazione.

#### 6. Descrizione del bene:

##### Ubicazione ed accessibilità

Il locale si trova al piano terra dello stabile in via Udine 12 ed ha accesso diretto alla via, che è una delle arterie principali per il raggiungimento del centro città, la zona è caratterizzata da edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e gode di tutti i servizi di prima necessità nelle immediate vicinanze.

Per quanto riguarda l'accessibilità, l'immobile gode di buona viabilità, unico neo la carenza di parcheggi nelle vicinanze e assenza totale di zone di accosto o sosta.

Luca geom. Valdemarin

Caratteri generali e tipologici – descrizione dell'edificio

Si tratta di un edificio costruito nel 1884 accostato da un da un lato al civico 10 e dall'altro confinante con la Via Tivanella, è composto da quattro piani adibiti ad unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale ed al piano terra con accesso autonomo altri due locali. La tipologia costruttiva dell'epoca è costituita da una struttura portante in pietra e mattoni. Nel complesso le condizioni di manutenzione delle parti comuni dell'immobile risultano normali.

Descrizione locale:

L'ente oggetto della presente valutazione è situato al piano terra, si presenta con un'altezza interna di 4,60 m nel vano di ingresso parzialmente soppalcato, il soppalco ha un altezza pari a 2,50 m. Il soppalco è realizzato in tubolari metallici con il calpestio in tavole di legno, chiuso sul lato verso il locale d'affari da serramento in alluminio color bronzo; per accedervi è presente una scala a chiocciola metallica. Oltre al vano principale vi è un magazzino direttamente comunicante all'interno del quale si trova un soppalco abusivo non sanabile del quale è previsto il costo di demolizione nelle detrazioni. Dietro il locale d'affari è posizionato un piccolo disimpegno che finge da antibagno ed un bagno w.c. dotato di tazza e lavabo. Bene da rimodernare con serramenti risalenti agli anni '80. Le misure del negozio, compresa l'altezza, sono state desunte dalla planimetria catastale in atti. La commerciale corrisponde a 71,50 mq, ai quali vanno aggiunti 10,35 mq.di

Luca geom. Valdemarin

soppalco (ragguagliati nel calcolo del valore  $K = 0,35$ ).

Tutti i serramenti lato strada sono dotati di serranda metallica. Il tutto riportato nell'allegato fotografico (allegato 7).

Per quanto riguarda gli impianti, per quello elettrico si riscontra la presenza di un quadro elettrico minimo ma a norma, l'impianto di riscaldamento è costituito da split inverter. Unico neo evidente è la scarsità di parcheggio nella zona.

#### Stato di conservazione del bene

Si ritiene che le condizioni di manutenzione e conservazione del locale siano scarse in rapporto allo stato d'uso, sicurramente da rimodernare ma senza particolari segnalazioni di problematiche strutturali od impiantistiche.

#### Piano Regolatore Generale Comunale - Zonizzazione

Il Piano Regolatore Generale di Trieste inserisce l'immobile nella zona urbanistica "Bo3 - Città degli oggetti 3 ambiti di riqualificazione urbana 1, si tratta di zone con edifici prevalentemente di 4/5 piani, con giardino o cortile, dove la densità edilizia è bassa. Gli interventi si attuano con strumento diretto.

#### **7. Situazione urbanistica**

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente risulta costruito in forza al decreto Magistratuale n. 24363 del 07/09/1883.

L'immobile è stato oggetto di modifiche interne con regolare comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 e

Luca geom. Valdemarin

dell'art. 5 della L.R. 03.12.1985 n. 47 con prot. gen. 40706 prot.  
corr. 85/68/9661/1 dd. 20.05/1987 (allegato 8)

**8. Abitabilità'**

L'edificio Via Udine 12 possiede l'abitabilità rilasciata dal Magistrato  
civico, esibito n. 21384/1884 F 3/10-1/1884 dd. 03/07/1884. Le  
opere successive in particolar modo la comunicazione ai sensi  
dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47 e dell'art. 5 della L.R.  
03.12.1985 n. 47 non necessitano per la normativa dell'epoca di  
rinnovo del certificato di abitabilità.

**9. Condonò edilizio**

Presso il Comune di Trieste per questo ente non è depositata  
nessuna domanda di condono edilizio.

**10. Provvedimenti sanzionatori**

Dalle informazioni ottenute dai funzionari comunali preposti non  
risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune  
ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

**11. conformità edilizia - esistenza abusi edilizi**

Confrontando lo stato in natura ed i progetti reperiti presso il  
Comune di Trieste si rileva la sola presenza di un piccolo soppalco  
nel magazzino del quale è prevista la demolizione.

**12. computazione opere:**

Si rende evidente la necessità di eseguire lo smontaggio del  
soppalco nel magazzino realizzato senza autorizzazione e non  
sanabile per altezze, la spesa per tale operazione è di 2.300,00.- €.



Luca geom. Valdemarin

**13. Oneri condominiali**

L'unità immobiliare fa parte di un condominio rappresentato ed amministrato dall'Amministrazione "L'Approdo Immobiliare" con sede a Trieste in via Coroneo n. 1.

In seguito alla richiesta formulata dallo scrivente, l'amministratore dello stabile in data 27/10/2025 ha trasmesso la situazione contabile relativa all'alloggio come di seguito riportato (allegato 9):

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria per il civico sulla base preventiva è di circa € 560,00.-
- Non sono state deliberate spese straordinarie;
- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione del condominio ammontano a € 1.046,53 (importo non detratto al valore di stima in quanto il condominio risulta il creditore procedente);

**14. Divisibilità**

Trattasi di un unico bene in piena proprietà, lo scrivente ritiene di indicare che lo stesso non presenta una comoda divisibilità.

**15. Attestato di prestazione energetica**

Ai sensi della normativa vigente l'unità immobiliare oggetto della perizia necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica poiché non presente.

**16. Superficie commerciale**

La superficie commerciale del lotto di seguito riportata è stata computata con il seguente criterio:

Luca geom. Valdemarin

- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici dei muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm.) e con il 50% delle superfici delle pareti in comunione (fino ad un massimo di 25 cm.);
- 35% delle superfici di balconi, terrazze coperte e soppalchi;
- 60% superfici di accessorie.

I calcoli sono stati eseguiti sulla base della planimetria catastale in atti senza l'esecuzione di un completo rilievo in natura.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è la seguente:

|                        |     |                |     |             |
|------------------------|-----|----------------|-----|-------------|
| Superficie principale: | mq. | 71,50 x 1,00 = | mq. | 71,50       |
| Superficie soppalco:   | mq. | 10,35 x 0,35 = | mq. | <u>3,62</u> |
| TOTALE                 |     |                | mq. | 75,12       |

La superficie del soppalco per il calcolo del valore verrà presa raggugliata (coefficiente 0,35).

#### 17. Criteri estimativi:

Per la determinazione del Più probabile Valore di Mercato si ritiene opportuno adottare il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) che si svolge mediante il confronto dell'immobile oggetto di stima con immobili simili recentemente compravenduti all'interno dei 24 mesi. Il confronto viene effettuato su base multi parametrica, considerando le principali caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile. L'MCA si fonda pertanto su

Luca geom. Valdemarin

uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente, dimostrazione di risultati coerenti, premesse estimative e su puntuali rilevazioni di mercato. A seguito di ricerca sul mercato si sono reperiti e presi in esame tre comparabili recentemente compravenduti collocabili nel medesimo segmento di mercato, nell'edificio civico n. 49/A di via Udine, un altro al civico n. 45 di via Udine e l'ultimo al civico n. 29/A di via Udine tutti nell'intorno dei 200 metri dal bene oggetto di perizia. Detti comparabili sono reperibili presso gli atti notarili ai numeri di repertorio n.ro 8453 racc. 6006 Notaio Beatrice Duranti, repertorio n.ro 125948 racc. 26743 Notaio Massimo Paparo e repertorio n.ro 126629 racc. 29220 Notaio Massimo Paparo ed hanno determinato una divergenza percentuale di prezzo entro il 10%. La verifica del valore viene eseguita anche rispetto ai parametri indicati dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, che per il primo semestre 2025 in zona semicentrale Roiano per negozi in normale stato d'uso indica un valore di mercato medio tra € 650,00 ed € 1.100,00 (allegato 10). Il sottoscritto, preso atto della valutazione redatta con il metodo MCA, ritiene confermata la stessa dalla verifica rispetto ai valori medi unitari indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e per tale motivo si utilizza il valore a mq. pari a 665,00.- euro.

**18. Indagine di mercato e commerciabilità del bene:**

L'immobile si colloca in una zona centrale del comune ad alta densità edilizia con varie destinazioni d'uso anche se la prevalente

Luca geom. Valdemarin

è quella residenziale. Per quanto riguarda l'accessibilità, l'immobile si trova sulla via Udine una delle arterie più trafficate per l'accesso al centro dall'altipiano. Seppure vicinissima al centro a cavallo tra i rioni di Gretta-Roiano-Cologna ed il centro stesso lo scrivente considera il bene molto più simile in quanto a caratteristiche, tipologia, commerciabilità e situazione al semicentro che al centro città, per tale motivo per quanto riguarda la fascia di comparabile dell'osservatorio immobiliare (OMI) si prende in considerazione zona semicentrale "zona Cologna-Roiano-Gretta".

Verificati gli indicatori si conferma che al momento attuale il mercato delle compravendite è tendenzialmente in ripresa, ovvero normale, nonostante nell'ultimissimo periodo si possa registrare un timido miglioramento nei volumi di compravendite. Si ritiene quindi opportuno indicare che i tempi di esposizione al mercato tendono ad allungarsi rispetto a quanto avvenuto in precedenza.

**19. Valutazione commerciale:**

La valutazione con il metodo MCA ha dato il seguente risultato:

Valore commerciale € 49.954,80

(€ quarantanovemilanovecentocinquantaquattro/00)

Corrispondente al valore unitario pari a 665,00.- €/mq.

**20. Spese e decurtazioni:**

- da detrarre il costo del Attestato di prestazione Energetica pari ad euro 600,00.-
- da detrarre il costo di demolizione del piccolo soppalco nella

Luca geom. Valdemarin

stanza a confine con il vano scale condominiale per euro 2.300,00-.

**21. Prezzo base d'asta**

Tutto quanto sopra premesso e considerato, esenti eventuali decurtazioni previste al punto 20, lo scrivente attribuisce all'immobile in oggetto di proprietà dell'esecutata un valore del prezzo base d'asta in:

Valore prezzo base d'asta € 47.000,00 (€ quarantasettemila/00)

**22. Limiti ed assunzioni**

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulla proprietà e regolarità edilizia la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica della stessa in loco e con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le

Luca geom. Valdemarin

descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo, ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

Il sottoscritto consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di 20 pagine dattiloscritte e da 10 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento. In fede.

Trieste, 10 novembre 2025

il C.T.U.

Luca geom. Valdemarin