

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

ESECUZIONI IMMOBILIARI DI TRIESTE

ASTE
R.G.E n. 16/2025
GIUDIZIARIE®

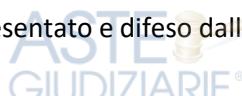
Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato



ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dall'Avv. Massimo Scarscia (C.F. SCRMSM74R17L424G),



ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il sottoscritto Arch. Daniele ALBERICO, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Trieste al n° 736 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trieste al numero 57, è stato nominato Esperto stimatore nel procedimento in oggetto dall'illusterrissimo dott. Francesco Saverio Moscato ed il giorno 02/04/2025 ha prestato giuramento di rito, assumendo il seguente incarico:

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;*

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

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;

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

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;

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information
VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts
Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- in data 09/04/2025 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie. Successivamente veniva acquisita la documentazione relativa alla proprietà (ALLEGATO 1);
- In data 09/04/2025 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere lo stato di famiglia e il certificato di residenza a nome dell'esecutata, ricevendo riscontro in merito (ALLEGATO 2);
- In data 09/04/2025 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti attivi a nome dell'esecutata, ricevendo riscontro in merito (ALLEGATO 3);
- In data 24/04/2024 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta all'AcegasApsAmga S.p.A. per ottenere gli estratti cartografici delle sottoreti di servizi, ricevendo riscontro in merito (ALLEGATO 4);
- in data 24/04/2025, per mezzo PEC, il sottoscritto comunicava ai creditori di aver fissato per il giorno 13/05/2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, in accordo con il custode giudiziario nominato (ALLEGATO 5);
- In data 13/05/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della proceduta, cui il sottoscritto ha preso parte. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da un'attività di studio medico dentistico.

Dopo aver compiuto i necessari accertamenti, presso il Comune di Trieste, l'Ufficio Tavolare di Trieste, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto C.T.U. si preggia relazionare quanto segue:

RELAZIONE PERITALE

- 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;**

Nel corso del sopralluogo svolto in data 13/05/2025 il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile è utilizzato come studio medico dentistico.

- 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;**

Identificazione Tavolare degli immobili

Tavolarmente la proprietà è identificata dalla P.T. 750 e P.T. 68518 del C.C. di Trieste, che costituiscono le partite dell'ente indiviso condominiale, e dalla partita tavolare P.T. 68516 del C.C. di Trieste dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura. Si riportano di seguito le trascrizioni tavolari reperite presso i libri fondiari.

P.T. 750 del C.C. di Trieste

FOGLIO A

Corpo Tavolare 1°
p.c.n. 2694 – casa e corte mq 640 edificio civ. n. 15 Via Mazzini, 5 Via Roma e 16 Via San Nicolò

FOGLIO B

[omissis]

Pres. 07/04/1954 G.N. 1212

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

Si annota che quest'immobile di importante interesse artistico, rimane sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge 1° giugno 1939 n. 1089

[omissis]

Pres. 15/07/1998 G.N. 6952

In base al piano tav.cat. prot. n° A/708/98:

- A. si incorpora la coda n. 749 **escorporata dalla P.T. 749**
- B. si rende evidente che le case n. 749 e 750 corrispondono alla p.c.n. 2694 casa e corte mq. 640 con sopradetto l'edificio civ. n. 15 Via Mazzini e 5 Via Roma e 16 Via San Nicolò
- C. si fraziona condominialmente l'edificio ad B) in 5 unità condominali che, escorporate, formano i cc.tt. 1 delle p.p.t. 68514 usque 68518 di q.ll

e

si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1 a nome di:

- | | |
|--|-------------------|
| A. proprietari pro tempore u.c. c.ti in P.T. 68516 | con 65/1000 p.i. |
| B. " " u.c. c.ti in P.T. 68517 | con 61/1000 p.i. |
| C. " " u.c. c.ti in P.T. 68518 | con 6/1000 p.i. |
| D. " " u.c. c.ti in P.T. 68514 | con 805/1000 p.i. |
| E. " " u.c. c.ti in P.T. 68515 | con 63/1000 p.i. |

Pres. 02/08/2005 G.N. 9609

Si annota il rigetto della domanda

FOGLIO C

Vedasi annotazioni ALLEGATO 7.

P.T. 68518 del C.C. di Trieste

FOGLIO A (prima parte)

Corpo tavolare 1 – ingresso da Via San Nicolò vano ascensore e vano scale, sito al piano terra della casa civ. n. 15 Via Mazzini, Via Roma 5 e Via San Nicolò 16 costruita sulla p.c.n. n. 2694 in P.T. 750 marcato “4” in arancio – piano al G.N. 6952/1998.

FOGLIO A (seconda parte)

Pres. 15/07/1998 G.N. 6952

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 6/1000 p.i. comproprietà del c.t. 1° in P.T. 750

Pres. 18/01/1999 G.N. 383

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it



Si rendono evidenti i diritti di servitù a favore dell'U.C. "4" ed a peso UU.CC. "5" c.t. 1° P.T. 68514, "3" c.t. 1° P.T. 68517, "6" P.T. 68515.

FOGLIO B

Pres. 15/07/1998 G.N. 6952

In base al piano prot. n. A 708/98, ai titoli in atti si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- | | | |
|----------------------------|--------------------|--------------|
| A. Proprietari pro tempore | c.ti in P.T. 68516 | con 1/3 p.i. |
| B. " | c.ti in P.T. 68517 | con 1/3 p.i. |
| C. " | c.ti in P.T. 68515 | con 1/3 p.i. |



Pres. 18/01/1999 G.N. 383

In base alla compravendita dd. 02/07/1998 e piani in atti al n° 6952/98 si intavola il diritto di servitù a peso dell'u.c. "4" c.t. 1° per condutture, linee elettriche, scarichi ed impianti e quant'altro in genere conseguente alla situazione esistente all'atto del frazionamento condominiale.



P.T. 68516 del C.C. di Trieste

FOGLIO A (prima parte)

Corpo tavolare 1 – unità condominiale costituita da ufficio sito al secondo piano della casa civ. n° 15 di Via Mazzini, 5 di Via Roma e 16 di Via San Nicolò costruita sulla p.c.n. 2694 in P.T. 750 marcato "2" in rosso. Piano al G.N. 6952/98



FOGLIO A (seconda parte)

Pres. 15/07/1998 G.N. 6952

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 65/1000 p.i. comproprietà del c.t. 1° in P.T. 750 nonché 1/3 c.t. 1° P.T. 68518.



Pres. 18/01/1999 G.N. 383

Si rendono evidenti i diritti di servitù a favore dell'U.C. "2" ed a peso U.C. "5" c.t. 1° P.T. 68514 U.C. "3" c.t. 1° P.T. 68517 e U.C. "6" P.T. 68515.



FOGLIO B

Pres. 15/07/1998 G.N. 6952

In base al piano prot. n. A 708/98, ai titoli in atti si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:



SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it



—————XXXXXXXXXXXXXX

Si annota il contratto di compravendita soggetto alla condizione sospensiva di cui all'art. 6 del titolo.

Pres. 18/01/1999 G.N. 383

In base alla compravendita dd. 02/07/1998, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

a) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pres. 23/03/2006 G.N. 4276

Si annota, presso il c.t. 1°, la variazione della ragione sociale dell'iscritta proprietaria ora:

—————XXXXXXXXXXXXXX

Pres. 02/02/2023 G.N. 1366

Si annota, presso il c.t. 1°, la variazione di denominazione dell'iscritta proprietaria ora in:

—————XX

FOGLIO C

Pres. 18/01/1999 G.N. 383

In base alla compravendita dd. 07/07/1998 e piano in atti al n° 695/98 si intavola il diritto di servitù a peso dell'u.c. "2" c.t. 1° per condutture, linee elettriche, scarichi ed impianti e quant'altro in genere conseguente alla situazione esistente all'atto del frazionamento condominiale a favore delle uu.cc. "3", "5" e "6" rispettivamente nei cc. Tt. 1° delle PP.TT. 68517, 68514 e 68515 di Trieste.

Pres. 18/01/1999 G.N. 385

In base al contratto di mutuo dd. 02/07/1998, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – con sede in Roma, per complessive lire 375.000.000 di cui lire 150.000.000 di capitale, interessi, spese ed accessori, a peso del c.t. 1° e sue p.i.

Pres. 14/05/2009 G.N. 6109

In base alla domanda della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. – Roma, si intavola la cancellazione del diritto di ipoteca simultanea iscritto sub G.N. 385/99.

I beni della P.T. 68516 sono stati trasferiti in forza dell'atto di cessione quote e modifica patti sociali G.N. 1366/2023 (ALLEGATO 6). I tomi e i piani tavolari sopra citati vengono allegati alla presente relazione (ALLEGATO 7).

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

Identificazione Catastale degli immobili

Presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto fabbricati l'immobile risulta così censito:

Via San Nicolò n° 16 – PCN 2694 sub. 2

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Sup. escluse aree scoperte	Rendita
V	16	2694	2	A/10	4	8 vani	201 mq	201 mq	4.957,99
Indirizzo: Via San Nicolò 16 – Piano 2									
Ultimo atto di aggiornamento VARIAZIONE del 11/03/2014 Pratica n. TS0023497 in atti dal 11/03/2014 G.A.F CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 3942.1/2014)									
Intestazione attuale dell'immobile:									
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) Sede in Trieste Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)					5. Atto del 24/01/2023 Pubblico ufficiale PAPARO MASSIMO Repertorio n. 125041 Sede TIP Registrazione Volume 1T n. 826 registrato in data 25/01/2023 - MODIFICA PATTI SOCIALI (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Nota presentata con Modello Unico n. 645.1/2023 – Pratica n. TS0003183 in atti dal 25/01/2023				

La visura catastale (ALLEGATO 8) e la planimetria catastale (ALLEGATO 9) sono allegate alla presente relazione.

- 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;**

Vi è corrispondenza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali nell'individuazione dei beni.

- riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;**

Non ci sono situazioni di discordanza pregiudizievoli alla procedura.

- 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.**

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

Durante il sopralluogo di data 13/05/2025 si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente relazione (ALLEGATO 10).

Descrizione dei beni siti in Via San Nicolò n. 16 a Trieste (TS) – P.C.N. 2694

L'edificio e gli spazi comuni

L'immobile oggetto della presente perizia è situato in uno stabile risalente al 1807, ubicato in contesto urbano, nella zona centrale della città di Trieste. L'intorno è caratterizzato da edifici prevalentemente condominiali storici, molti dei quali adibiti ad uso ufficio.

L'area risulta completamente urbanizzata e servita da tutti i sottoservizi essenziali, come attestato dagli elaborati del Piano di Analisi del vigente P.R.G.C. (ALLEGATO 11) e dalla carta dei sottoservizi fornita da ACEGAS (ALLEGATO 4). A breve distanza sono facilmente accessibili i principali servizi pubblici, tra cui trasporti, strutture scolastiche, sanitarie e commerciali.

L'unità immobiliare si trova al secondo piano di un edificio condominiale di tipo signorile, sviluppato su quattro piani fuori terra di cui tre abitati. L'ingresso è dotato di atrio e vano scala di ampie dimensioni; lo stabile è servito da ascensore.

L'edificio è stato oggetto nel 2021 di un intervento di manutenzione delle facciate prospicienti la pubblica via che ha beneficiato dell'agevolazione fiscale *Bonus Facciate al 90%*.

L'unità immobiliare

Gli impianti

In base a quanto è stato possibile rilevare risulta che nell'immobile sia presente un impianto di climatizzazione, sia invernale che estiva, composto da unità a pompa di calore aria/aria con due split interni posizionati rispettivamente nell'atrio di ingresso e in una delle altre stanze. Sulla base delle informazioni reperibili non si è identificato altro sistema di riscaldamento, sebbene quello rilevato appaia di taglia esigua rispetto al volume da climatizzare e con un sistema di distribuzione limitato a soli due ambienti. Non sono stati rinvenuti libretti o certificati di conformità dell'impianto.

L'acqua calda sanitaria è prodotta in modo autonomo con boiler elettrici. Il quadro elettrico è collocato all'ingresso dell'immobile e risulta sprovvisto di certificato di conformità. Si dovrà dunque considerare la possibilità che gli impianti non rispettino i requisiti previsti dalle vigenti normative e debbano quindi essere oggetto di un adeguamento. Si segnala che il quadro elettrico generale risulta dotato di dispositivo salvavita.

L'atrio di ingresso e le utenze

L'ingresso dell'unità è costituito da un disimpegno da cui si accede ai vari ambienti. La pavimentazione è in legno posato a spina di pesce, soluzione adottata anche per le stanze adiacenti.

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

Le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco. Nel disimpegno è collocato un vano dedicato ai contatori delle utenze.

I servizi igienici

Sono presenti due servizi igienici all'interno dell'immobile. Il primo è un bagno utilizzato per la clientela dello studio medico e si compone di doppio lavabo e due WC con porta separata. Il pavimento è in piastrelle blu e le pareti presentano piastrelle decorate di bianco e blu a tutta altezza.

Il secondo bagno, di dimensioni maggiori, è completo di lavabo, WC, bidet e doccia; le piastrelle del pavimento sono bianche mentre le pareti richiamano quelle del bagno più piccolo.

Nel bagno più piccolo non sono presenti finestre, mentre in quello più grande ce n'è una di dimensioni ridotte a singola anta in legno.

Individuazione dei locali

Nel presente elaborato, i locali dell'unità immobiliare descritta sono identificati con numerazione progressiva da 1 a 6, come riportato nella planimetria allegata alla relazione fotografica (ALLEGATO 10).

Stanza 1 – Sala d'attesa

Accessibile a sinistra dell'ingresso tramite porta in legno. Illuminata da doppia finestra in legno a due ante e vetro semplice privo di vetrocamera con affaccio su Via San Nicolò. La pavimentazione è in legno posata a spina di pesce. Lo stato manutentivo delle finiture è discreto.

Stanza 2 – Deposito

Comunicante con la Stanza 1 tramite una porta in legno. Il locale è dotato di due finestre analoghe a quelle del locale 1. È inoltre presente una porta blindata verso il vano scale condominiale, adiacente a quella principale di ingresso e non riportata nella planimetria catastale. La presenza di tale ulteriore ingresso non risulta costituire una criticità a livello condominiale come riscontrato dall'amministrazione stabili (ALLEGATO 15).

Stanza 3 – Sala d'attesa secondaria

Si trova a fianco alla sala d'attesa (denominata stanza 1), con accesso diretto dall'ingresso tramite una porta in legno. Questo locale presenta caratteristiche e finiture equivalenti a quelle della stanza 1.

Stanza 4 – Studio medico e sala visite

Il locale è dotato di due porte che lo mettono in comunicazione sia con la stanza 3 che con la stanza 5 ed ha un doppio affaccio ad angolo su Via San Nicolò e Via Roma. È uno dei locali più ampi e luminosi e dispone di quattro finestre. Anche questo locale presenta finiture simili ai precedenti.

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

Stanza 5 – Locale di passaggio

Mette in comunicazione i locali 4 e 6 con l'ingresso fungendo di fatto da ampio corridoio di distribuzione con finestra e finiture simili alle altre stanze.

Stanza 6 – Ambiente polifunzionale

La stanza più grande dell'unità, caratterizzata da pavimentazione flottante modulare in linoleum e dalla presenza di una parete sospesa in cartongesso (altezza circa 2 m) che suddivide l'ambiente in due aree funzionali. Dal locale si accede direttamente a uno dei servizi igienici. Il pavimento flottante risulta privo di alcune plotte che lasciano intravvedere il sottostante massetto ed il passaggio di corrugati impiantistici. Questo locale è l'unico, oltre all'ingresso, ad essere dotato di un'unità di climatizzazione interna tipo split a parete.

L'unità immobiliare si presenta nel complesso in stato conservativo discreto. Alcuni elementi impiantistici e di finitura (in particolare i servizi igienici e il pavimento in linoleum) richiederebbero interventi di adeguamento o manutenzione. La distribuzione interna è funzionale all'uso medico-professionale attuale, con ambienti distinti per accoglienza, visite e servizi.

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;**

In data 09/04/2025 sono stati richiesti via mail allo sportello anagrafico del Comune di Trieste i certificati di residenza e di stato di famiglia dell'esecutato (ALLEGATO 2). All'atto di ricezione della notifica dd. 31/01/2025, il sig. XXXXXXXXXX risultava residente in XXXXXXXXXXXXXXXX assieme agli altri componenti del suo nucleo familiare.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, diverso da quello di residenza, risultava occupato da attività di studio medico dentistico al momento del sopralluogo. Non risultano registrati contratti di locazione attivi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

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;**

In base ai riscontri ricevuti dall'Agenzia delle Entrate, in ordine all'esistenza di eventuali rapporti di locazione o di altro tipo conferenti il godimento dei beni terzi, non si rileva alcun contratto in essere

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

per l'immobile oggetto di esecuzione (ALLEGATO 3). Si ritiene dunque che i locali oggetto della presente risultino nella piena disponibilità della proprietà.

- 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;**

In base al vigente Piano Regolatore Comunale del Comune di Trieste il bene oggetto di pignoramento ricade in zona A0 – Centro storico. L’immobile risulta sottoposto a vincolo ai sensi dell’art. 10, commi 1, 3 lettere a) e d), e comma 4 lettere f) e g) del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (ALLEGATO 11). Tale vincolo comporta l’assoggettamento dell’immobile alle disposizioni previste dagli artt. 21 e seguenti del medesimo decreto, con necessità di autorizzazione preventiva per interventi edilizi, manutentivi o modificativi. L’immobile ricade all’interno del perimetro del centro storico di Trieste ed all’interno di un’area PAIR ai sensi della L.R. 16/2002 della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, e risulta pertanto sottoposto a vincoli derivanti dal Piano per l’Assetto Idrogeologico Regionale (PAIR).

La certificazione di abitabilità è stata rilasciata dall’Amministrazione comunale nel 1975 (ALLEGATO 12) in seguito all’acquisizione di parte dell’edificio da ente bancario.

Nel 1975 sono state effettuate delle piccole modifiche interne all’unità immobiliare oggetto di esecuzione, consistenti nello spostamento di una porta a doppia anta da una parete all’altra e l’apertura di ulteriori due porte semplici.

Nel 1983 è stato portato a termine il rifacimento degli intonaci e la pitturazione delle facciate dell’edificio, previo nulla osta da parte del Comune di Trieste e della Soprintendenza.

Nel 1994 è stato effettuato un rifacimento totale dell’intonacatura e del rivestimento esterno dell’edificio, compresa la ritinteggiatura dei serramenti e la sostituzione delle insegne ad opera dell’ente bancario proprietario.

Nel 1995 è stata effettuata la disattivazione del serbatoio di gasolio interrato sulla via S. Nicolò prospiciente il n. 16.

Nel 2021 sono stati effettuati i lavori di manutenzione delle facciate che hanno beneficiato dell’agevolazione fiscale *Bonus Facciate al 90%*.

I documenti sopra citati sono allegati alla presente relazione (ALLEGATO 13).

- 9. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;**

Non risultano abusi edilizi condonati.

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

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;

Non sono stati rilevati abusi da condonare. È presente una difformità consistente nella presenza di una porta d'ingresso non rappresentata nell'elaborato planimetrico e per la quale sarà necessario provvedere ad aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA. Con l'occasione dovranno essere corrette anche le altezze dei locali ed inserita la presenza di un tramezzo.

11. verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;

Da quanto accertato non vi sono provvedimenti in atto.

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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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**

L'amministrazione stabili XXXXXXXXXX, amministratore pro tempore dello stabile, ha fornito tutti i bilanci consuntivi e previsionali del condominio, nonché le evidenze delle spese insolute dell'esecutato (ALLEGATO 14). Secondo quanto riportato dall'amministratore, si può così riassumere:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammonta a 1.606,00 €;
- b) non risultano spese straordinarie deliberate ma non esigibili;
- c) le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della presente perizia ammontano a 2.845,82 €.

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

- 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;**

Non si ritiene vi sia l'opportunità di vendita in lotti dei beni oggetto della presente procedura.

- 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; fornirsi, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;**

La presente procedura riguarda il pignoramento della totalità delle quote di proprietà dell'immobile.

- 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;**

Immobile sito in Via San Nicolò n. 16 – P.C.N. 2694 sub 2

Categoria: A/10

Classe: 4

Consistenza: 8 vani

Rendita catastale: 4.957,99 €

Sezione urbana: V

Foglio: 16

Particella: 2964

Subalterno: 2

Zona censuaria: 1

- 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;**

Con riferimento al D.L. vo 18/18/2005 n. 192 così modificato dal D.L. vo 29/12/2006 n. 311 e in particolare all'obbligo di dotare l'appartamento dell'attestato di prestazione energetica (APE), si rileva che l'immobile ne è sprovvisto. Il costo per la sua predisposizione ad opera di un tecnico abilitato sarà detratto dal valore di stima.

- 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**

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it



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;

Valore di mercato dell'Immobile sito in Via San Nicolò n. 16 – P.C.N. 2694 sub. 2

Scelta del metodo di stima

La scelta del criterio di stima dipende dallo scopo pratico della stima, ossia dalle finalità per cui si deve eseguire. Tali finalità dipendono dai diversi rapporti economici che si possono manifestare tra l'individuo ed il bene; ad esempio una compravendita, la valutazione di un danno, una successione, ecc. Scopo di questa valutazione è la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto alle condizioni attuali.

Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1-3), il valore di mercato è definito come segue: “*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, entrambi 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*”.

La definizione di valore di mercato assume che:

- non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notario, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione e/o trascrizione.
- il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione; tuttavia in casi particolari, ove sussistano comparabili pertinenti, si può tenere conto di circostanze che configurano un diritto di terzi validamente opponibile a chiunque.
- il valore sia espresso in contanti alla data della stima, ovvero se corrisposto in altro modo sia tradotto in contanti, o se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, o se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante.

In particolare il valore di mercato può non corrispondere al prezzo in quanto quest'ultimo può risultare condizionato da circostanze specifiche quali necessità soggettive di vendere o acquistare ecc.

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information
VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts
Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

Analisi economica settore immobiliare residenziale

DATI TERRITORIALI DEL SEGMENTO DI MERCATO > TRIESTE

Ubicazione comune	Abitanti comune	Grado urbanizzazione
Polo di attrazione urbana	199.015	Molto alto (320,1 fabbricati/kmq)
Altezza & Zona climatica	Estensione territoriale	Rischio sismico
Pianura (2 mt. slm) - Z.Clim. E	Grande (85,1 kmq)	Superiore alla media

INDICATORI SOCIO-ECONOMICI > TRIESTE

Il valore attuale e futuro di un immobile, oltre che dal quadro macro-economico generale è influenzato soprattutto dal contesto micro-economico e sociale-demografico urbano. In questa sezione sono riportati i principali indicatori che possono incidere in modo sostanziale sul valore prospettico del bene nel medio e lungo termine.

Andamento Demografico (2018-2023)	Livello Redditi (Comune)	Livello disoccupazione (Comune)
Contrazione (-2%)	Alto (22.041 €/annui)	Media (9,3% della popolazione)
💡 L' andamento demografico comporta una variazione della domanda di attività, in particolare di abitazioni. Gli studi in materia indicano che i fattori demografici possono influenzare in misura considerevole le quotazioni immobiliari a lungo termine.	💡 Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.	💡 Il mercato immobiliare può risentire in modo sensibile del dato occupazionale e della precarietà lavorativa. Questi fattori influiscono sulla propensione all'acquisto e sulla facilità di accesso ad un mutuo.
Dettaglio indicatori		
Numero abitanti Comune	Numero Famiglie	Dimensione nuclei familiari
199.015	105.988	Medio piccoli (1,91 componenti)
Livello anzianità	Livello istruzione	Incidenza redditi da pensione
Medio alto (28,1% oltre 65 anni)	Superiore alla media (45,4% dipl./aur.)	Medio alta (42,1% del totale redditi)
Livello pendolarismo	Prevalenza redditi	
Molto basso (4,2% della popolazione)	Misti	

INDICATORI SOCIO-ECONOMICI > TRIESTE > CIRCOSCRIZIONE CITTÀ NUOVA-BARRIERA NUOVA-S. VITO-CITTÀ VECCHIA

Ogni territorio comunale è suddiviso in: centro principale, frazioni o località ed aree non urbanizzate (case sparse). Nei grandi centri sono presenti anche delle ulteriori ripartizioni del centro principale (Circoscrizioni, Decentramento Municipi). In questa sezione sono riportati i microdati della ripartizione comunale dove è ubicato l'immobile.

Numero Abitanti Circoscrizione	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
33.612 (9,3 % Stranieri)	17.957	Piccoli (1.87 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Medio Alto (28% Oltre 65 Anni)	Superiore Alla Media (59,0% Dipl./Laur.)	Medio Bassa (7,0% Disoccupati)

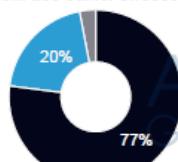
DATI URBANIZZAZIONE > TRIESTE

Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2° case
Molto alto (320,1 fabbricati/kmq)	Molto alta (1,03 abitazioni per abitante)	Bassa (10,6%)
● Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.	● Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.	● Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produtivi
27.244	Media (3,14% dello stock)	Alta (13,77% dello stock)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
128.816 (70,63% di proprietà)	Media (4,84 abitazioni per edificio)	Medio grande (116,8 mq)

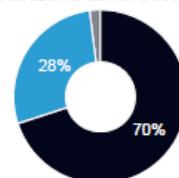
DATI URBANIZZAZIONE > TRIESTE > CIRCOSCRIZIONE CITTÀ NUOVA-BARRIERA NUOVA-S. VITO-CITTÀ VECCHIA

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produtivi
2.904	Bassa (3% Inutilizzati)	Alta (20%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
19.001 (68% Di Proprietà)	Alta (8.48 Abitazioni Per Edificio)	Medio Piccola (93.64mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2° case
15.03	Media (0.57 Abitazioni Per Abitante)	Medio Bassa (12% Dello Stock Residenziale)

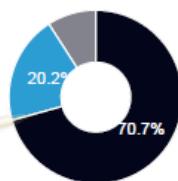
Destinazioni uso edifici Circoscrizione



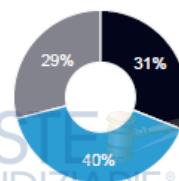
Epoca costruzione edifici Circoscrizione



Tipologia costruttiva edifici Circoscrizione



Stato conservazione edifici Circoscrizione



SGM Consulting STP S.r.l.u.

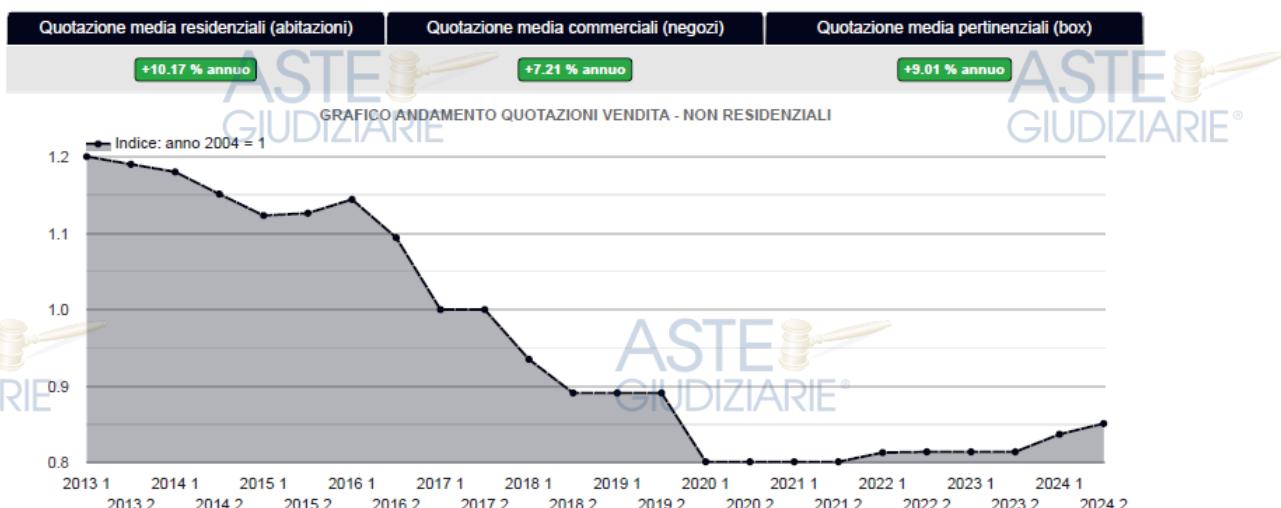
Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information
VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts
Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

ANDAMENTO QUOTAZIONI > TRIESTE



ZONA IMMOBILIARE

Posizione zona (posizione della zona immobiliare rispetto al centro geografico comunale)

CENTRO

Tipologia prevalente (il dato indica la tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona)

ABITAZIONI CIVILI

Livello quotazioni residenziali (abitazioni)

+11.42% Rispetto media comunale

Livello quotazioni commerciali (negozi)

+61.36% Rispetto media comunale

Livello quotazioni pertinenziali (box)

+33.29% Rispetto media comunale

Andamento quotazioni Residenziali

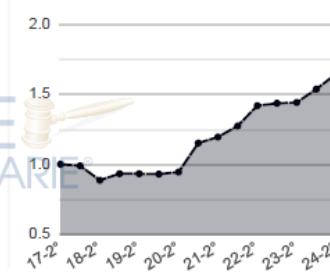
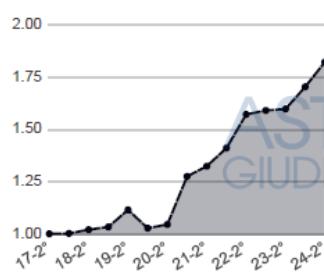
+22.5% anno

Andamento quotazioni non Residenziali

+20.4% Anno

Andamento quotazioni Pertinenziali

+11.49% Anno



1° semestre 2017 = 100%

DINAMICITÀ E STORICO COMPRAVENDITE



SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it



Anno	N° abitazioni vendute	Variazione annuale	% Abit. vendute	Quota mercato comunale	Dinamicità mercato abitazioni
2023	138	-26.2 %	2.12 %	3.95 %	Media
2022	187	19.11 %	3.24 %	4.97 %	Alta
2021	157	49.52 %	2.69 %	6.24 %	Medio Alta
2020	105	-17.97 %	1.79 %	4.55 %	Medio Bassa
2019	128	23.08 %	2.19 %	4.95 %	Media
2018	104	-33.3 %	1.8 %	4.6 %	Media
2017	156	35.7 %	2.7 %	6.7 %	Medio Alta
2016	115	-18 %	2 %	5.5 %	Media

I dati sono rilevati dalle principali fonti disponibili sul territorio: Banche dati aziendali, Agenzia delle entrate, Ministero dell'Economia e delle Finanze, Istat, portali immobiliari, Database ufficiale OMIS e da una rete di esperti referenti locali.

Procedimento di stima adottato

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

A seguito delle indagini effettuate sono state analizzate tutte quelle caratteristiche fondamentali per la formulazione del più probabile valore di mercato. Parametri fondamentali presi in considerazione, oltre alla superficie commerciale, risulta essere la localizzazione, la tipologia edilizia (fabbricato condominiale), il livello di piano, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare con la sua impiantistica, l'orientamento e l'ampiezza del panorama.

Gli immobili comparabili

L'analisi circostanziale svolta ha portato al reperimento delle compravendite di tre unità immobiliari aventi medesima destinazione d'uso ufficio, caratteristiche superficiarie, tipologiche, locazionali simili e rientranti perfettamente nel segmento di mercato; le compravendite sono avvenute sia nello stesso complesso condominiale dell'immobile in oggetto sia nelle immediate vicinanze, tutte collocate nell'arco temporale 2022/2023.

Confrontando i diversi prezzi di vendita e rapportandoli alle relative superfici, si è potuto determinare il prezzo unitario dei cosiddetti comparabili. Sono stati quindi adottati come comparabili per procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento di confronto (Market Comparison Approach).

Calcolo superfici commerciali

La determinazione della superficie commerciale è fondamentale per la valutazione del valore di mercato degli immobili. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) rappresenta la somma delle

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

superfici ponderate che compongono l'unità immobiliare, includendo sia le superfici principali che quelle accessorie. Per ottenere la SCV, le superfici accessorie vengono omogeneizzate a quella principale mediante l'applicazione di specifici coefficienti di raggaggio.

Nella presente perizia il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito in conformità ai coefficienti di raggaggio indicati nel Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e nelle linee guida dell'Agenzia delle Entrate. Tali coefficienti permettono di ponderare adeguatamente le diverse superfici che compongono l'immobile, assicurando una stima accurata e uniforme.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è stata verificata sulla base delle misurazioni rilevate e della documentazione planimetrica disponibile. Applicando i coefficienti di raggaggio previsti, la superficie commerciale risulta coerente con quella catastale pari a 201 mq.

Questo valore costituisce un parametro essenziale per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, garantendo coerenza con gli standard valutativi riconosciuti a livello nazionale.

Tabella riassuntiva dei comparabili

IPOTESI DI COMPARAZIONE						
CARATTERISTICHE		UNITÀ DI MISURA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	IMMOBILE IN STIMA
Ubicazione	Comune	testo	Trieste	Trieste	Trieste	Trieste Via San Nicolò
	Toponimo	testo	Via San Nicolò	Corso Italia	Corso Italia	
	n° civico	N°	16	6	6	
	Piano	testo	3	2	2	
Dati catastali	Foglio	N°	16	16	16	16 2694 201 A/10
	Particella	N°	2694	2667	2667	
	Superficie	mq	200	150	150	
	Categoria	testo	A/10	A/10	A/10	
Epoca	Semestre	N°	2	2	2	
	Anno	N°	2022	2023	2023	
Prezzo di compravendita		437.000,00 €	370.000,00 €	418.000,00 €		

Il procedimento di calcolo adottato si basa sul metodo comparativo diretto, considerando il valore medio di mercato di immobili aventi la medesima tipologia, dimensione e localizzazione rispetto all'oggetto di stima. Tale metodo si fonda sull'utilizzo di dati reali di compravendita e sull'applicazione di coefficienti di ponderazione, al fine di adeguare i valori rilevati alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Le informazioni disponibili hanno permesso di individuare immobili comparabili, alcuni situati all'interno dello stesso complesso condominiale dell'immobile oggetto di stima e altri ubicati nelle immediate vicinanze, assicurando così un'elevata omogeneità sotto il profilo delle caratteristiche costruttive e del contesto urbanistico.

A conferma della congruità dei valori ottenuti tramite il metodo comparativo, si sono consultate fonti ufficiali e di settore, quali il Borsino Immobiliare e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information
VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts
Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

I valori rilevati da tali fonti, riferiti a immobili aventi caratteristiche similari e ubicati nella medesima zona o in zone omogenee, risultano coerenti con le quotazioni emerse dall'analisi dei comparabili, confermando la validità e l'aderenza ai valori di mercato correnti.

secondo semestre 2024					
VIA SAN NICOLO' 16	OMI	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
				Min	Max
VIA SAN NICOLO' 16	BORSINO	Abitazioni civili	NORMALE	2.000,00 €	2.950,00 €
		Quotazioni abitazioni			
		Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
		Uffici	1.388,00 €	1.721,00 €	2.055,00 €

Determinazione del valore di mercato

I valori ponderati sopra indicati costituiscono la base per la determinazione del valore stimato più probabile dell'immobile. Tale valore rappresenta l'importo al quale si ritiene che l'immobile possa essere ceduto, alla data odierna, nell'ambito di un'operazione di compravendita tra un venditore e un acquirente consenzienti, operanti in condizioni di mercato normali.

L'approccio sopra descritto garantisce una stima fondata su criteri oggettivi e basata su dati di mercato verificabili, nel rispetto delle linee guida per la valutazione immobiliare.

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è stato svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		370.000,00		418.000,00		437.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(201,0-150,0)	111.435,00	(201,0-150,0)	111.435,00	(201,0-200,0)	2.185,00
Prezzo corretto		481.435,00		529.435,00		439.185,00

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(481.435,00+529.435,00+439.185,00) / 3 = 483.351,67\text{€}$.

Adeguamenti e correzioni di stima

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information
VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts
Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

Di seguito il riepilogo dei costi da sostenere per l'adeguamento del bene sotto il profilo urbanistico, edilizio e della sicurezza degli impianti, nonché delle spese insolute nei confronti dell'amministrazione condominiale.

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico parziale (n. 2 unità split a pompa di calore per circa 200 mq) e non dispone di un sistema di riscaldamento centralizzato o autonomo idoneo a garantire il comfort termico in tutti gli ambienti, risultando difforme rispetto agli standard minimi di mercato.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una riduzione prudenziale del 5% del valore di stima, tenuto conto dei costi stimati per la realizzazione di un impianto termico completo e dell'impatto negativo sulla commerciabilità dell'immobile.

Considerata la natura della procedura esecutiva, la vendita dell'immobile avverrà senza alcuna garanzia per vizi ai sensi dell'art. 2922 c.c., con conseguente maggior rischio per l'aggiudicatario in merito ad eventuali difformità, problematiche impiantistiche o difetti occulti.

In applicazione delle prassi estimative per beni venduti nell'ambito di aste giudiziarie, si ritiene congruo adottare una riduzione prudenziale del 5% sul valore di stima residuo, al fine di tenere conto della minor appetibilità commerciale dell'immobile.

Tutti gli importi indicati sono inclusivi di IVA ed oneri, e saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	RIDUZIONI
Redazione APE	315,00 €
Spese per le regolarizzazioni catastali tramite DOCFA + spese di deposito	494,08 €
Riduzione per impianto termico non adeguato e assenza conformità impianti -5% del valore di stima	24.167,58 €
Assenza garanzia per vizi ex art. 2922 c.c. -5% del valore residuo di stima	22.959,20 €
Totale riduzioni	47.935,87 €

In merito alle spese condominiali insolute indicate, si precisa che queste non sono state detratte dal valore finale dell'immobile ma solo richiamate come costo gravante sull'aggiudicatario una volta intavolato il decreto di trasferimento.

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Valore dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni:

$$483.351,67 \text{ €} - 47.935,87 \text{ €} = 435.415,80 \text{ €}$$

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information
VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts
Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si attribuisce all'immobile il seguente più probabile valore di mercato:

Valore complessivo arrotondato pari a € 435.000,00 (quattrocentotrentacinquemila/00)

- 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;**

Valore catastale P.C.N. 2694 – sub 2

Rendita: 4.957,99 €

Coefficiente: 80

Rendita catastale rivalutata al 5%: 5.205,89 €

Valore catastale: 5.205,89 € * 80 = 416.471,20 €

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information
VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts
Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it

Ritenendo di aver compiutamente risposto al quesito posto, rassegno la presente relazione che si compone di n. 25 pagine complessive interamente dattiloscritte, nonché degli allegati citati in calce che formano parte integrante della stessa.

Allegati alla presente perizia:

ALLEGATO 1_Accesso atti Comune Trieste

ALLEGATO 2_Residenza e stato famiglia

ALLEGATO 3_Verifica contratti attivi

ALLEGATO 4_Sottoservizi Acegas

ALLEGATO 5_PEC avvio operazioni peritali

ALLEGATO 6_GN 1366_2023_cezione quote

ALLEGATO 7_Tomi e piani tavolari

ALLEGATO 8_Visura catastale

ALLEGATO 9_Planimetria catastale

ALLEGATO 10_Documentazione fotografica

ALLEGATO 11_Inquadramento urbanistico

ALLEGATO 12_Abitabilità

ALLEGATO 13_Storia dell'immobile

ALLEGATO 14_Spese condominiali

ALLEGATO 15_Riscontro porta blindata

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information
VAT IT 01010550323
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts
Tel +39 040 638625
email info@sgmconsulting.it
PEC sgmconsulting@pec.it
www.sgmconsulting.it