



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, 12 Gennaio 2026

RELAZIONE CTU

R.G.E. 41/2025



Tribunale Ordinario di Trieste

Sezione Civile



Giudice: dott. Francesco Saverio MOSCATO

Custode: Dott. Comm. Luca CAMERINI



1. PREMESSA

A seguito della nomina a CTU da parte del Tribunale Ordinario di Trieste, lo scrivente ha prestato giuramento all'udienza dd. 14.10.2025, 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. 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 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;
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 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;

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 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;

Il CTU effettua giuramento a mezzo di firma digitale su incarico pervenuto dal Tribunale di Trieste e specificatamente dal Dott. Francesco Saverio Moscato in data 14.10.2025.



2. RELAZIONE

1. Sopralluogo e occupazione del bene

E' stata eseguita una prima visita presso l'appartamento di Viale XX Settembre n. 85 il giorno 24.10.2025, alla presenza del custode dott. comm. Luca Camerini e al CTU arch. Raffaele Baldini, senza esito.

Viene eseguito un secondo sopralluogo il giorno 18.11.2025, anche questo senza esito, in cui il dott.comm. Luca Camerini provvede a esporre fuori dalla porta d'ingresso dell'appartamento la busta sigillata con all'interno gli estremi per essere ricontattato dalla sig.ra [REDACTED].

Dopo un contatto telefonico con la sig.ra [REDACTED], il CTU arch. Raffaele Baldini effettua il sopralluogo alle ore 10.30 del 23.12.2025, presso l'appartamento sito al 6° piano dello stabile di Viale XX Settembre n. 85, senza motivi ostativi e alla presenza della stessa sig.ra [REDACTED]. L'appartamento risulta occupato dalla signora [REDACTED].

2. Descrizione del bene oggetto dell'espropriazione

- Consistenza Tavolare

PARTITE TAVOLARI (Vedi all. 1)

Ufficio tavolare di Trieste

P.T. 68074 c.t. 1 di TRIESTE

Foglio A

E.I. sub 17 su p.c.n. 1422- con 69/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 31184 (art. 1117 C.C.)

Foglio B

QUOTA: 1/2 GN 6575/2004

QUOTA: 1/2 GN 6410/2014

Estratto Tavolare attuale sommario della P.T. 68074 del C.C. di Trieste richiesta n. 320/2025 (vedi all.2)

Consistenza

Corpo Tavolare 1° ENTE INDIPENDENTE

Costituito da alloggio

Sito al quinto piano Della casa civ.n. /

Costruita sulla p.c.n. 1422

In P.T. 31184

subalterno "17" in azzurro

Piano al G.N. 509/2000

con 69/1.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 31184

Proprietà

Pres. 26.5.2004 G.N. 6575

[REDACTED]

[REDACTED]

Aggravi

Pres. 28.5.2004 G.N. 6778 (G.N. 2023/24 rinnovo) PRINCIPALE

Intavolato il diritto di ipoteca simultanea a favore della "BANCA POPOLARE FRIULADRIA S.p.a." per Euro 234.000,00 di cui Euro 156.000,00 di capitale.

ACCESSORIA: P.T. 31184 q.c.c

PENDE G.N. 5416/25 (*Vedi all. 6*)

PENDE G.N. 5431/25 (*Vedi all. 7*)

PENDE G.N. 8892/25 (*Vedi all. 8*)

Titolo di acquisto

Compravendita

Trieste - 21.05.2004 - Rep. 67.831 - Rac. 4693 – Notaio: Avv. Giovanni PISAPIA (*vedi all. 3 - compravendita*)

Intavolazione diritto di proprietà presso l'Ufficio Tavolare di Trieste con DECRETO G.N. 006575/04 dd. 28.05.2004. (*Vedi all. 4*)

Intavolazione diritto di proprietà presso Ufficio Tavolare di Trieste DECRETO G.N. 0065674/24

Con DECRETO G.N. 006410/2014 con il contratto di compravendita dd. 25.06.2014 rogito del Notaio Massimo Paparo al n. Rep. 112621/19152 si ordina presso l'Ufficio Tavolare di Trieste il diritto di proprietà (*Vedi all. 5*):

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto di pignoramento

- Presso l'Ufficio Tavolare di Trieste G.N. 8892/2025 dd. 06.08.2025 (*Vedi all. 8*)

- **Consistenza catastale**

La proprietà risulta regolarmente censita al Catasto urbano di Trieste (Vedi all. 9):

identificata catastalmente L424 Sezione V Foglio 13 Particella 1422 sub. 17 – VIALE XX SETTEMBRE n. 85 – Piano 6° – Totale 86 mq – Totale escluse aree scoperte: 86 mq – Rendita catastale 451,90 €

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

- PT All. 1
- Estratto Tavolare sommario attuale All. 2
- Titolo di acquisto All. 3
- Decreto intavolazione compravendita All. 4
- Decreto intavolazione diritto di proprietà All. 5
- Intavolazione diritto di ipoteca All. 6
- Intavolazione diritto di ipoteca All. 7
- Annotazione pignoramento immobiliare All. 8
- Visura catastale All. 9

3. Concordanza Tavolare-Catasto

Da una verifica incrociata si conferma che **c'è concordanza** fra iscrizioni tavolari e quelle catastali, solamente il livello di piano viene indicato al catasto come 6° afferito all'appartamento in questione, mentre al Tavolare come 5°, sulla stregua considerare il piano terra + 5 piani superiori.

4. Concordanza Tavolare-Catasto (eventuali disallineamenti)

Nulla da dichiarare in merito.

5. Descrizione analitica del bene

L'edificio è stato costruito nei primi anni del '900, secondo quanto si evince dagli archivi del Comune di Trieste riportanti l'intervento edilizio del 1903 – Magistrato civico, esibito n. 21158/1904 F 3/10-1/1904 dd. 07/05/1904, secondo i crismi dell'epoca, cioè in muratura in pietra.

L'ingresso, attraverso un portone in legno restaurato, caratteristico "Liberty", porta al piccolo atrio d'ingresso allo stabile di Viale XX Settembre n. 85, pavimentato con piastrelle decorate di pregevole fattura con scale in pietra fiancheggiate (verticalmente) da lastre marmoree (ammalorate dall'umidità). Le stesse piastrelle vengono ritrovate in ogni pianerottolo dello stabile. Non vi è la presenza di ascensore. La facciata verso Viale XX Settembre dello stabile è stata restaurata tramite "bonus facciate" recentemente ed è, logicamente, in ottimo stato manutentivo.

Si entra nell'appartamento del 6° piano (6° piano per catasto – 5° piano (+ Piano terra) per il Tavolare ndr.) attraverso una porta blindata. L'ingresso distribuisce gli ambienti, entrando alla sinistra un ripostiglio creato da quello che resta dell'ampliamento del soggiorno adiacente.

Frontalmente vi è il bagno, sulla destra l'ingresso alla cucina, ampliata eliminando la latrina di vecchia memoria.

Dall'ingresso verso destra si ha la camera matrimoniale.

L'altezza dell'appartamento, essendo un sottotetto a falde, riporta il punto più basso sulla parete perimetrale verso Viale XX Settembre di 2,50 mt., con punto più alto, altezza ingresso cucina, di 2,70 mt.

Le finiture sono datate ma in discreto stato manutentivo: i pavimenti sono in parquet "spina di pesce" in "rovere

antico", in cucina con piastrelle "cotto Etrusco", mentre in bagno vi è presenza, sia sulla pavimentazione che su parte dei rivestimenti, di mosaico su gradazioni di "azzurro". Le pareti sono tinteggiate di varie cromie, alcune superfici verticali sono lasciate con mattoni a vista. I soffitti sono controsoffittati, con travi "a vista" in soggiorno. I serramenti esterni (finestra) sono datati, In PVC quelli sul lato corte, in legno quelli su Viale XX Settembre. L'unica porta presente, quella che dà l'accesso alla camera da letto, è in legno tamburato. Gli impianti sono funzionanti ma non rispondenti alla vigente normativa.

Vedi documentazione fotografica nel All. 10

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 [REDACTED]

Atto parte I serie A – Comune di TRIESTE (TS)

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIALE VENTI SETTEMBRE N. 85

Comune TRIESTE (TS).

Data 24/12/2025

Vedi Certificazione Anagrafica All. 11

7. Accertamento rapporti locazione o altro tipo

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

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:

ATTI ABILITATIVI DISPONIBILI - VISURA DI DATA 16/10/2025
PER IL FABBRICATO SITUATO IN:

- VIALE VENTI SETTEMBRE 85 - identificato univocamente con:
numero anagrafico 2568 del comune censuario di Barriera Nuova

INTERVENTO EDILIZIO DELL'ANNO 1903

- estremi dell'atto: Magistrato civico, esibito n. 21158/1904 F 3/10-1/1904 dd. 07/05/1904
- dispositivo dell'atto: "... la casa..."
- Libro delle case: "casa di pianoterra quattro piani e soffitta"

Successivamente, secondo ricerca atti presso il Comune di Trieste – N° pratica 17097/2025 – prot. 225636 dd. 16/10/2025 a nome Raffaele Baldini, si registrano diversi interventi, con cambio destinazione d'uso di alcuni ambienti e di tipo impiantistico ("nuova installazione di impianto di riscaldamento ed adduzione gas metano di rete"), su diverse unità immobiliari dello stabile di Viale XX Settembre n. 85, **non afferite all'appartamento oggetto della relazione.**

Atti presso Comune di Trieste All. 12

9. Abusi edilizi condonati

Non si rilevano abusi edilizi condonati.

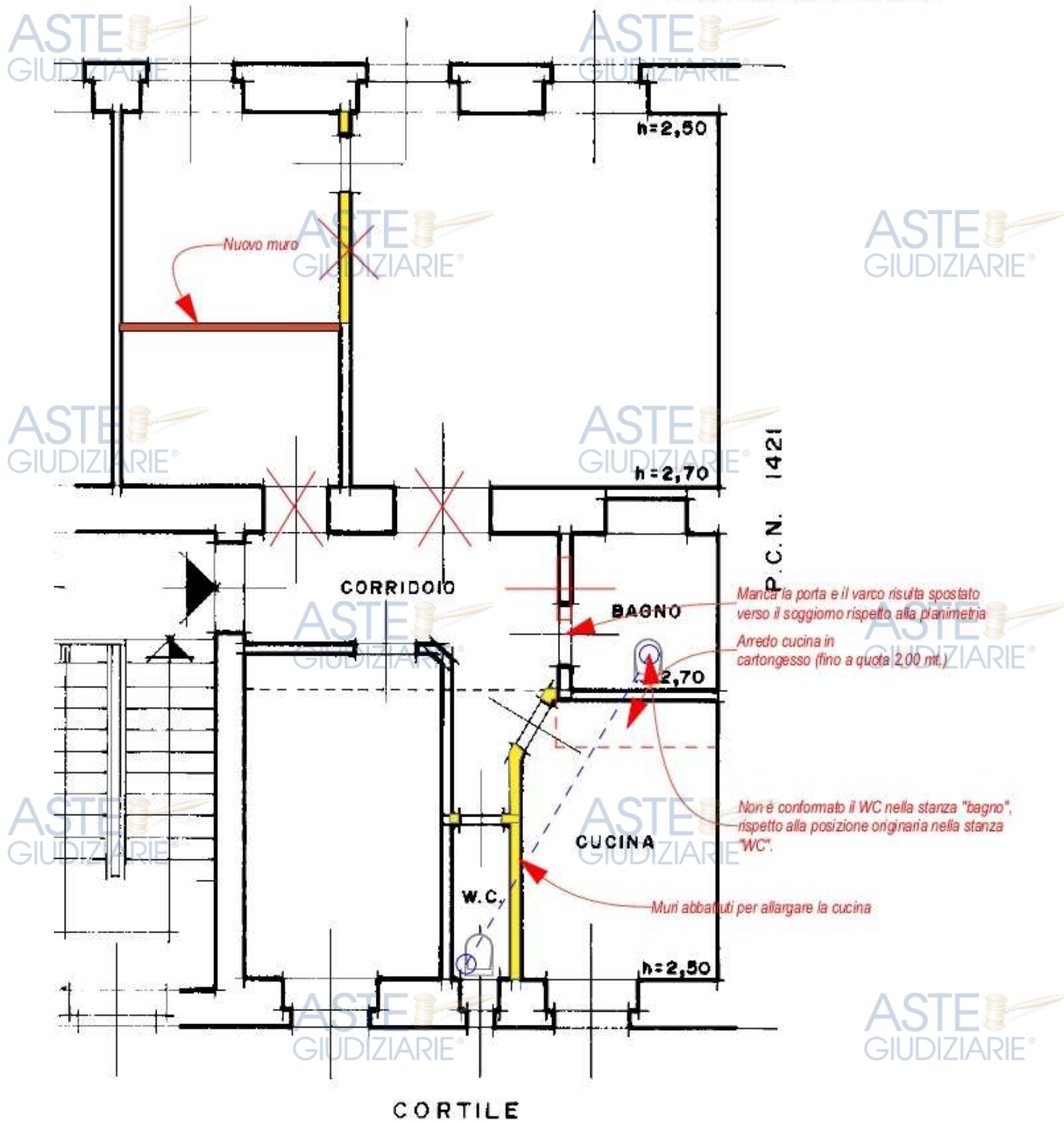
10. Opere abusive

L'appartamento presenta opere abusive in senso urbanistico, di tipo "minore", non abusi edili. Si riscontra infatti che l'abbattimento delle murature non portanti fra cucina e "latrina" e "latrina" con il corridoio, nonché l'assenza di porte negli ambienti cucina, bagno, soggiorno, ripostiglio, creano una comunicazione aperta che non garantisce l'antibagno come da art. 90bis del Regolamento Edilizio di Trieste vigente.

Altresì il bagno con WC attualmente presente, non è stato conformato secondo documentazione urbanistica presentata presso il Comune di Trieste, neanche dal punto di vista impiantistico. Essendo intervento antecedente il 2008, a livello impiantistico è necessario presentare un certificato di rispondenza (sempre che il collegamento sia stato fatto correttamente).

VIALE XX SETTEMBRE

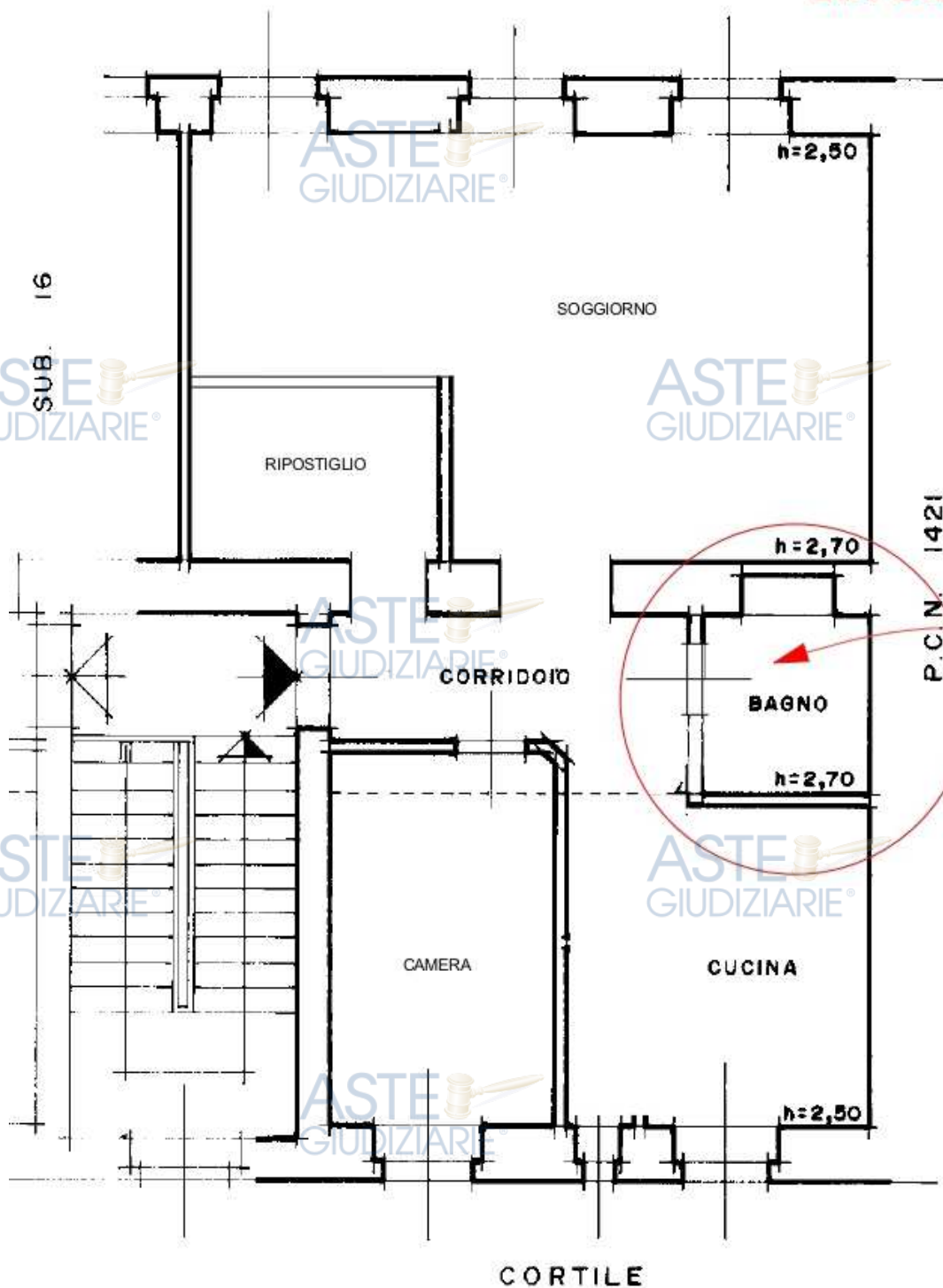
STATO RILEVATO



CORTILE

VIALE XX SETTEMBRE

DIFFORMITA'



VIALE XX SETTEMBRE

DIFFORMITA'

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUB. 16

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOGGIORNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

h=2,50

RIPOSTIGLIO

*Necessarie 4 porte per chiudere
gli ambienti lasciando il corridoio quale
disimpegno secondo art. 90bis del Regolamento
Edilizio di Trieste*

h=2,70

CORRIDOIO

BAGNO

h=2,70

CAMERA

CUCINA

h=2,50

CORTILE

P.C.N. 142

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La soluzione meno costosa e più performante, per riallineare urbanisticamente l'immobile, è quella di mettere 4 porte a chiusura degli ambienti, ripristinando il corridoio secondo la sua funzione originaria di disimpegno al bagno principale, nonché sanare la questione legata allo scarico del WC nell'attuale bagno.

Tale operazione, amministrativamente parlando, è attuabile secondo **art. 51 della L.R. 19 del 2009** e s.m.i. **"Interventi di attività edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia"** con necessario accatastamento per modifica partizioni interne.

- CILA/SCIA in sanatoria art. 50 – **1500,00 € + 273,40 bollettino + oblazione di 258,00 € (se autodenunciata)**
- Certificato rispondenza scarico WC – **400,00 €**
- Accatastamento tramite procedura Docfa - **640,00 € (oneri Agenzia del Territorio compresi)**

Nel caso di una compravendita, le 4 porte da inserire potrebbero essere quantificate a livello economico:

- 32.8.XI1.01 - fornitura e posa in opera di controtelaio in abete per porte interne spessore 22 mm, completo di ferramenta per il fissaggio, assistenze murarie, materiali di consumo, tagli, sfridi.
53,23 €/mq

$$7,43 \text{ mq} * 53,23 \text{ €} = \mathbf{395,50 \text{ €}}$$

- 32.2.XI1.01.A - fornitura e posa in opera di porta interna ad uno o due battenti, cieca o vetrata, realizzata con telaio in legno massiccio rovere per murature con spessore fino a 16 cm, pannello cieco tamburato a struttura alveolare antimuffa autoestinguente con supporto in legno dello spessore minimo di 3 mm, rivestito sulle due facce in laminato plastico, compreso controtelaio in legno abete, ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie con la sola esclusione dei vetri compensati con altro articolo e maniglie.

porta cieca ad un battente

448,22 €/mq

$$1,25 * 448,22 = \mathbf{560,27 \text{ €}} \text{ (porta bagno e porta cucina)}$$

- 32.2.XI1.01.E - telaio con profondità fino a 50 cm
68,15 €/mq

$$5,15 * 516,37 = \mathbf{2659,30 \text{ €}} \text{ (porta ripostiglio e porta soggiorno)}$$

TOTALE COSTO: 6.686,47 €

11. Provvedimenti sanzionatori ex L.47/85

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

12. Pesì 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:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: **€ 900,00 circa**.
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: è stato deliberato il rifacimento del controsoffitto all'ultimo piano per un importo di € 8.250,00 iva inclusa di cui a carico della **€ 575,00**.
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione: le spese scadute delle gestioni 2023/2024 e 2024/2025 ammontano a complessivi **€ 2.239,35** alla data della perizia.

Vedi all. 13

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:

Nome:

Risulta nata il

Atto (ASSENTE)

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIALE XX SETTEMBRE N. 85

Comune TRIESTE (TS).

17. APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per cui, in caso di 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 sigola 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 $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

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 $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

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_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

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(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(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 (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 pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	86,00
	Superficie commerciale	86,00
Superficie utile netta		0,00
Superficie utile lorda		0,00
Superficie commerciale		86,00

MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento Viale XX Settembre 85 - A	Viale XX Settembre 87 - C	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	€ 120.000,00	€ 128.000,00	
3	Data del contratto	30/03/2022	11/10/2018	05/01/2026
4	Differenziale [in mesi]	-46	-88	
5	Prezzo marginale	-€ 100,00	-€ 106,67	
6	Prezzo della caratteristica	€ 4.600,00	€ 9.386,96	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	81,00	103,00	86,00
8	Differenziale	5,00	-17,00	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 1.481,48	€ 1.242,72	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 1.242,72	€ 1.242,72	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	€ 6.213,60	-€ 21.126,24	
Livello di piano				
12	Piano	Primo	Secondo	Sesto
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	-3
15	Differenziale	-4,00	-4,00	
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	Buono	Buono	Buono
21	Valore numerico	2	2	2
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	€ 15.000,00	€ 20.000,00	
24	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
25	Livello di manutenzione interna	Buono	Normale	Normale
26	Valore numerico	2	1	1
27	Differenziale	-1,00	0,00	
28	Prezzo marginale unitario	€ 150,00	€ 0,00	
29	Prezzo marginale	€ 12.150,00	€ 0,00	
30	Prezzo della caratteristica	-€ 12.150,00	€ 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	€ 0,00	
35	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Risultati				
36	Prezzo corretto	€ 118.663,60	€ 116.260,72	
37	Prezzo corretto unitario al m²	€ 1.464,98	€ 1.128,74	
38	Prezzo corretto medio	€ 117.462,16	€ 117.462,16	
39	Scarto %	1,02%	-1,02%	
40	Scarto assoluto	€ 1.201,44	-€ 1.201,44	

Divergenza: 2,07%

Valore stimato (Media prezzi corretti):
Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro):

€ 117.462,16
€ 117.000,00

Valore appartamento al mq = 117.000,00 €/86 = 1.360,46 euro/mq

19. Valore catastale dell'immobile

Abitazione principale

A/3 - Abitazioni di tipo economico

- Rendita catastale rivalutata al 5%
- Moltiplicatore catastale: 110

Valore catastale immobile: **€ 52.194,45**

Rilevata alla data del 05.01.2026

ALLEGATI

- PT All. 1
- Estratto Tavolare sommario attuale All. 2
- Titolo di acquisto All. 3
- Decreto intavolazione compravendita All. 4
- Decreto intavolazione diritto di proprietà All. 5
- Intavolazione diritto di ipoteca All. 6
- Intavolazione diritto di ipoteca All. 7
- Annotazione pignoramento immobiliare All. 8
- Visura catastale All. 9
- Documentazione fotografica All. 10
- Certificato di Residenza All. 11
- Richiesta Atti Comune di Trieste All. 12
- Spese condominiali All. 13

