



Lara Gregori
architetto
via Fabio Filzi, 8 - 34132 Trieste
email: laragregori.architetto@gmail.com
cell: 3495136732

Tribunale Civile di Trieste

Esecuzione immobiliare n° 111/2024

Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato

Promossa da: ---

Contro: ---

RELAZIONE DI STIMA

0. Premessa e operazioni svolte

La scrivente arch. Lara Gregori, con studio in Trieste in via Fabio Filzi civ. n° 8, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trieste al n° 857, nominato E.d.G. nel procedimento oggettivato, il giorno 27 marzo 2026 assumeva l'incarico con lo specifico quesito come allegato nel verbale di nomina. Risultava custode giudiziario l'avv. ---, nominato in data 3 febbraio 2025.

In data 08.04.2026 la sottoscritta presentava specifica formale richiesta al Comune di Duino Aurisina per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie, in particolare riguardo procedure sanzionatorie in corso relative all'immobile sito in Comune di Duino Aurisina – località Villaggio del Pesatore. La richiesta al Comune di Duino Aurisina è stata riscontrata, mediante il reperimento della documentazione relativa all'immobile. La sottoscritta richiedeva anche all'Archivio Tecnico del Comune di Duino Aurisina i necessari dati sull'immobile.

Il giorno 20 aprile 2026 il Custode nominato concedeva l'accesso all'immobile.

Si procedeva inoltre ad acquisire i necessari dati presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e l'Ufficio Tavolare.

Si effettuava anche una verifica presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti d'affitto.

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un alloggio, posto in testa a una serie di tre case a schiera, costituito da piano terra e primo piano, con aree esterne anteriormente e posteriormente, in frazione Villaggio del Pescatore, 49 a Duino Aurisina.

- 1. Descrizione dei 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, segnalazione di eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicazione del titolo di acquisto**



Lara Gregori
architetto
via Fabio Filzi, 8 - 34132 Trieste
email: laragregori.architetto@gmail.com
cell: 3495136732

Tavolarmente la proprietà è identificata dalla:

P.T. 572 del C.C. di Duino – c.t. 1° – p.c.n. 221 edificio civ. n. 49

Foglio A (seconda parte) Iscrizione

– nulla –

Foglio B (proprietà) Iscrizioni

- *posta 1) omissis (cancellata)* -

Pres. 18.06.1984 GN. 5150

2. In base al contratto di cessione dd. 24.05.1984, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

a) – *omissis (cancellato)* –

b) ---- in ----(---, ---) con ½ p.i.

Pres. 14.10.1992 GN. 9270

3. In base al certificato di eredità dd. 18.09.1992, si intavola il diritto di proprietà di ½ p.i. del c.t. 1° a nome di:

----- (----, ----) con ½ p.i.

Foglio C (aggravi) Iscrizioni

Pres. 14.11.2007 G.N. 14449

1. In base al mutuo dd. 08.11.2007, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Banca di Credito Cooperativo di Staranzano Società Cooperativa con sede in Staranzano, per complessivi Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da art. 4 del titolo a peso del c.t. 1°.

Pres. 13.11.2024 G.N. 12555

2. Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare promosso da ----, titolare dell'omonima impresa individuale con sede in Cordenons, per l'esazione di Euro 10.229,70 oltre a successive occorrendo.

Si allega l'estratto tavolare della P.T. 572 di Duino eseguito in data 30.04.2026

Presso i Servizi Catastali – Catasto dei Fabbricati, il bene risulta censito:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28.04.2026

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRIESTE

Immobile di catasto fabbricati 1

> Dati identificativi: Comune di **DUINO-AURISINA (D383) (TS)** Sez. Urb. **B** Foglio **10** Particella **.221**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **DUINO-AURISINA (D383B) (TS)**

Foglio **10** Particella **.221**

VARIAZIONE del 28/05/2001 Pratica n. 48521 in atti dal 28/05/2001 (GB) RETTIFICA P.C. EDIFICIALE (n. 3455.1/2001)



Lara Gregori
architetto
via Fabio Filzi, 8 - 34132 Trieste
email: laragregori.architetto@gmail.com
cell: 3495136732

Annotazione di immobile: BUSTA N. 1796

> **Indirizzo:** FRAZIONE VILL. DEL PESCATORE/RIBISKO NASELJE n. 49 Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/03/2011 Pratica n. TS0036278 in atti dal 18/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 5068.1/2011)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 738,53** Categoria **A/3**, Classe **5**, Consistenza **6,5 vani**

VARIAZIONE del 28/05/2001 Pratica n. 48521 in atti dal 28/05/2001 (GB) RETTIFICA P.C. EDIFICIALE (n. 3455.1/2001)

> **Dati di superficie**

Totale: **98 m²** Totale escluse aree scoperte: **98 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/07/1976, prot. n. 743

Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

1. --- (CF ----)

nata a ----(--) il -----

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/05/2001 Pratica n. 48521 in atti dal 28/05/2001 (GB) RETTIFICA P.C. EDIFICIALE (n. 3455.1/2001)

Presso l'Ufficio catastale si è rinvenuta inoltre, la seguente documentazione:

- Planimetria catastale attuale.

Si allega la planimetria catastale.

Presso l'ufficio tavolare è stata acquisita la copia dei titoli di provenienza.

Si allega la copia dell'atto di provenienza--contratto di cessione (G.N. 5150/1984).

Si allega la copia dell'atto di provenienza--certificato di eredità (G.N. 9270/1992).

2. Verifica della concordanza tra le trascrizioni 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

Vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari.

Trattasi di casa unifamiliare, per cui non sono presenti planimetrie in atti tavolari; vi è concordanza mappale tra il piano tavolare sub G.N. 4694/1972 e la mappa catastale in atti.

Si segnala che l'ampliamento al piano terra ("veranda") non risulta inserito e campito nella mappa catastale; inoltre nella planimetria in atti catastali non sembrano rappresentate le due aree esterne. Per conformare la situazione, si ipotizza la necessità di redigere un Tipo Mappale e la Denuncia di Variazione Catastale, con una spesa tecnica di Euro 3.500,00 + IVA.

Si allega estratto del piano tavolare GN. 4694/1972.

3. Riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura

Vi è concordanza tra gli identificativi catastali e tavolari.

Trattasi di casa unifamiliare, per cui non sono presenti planimetrie in atti tavolari; vi è concordanza mappale tra il piano tavolare sub G.N. 4694/1972 e la mappa catastale in atti.

Si segnala che l'ampliamento al piano terra ("veranda") non risulta inserito e campito nella mappa catastale; inoltre nella planimetria in atti catastali non sembrano rappresentate le due aree esterne. Per conformare la situazione, si ipotizza la necessità di redigere un Tipo Mappale e la Denuncia di Variazione Catastale, con una spesa tecnica di Euro 3.500,00 + IVA.

4. Descrizione analitica dei 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

Durante il sopralluogo di data 20 aprile 2026, concesso dal custode giudiziario e alla presenza di sig.ra ----, qualificatasi proprietaria dell'immobile, che dava l'accesso, unitamente al figlio sig. ---- si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente.

Il bene ha affaccio verso il porticciolo ed è costituito dall'unità di testa di tre case a schiera, con aree scoperte anteriormente e posteriormente all'edificio. L'edificio si sviluppa in piano terra e primo piano. Al primo piano è presente un poggiolo. Le facciate sono intonacate e la copertura è a falde inclinate.

L'ingresso alla proprietà avviene anteriormente dalla strada attraverso un'area esterna. Sull'area esterna anteriore è presente una struttura perimetrale in legno. Sono inoltre presenti tende sia a protezione del giardino che delle finestre e del poggiolo del piano superiore. Posteriormente all'edificio è presente una veranda che si apre su un'area esterna parzialmente coperta da un manufatto in legno.

L'alloggio è composto al piano terra da ingresso, dal quale parte la scala di collegamento con il piano superiore, disimpegno e soggiorno collegati direttamente (assenza porta), ripostiglio (finestrato), bagno e sottoscala; al primo piano da disimpegno, tre stanze e bagno. Una stanza al primo piano si apre su un poggiolo. Dalla parte posteriore del soggiorno si accede alla veranda in muratura posta nell'area posteriore non coperta, allestita a cucina, nella veranda è presente una cappa di aspirazione. Si evidenzia che la scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano ha larghezza di m 0,80.



Lara Gregori
architetto
via Fabio Filzi, 8 - 34132 Trieste
email: laragregori.architetto@gmail.com
cell: 3495136732

Il piano terra ha pavimento in piastrelle e pareti tinteggiate. Nel soggiorno è presente un abbassamento collegato con un elemento di rivestimento a parete, in legno e parte del soffitto e rivestito in quadrotti. Le parti della veranda allestita a cucina e del bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle. Il bagno risulta allestito con lavandino e WC ed è presente un sistema di aspirazione forzata. La scala di collegamento tra i due livelli è rivestita in marmo.

Al primo piano il pavimento è con prefinito, le pareti sono in parte tinteggiate in parte rivestite con carta e il soffitto di una stanza è stato ribassato con un controsoffitto a quadrotti in due stanze e in cartongesso in una camera che è stata recentemente oggetto di riatto. Il bagno ha pavimento in piastrelle e pareti parzialmente rivestite in piastrelle. Il bagno risulta completo di lavandino, bidet, doccia e WC ed è presente uno scaldavivande.

I serramenti esterni sono di varia tipologia, colore e materiali (legno-alluminio, alluminio e pvc) e non appaiono quelli originali. I serramenti interni sono in legno. In particolare il serramento della camera con balcone appare in situazione precarie in quanto il lavoro di montaggio e di sigillatura appare non completato ed il serramento sostituito nella camera affacciata sul retro non è stato oggetto di sigillatura finale delle spallette.

Dal primo piano si accede tramite una botola a soffitto al sottotetto/intercapedine dell'abitazione; lo spazio non è stato visitato.

Nella parte posteriore del bene è presente un'area esterna pavimentata parzialmente coperta da una tettoia e da una tenda da sole a bracci estensibili. La parte su cui insiste la tettoia è stata delimitata da delle divisioni in legno alte circa m 1,80.

L'unità è dotata di impianto elettrico, gas, idrico, di riscaldamento e di climatizzazione nel soggiorno e nel disimpegno al primo piano. I radiatori sono in alluminio.

Per gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità né il libretto di caldaia. Si annota che lo scarico dei fumi della caldaia non è a norma.

Complessivamente lo stato di manutenzione del bene è discreto.

5. Verifica si trattasi di bene affettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, con estrazione del certificato anagrafico che dimostri se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento

In data 24 aprile 2026 la sottoscritta ha inoltrato al Comune di Duino Aurisina la richiesta per verificare se l'immobile, all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento, risultava affettivamente adibito ad abitazione degli esecutati e della famiglia con loro convivente. Il Comune di Duino Aurisina, in data 15 maggio 2026 riscontrava la richiesta comunicando che la Sig.ra ----- con la sua famiglia dalla data del 31.10.2024 risulta abitare in Duino Aurisina, fraz. Villaggio del Pescatore 49.

Si allega la situazione di famiglia storica ricevuta dal Comune di Duino Aurisina.

6. **Accertamento di eventuali rapporti di locazione (con precisazione della data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), espressione sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 del c.c.**

In data 1 aprile 2026 è stata inviata specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Trieste. L'Agenzia delle Entrate ha riscontrato la richiesta in data 10 aprile 2026 comunicando che alla data del riscontro non risultano stipulati e registrati contratti da parte di ----- sui beni immobili oggetto della perizia.

L'immobile, al momento del sopralluogo appariva abitato.

Si allega la comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate.

7. **Verifica della 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**

La variante 27 del P.R.G.C. del Comune di Duino Aurisina colloca l'area in zona omogenea A3 – Nuclei dei villaggi istriani. La ricognizione dei vincoli contenuta nel P.R.G.C. pone l'area tra i beni soggetti a tutela ai sensi della Legge 1497/39 – Vincolo paesaggistico e bellezze naturali (ora D.Lgs 42/04). L'area risulta interna alla Fascia di 300 m dei territori costieri.

Il PPR del FVG inserisce l'area in cui è situato il bene tra il Paesaggio dei villaggi costieri – Centri borghi storici e rurali.

L'edificio rientra nel <<Villaggio Timavo>> e rientra della <<cellula tipo C11>>. Il permesso di costruzione è stato rilasciato in data 27 giugno 1958 previo Nulla osta della Soprintendenza prot. n. 1488 dd. 20.06.1958.

In data 01.07.1986 con prot. 4860, risulta presentata comunicazione ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85 per modifiche interne all'immobile.

In data 06.07.1988 con prot. 6544/87 risulta rilasciata una concessione edilizia per la esecuzione di <<rifacimento della veranda dell'edificio n° civ. 49 del Villaggio del Pescatore, p.c. 221 del C.C. di Duino>>. Il progetto prevedeva anche la chiusura della finestra a servizio del wc al piano terra e la creazione all'interno del wc di un anti wc. L'ultimazione lavori è stata comunicata in data 19.06.2009.

In data 19.06.2009 risulta presentata domanda di archiviazione della domanda di condono n. 472 prot. 2178 dd. 29.03.1986 per l'avvenuta presentazione della concessione edilizia prot. n. 6544/87 dd. 06.07.1988.

L'agibilità è stata rilasciata con prot. corr. n. 958 dd. 18.07.1960.

8. **Verifica della presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita**

Nulla

9. **Verifica della 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**

Lo stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo presenta alcune differenze rispetto alla situazione risultante dall'ultimo atto abilitativo agli atti (concessione edilizia per il <<rifacimento della veranda dell'edificio n° civ. 49 del Villaggio del Pescatore, p.c. 221 del C.C. di Duino>> prot. 6544/87 dd. 06.07.1988); si deve rilevare inoltre che il progetto allegato non indica la presenza della cucina a servizio dell'alloggio. Riguardo le differenze presenti, al piano terra non è presente la porta tra l'atrio e il soggiorno e il wc non è suddiviso in anti wc e wc come progettualmente indicato. Inoltre anteriormente è presente una struttura aperta con profili in legno e posteriormente, in posizione antistante la veranda, un manufatto privo di porta con ingresso dallo spazio esterno posteriore.

Si rileva inoltre che i serramenti esterni risultano, come più sopra detto, di tipologia diversa, e, per quanto riguarda il prospetto posteriore, non corrispondenti a quanto agli atti. Sulla facciata laterale sono infine presenti due unità per la climatizzazione dell'alloggio.

Al fine della regolarizzazione di quanto sopra indicato, tralasciando le differenze rientranti nella manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 4 comma 2 della L.R. 19/09 che non inficiano sulla regolarità, risulta necessario realizzare l'anti wc tra il wc e il soggiorno e una cucina/angolo cottura interno.

Riguardo la difformità esterna costituita dal corpo posteriore antistante la veranda, considerando la necessità di procedere ad una valutazione statica, alla necessità conseguente di ottenere una compatibilità paesaggistica con la successiva presentazione di sanatoria edile, considerando anche la necessità di adeguare il manufatto stesso, si ritiene più economica la rimozione del manufatto. La regolarizzazione dei serramenti presenti potrà essere eseguita



Lara Gregori
architetto
via Fabio Filzi, 8 - 34132 Trieste
email: laragregori.architetto@gmail.com
cell: 3495136732

mediante l'ottenimento di una compatibilità paesaggistica che preveda la sostituzione con l'omogeneizzazione degli stessi. Con tale atto potranno essere anche regolarizzati la presenza dei condizionatori (con opere) e degli elementi in legno anteriori. Per quanto riguarda questi ultimi, si ritiene possibile, ma non certamente sicuro, l'ottenimento della compatibilità in ragione della presenza degli stessi anche nell'unità adiacente. Deve comunque essere considerato il possibile diniego per tale struttura.

Per gli impianti non sono state esibite le dichiarazioni di conformità e in particolare per l'impianto di riscaldamento non è stato esibito il libretto di caldaia e lo scarico della caldaia non risulta a norma. Risulta pertanto necessario un intervento di rifacimento degli impianti per l'emissione delle dichiarazioni di conformità ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008.

Il costo per la regolarizzazione di quanto sopra viene indicato (al netto di IVA) pari a € 5.000,00 per l'asporto del manufatto posteriore; € 14.000,00 per la sostituzione dei serramenti; € 1.000,00 per le opere di mitigazione delle unità per il condizionamento; € 1.500,00 per la creazione dell'antibagno; € 3.000,00 per la verifica della canna di esalazione della cucina preesistente e per la creazione della cucina; € 18.000,00 per la regolarizzazione degli impianti. A questi costi devono essere aggiunti € 11.000,00 per prestazioni professionali.

10. Verifica circa l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85

Da quanto accertato non vi sono provvedimenti in atto.

11. Verifica se i beni pignorati sono 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

Nulla

12. Indicazione nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini, delle relative spese

Il bene non fa parte di un condominio

13. Espressione del 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

L'ipotesi non sussiste.

14. Espressione del proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicazione, (qualora necessario) dei relativi tempi, delle procedure e dei costi del frazionamento. Indicazione della valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise

Il caso non sussiste.

15. Indicazione dei 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 redazione, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, di un prospetto riepilogativo e descrittivo

Catastralmente il bene risulta costituito da:

alloggio: categoria A/3 – classe 5 con rendita pari a € 738,53

16. Verifica se vi è o meno l'obbligo di allegare l'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 la predisposizione dell'attestato in caso di assenza

Ai sensi del D.Leg.vo 311/2006 l'attestato di qualificazione energetica è obbligatorio nel trasferimento a titolo oneroso delle singole unità immobiliari. Il costo per la redazione del certificato risulta pari a € 700,00 + IVA.

17. Determinazione del valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadrato 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, 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

Le superfici risultano:

alloggio: mq 97,00

veranda: mq 6,60

poggiolo: mq 3,20

aree esterne: mq 52,00

Per la determinazione della superficie commerciale totale vengono applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

alloggio: 1

veranda: 0,75

poggiolo: 0,20

aree esterne: 0,10

Superficie commerciale:

$m^2 (97,00 * 1 + 6,60 * 0,75 + 3,20 * 0,20 + 52,00 * 0,10) = m^2 107,79$



Lara Gregori
architetto
via Fabio Filzi, 8 - 34132 Trieste
email: laragregori.architetto@gmail.com
cell: 3495136732

Con le premesse sopra riportate il valore commerciale al metroquadro dell'immobile viene fissato in base alle quotazioni di mercato indicate per la zona di Duino Aurisina Periferica/Villaggio dei Pescatore – Sistiana – Visogliano – Aurisina Cave, Centro, Stazione sul sito dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre del 2025, del Borsino dell'Osservatorio Immobiliare FVG e dei valori di mercato.

Il valore a metroquadro di un immobile, con la conformazione e le caratteristiche sopra descritte, posto in uno stabile avente caratteristiche tipologiche, manutentive e di epoca di costruzione analoghe, in questa zona del territorio, alle attuali condizioni di mercato e con i rilievi sopra specificatamente evidenziati rispetto lo stato in essere, viene stimato in €/m² 2.000,00.

Il valore complessivo commerciale dell'immobile risulta quindi:

$$\text{m}^2 107,79 * \text{€/m}^2 2.000,00 = \text{€ } 215.580,00$$

Si ottiene quindi il valore complessivo di: € 215.580,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- stato di occupazione: nulla
- oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica: € 69.540,00
- stato d'uso e di manutenzione: considerato nel valore unitario attribuito
- stato di possesso: nulla
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: acquisizione APE: € 854,00
- assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del 5% del valore.

Determinazione valore del bene:

Determinazione valore complessivo commerciale dell'immobile con adeguamenti e correzioni alla stima:

$$\text{€ } 215.580,00 - \text{€ } (69.540,00 + 854,00) = \text{€ } 145.186,00$$

Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto

$$\text{€ } 145.186,00 - \text{€ } 145.186,00 * 5\% = \text{€ } 137.926,70.$$

Il valore del bene con gli adeguamenti e le correzioni di stima e la riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto è pari a € 137.926,70.

Il valore del bene, è pari a € 137.926,70 (Euro centotrentasettemilanovecento-ventisei/70).

18. Indicazione del 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

Il valore catastale dell'immobile, determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 risulta:



Lara Gregori
architetto
via Fabio Filzi, 8 - 34132 Trieste
email: laragregori.architetto@gmail.com
cell: 3495136732

alloggio: categoria A/3 classe 5 abitazioni di tipo economico.

rendita: € 738,53

allegati:

- 1) estratto tavolare
- 2) visura catastale dd. 28.04.2026
- 3) planimetria catastale attuale del bene
- 4) mappa catastale dd. 28.04.2026
- 5) copia titolo di provenienza per eredità
- 6) copia titolo di provenienza per cessione
- 7) copia piano G.N. 4694-72
- 8) quadro fotografico con pianta su cui vengono indicati i coni fotografici in riferimento all'accesso dd. 20 aprile 2026
- 9) situazione di famiglia storica
- 10) nota Agenzia delle Entrate
- 11) prospetto riepilogativo

Trieste, 25 maggio 2026

dott. arch. Lara Gregori

Lara Gregori

Ordine degli architetti
pianificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
Trieste
Lara Gregori
albo servizio
numero 857
architetto