

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Esecuzione Immobiliare promossa da: Condominio via Carnaro 13 <i>In persona amm.re pro-tempore</i>	Ruolo Esecuzione →	54/2025
	Giudice	dott. F.S. Moscato
Debitore executato: XXXXX YYYY	Udienza →	<u>12/03/2026</u>
	Esperto Stimatore nominato: dott. Giancarlo Vellani	

PRINCIPALI EVIDENZE

1	Data conferimento incarico →	via P.E.C. dd. 13/10/2025
2	Data giuramento →	21/01/2026
3	Quesito demandato all'Esperto →	<u>Come allegato alla comunicazione di conferimento incarico</u>
4	Ricerche svolte presso:	Ufficio Tavolare di Trieste; Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto Fabbricati); Comune di Trieste – Archivio Tecnico e/o Ufficio Tecnico; Soprallugo in natura; Reperimento comparativi di avvenute vendite;
5	Data sopralluoghi: 02/04/2025 in sede di precedente procedura esecutiva sub R.E. 102/2024	Alla presenza di: familiare del debitore executato; avv. C. Xyxyx quale custode nominato

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 medie dimensioni sito al secondo piano (in **assenza** di ascensore) di un palazzo risalente alla seconda metà degli anni '50 situato in una zona ormai periferica della città, affacciato sul tronco iniziale della viabilità che dalla zona dello Scalo Legnami (rione di Chiarbola) conduce verso l'Altopiano carsico, in corrispondenza di quello che fu il Palazzetto dello Sport triestino, scontando quindi un'ubicazione sostanzialmente non di pregio e di modesto interesse da parte del mercato immobiliare; in ogni caso, entro un paio di centinaia di metri è reperibile tutta la gamma delle principali infrastrutture commerciali/amministrative necessarie, con caratteristiche rionali; l'intero contesto è collegato con il centro cittadino (dal quale dista circa 3,5 km.) sia

in termini viari che a livello di trasporto pubblico; non è però raggiungibile a piedi;

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

PARTITA TAVOLARE 4879 DEL C.C. DI CHIARBOLA SUPERIORE

Corpo Tavolare 1

Ente indipendente costituito da alloggio sito al secondo piano con cantina al pianoterra della casa civ. 13 di via Carnaro costruita sulla p.c.n. 310/14 in P.T. 1570 di Chiarbola, il tutto colorato in giallo e segnato "4" nel piano sub G.N. 2795/1974, con congiunte 100/1.000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 1570 di Chiarbola

Proprietà:

Pres 05/05/2014 G.N. 4300 (titolo di provenienza: compravendita)

XXXXX YYYY (TS 17/08/2004) con 1/1

debitore esecutato per l'intera proprietà

Aggravi:

Pres. 13/07/2021 G.N. 8680

Annotato pignoramento immobiliare promosso dal Condominio di via Carnaro 13 per il credito di Euro 5.764,63 di capitale, oltre ad interessi, spese e successive occorrenze come da titolo

Pende G.N. 12509/2024 – accolto in data 27/01/2025 ma non ancora trascritto sul Tomo tavolare – per annotazione di pignoramento promosso dal

Condominio di via Carnaro 13 in persona dell'amm.re pro-tempore per Euro 7.240,74 oltre alle successive occorrenze come da titolo;

Pende G.N. 7777/2025 – accolto nelle date del 06/08/2025 e 22/10/2025 ma non ancora trascritto sul Tomo tavolare – per annotazione di pignoramento promosso dal Condominio di via Carnaro 13 in persona dell'amm.re pro-tempore per Euro 7.240,74 oltre alle successive occorrenze 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 negli atti di pignoramento immobiliare promossi dallo stesso Creditore, ed intavolati sub G.N. 7777/2025 per cui è azionata la presente procedura esecutiva 54/2025;

- **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 ulteriore altro aggravio iscritto alla data della presente

Relazione di Stima oltre a quello sopra riportato;

- a **livello catastale** il compendio risulta così censito in via unitaria:

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita
E/6	310/14	5	v. Carnaro 13	2	2	A/3	4	5,0 vani	87 ¹ 84 ²	619,75
E/6	310/14	11	v. Carnaro 13	T	2	C/2	5	13 mq.	16 ¹	35,58
Intestatario →			XXXXXX YYYY (TS 17/08/2004) 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; situazione congruente ed aggiornata;

- le iscrizioni tavolari e quelle catastali **sono concordanti**; entrambe identificano correttamente i beni (unità abitativa e cantina) oggetto di stima;

- le planimetrie catastali come reperite in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto **risultano**:

a) **corrispondente** allo stato dei luoghi per quanto a quella della cantina;

¹ Superficie catastale totale

b) **NON corrispondente** allo stato dei luoghi per quanto a quella dell'alloggio, ed in particolare per quanto riguarda la cucina, ampliata mediante "fusione ed incorporazione" con il retrostante vano dispensa, e contemporanea ri-configurazione del ripostiglio mediante spostamento del precedente muro divisorio "ripostiglio/dispensa";

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

- nessuna comunicazione da riferire.

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 secondo piano (in assenza di ascensore) di un palazzo risalente alla seconda metà degli anni '50,

² Totale escluse aree scoperte superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte,

identificato dal civ. 13 di via Carnaro, articolato su n. 5 piani “fuoriterra”, 4 dei quali destinati ad abitazioni e quello a livello del piano stradale destinato a cantine;

- **localizzazione**: in ambito periferico, a ridosso dell’inizio della via Carnaro in corrispondenza del Palazzetto dello Sport di Chiarbola, zona costantemente trafficata e di scarsa valenza ambientale; presenza di un ampio parcheggio ad accesso libero nelle immediate vicinanze;
- **caratteristiche strutturali del palazzo di ubicazione**: fabbricato realizzato con struttura mista in cemento armato e murature portanti in mattoni, solai interpiano in laterocemento, pareti divisorie in laterizi/mattoni, tetto di tipo piano con copertura in guaina; facciate esterne normalmente intonacate e trattate con rivestimento “tipo marmorino” in buone condizioni generali; è assente il “cappotto” termoisolante;
- **altezza interna dell’unità immobiliare**: alloggio avente un’altezza interna pari a circa 2,80 mt.; non vi è presenza di controsoffitti “in ribasso”;
- **composizione interna**:
l’unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare identifica un alloggio incentrato su un **atrio/ingresso** (accessibile dal pianerottolo mediante comune porta in legno, non blindata, priva di maniglie e serrature, caratterizzato da pavimento in listoni di laminato melamminico - in cattive

condizioni di conservazione/manutenzione - e pareti dipinte e trattate con effetto “nuvolato”), sul quale disimpegnano rispettivamente in senso antiorario:

- 1) la **cucina** (ampia, di tipo abitabile ed avente accesso al poggiolo), pavimentata con quadroni ceramici 60x60 ed avente pareti semplicemente tinteggiate, salva la zona dei mobili della cucina, rivestita con una “fascia” ceramica; in tale vano è localizzata la caldaia a gas per la produzione dell’acqua calda ad uso domestico (escluso il riscaldamento, di tipo centralizzato); vano in condizioni medie, comunque da rifinire/riammodernare;
- 2) una **prima stanza**, di ampia metratura e verosimilmente destinata a soggiorno ma in sede di sopralluogo riscontrata quale camera da letto; pavimentata con listoni di laminato melamminico (in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione), con pareti dipinte e trattate con effetto “nuvolato”; vano in condizioni medie, comunque da rifinire/riammodernare;
- 3) una **seconda stanza**, di ridotte dimensioni e dalla quale si accede direttamente - essere state tolte le porte - ad un piccolo terrazzino trasformato in veranda (per la cui regolarità edilizia vedi oltre); pavimentata con listoni di laminato melamminico (in pessimo stato di conservazione/manutenzione), con pareti dipinte e trattate con effetto

“nuvolato”, anch’esse in modeste condizioni; vano in cattive condizioni, da riammodernare/ristrutturare;

4) una **terza stanza**, anch’essa di buona metratura e destinata quale camera da letto matrimoniale; si presenta pavimentata con i consueti listoni di laminato melamminico (in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione) e pareti dipinte e trattate con effetto “nuvolato”, in modeste condizioni; vano in condizioni mediocri, privo della porta – sostituita da un semplice pannello di tavole lignee – da riammodernare/ristrutturare;

5) il **bagno-w.c.**, unico per l’intero appartamento, accessoriato con lavabo, bidet, water e doccia, quest’ultima di tipo “box” e liberamente disposta all’interno del bagno; pavimento realizzato in elementi ceramici, presenti anche sulle murature perimetrali; vano in condizioni medie, da riammodernare/ristrutturare;

Il tutto è completato da un piccolo ripostiglio presente sulla destra della porta d’ingresso, prima della cucina.

La pavimentazione prevalente è quindi realizzata con listoni laminati simil-legno in condizioni tali da richiederne la totale sostituzione, come è da ri-collocare la totalità delle porte interne in quanto variamente assenti/danneggiate.

Anche le finiture ceramiche, ove presenti, sono superate in termini qualitativi.

L'alloggio è dotato di riscaldamento centralizzato (quindi secondo una gestione demandata all'Amministrazione condominiale) ed i termosifoni sono dotati di "contacalorie".

La serramentistica esterna è realizzata in alluminio bianco e vetrocamere.

A livello del poggiolo vi è un elemento a "L" costruito in vetro-alluminio in funzione di frangivento (di vetustà ultratrentennale) la cui presenza non risulta assentita/prevista da alcun progetto pur essendo rappresentato nelle facciate di cui al progetto per l'installazione della veranda e quindi in quel momento essendo stato dato per acquisito; allo stato attuale una simile realizzazione rientra nelle fattispecie attuabili in regime di "edilizia libera" ex art. 16 L.R.

L'immobile gode di luminosità naturale complessivamente buona scontando affacci su 3 lati.

Al pianoterra vi è la cantina di pertinenza, delimitata da murature e con pavimentazione in cemento, e, come da dichiarazione delle persone presenti al momento del sopralluogo, utilizzata per accedere alle 2 cantine disposte lateralmente ad essa dai rispettivi proprietari pur se in assenza di servitù/altro titolo.

- condizione principali dell'intero alloggio: mediocri, da ristrutturare;
- condizione delle finiture: degradate/appena sufficienti;

- impianto elettrico: **presenza di interruttori differenziali, da rivedere**; non reperita alcuna certificazione in ordine alla “conformità” del suddetto impianto;
- panoramicità: **sufficiente**;
- impianto di climatizzazione: **non 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, che vi risiede con la propria famiglia, 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 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 a favore di terzi;

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;*

- L'edificio risulta essere stato costruito antecedentemente alla data del 01/09/1967, e più precisamente a seguito della Licenza Edilizia sub prot.corr. 721/2-57 dd. 02/04/1958; l'abitabilità risulta rilasciata con atto del Comune di Trieste sub prot. Corr. 721/4-57 dd. 15/01/1960.

- Lo stesso alloggio risulta essere stato oggetto di modifiche, e precisamente di installazione di una veranda (posta a chiusura del piccolo poggiolo avente accesso dalla camera "centrale", di più piccole dimensioni) giusta Autorizzazione edilizia sub prot. Corr. 83/13/718 dd. 25/11/1983;

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'e-ventuale 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;*

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

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

- lo specifico immobile **NON** è mai stato 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 fabbricato 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 circa Euro 2.500,00/anno, comprensive delle spese di riscaldamento in quanto di tipo centralizzato;

- ***eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora esigibili:*** nel corso dell'ultima assemblea condominiale (tenutasi ancora in data 10/04/2025) è stato deliberata la sostituzione dell'impianto citofonico con altro impianto dotato di video, non comunicando alcun dato su costi e tempistica dell'operazione;

- ***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 9.847,08, di cui Euro 2.692,40 relativi al periodo 2025 ed Euro 7.154,68 risalenti alle gestioni precedenti; il

tutto con l'avvertenza che la cifra "a debito" dell'ultimo biennio – e quindi ripetibile sul nuovo acquirente in sede esecutiva – dovrà essere ricalcolata dopo la data di aggiudicazione per quanto attiene la gestione ordinaria in relazione ai 2 anni precedenti se non soddisfatta dalla presente procedura.

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 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;

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 <u>massima</u> ³
alloggio sub cat 5 v. Carnaro 13	A/3	619,75	104.118,00	1,06%	1.103,65
cantina sub cat 11 v. Carnaro 13	C/2	35,58	5.977,44	1,06%	63,36

b) prospetto riepilogativo e descrittivo:

vedi prima pagina della presente Relazione di Stima

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;*

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

- l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) risultava essere stato rilasciato ed allegato al contratto di compravendita come depositato in atti sub G.N. 4300/2014 a favore dell'attuale soggetto esecutato e recava i seguenti dati:
data di compilazione: 13/01/2014;
validità: anni 10 (quindi fino al 13/01/2024), **da ritenersi scaduto**;
classe energetica dell'alloggio in esame: "F" (consumo dichiarato 145,66 Kwh/mq./anno);
depositato presso il Catasto Energetico della Regione F.V.G.: certificato codice 00469-2014-TS-APE-DEF;
- essendo scaduto, si indica in circa **Euro 360,00** (comprensivo di Cassa previdenziale ed IVA) il costo per la predisposizione di un nuovo attestato di qualificazione energetica, che andrà detratto al valore finale del bene;

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'unità abitativa:

<u>Metodo di misurazione: Superficie utile</u> come da indicazione di cui all'Attestato di Prestazione Energetica, e corrispondente alla Superficie Catastale Totale				
piano	destinazione d'uso	Superficie catastale		
secondo	abitazione	87,00		

6	Valutazione:	
Metodo di stima:	<p><u>comparativo per valori similari;</u> 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. 2 compravendite concluse nel periodo 2021-2022 aventi ad oggetto unità immobiliari collocate all’interno dello stesso palazzo; i dati reperiti, per momento temporale di riferimento, sono comunque utilizzabili in termini di confronto; il tutto come riassunto nel quadro sinottico di seguito predisposti:</p>	

Comparativi e calcolo valori unitari di riferimento					
	Identificativo immobile	data compravendita	Composizione e superficie lorda	Importo transazione come da contratto	Valore unitario in €/mq
1	via Carnaro 13 (stesso stabile)	29/03/2022 , in atti tavolari sub G.N. 4006/2022 Not. Paparo, rep. 123845	Unità abitativa primo piano cat. A/3, sup cat. totale 120 mq. , con cantina al pianoterra, C/2 sup. cat. totale 19 mq.	Totale Euro 155.000,00, di cui Euro 144.538,00 per l'alloggio ed Euro 10.462,00 per la cantina	Circa 1.205,00/mq. ⁴
2	via Carnaro 13 (stesso stabile)	26/11/2021 , in atti tavolari sub G.N. 14631/2021 Not. Zampar, rep. 9727	Unità abitativa secondo piano con cantina al pianoterra, cat. A/3, sup cat. totale 142 mq.	Totale Euro 163.000,00, di cui Euro 143.00,00 per l'alloggio ed Euro 20.000,00 per l'autorimessa	Circa 1.005,00/mq. ⁵

⁴ Derivante dall'operazione: Euro 144.358,00 : 120 mq. quale "superficie totale" = Euro 1.204,48,00/mq.

⁵ Derivante dall'operazione: Euro 143.000,00 : 142 mq. quale "superficie totale" = Euro 1.007,04/mq.

7	Parametro unitario e determinazione del valore	
<p>Come rilevabile dall'osservazione dei valori unitari ricavati dai dati dei comparativi reperiti, i valori al mq. sono comunque allineati verso il basso, con uno scarto di circa 200,00 Euro tra i 2 parametri riscontrati, un tanto confermando la "modestia" delle unità immobiliari collocate nello specifico palazzo, che a sua volta "sconta" la localizzazione, periferica e "stretta" tra 2 importanti viabilità.</p> <p>Un tanto premesso, quale <u>verosimile parametro attuale</u> di riferimento ai fini della determinazione del valore commerciale viene assunto l'importo medio di Euro 1.100,00/mq. (tale dato contemperando rispettivamente da un lato l'incremento dei valori unitari, saliti nell'ultimo periodo, e dall'altro il consistente debito condominiale e le condizioni generali dell'immobile oggetto di stima, da ristrutturare in qualsiasi ordine di finitura); in ogni caso si evidenzia che i valori di scambio di cui ai comparativi reperiti sono riferiti a contrattazioni "in regime di libero mercato", essendo inferiori rispetto ai dati di cui alle tabellazioni O.M.I. di seguito esposte, e precisamente per quelle unità abitative di tipo economico in condizioni "normali" per la zona di riferimento; la cantina sarà invece oggetto di autonoma valutazione "a corpo".</p>		

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo

Provincia: TRIESTE
 Comune: TRIESTE
 Fascia/zona: Semicentrale/SAN GIACOMO **CHIARBOLA** SERVOLA - MONTE SAN PANTALEONE
 Codice di zona: C2
 Microzona catastale n.: 6
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1800	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1500	L
Autorimesse	NORMALE	850	1100	L
Box	NORMALE	1200	1800	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	900	L

8 determinazione del valore⁶

Assunto quale parametro di riferimento il valore unitario di Euro 1.100,00 per l'unità abitativa, si determina il più verosimile valore attuale delle componenti immobiliari in P.T. 4879 di Chiarbola come di seguito:

⁶ Valore da ritenersi valido "una tantum" in funzione del bene stimato (quindi da ritenersi determinato "a corpo")

unità abitativa 2° piano via Carnaro 13, sub. cat. 5:

mq. catastali totali 87 x Euro 1.100,00/mq. = Euro 95.700,00 ⁷

unità “cantina” al pianoterra via Carnaro 13, sub. cat. 11:

“a corpo” = Euro 3.000,00

Totale valore lordo Euro 98.700,00

Detrazioni:

Riduzione di valore di mercato per l’assenza della garanzia

per vizi del bene venduto: 5% calcolato sul valore

dell’alloggio di Euro 98.700,00 = - Euro 4.935,00

Produzione A.P.E. - Euro 360,00

Totale detrazioni: Euro 5.295,00

Valore attuale rettificato P.T. 4879 di Chiarbola:

= Euro 98.700,00 – Euro 5.295,00 =

Arrotondati Euro 93.400,00

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*

⁷ 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

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:

Somma rendite catastali (Euro 655,33) x 115,50 = **Euro 75.690,62**

b) per immobile “seconda casa” per l'acquirente:

Somma rendite catastali (Euro 655,33) x 126 = **Euro 82.571,58**

L' Esperto

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 21 gennaio 2026

Allegati:

- 1) fotografie;
- 2) situazione planimetrica **tavolare alloggio e cantina** P.T. **4879** di Chiarbola;
- 3) situazione planimetrica **catastale alloggio** Sez. V, foglio 17, pcn. 310/14 subalterno 5,
- 4) situazione planimetrica **catastale cantina** Sez. V, foglio 17, pcn. 310/14 subalterno 11,

5) titolo di acquisto;

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

7) certificato residenza e vicende domiciliari