

STUDIO: VIA TOR SAN PIERO N.12
2° PIANO - TRIESTE

CELL. 3496591186 - PARTITA IVA: 01115970327
EMAIL: ARCHITETTO.BALDINI@HOTMAIL.IT

RAFFAÈLE BALDINI
ARCHITETTO

PROGETTISTA E ARREDATORE D'INTERNI
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE
PERITO IMMOBILIARE

Trieste, 12 Maggio 2026

RELAZIONE CTU

R.G.E. 12/2026

Tribunale Ordinario di Trieste

Sezione Civile

Giudice: dott. Francesco Saverio MOSCATO

Custode: Avv. Michela RAFFAELLI



1. PREMESSA

A seguito della nomina a CTU da parte del Tribunale Ordinario di Trieste, lo scrivente ha prestato giuramento all'udienza dd. 14.10.2025, ricevendo dal giudice dott. Francesco Saverio Moscato il seguente quesito:

1. eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (precisando che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene) ai fini della nomina del Custode Giudiziario, ove non già nominato;
2. descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia; descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;
3. verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;
4. riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;
5. descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, Infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa.
6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito;
7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
8. verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro ad ogni documentazione rilevante;
9. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;
10. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale



presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11. verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;
12. verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
13. indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:
 - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;
 - b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;
 - c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia
14. esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;
15. esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
16. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni, all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;
17. verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 18/08/2005 n. 192 così come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;
18. determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
19. indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto dall'art.1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014;
20. inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al Custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita;

Il CTU effettua giuramento a mezzo di firma digitale su incarico pervenuto dal Tribunale di Trieste e specificatamente dal Dott. Francesco Saverio Moscato in data 12.03.2026.



2. RELAZIONE

1. Sopralluogo e occupazione del bene

E' stata eseguita una prima visita presso l'appartamento di Via Lazzaretto Vecchio n. 22 il giorno 27.03.2026 alle ore 9.00, alla presenza della delegata Quaira Dell'Adami de Tarczal, in forza di delega attribuita dalla dott.ssa Michela Raffaelli, e al CTU arch. Raffaele Baldini, con la presenza del proprietario [REDACTED]

Viene eseguita la ricognizione da parte del CTU con rilevamento misure tramite strumento ed indagine fotografica degli ambienti, senza alcun elemento ostativo. La delegata Quaira Dell'Adami de Tarczal redige il verbale e lo fa firmare agli attori. Il sopralluogo si chiude alle 9.30.

Il giorno 06.05.2026 presso lo Studio del CTU in Via Tor San Piero n. 12, viene presa visione e fotografata la documentazione in possesso del [REDACTED] relativa alla CILA del 2018.

Attualmente l'appartamento è occupato dal [REDACTED]

2. Descrizione del bene oggetto dell'espropriazione

- Consistenza Tavolare

PARTITE TAVOLARI (*Vedi all. 1 - Tavolare*)

Ufficio tavolare di Trieste

P.T. 76034 c.t. 1 di TRIESTE

Foglio A – prima parte

ENTE INDIPENDENTE

Costituito da: alloggio

Sito al terzo piano con ripostiglio al piano soffitta

Della casa civ. 22 di Via Lazzaretto Vecchio n. 22

In P.T. 1489

Subalterno "64"

In "arancio"

Piano al G.N. 1337/05

Foglio A – seconda parte

UNITA' CONDOMINIALE

- Con 9/1000 p.i. del c.t. 1 in P.T. 1489 (art. 1117 C.C.)



Foglio B

Pres. 16 Dicembre 2015 G.N. 12516

In base al contratto di compravendita dd. 30 Dicembre 2015, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

Pres. 11.03.2019 G.N. 2814

Si annota piano c.t. 1° la pendenza di lite promossa da [REDACTED] nato a Trieste il 16.05.1964, in accertamento di donazione indiretta al fine di impugnare opposizione ex art. 563 del C.C.

13158/24

Foglio C – Iscrizioni

Pres. 05.11.2021 G.N. 13520

Si annota presso il c.t. 1° e sue p.i., il sequestro conservativo sino alla concorrenza di Euro 123.230,25 a favore di [REDACTED]

11797/24 – 13156/25 – 13157/25 – 578/26

Titolo di acquisto

Compravendita

Trieste - 30.11.2015 - Rep. 29026 - Rac. 10572 – Notaio: dott. Furio GELLETTI (*vedi all. 2 - compravendita*)

Consistenza catastale

La proprietà risulta regolarmente censita al Catasto urbano di Trieste (*Vedi all. 3 - catasto*):

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Trieste

ALLOGGIO E SOFFITTA

identificata catastalmente L424 Sezione V Foglio 20 Particella 5619 sub. 64 – Via del Lazzaretto Vecchio n. 22 – Piano 2-4° – Zona censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 2 – Vani 3 - Superficie catastale totale: 78 mq escluse aree scoperte 77 mq – Rendita Euro 271,14

UTILITA' COMUNI (quota di 9/1000 parti indivise)

Portineria

identificata catastalmente Sezione V Foglio 20 Particella 5619 sub. 72 – Via dell'Università n. 13 – Piano T – Zona censuaria 1 – Categoria A/5 – Classe 5 – Vani 1 – Rendita Euro 77,47.



Cantina comune

identificata catastalmente Sezione V Foglio 20 Particella 5619 sub. 73 – Via del Lazzaretto Vecchio n. 22 – Piano T – Zona censuaria 1 – Categoria C/2 – Classe 8 – Metri quadrati 14 – Rendita Euro 28.92.

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

3. Concordanza Tavolare-Catasto

Da una verifica incrociata si conferma che **c'è concordanza** fra iscrizioni tavolari e quelle catastali.

4. Concordanza Tavolare-Catasto (eventuali disallineamenti)

Nulla da dichiarare in merito.

5. Descrizione analitica del bene

L'edificio è stato costruito a fine '800, secondo quanto si evince dagli archivi del Comune di Trieste riportanti l'intervento edilizio del 1870 – Magistrato civico, esibito n. 8989/1870 F 3/10-1/1870 dd. 28/06/1870, secondo i crismi dell'epoca, cioè in muratura in pietra.

L'ingresso, attraverso un portone di pregio in legno e ferro lavorato, porta al piccolo atrio d'ingresso allo stabile di Viale Lazzaretto Vecchio n.22, pavimentato e rivestito fino ad una quota di circa 1,50 mt in piastrelle, intervento ascrivibile ad una seconda fase, molto più recente. E' presente un ascensore. La facciata verso Via del Lazzaretto Vecchio si presenta in buone condizioni.

Si entra nell'appartamento, ristrutturato recentemente, del 3° piano attraverso una porta in legno. L'atrio d'ingresso distribuisce gli ambienti, da una parte verso il soggiorno/cucina open-space, con angolo studiolo annesso.

Frontalmente vi è il bagno, entrando sulla destra l'ingresso alla camera matrimoniale e al successivo vano guardaroba.

L'altezza dell'appartamento, riporta una misura 2,83 mt., leggermente ribassata nella camera da letto e guardaroba a 2,76 mt.

Le finiture sono figlie della recente ristrutturazione, quindi in ottimo stato. La pavimentazione nell'appartamento è in laminato legno chiaro, eccetto nel vano adibito a bagno, in cui la pavimentazione è costituita da piastrelle, anche come rivestimento verticale. Le restanti pareti sono tinteggiate di color "bianco", con effetti materici murari di pietra a vista, anch'essa tinteggiata di "bianco".

I serramenti esterni (finestra) sono recenti, in PVC vetrocamera.

Gli impianti sono funzionanti, con conformità annesse (da valutare la completezza di quella termo-idraulica)

Vedi documentazione fotografica nel All. 4 – documentazione fotografica

6. Certificazione anagrafica

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI TRIESTE

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il 25/05/1977 in TRIESTE (TS)

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

[REDACTED]
Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA DEL LAZZARETTO VECCHIO N.22

Comune TRIESTE (TS).

Data 29/04/2026

7. Accertamento rapporti locazione o altro tipo

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

8. Situazione urbanistica dell'immobile

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia ha ottenuto l'abitabilità con i seguenti estremi:

ATTI ABILITATIVI DISPONIBILI - VISURA DI DATA 26/03/2026
PER IL FABBRICATO SITUATO IN:

- VIA DEL LAZZARETTO VECCHIO N.22 - identificato univocamente con:
numero anagrafico 83 del comune censuario di San Vito

INTERVENTO EDILIZIO DELL'ANNO 1870

- estremi dell'atto: Magistrato civico, esibito n. 8989/1870 F 3/10-1/1870 dd. 28/06/1870
- dispositivo dell'atto: "... i due stabili..."
- Note esplicative: Edificio parte di un complesso edilizio più ampio per il quale è stato emesso un unico atto abilitativo
- Libro delle case: "riduzione di granai ad abitazioni"
- Guida generale di Trieste 1905: pianoterra e cinque livelli abitativi

Successivamente, secondo ricerca atti presso il Comune di Trieste – Portale istanza n. 4788 richiesto in data 07.04.2026, si evince che:

- Nel Luglio 1998 prot. gen. 61703 è stato presentato un progetto per la formazione di un nuovo alloggio al 3° piano dello stabile di Via Lazzaretto vecchio n.22 a nome della proprietaria sig.ra Elvira Baldassarre.
- Nel Luglio 2002 prot. gen. 91208 – Pratica 02-29034/11/98/568, in relazione al progetto di cui sopra, viene presentato un ulteriore progetto per modifiche interne, per migliorare la fruibilità ai due alloggi.
- Il 05.09.2002 con prot.gen.n.111129 – prot.corr. 02-34424/11/98/568 viene data l'autorizzazione edilizia per il "frazionamento in due unità immobiliari con destinazione residenziale all'ente sito al 3° piano dell'edificio di Via



Lazzaretto Vecchio n.22”.

- l'immobile è stato oggetto di sanatoria a nome della proprietaria sig.ra [REDACTED] dd. 25.11.2015 prot. gen. 211079 e succ. 211455 riferita al “frazionamento e alle modifiche interne” per lavori già eseguiti. Prot.corr. 11/568-6/1998. – **la sanatoria non è completa, in quanto priva di progetti impiantistici.**

- Il 03.09.2018 viene presentata una CILA per “manutenzione straordinaria” a nome del nuovo proprietario [REDACTED] [REDACTED] slegata dalla sanatoria di cui sopra, nella quale sono presenti tutti i progetti impiantistici e le conformità, accatastamento finale e APE- **la CILA non è stata chiusa con la Fine Lavori ed è decaduta per scadenza termini (3 anni dall’invio ndr.).**

Vedi all. 5 – Atti Comune

9. Abusi edilizi condonati

Non si rilevano abusi edilizi condonati.

10. Opere abusive

L'appartamento presenta opere abusive in senso urbanistico, di tipo “minore”, non abusi edili.

Partendo dal presupposto legato alla disamina sugli atti depositati presso il Comune di Trieste, lo spostamento del bagno, le modifiche interne relativi all'appartamento oggetto di perizia, devono essere allineati con quanto previsto dai regolamenti vigenti.

Altresì si evince che la situazione è sanabile, attraverso una “CILA/SCIA in sanatoria”, in cui vengono riportati tutti i documenti necessari al suo espletamento (in possesso del sig. Matteo Gasperini).

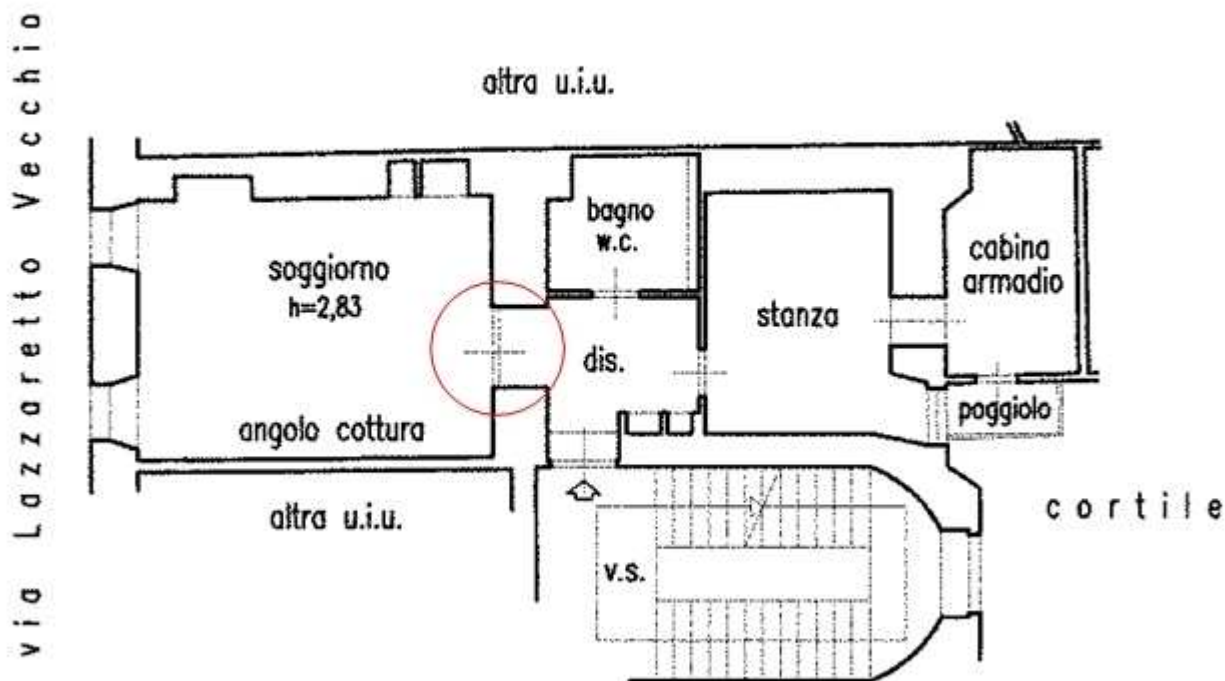
Costi: **1200,00 €** redazione CILA/SCIA in sanatoria + **273,40 €** bollettino CILA/SCIA sanatoria + **258,00 €** oblazione

TOTALE COSTO PRATICHE URBANISTICHE: 1.731,40 €



Dal punto di vista dei rilevamenti in appartamento nello “stato di fatto”, rispetto a quanto accatastato e depositato presso l'Agenzia del Territorio, si riscontra la mancanza di una porta che divida l'atrio d'ingresso con il soggiorno/cucina, condizione indispensabile per dotare il bagno esistente di un disimpegno.

PIANO TERZO



La soluzione più logica è quella di inserire una porta che ricrei la divisione fra l'atrio d'ingresso e il soggiorno/cucina.

Tale operazione, amministrativamente parlando, è attuabile secondo **art. 16 della L.R. 19 del 2009** e s.m.i.

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

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

$$2,73 \text{ mq} * 53,23 \text{ €} = 145,32 \text{ €}$$



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

porta cieca ad un battente

448,22 €/mq

$2,73 * 448,22 = 1223,64 \text{ €}$ (porta atrio/soggiorno)

- 32.2.XI1.01.E - telaio con profondità fino a 50 cm

68,15 €/mq

$2,73 * 68,15 = 186,05 \text{ €}$

TOTALE COSTO EDILE: 1.555,01 €

11. Provvedimenti sanzionatori ex L.47/85

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

12. Pesì da censo, livello o uso civico

Il bene in questione non è gravato da alcun peso.

13. Spese condominiali

Sulla stregua del documento allegato relativo alla questione legata all' "Amministrazione Galimberti" dell'appartamento oggetto di perizia di proprietà del [REDACTED] si specifica:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: **€ 625,00 circa.**

b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili: non è stata deliberata nessuna spesa straordinaria.

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione: 0,00.

Vedi allegato 6 - Amministrazione

14. Possibile vendita in lotti

Per la conformazione dell'immobile non si ritiene opportuna la predisposizione per la vendita in lotti.

15. Parere su eventuale vendita in lotti

Per il motivo di cui sopra, non si ritiene opportuno valutare un possibile frazionamento dell'immobile e vendita in lotti.

16. Dati necessari denunce fiscali

Cognome: [REDACTED]



Nome: [REDACTED]

Risulta nata il 25/05/1977 in TRIESTE

Atto (ASSENTE)

[REDACTED]

Risulta iscritta all'indirizzo:

VIA DEL LAZZARETTO VECCHIO N.22

Comune TRIESTE (TS).

17. APE (Attestato di Prestazione Energetica)

E' presente l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), valido sino al 2032, per cui, in caso si vendita dell'immobile, non è necessario redigerlo preliminarmente.

18. Valore dell'immobile

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **MCA**

MCA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "**Subject**", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "**Comparabili**" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI



(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

p' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p_{\min}$.

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo



SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati
q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(EST) = p \min$.

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(EST) = p \min$.

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in caso di procedimento con Superficie principale più Superfici secondarie

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Per le superfici secondarie, si applicano i rapporti mercantili esistenti tra le grandezze economiche - estimative che esprimono le relazioni specifiche presenti tra superfici primarie e secondarie.

$P(\text{mss}) = P(\text{Sup}) * \text{Rapporto/Indice mercantile}$

essendo

$P(\text{mss}) = \text{Prezzo marginale Superficie secondaria}$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \min$.

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1+RM)]$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (-RM)$

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	71,00
	Superficie commerciale	71,00
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda	15,00
	Superficie commerciale	3,75
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	1,70
	Superficie commerciale	0,51



	Superficie utile netta	0,00
	Superficie utile lorda	0,00
	Superficie commerciale	75,00

MCA (Market Comparison Approach)

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento A	Appartamento B	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	€ 143.000,00	€ 128.000,00	
3	Data del contratto	22/12/2022	11/10/2018	05/01/2026
4	Differenziale [in mesi]	-37	-88	
5	Prezzo marginale	-€ 119,17	-€ 106,67	
6	Prezzo della caratteristica	€ 4.409,29	€ 9.386,96	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	96,00	81,00	75,26
8	Differenziale	-20,74	-5,74	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 1.489,58	€ 1.580,25	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 1.489,58	€ 1.489,58	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-€ 30.893,89	-€ 8.550,19	
Livello di piano				
12	Piano	Primo	Primo	Terzo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	3
15	Differenziale	2,00	2,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,010	0,010	
18	Prezzo marginale	€ 1.430,00	€ 1.280,00	
19	Prezzo della caratteristica	€ 2.860,00	€ 2.560,00	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
20	Livello di manutenzione esterna	Buono	Buono	Buono
21	Valore numerico	2	2	2
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
24	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
25	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Buono
26	Valore numerico	1	1	2
27	Differenziale	1,00	1,00	
28	Prezzo marginale unitario	€ 300,00	€ 300,00	
29	Prezzo marginale	€ 28.800,00	€ 24.300,00	
30	Prezzo della caratteristica	€ 28.800,00	€ 24.300,00	



Affacci [Prezzo]				
31	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Normale
32	Valore numerico	1	1	1
33	Differenziale	0,00	0,00	
34	Prezzo marginale	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
35	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	
Risultati				
36	Prezzo corretto	€ 148.175,40	€ 155.696,77	
37	Prezzo corretto unitario al m²	€ 1.543,49	€ 1.922,18	
38	Prezzo corretto medio	€ 151.936,09	€ 151.936,09	
39	Scarto %	-2,48%	2,48%	
40	Scarto assoluto	-€ 3.760,69	€ 3.760,68	

Divergenza: 5,00% (arrotondato)
Valore stimato (Media prezzi corretti): € 151.936,09
Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000 Euro): € 152.000,00

Valore appartamento al mq = 152.000,00 €/75 = 2.026,66 euro/mq

19. Valore catastale dell'immobile

Abitazione principale

A/3 - Abitazioni di tipo economico

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

Valore catastale immobile: € 32.882,50

Rilevata alla data del 05.05.2026

ALLEGATI

- All. 1 - Tavolare
- All. 2 - Compravendita
- All. 3 - Catasto
- All. 4 - Documentazione fotografica
- All. 5 - Atti Comune di Trieste
- All. 6 - Amministrazione

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di trieste

appc trieste
raffaele baldini
albo sezione A
numero 590
architetto

