

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
RELAZIONE PERITALE

* * *

del Geom. FERLUGA Corrado, iscritto al Collegio dei Geometri della
Provincia di Trieste con il n.957 e all'Albo dei Consulenti Tecnici
Giudiziali del Tribunale di Trieste, nominato esperto estimatore nella:

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 21/2026

Giudice dell'esecuzione Dott. Saverio MOSCATO

data di accettazione dell'incarico il 16/03/2026

udienza per la comparizione delle parti al 01/07/2026 ore 9.30

promossa:

contro:

nato a

(), il

Custode Giudiziario: Avv. Giuliano MARIN

---oOo---

Il sottoscritto Geom. Corrado FERLUGA, è stato nominato esperto
estimatore nella procedura sopra emarginata con provvedimento del
Giudice dell'esecuzione di data 09/03/2026.

Il giorno 16/03/2026 ha accettato l'incarico conferitogli e prestato il
giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli,
cui ai seguenti quesiti: (Sub. 1)

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 rivisto 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



precedenti 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.

RISPOSTE AL QUESITO

Con riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Saverio MOSCATO, si dà risposta come segue:

1) SOPRALLUOGI ED ACCESSO AL BENE ESECUTATO

In data 09/03/2026 è stato nominato dal Giudice dell'esecuzione custode giudiziario ed amministratore dei beni l'Avv. Giuliano MARIN con studio legale in Trieste - Via Fabio Severo 8, il quale ha inviato presso la residenza dell'esecutato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, per informarlo della data del sopralluogo il bene pignorato, data che è stata stabilita il giorno 08/04/2026 alle ore 16.00.

Il sottoscritto C.T.U. nominato, come stabilito dalla comunicazione A.R.R., si è recato alla data fissata, presso l'immobile pignorato sito al pianoterra di Via METASTASIO 2-3 (catastalmente) 1-2 (tavolare) e in natura 1B a Trieste, per verificarne la consistenza, lo stato di manutenzione generale e degli impianti dell'unità immobiliare, oltre



ad assumere una documentazione fotografica dell'esterno e dell'interno dell'unità immobiliare locale commerciale in esame

Il primo sopralluogo è stato eseguito dal sotto firmato incaricato e **non si è potuto accedere internamente all'immobile** in quanto la porta era chiusa, e quindi mi sono fermato alle sole verifiche esterne con documentazione fotografica; avvisato di un tanto l'incaricato custode giudiziario Avv. Marin, il quale mi riferiva di **dover incaricare un fabbro per l'apertura forzata dell'accesso**, tale attività è **avvenuta solamente in data 29/05/2026 ad ore 9.00** alla presenza del sottoscritto, del custode giudiziario e del fabbro incaricato, consentendomi di assumere un'ampia documentazione fotografica degli interni.

SITUAZIONE CATASTALE - Catasto Fabbricati

C.C. di TRIESTE

Sez. Q - FM. 21 - p.c.n. 4324 - **Sub. 202** - R.C. 1074,23 - Ctg. C/1 - classe 12 - cons. 75 mq. - Campo Pietro METASTASIO n.2-3 - P.T.

Intestato:

nato a () il ,

(Codice Fiscale), con 1/1 p.i.

(Visura Sub 2a + planimetria Sub 2b)

---oOo---

SITUAZIONE TAVOLARE

Partita Tavolare 18706 di S.M.M. Inferiore



Foglio "A I parte"

Corpo Tavolare 1°

Ente Indipendente costituito da locale d'affari interno 6/11, sito al pianoterra della casa Civ.n.1-2 di Campo Metastasio, costruita sulla p.c.n. 4324 di S.M.M. inferiore in Ct.1° della P.T. 18390, marcato "202" nel Piano Sub. G.N. 5920/1997.

Foglio "A II parte"

Pres. 22 luglio 1997 - G.N. 5920

Si rende evidente che all'unità immobiliare in Ct.1° sono di pertinenza 79,471/10.000 p.i. di permanente comproprietà del Ct.1° della P.T. 18390.

Si rende evidente che l'unità immobiliare in Ct.1° è costruita in diritto di superficie a tempo determinato.

Foglio "B" - Proprietà

Pres. 14 aprile 2010 - G.N. 5053

Si annota presso il Ct.1° la Convenzione Rep. Racc. n.82535 di data 21/12/2009 del Comune di Trieste.

Pres. 28 gennaio 2019 - G.N. 968

In base al trasferimento di immobili di data Trieste 02/04/2008, si intavola il diritto di proprietà del Ct.1° a nome di:

, nato a () il .



G.N. 1603/2026

(Atto accolto ma non ancora trascritto)

Annotato pignoramento immobiliare a favore del Complesso Condominiale Piani e Poggi & S. Anna in Trieste, per il complessivo importo di 6.782,55 €. oltre alle spese, agli interessi e successive occorrendo, a peso dell'immobile in Ct.1° della P.T. 18706 del C.C. di S.M.M. Inferiore e sue p.i. (Sub 3)

4. CONCORDANZA TAVOLARE - CASTATALE

L'unità immobiliare locale d'affari sita al pianoterra dell'edificio di Campo METASTASIO n.1-2, risulta in concordanza tavolare ed alla planimetria catastale; la configurazione planimetrica dell'immobile corrisponde allo stato in natura.

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Oggetto della presente valutazione, come indicato nel Decreto di pignoramento annotato tavolarmente in atti tavolari Sub. G.N. 1603/2026, è il seguente immobile:

Ente Indipendente in C.t.1° della P.T.18706 del C.C. di S.M.Madd. Inf., costituito dal locale d'affari sito al piano terra della casa Civ.n. 1-2 di Campo Metastasio, marcato "202", nel piano in atti tavolari Sub. G.N. 5920/1997.

L'unità immobiliare locale d'affari (in realtà magazzino/deposito) sita al piano terra della casa Civ.n. 1-2 di Campo Metastasio, è stata puntualmente ispezionata assumendo una completa documentazione



fotografica sia esterna del fabbricato condominiale che degli ambienti interni, verificandone anche lo stato delle loro finiture ed impianti.

L'immobile è sito all'interno del grande complesso condominiale cosiddetto Piani & Poggi S. Anna, zona periferica della città ed inoltre zona con alloggi popolari.

L'immobile è composto da un unico ampio vano e di un servizio igienico con regolare disimpegno di anti wc.

L'accesso a detto bene è permesso da un serramento di porta in alluminio anodizzato (stesso materiale per i serramenti di finestra) le condizioni attuali della porta d'accesso sono ben evidenti dalle foto allegate, ovvero mancanza di vetri sostituiti da tavola in legno mal fissata al resto della struttura.

All'interno, come detto trovasi un ampio vano unico con la presenza di colonne portanti della struttura del soprastante edificio, è presente un servizio igienico con relativo antiwc.

Le condizioni attuali non sono buone, con i soffitti (controsoffitto) in parte crollati, le pareti pitturate, il pavimento in piastrelle; il servizio igienico composto da tazza wc, mentre nell'antiwc/disimpegno è presente il lavandino.

Per gli impianti presenti si vede una caldaia – priva del coperchio di chiusura – che dovrebbe fornire l'acqua calda sanitaria per il servizio igienico, per quanto concerne il riscaldamento, la cosa non è rilevabile, nel senso che non si notano apparecchiature atte alla



diffusione del calore, anche a causa di tutto il vario materiale depositato alla rinfusa, ostacolando anche l'accesso.

Si "intravede" una nicchia murale dove si vedono i vari allacci dell'impianto elettrico, al momento disattivato.

(Foto Sub 4)

5. SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Edificio di Campo Metastasio n.1-2

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di TRIESTE, l'edificio eretto sulla p.c.n. 4324 del C.C. di S.M.M. Inferiore in cui insiste l'unità immobiliare locale d'affari sita al pianoterra, ricade in: **Zona Bo2 - Città degli oggetti 2**

Sono zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie semichiusa o aperta, che ripropongono, in alcuni casi, la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con volumetrie elevate e densità edilizia media.

L'edificio fa parte di un complesso urbanistico di edilizia residenziale pubblica, realizzato in diritto di superficie ai sensi dell'art.5 della Legge 865/1971, con Convenzione Rep./Racc. 26343/1264 di data 26/10/1982 al n.4724/1/199, della durata 99 anni rinnovabili, eseguito dalla Impresa edile "CANTIERI EDILIZIA CONVENZIONATA", con contributi regionali e statali.

In particolare il fabbricato si sviluppa su più piani fuori terra e su due estesi corpi di fabbrica distinti, all'interno dei quali sono presenti oltre



agli alloggi, anche posti auto, box auto, cantine ed alcuni locali commerciali tra i quali quello oggetto della presente relazione peritale. Le destinazioni ammesse in tale zona urbanistica sono:

residenziale, servizi, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio, servizi e attrezzature collettive, parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, attività connesse all'agricoltura.

La modalità d'attuazione e gli interventi ammessi sono:

Piano attuativo per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli ampliamenti e nuova edificazione di edifici con If complessivo maggiore di 4,50 mc/mq.

Gli altri interventi si attuano con strumento diretto.

VINCOLI

L'edificio condominiale residenziale di Campo Metastasio 1-2 all'interno del quale insiste al pianoterra l'unità immobiliare in esame, non risulta iscritto nell'elenco degli immobili sottoposti a tutela ai sensi dell'art.10 commi 1 - 3 lett. a) - d) - 4 lett. f) - g) del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., e non è compreso nelle aree soggette al vincolo paesaggistico a tutela di immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art.136 del D.Lgs n.42/2004 (ex L. 1497/1939).

* * * * *

DATI EDILIZI D'ARCHIVIO

L'edificio di Campo Metastasio 1-2, risulta eretto con concessione



edilizia e relativa abitabilità prot. corr. 80/180/21 dd. 12/03/1985.

Premesso che, l'accesso agli atti del Comune di Trieste non garantisce il completo reperimento di tutta la documentazione ivi depositata, tant'è che lo stesso Comune non rilascia attestazioni in merito alle pratiche depositate nel tempo presso i propri uffici, siano esse archiviate che in corso di istruttoria, tutto ciò premesso,

La situazione planimetrica catastale **è allineata** con la situazione in natura, e quindi non risultano eseguite modifiche rispetto alla situazione depositata in atti.

ABUSI EDILIZI E SANZIONI

L'Unità immobiliare in esame non risulta interessata da provvedimenti sanzionatori per eventuali abusi edilizi emessi dal Servizio Edilizia Privata del Comune di Trieste.

6. CENSO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è alcuna affrancazione conseguente a tali pesi.

7. SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE

L'unità immobiliare di Campo Metastasio 2-3, è amministrata condominialmente dalla "Complesso Condominiale Piani & Poggi S. Anna" in persona dell'Amministratore in carica pro tempore.

Come risultante dall'atto di pignoramento in atti le spese condominiali non pagate alla data del 19/02/2026 risultano essere di € 6.782,55.



8. DIVISIBILITA' DEI BENI

L'unità immobiliare considerata la sua modesta dimensione e composizione planimetrica, costituita da un unico accesso dal portico del fabbricato, non consente una comoda ed economica divisione dell'attuale locale e pertanto la stessa, non risulta divisibile; si propone la vendita del bene pignorato in esame in un lotto unico.

9. DATI PER LA COMPILAZIONE DELLE DENUNCE FISCALI

Al fine del calcolo delle imposte municipali sugli immobili secondo le vigenti disposizioni di legge, si riassumono i dati necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale:

Unità immobiliare locale commerciale di Campo Metastasio n.1-2:

Sez. Q - FM. 21 - p.c.n. 4324 - **Sub. 202** - Rendita Cat.le 2.219,47 €.

Piano T - Ctg. C/1 - classe 12 - consistenza 75 mq.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del Decreto Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, modificato e integrato dal Decreto Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009, l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione immobiliare, essendo di tipo "commerciale" destinata alla permanenza di persone, deve essere dotata dell'attestato di prestazione energetica (APE); per tale documento si stima un costo di circa 300,00 €.

11. GODIMENTO DEL BENE E RAPPORTI DI LOCAZIONE

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Trieste



relativamente all'unità immobiliare di Campo Metastasio 1-2, non risultano registrati contratti di locazione, comodato o leasing.

13. AGEVOLAZIONI FISCALI

Ai fini delle agevolazioni fiscali “prima casa”, essendo l'unità immobiliare di Campo Metastasio 1-2 a destinazione commerciale, l'aggiudicatario della presente procedura non può avvalersi del regime fiscale agevolato “prima casa” per l'acquisto del bene.

14. SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame, desunta dalla planimetria catastale allegata alla presente e dai dati catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, sono state calcolate e desunte secondo i criteri di cui al D.P.R. 138/98, e così determinate:

Alloggio	Sup. lorda mq.	Coeff. di dest.	Sup.
Campo Metastasio n.2-3			
Unità immobiliare	75,00	1	75,00
Assieme			75,00
<u>Totale superficie commerciale</u>			<u>75,00</u>

15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

La determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti in questione, assunto che lo stesso deve intendersi *“il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti,*



con interessi opposti e senza alcuna costrizione”.

Definite le caratteristiche dell’immobile, si procede ora ai conteggi estimativi al fine di determinare il più probabile valore di mercato e/o fiscale ad esso attribuibile al 31.12.2025, preso atto dell'attuale stato d'uso, conservazione e destinazione, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche che in qualche modo hanno condizionato la valutazione dei beni in esame, valutata altresì la sua reale appetibilità nel mercato locale attuale, la sua vetustà, e vagliato ogni altro fattore concorrente all'enunciazione di un equo giudizio estimativo secondo il criterio sintetico comparativo con immobili simili, calcolato a metro quadrato di superficie lorda esterna, il quale giunge al valore applicando alle consistenze vendibili i correnti prezzi medi rilevati sul mercato immobiliare di Trieste.

Il valore a mq, elemento basilare nella valutazione sintetica comparativa, è il valore medio risultante dalla ricerca di contrattazioni avvenute nell’ultimo periodo in zona, per unità simili per tipologia e caratteristiche a quello oggetto della presente stima.

Si procede alla valutazione:

Unità immobiliare di Campo Metastasio n.2-3

Ai fini della comparazione valutativa, considerata la particolare ubicazione dell’unità immobiliare in questione, presente in un complesso immobiliare di edilizia convenzionata pubblica ed ad essa solidamente legata anche ai fini della sua destinazione ed utilizzo, si è



ricercato principalmente recenti contrattazioni depositate presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Trieste, riguardanti vendite avvenute per unità immobiliari "locale d'affari" presenti nello stesso complesso immobiliare e/o, in fabbricati presenti nella medesima zona simili per tipologia e destinazione rispetto a quella dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, il cui esito però è risultato negativo.

Alla luce dei risultati negativi sopra esposti, si è ritenuto di comparare il calcolo del valore commerciale secondo il metodo comparativo di contrattazioni recenti presenti sul mercato immobiliare locale.

Lo scrivente C.T.U. ha inteso indicare di seguito, i valori commerciali dell'immobile in questione desunti dal Borsino Immobiliare redatto dalla F.I.A.I.P. e quelli di vendita dichiarata riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio (O.M.I.), tutti riferiti al secondo semestre dell'anno 2025:

Il prezzo al metro quadro di negozi (locale d'affari) in condominio mediamente in vendita nella zona periferica di Trieste in particolare compresi nel complesso immobiliare di Poggi & S. Anna per le unità di tipo "commerciale" Fascia D1 riportate nel Borsino Immobiliare locale, è nella maggioranza dei casi compreso tra 462 €/mq. e 737 €/mq., per un valore MEDIO pari a 600 €/mq.

Il prezzo al metro quadro di unità immobiliari "commerciali (negozi)" mediamente dichiarati nelle vendite della periferia di



Trieste in zona Poggi € S. Anna del Comune di Trieste riportato
nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
Territorio (O.M.I.), è nella maggioranza dei casi compreso tra:

Minimo 600 €/mq. e Massimo 1.000 €/mq.

Dall'esame dei dati sopracitati si è ritenuto comunque congruo
assumere per l'Unità Immobiliare locale d'affari sita al pianoterra
dell'edificio di Campo Metastasio n.2-3, il valore medio desunto dalle
compravendite commerciali riportate dalle O.M.I. dell'Agenzia delle
Entrate locale, assumendo quindi quale parametro di riferimento, il
valore medio di 800,00 €/mq.

Moltiplicando il valore unitario medio calcolato pari a **800,00 €/mq**,
per la superficie dell'immobile oggetto di stima al lordo delle
murature esterne si ottiene il seguente valore complessivo attualizzato
alla data del 31/12/2025:

VALORE DI MERCATO:

Locale d'affari al pianoterra = mq. 75,00

mq.75,00 x 800,00 €/mq = 60.000,00 €. (sessantamila/ euro)

VALORE FISCALE:

Commerciale

R.C. 2.219,47 x 1,05 = 2.330,44 x 40,80 = 95.081,95 €.

(novantacinquemilazeroottontuno/95 euro)

* * * * *



Considerata l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti all'asta, viene praticata una ulteriore riduzione del valore sopra esposto pari al 5%, oltre ai costi per la redazione dell'Attesto di prestazione energetica (APE), si rende pertanto di seguito i valori finali come meglio specificati:

Unità immobiliare:

valore di mercato sopra determinato **60.000,00 €.**, detratti i costi per:

- riduzione per assenza garanzia vizi ($60.000,00 \times 5\%$) = 57.000,00 €.
- costo per la redazione attestato di prestazione energetica = 300,00 €.
- Spese condominiale non pagate = 6.782,55 €.

Per una somma complessiva pari a 49.917,45 €.

Arrotondato a 50.000,00 €.

(cinquantamila/00 euro)

* * *

Ritenendo con quanto esposto, di aver fornito completa risposta a tutti i quesiti, rimango a disposizione del Ill.mo Giudice per ogni integrazione o chiarimento si rendessero eventualmente opportuni.

---oOo---

La presente relazione viene depositata per via telematica nel rispetto della normativa concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, corredata degli allegati sottoelencati, nelle versioni con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato.

