# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

| | | |
|---|---|---|
| Esecuzione Immobiliare promossa da:<br>**CREDITORE PROCEDENTE**<br>***In persona amm.re pro-tempore*** | **Ruolo Esecuzione ➔** | **71/2025** |
| | **Giudice** | dott. F.S. Moscato |
| Debitore esecutato:<br>**XXXXXX YYYYYY** | **Udienza ➔** | **30/09/2026** |
| | **Esperto Stimatore nominato:**<br>dott. Giancarlo Vellani | |

## PRINCIPALI EVIDENZE

| | | |
|---|---|---|
| 1 | **Data conferimento incarico ➔** | via P.E.C. dd. 21/05/2026 |
| 2 | **Data giuramento ➔** | 21/05/2026 |
| 3 | **Quesito demandato all'Esperto ➔** | *Come allegato alla comunicazione di conferimento incarico* |
| 4 | **Ricerche svolte presso**: | Ufficio Tavolare di Trieste;<br>Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto Fabbricati);<br>Comune di Trieste – Archivio Tecnico e Ufficio Tecnico;<br>Sopralluogo in natura; |
| 5 | **Data sopralluoghi:**<br>25/05/2026<br>04/06/2026 | **Alla presenza di**:<br>custode giudiziario come nominato;<br>nessuno per il debitore;<br>custode giudiziario come nominato;<br>soggetto proprietario dell'immobile; |

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

## RELAZIONE TECNICO-PERITALE DI STIMA

**a)** per quanto a: ***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 parziari; indicando il titolo di acquisto ed allegando copia***

- **oggetto della presente Relazione di Stima**: Oggetto della procedura esecutiva risulta essere la piena proprietà di un alloggio di dimensioni medio-piccole sito al **QUARTO PIANO** (**in ASSENZA di ascensore**) di un palazzo poco meno che secolare sito nella di via Piccardi posta alla confluenza con la via Revoltella, area ormai periferica anche se distante circa 2 km dalle zone più centrali della città. Lo specifico ambito di via Piccardi risulta comunque fortemente trafficato, caratterizzato dalla presenza di palazzi d'epoca intercalati da costruzioni più moderne e con oggettiva difficoltà di reperimento di posti auto sulla pubblica via; nel raggio di qualche centinaio di metri vi è un'ampia gamma di infrastrutture commerciali aventi caratteristiche rionali; l'intero contesto è ben collegato viabilmente con il centro cittadino, con presenza di linee di trasporto pubblico nelle immediate vicinanze.

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

- a **livello tavolare** l'immobile in capo al soggetto esecutato risulta così censito:

**PARTITA TAVOLARE 1368 DEL C.C. DI CHIADINO**

*Corpo Tavolare 1*

Ente indipendente costituito da alloggio sito al quarto piano della casa civ. 53 di via Piccardi costruita sulla P.T. 815 di Chiadino terr., composto di 2 camere, cucina, bagno-cesso corridoio, ripostiglio, disobbligo, poggiolo e cantina, il tutto distinto in bruno e segnato "L" nel piano sub G.N. 1769/1949, con congiunte 100/1.000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 815 di Chiadino terr.

**Proprietà:**

*Pres. 29/10/1918 G.N. 11077 (titolo di provenienza: compravendita)*

**XXXXXX YYYYYY (Loznica – Serbia – 13/11/1980) con 1/1**

**debitore esecutato per l'intera proprietà**

**Aggravi:**

*Pres. 29/10/1918 G.N. 11077 – principale*

Intavolata ipoteca simultanea a favore Banca Monte Paschi di Siena s.p.a." – Siena – per complessivi Euro 90.000,00 di cui Euro 45.000,00 di capitale, oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo

Accessoria: P.T. 815 di Chiadino terr.

per la quota di comproprietà delle parti comuni

*Pende G.N. 11054/2025 – accolto in data 15/10/2025 ma non ancora trascritto sul Tomo tavolare per annotazione di pignoramento promosso dal*

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

*CREDITORE PROCEDENTE in persona dell'amm.re pro-tempore per Euro 4.095.97 oltre alle successive occorrende come da titolo*;

**ciò premesso**:

- **il bene oggetto di esecuzione immobiliare risulta esattamente individuato in relazione ai dati tavolari;**
- si attesta la corrispondenza delle certificazioni tavolari rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sub. G.N. 11054/2025;
- **NON** vi è sussistenza di diritti di comproprietà con soggetti terzi rispetto a quelli indicati nella presente procedura;
- **NON** risultano intavolati altri diritti reali, ancorchè parziali, oltre a quanto elencato nella voce "aggravi" della presente Partita Tavolare come sopra riassunto;
- **NON** risultano intavolati provvedimenti di assegnazione di casa coniugale e/o di usufrutto;
- il bene pignorato **NON** risulta gravato da censo, livello e uso civico (così come da D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015);
- **nessun altro aggravio iscritto <u>alla data della presente Relazione di Stima</u> oltre a quello sopra riportato;**
- a **<u>livello castatale</u>** il compendio risulta così censito in via unitaria:

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

| Identif. | p.c.n. | Sub. | Località | piano | Z.C. | cat. | Cl. | Cons. | Mq. | **Rendita** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D/7 | 1185 | 9 | v. Piccardi 53 | S1-4 | 1 | A/3 | 4 | 4,5 vani | 67 [1]<br>66 [2] | **557,77** |
| **Intestatario ➔** | XXXXXX YYYYYY (Loznica – Serbia – 13/11/1980) con 1/1 | | | | | | | | | |

b) per quanto a: ***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 maturazione dei diritti e dei beni in espropriazione:***

- l'intestatario tavolare **è coincidente** con l'intestatario catastalmente iscritto, la situazione è quindi congruente ed aggiornata;
- le iscrizioni tavolari e quelle catastali **sono concordanti** ed entrambe identificano correttamente il bene oggetto di stima;
- la planimetria catastale come reperita in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto **risulta corrispondente** allo stato dei luoghi come verificato dallo scrivente in sede di sopralluogo;

c) per quanto a: ***riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura:***

- nessuna comunicazione da riferire.

---

[1] Superficie catastale

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

**d)** per quanto a: ***descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la condizione 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:***

- **composizione del fabbricato:** alloggio ubicato al quarto piano (in assenza di ascensore) di un complesso immobiliare costituito da n. 4 palazzi (ciascuno di essi identificato da un proprio ingresso autonomo con relativo numero civico) avente vetustà poco meno che secolare.
  Nello specifico, l'edificio di ubicazione dell'unità immobiliare oggetto di espropriazione è collocato nello stabile identificato dal civ. 53 di via Piccardi, articolato su n. 5 piani "fuoriterra" (pianoterra elevato e 4 livelli di piano successivi), tutti destinati ad abitazioni;
- **localizzazione**: semi-rionale, in ambito di prima periferia;

---

[2] Totale escluse aree scoperte superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie

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

- **caratteristiche strutturali del palazzo di ubicazione**: fabbricato realizzato con murature portanti prevalentemente in pietra/mattoni, solai interpiano in travi lignee, pareti divisorie in mattone, tetto di tipo a falde inclinate con copertura in coppi, sostenuto da travi in legno; pareti esterne normalmente intonacate in condizioni generali buone per quanto alla facciata prospiciente la via Piccardi, medie/mediocri per quanto alla facciata "lato cortile interno"; è assente il "cappotto" termoisolante;
- **altezza interna dell'unità immobiliare**: la proprietà si estende verticalmente per circa 3 mt., come da indicazione di cui alla planimetria catastale;
- **composizione interna**:

  Il bene oggetto di esecuzione identifica un alloggio incentrato su un atrio/ingresso sul quale disimpegnano tutti gli ambienti di cui si compone; in senso orario troviamo rispettivamente:

  a) **un bagno-w.c.**, unico servizio igienico presente, completamente rifinito con elementi ceramici applicati sia a pavimento che verticalmente; risulta dotato di finestra, ed è accessoriato con lavabo, water, bidet e vasca-doccia; ambiente in buone condizioni generali, sconta ceramiche ormai superate qualitativamente;

  b) **una stanza-soggiorno**; vano di buona metratura, presenta il pavimento in listelli di legno e pareti normalmente tinteggiate, eccezion fatta per quella opposta alla portafinestra – in PVC e vetrocamera – di accesso al piccolo

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

terrazzino (orientato verso la corte interna, nel quale è presente un piccolo vano-ripostiglio), trattata a smalto con effetto "nuvolato"; ambiente in buone condizioni generali;

c) **una camera da letto**, di tipo matrimoniale, anch'essa caratterizzata da pavimento in listelli di legno e pareti normalmente tinteggiate, dotata di finestra in PVC e vetrocamera avente affaccio verso la via Piccardi;

d) **la cucina**, di tipo semi-abitabile ma allo stato praticamente "satura" di arredi; è pavimentata con gli stessi elementi ceramici presenti nell'atrio di ingresso, e in detto ambiente è collocata la caldaia dell'impianto di riscaldamento; anche la cucina ha affaccio sulla via Piccardi.

e) il tutto è completato da una piccola cantina posta al piano interrato, caratterizzata da pavimento in piastrelle (vetuste) e paretine perimetrali in comuni listelli di legno; è assente qualsiasi finestra.

L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo basato sul connubio caldaia a gas metano (localizzata in cucina) e termosifoni; alla medesima caldaia è demandata anche la produzione di acqua calda ad uso domestico.

La serramentistica esterna è realizzata in elementi in PVC dotati di vetrocamera, di recente installazione; le porte interne sono state oggetto di nuova installazione; sono di tipo tamburato, di impronta qualitativa economica.

L'immobile gode di buona luminosità naturale.

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

- condizione principali dell'intero alloggio: **buone; nessuna presenza di spandimenti/fenomeni di condensazione/muffe**;
- condizione delle finiture: **buone**;
- impianto elettrico: **presenza di interruttori differenziali, da rivedere**; non reperita alcuna certificazione in ordine alla "conformità" del suddetto impianto;
- panoramicità: **sufficiente/discreta;**
- impianto di climatizzazione: **presente**;

e) per quanto a: ***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;***

- in sede di accesso l'immobile risultava destinato quale abitazione del soggetto sottoposto a procedura esecutiva, nonché della di lui famiglia, composta dalla compagna e da 2 figli, nati rispettivamente nel 2020 e nel 2023, come confermato dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Trieste su richiesta dello scrivente (vedi allegato);

f) per quanto a: ***Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (esempio, contratti***

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

***di comodato, leasing, eccetera, o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, eccetera) 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 giudiziari definitivi o meno, il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;***

- non è stato reperito alcun contratto di affittanza;

g) per quanto a: ***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 di accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione, nonché alla visione ed al ritiro di ogni documentazione rilevante;***

- il complesso immobiliare risulta essere stato costruito antecedentemente alla data del 01/09/1967, e più precisamente a seguito del Decreto num. 419/1-1939 dd. 29/08/1939; l'Agibilità (relativa all'intero fabbricato, oltre che ad un secondo palazzo facente parte dello stesso complesso immobiliare) è

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

stata rilasciata con provvedimento comunale sub prot. corr. 419/22-1939 dd. 03/05/1941;

- Non risulta necessario il rinnovo del provvedimento di Agibilità;

h) per quanto a: ***verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria;***

- per l'immobile in esame NON sono stati riscontrati abusi edilizi oggetto di pregressa domanda di condono e/o di sanatoria edilizia "ordinaria";

i) per quanto a: ***verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive, la possibilità di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 47/85 ovvero art. 46 comma 5 D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il titolo in sanatoria;***

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

- per l'immobile in esame NON sono stati riscontrati abusi edilizi eventualmente da condonare quali verande e/o altre superfetazioni/aumenti volumetrici o di superficie ostativi alla vendita;

j) per quanto a: ***verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;***

- la specifica unità immobiliare NON è mai stata oggetto di provvedimenti sanzionatori comminati dal Comune di Trieste ex L. 1150/42, 765/67 e 10/77;

k) per quanto a: ***verificare la presenza, o meno, di vincoli ai sensi della Legge 1089/1939 come modificata dal D.Lgs. 42/2004;***

- il palazzo entro il quale ricade l'unità immobiliare oggetto della presente relazione NON risulta vincolato ai sensi del R.D. 1089/1939 come assorbito nel D.Lgs. 42/2004;

l) per quanto a: ***indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:***

- ***l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:*** indicate in Euro 750,00/anno
- ***eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora esigibili***: nel corso dell'ultima assemblea condominiale NON sono state deliberate spese straordinarie, né sono in corso interventi di tale fattispecie;

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

***- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi 2 anni di gestione alla data della perizia:*** l'Amministratore condominiale ha comunicato un debito di complessivi Euro 2.846,78 a partire dall'anno 2019, di cui Euro 2.210,34 per i quale è stata innescata la presente procedura esecutiva (*si noti il pignoramento per la somma di complessivi Euro 4.095,97 oltre interessi, spese ed accessori, annotato tavolarmente al G.N. 11054/2025 a favore del CREDITORE PROCEDENTE*); il tutto con l'avvertenza che la cifra "a debito" – e quindi ripetibile a debito dell'aggiudicatario – dell'ultimo biennio dovrà essere "ricalcolata" dopo la data di aggiudicazione per quanto attiene la gestione ordinaria in relazione ai 2 anni precedenti.

**l)** per quanto a: ***esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita di 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;***

- non vi è opportunità di disporre la vendita di uno o più lotti.

**m)** per quanto a: ***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***

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

***valutazione della sola quota tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;***

- non essendo in presenza di pignoramento di quota-parte, il presente capitolo deve ritenersi nullo.

**n)** per quanto a: ***indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU, 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;***

a) Calcolo I.L.I.A (sostitutiva IMU):

**Imposta non prevista nel caso di "abitazione principale" in funzione delle delibere nazionali per l'anno 2021;**

Calcolo esemplificativo, valido in linea generale per tutti gli immobili, eseguito dallo scrivente applicando l'"aliquota massima" applicabile nell'ambito del Comune di Trieste e pari allo 1,06%

| Ente | Cat. | Rendita | Valore a fini I.L.I.A. (=R + 5% x 160) | Aliq. | **Tot. I.L.I.A. annua massima** [3] |
|---|---|---|---|---|---|
| Immobile sub cat 9 v. Piccardi 53 | A/3 | 557,77 | 93.705,36 | 1,06% | 993,28 |

b) prospetto riepilogativo e descrittivo:

vedi prima pagina della presente Relazione di Stima

[3] Salve le detrazioni del caso e l'eventuale imputazione pro-quota ai soggetti comproprietari ove presenti

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

**o)** per quanto a: ***verificare se vi sia o meno all'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 18/08/2005 num. 192 così come modificato dal D.Lgs.29/12/2006 num. 311 indicando nella classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre le altre statuizioni;***

- documento obbligatorio per l'immobile in oggetto ai sensi dei DD.Lgs. citati;

- l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) **risulta essere stato rilasciato, essendo allegato al contratto di compravendita come depositato in atti sub G.N. 11477/2018** a favore dell'attuale soggetto esecutato e reca i seguenti dati:

data di compilazione 28/06/20**16**

validità: anni 10 (quindi fino al 27/**06/2026** – **prossimo alla scadenza**);

classe energetica dell'alloggio in esame: **F** (consumo dichiarato 207,39 Kwh/mq./anno)

depositato presso il Catasto Energetico della Regione F.V.G. il certificato codice 19498-2016-TS-APE-DEF con prot. INSIEL TS1-REGAPE-016-0017119 del 28/06/2016

**NOTA**: stante l'ormai vicina scadenza dell'A.P.E. come attualmente predisposto, si computerà *ex novo* il costo del suo rifacimento, qui indicandolo in complessivi Euro 360,00.

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

**p)** per quanto a: ***determinare il valore di mercato dei beni calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo. L'esperto deve procedere quindi agli adeguamenti e alle correzioni di stima (compresa la riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto) ex art. 568 c.p.c. come riformato ex D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015;***

**Superficie dell'immobile**:

| | **Metodo di misurazione: Superficie catastale** come da indicazione di cui alla visura catastale | | | |
|---|---|---|---|---|
| piano | destinazione d'uso **effettiva** | Superficie catastale totale | Coefficienti correttivi per destinazione | Superficie rettificata Sr. (mq.) |
| Quarto | abitazione | 67 | 100% | 67 |

| 6 | **Valutazione:** |
|---|---|
| **Metodo di stima:** | **comparativo per valori similari**; sono state ricercate compravendite recenti di immobili avvenute nella medesima zona, traendone il parametro "valore al mq." in funzione del prezzo indicato in contratto e della superficie dell'immobile scambiato come derivante dalle visure catastali; un tanto ha permesso di accertare ed esaminare n. 3 compravendite concluse nel periodo 2022-2023 aventi ad oggetto unità immobiliari poste nelle immediate vicinanze, una di esse risultando collocata proprio all'interno dello stesso palazzo; i dati reperiti, per momento |

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

| | |
|---|---|
| | temporale di riferimento, sono comunque utilizzabili in termini di confronto; il tutto come riassunto nel quadro sinottico di seguito predisposto: |

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

| Comparativi e calcolo valori unitari di riferimento | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Identificativo immobile** | **data compravendita** | **Composizione e superficie lorda** | **Importo transazione come da contratto** | **Valore unitario al mq. in €/mq** |
| **1** | via Piccardi 53 (stesso stabile) | **26/07/2022**, in atti tavolari sub G.N. 8989/2022 Not. P. Clarich rep. 64342 | Unità abitativa terzo piano, cat. A/3, subalterno 8, sup cat. **totale 63 mq.**, con cantina al piano seminterrato di mq. 3 | Totale **Euro 53.000,00** | **Circa 840,00/mq.** [4] |
| **2** | Via Piccardi 55 | **05/09/2023,** in atti tavolari sub G.N. 10614/2023 Not. C. Crescenzi rep. 208 | Unità abitativa quarto quinto cat. A/4, sup cat. **totale 66 mq.** | Totale **Euro 72.000,00** | **Circa 1.090,00/mq.** [5] |
| **3** | Via Piccardi 55 | **30/11/2023,** in atti tavolari sub G.N. 13874/2023 Not. Zampar rep. 13508 | Unità abitativa quarto piano cat. A/3, sup cat. **totale 136 mq.** | Totale **Euro 160.000,00** | **Circa 1.175,00/mq.** [6] |

[4] Derivante dall'operazione: Euro 53.000,00 : 63 mq. quale "superficie totale" = Euro 841,30/mq.

[5] Derivante dall'operazione: Euro 72.000,00 : 66 mq. quale "superficie totale" = Euro 1.090,91/mq.

[6] Derivante dall'operazione: Euro 160.000,00 : 136 mq. quale "superficie totale" = Euro 1.176,47/mq.

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

## 7 Parametro unitario e determinazione del valore

Come immediatamente rilevabile dall'osservazione di valori unitari ricavati dai dati del comparativi reperiti, i valori minimi e massimi si differenziano in un ambito pari ad Euro 335,00, ciò evidenziando una certa omogeneità di valori unitari; in ogni caso, è da evidenziare come il "comparativo 3" faccia riferimento, a par lettura del relativo contratto, ad un unità immobiliare derivante dalla fusione – e quindi dalla relativa ristrutturazione – di n. 2 enti "minori" precedentemente presenti, essendo così in presenza di un unità abitativa poco meno che "primo ingresso", tanto da riflettere il più alto valore unitario tra gli immobili confrontati.

Un tanto premesso, ed accertato che il valore di acquisto da parte dell'attuale soggetto XXXXXX è stato pari ad Euro 45.000,00 (ovviamente riferito all'anno 2018), nonchè tenuto conto del rilevante incremento di valore unitario degli immobili nel frattempo intervenuto e delle condizioni oggettive dell'unità immobiliare come riscontrate in sede di sopralluogo (e documentate fotograficamente), quale *verosimile parametro* ***attuale*** di riferimento viene assunto l'importo medio di Euro 1.500,00/mq ai fini della determinazione del valore commerciale come esplicitata nel capitolo che segue; in ogni caso si evidenzia che i valori di scambio di cui ai comparativi reperiti sono riferiti a contrattazioni "in regime di libero mercato", comunque collocandosi in tutti e tre i casi "al di sotto" del valore minimo di cui alle tabellazioni O.M.I. per

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

l'anno 2023 – anno di compravendita degli immobili di cui ai comparativi "2" e "3" – di seguito esposte, e riferito alle unità abitative in condizioni "normali", segno della non elevata – a quella data – appetibilità commerciale dello specifico contesto

**Risultato interrogazione:** Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** TRIESTE

**Comune:** TRIESTE

**Fascia/zona:** Semicentrale/CHIADINO - GUARDIELLA - SAN GIOVANNI - ROZZOL

**Codice di zona:** C4

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Compravendita (€/mq) | |
|---|---|---|---|
| | | Min | Max |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1850 | 2700 |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1350 | 1850 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 1250 | 1600 |
| Autorimesse | NORMALE | 800 | 1100 |
| Box | NORMALE | 1200 | 1800 |
| Ville e Villini | OTTIMO | 1850 | 2750 |

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

| 8 | **determinazione del valore** [7] |
|---|---|

Assunto quale parametro di riferimento il valore unitario di Euro 1.500,00 per l'unità abitativa, si determina il più verosimile valore attuale dell'immobile in P.T. 1368 del C.C. di Chiadino:

**unità abitativa 4° piano via Piccardi 53, sub. cat. 10**:

mq. catastali 67 x Euro 1.500,00/mq. = **Euro 100.500,00** [8]

**Detrazioni:**

Riduzione di valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 5% calcolato sul valore dell'alloggio di Euro 103.850,00 = – Euro 5.025,00

Predisposizione A.P.E. – Euro 360,00

**Totale detrazioni: Euro 5.385,00**

**Valore attuale rettificato P.T. 1368 del C.C. di Chiadino:**

= Euro 100.500,00 – Euro 5.385,00 =

**Arrotondati Euro 95.000,00**

---

[7] Valore da ritenersi valido "una tantum" in funzione del bene stimato (quindi da ritenersi determinato "a corpo")

[8] Il valore espresso è da ritenersi al lordo di ipoteche e comunque da ritenersi valido anche ove, a seguito di verifica, si riscontrasse uno sviluppo metrico differente da quello catastale utilizzato dallo scrivente per la compilazione del valore stesso

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

**q)** per quanto a: ***…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. 266/2006 modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014;***

valore catastale *attuale* in caso di applicazione dell'Imposta di Registro come da art. 1, comma 497 della L. 266/2006 modificato a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 6/2014:

**a) per immobile "prima casa" per l'acquirente:**

Rendita catastale (Euro 557,77) x 115,50 = **Euro 64.422,44**

**b) per immobile "seconda casa" per l'acquirente:**

Rendita catastale (Euro 557,77) x 126 = **Euro 70.279,02**

L' Esperto

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 07 giugno 2026

Allegati:

1) fotografie;
2) situazione planimetrica **tavolare** alloggio P.T. 1368 del C.C. di Chiadino;
3) situazione planimetrica **catastale** alloggio, Sez. D, foglio 7, pcn. 1185, sub. 9;

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

4) titolo di acquisto sub G.N. 11477/2018;

5) certificato di stato di famiglia di residenza ufficio anagrafe Comune di Trieste

6) certificato residenza e vicende domiciliari

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