

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
ESECUZIONI IMMOBILIARI DI TRIESTE  
R.G.E n. 63/2025

Giudice: [REDACTED]

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

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 69, è stato nominato Esperto stimatore nel procedimento in oggetto dall'illustrissimo dott. Francesco Saverio Moscato ed il giorno 06/12/2025 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 con da provvedimenti giudiziari 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 giudiziari 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;

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- in data 11/12/2025 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie. Successivamente veniva acquisita la relativa documentazione (ALLEGATO 1);
- In data 28/01/2026 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere lo stato di famiglia e il certificato di residenza a nome dell'esecutato, ricevendo riscontro in merito (ALLEGATO 2);
- In data 28/01/2026 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti attivi a nome dell'esecutato, ricevendo riscontro in merito (ALLEGATO 3);
- In data 28/01/2026 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta all' per ottenere gli estratti cartografici delle sottoreti di servizi, ricevendo riscontro in merito (ALLEGATO 4);
- In data 12/01/2026 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato [REDACTED]

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 pregia 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 12/01/2026 il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile era occupato [REDACTED]

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. 5907 del C.C. di S.M.M.INF., che costituisce la partita dell'ente indiviso condominiale, e dalla partita tavolare P.T. 6077 del C.C. di S.M.M.INF. dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura. Si riportano di seguito le trascrizioni tavolari reperite presso i libri fondiari.

### **P.T. 5907 del C.C. di S.M.M.Inferiore**

#### **FOGLIO A**

Corpo Tavolare 1°

P.c.n. 4025/15 - Casa e corte di mq. 941 civ. n° 1,3,5,7,9,11 di via Mario Codermatz n. anagr. N. 1903 e 1904 di S.M.M.Inf – piano al G.N. 564/1969

#### **FOGLIO A (seconda parte)**

Pres. 28/01/1969 G.N. 564

### **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

- a) Sulla base del piano tav. e cat. dd. 17/06/1968 si rende evidente che sulla p.c.n. 4025/15 è eretta la casa di civile abitazione segnata con i n.ri civ. 1,3,5,7,9,11 di via Mario Codermatz rispettt. N. anagr. 1903 e 1904 di S.M.M.inf.
- b) Si fraziona condominalmente la casa ad 1a) nelle seguenti unità condominiali che escorporate formeranno ognuna il c.t. 1 delle P.T. sottoindicate:

1) alloggio al p.terra marcato	A/41	in verde	c.t. 1°	P.T. 6074
2) " " marcato	B/42	in rosso	"	P.T. 6075
3) " " marcato	C/43	in arancio	"	P.T. 6076
4) " " marcato	D/44	in grigio	"	P.T. 6077
5) " " 1° piano marcato	E/41	in giallo	"	P.T. 6078
6) " " marcato	F/42	in azzurro	"	P.T. 6079
7) " " marcato	G/43	in siena	"	P.T. 6080
8) " " marcato	H/44	in blu	"	P.T. 6081

**FOGLIO B**

Pres. 06/11/1968 G.N. 6968

In base al piano tav. e cat. dd. 29/07/1968 dint. 468 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà di questo c.t. 1 a nome di:

Pres. 28/01/1969 G.N. 564

Sulla base del piano tav. e cat. dd. 17/06/1968 d'intavola il diritto di proprietà del c.t. 1 a nome dei proprietari delle singole unità con le seguenti quote:

1) proprietari unità cond. c.t. 1°	P.T. 6074	con 130/1000
2) " " "	P.T. 6075	con 130/1000
3) " " "	P.T. 6076	con 130/1000
4) " " "	P.T. 6077	con 100/1000
5) " " "	P.T. 6078	con 135/1000
6) " " "	P.T. 6079	con 135/1000
7) " " "	P.T. 6080	con 135/1000
8) " " "	P.T. 6081	con 105/1000

**P.T. 6077 del C.C. di S.M.M.Inferiore**

**FOGLIO A (prima parte)**

Corpo tavolare 1 – unità condominiale costituita dall'alloggio sito al pianoterra della casa civ. n. 11 di via Codermatz costruita sulla p.c.n. 4025/15 in P.T. 5907 con soffitta e scala d'accesso marcato D/44 in grigio – Piano al G.N. 564/1969.

**FOGLIO A (seconda parte)**

**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

**Pres. 28/01/1969 G.N. 564**

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 100/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 5907 di S.M.M.Inf. e 1/112 p.i. della P.T. 6162.

**FOGLIO B**

[...]

**Pres. 30/03/2000 G.N. 3426**

In base alla compravendita dd. TS 28/03/2000, si intavola il diritto di proprietà del C.T. 1° a nome di:

- [REDACTED]

**FOGLIO C**

**Pres. 29/11/2013 G.N. 12920**

In base al contratto di mutuo fondiario dd. 28/11/2013, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] per la somma complessiva di € 144.000,00; di cui € 72.000,00 di capitale, interessi, spese e accessori, come da titolo, a peso del c.t. 1° e sue p.i. – ACCESSORIE: per la p.i. PP.TT. 5907 e 6162 di q.C.C.

**Pres. 09/09/2016 G.N. 9687**

Intavolata ipoteca simultanea a favore della "[REDACTED]" complessivi euro 140.000,00 di cui 70.000,00 di capitale, a peso del c.t. 1° e p.i. – PRINCIPALE:

I beni della P.T. 6077 sono stati trasferiti in forza dell'atto di compravendita G.N. 3426/2000 (ALLEGATO 5). I tomi e i piani tavolari sopra citati vengono allegati alla presente relazione (ALLEGATO 6).

**Identificazione Catastale degli immobili**

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

**Via Codermatz n° 11 – PCN 4025/15 sub. 5**

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Sup. escluse aree scoperte	Rendita
Q	30	4025/15	5	A/3	4	5,5 vani	85 mq	84 mq	681,72
Indirizzo: Via Codermatz 11 – Piano T-3									

**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

Ultimo atto di aggiornamento VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/04/1997 in atti dal 14/05/1997 (DS) VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 237U.5/1997)	
Intestazione attuale dell'immobile:	
<p>██████████ ██████████ ██████████ Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 5)</p>	<p>5. SCRITTURA PRIVATA del 28/03/2000 Pubblico ufficiale RUAN Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 457 - AP Sede TRIESTE (TS) Registrazione n. 1647 registrato in data 10/04/2000 - (RC) COMPRAVENDITA Voltura n. 2455/2000 in atti dal 24/05/2000</p>

La visura catastale (ALLEGATO 7) e la planimetria catastale (ALLEGATO 8) sono allegate alla presente relazione.

3. **verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei sogetti) 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.

4. **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.

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.**

Durante il sopralluogo di data 12/01/2026 si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente relazione (ALLEGATO 9).

**Descrizione dei beni siti in Via Codermatz n. 11 a Trieste (TS) – P.C.N. 4025/15**

**L'edificio e gli spazi comuni**

L'immobile oggetto della presente perizia è situato in uno stabile risalente agli anni '60 del novecento, ubicato in contesto residenziale, nel rione di Borgo San Sergio della città di Trieste. L'intorno è caratterizzato da edifici prevalentemente condominiali di medie dimensioni con spazi verdi e di parcheggio.

**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

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 10) e dalla carta dei sottoservizi fornita da (ALLEGATO 4). A breve distanza sono facilmente accessibili i principali servizi pubblici, tra cui trasporti e strutture scolastiche.

L'unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio di tipo civile, sviluppato su due piani fuori terra. L'ingresso all'abitazione avviene da uno spazio verde condominiale e tramite bussola in alluminio bronzo e vetro realizzata nell'anno 2000; lo stabile non è servito da ascensore.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo delle parti comuni dell'immobile si è informalmente appreso dall'attuale proprietaria dell'abitazione la necessità, condivisa tra i condomini ma non ancora oggetto di delibera ed appalto, di procedere al rifacimento della copertura per sanare alcune infiltrazioni ed alla bonifica del rivestimento in amianto presente su una facciata. (ALLEGATO 13). Segni di infiltrazioni d'acqua dalla copertura risultano effettivamente visibili lungo la linda, sotto la grondaia.

### L'unità immobiliare

#### **Gli impianti**

In base a quanto è stato possibile rilevare risulta che nell'immobile sia presente un impianto di condizionamento con split con due unità interne, rispettivamente in soggiorno e nelle camere da letto. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria avvengono tramite una caldaia a condensazione alimentata a gas metano. I terminali sono costituiti da radiatori sprovvisi di valvole termostatiche.

Lo scarico dei fumi di combustione della caldaia avviene in facciata, sul lato dell'ingresso all'abitazione. Tale sistema non risulta conforme alle prescrizioni della vigente normativa e dovrà dunque essere adeguato mediante realizzazione di una nuova canna fumaria con esalazione dei fumi direttamente in copertura. La fattibilità di tale intervento e le modalità esecutive dovranno essere valutate da un tecnico competente e concordate con l'assemblea condominiale.

Sulla base di quanto rilevato si ritiene sussista un'anomalia nella conformazione della rete di distribuzione del gas metano domestico.

La tubazione di ingresso del gas è collocata in un vano situato immediatamente a sinistra dell'ingresso; la conformità di tale vano alla normativa di sicurezza degli impianti di distribuzione del gas metano dovrà essere verificata ed eventualmente adeguata. La tubazione entra nel vano e raggiunge il contatore del gas. È tuttavia presente un'ulteriore diramazione dalla medesima tubazione di ingresso che, di fatto, costituisce un bypass del contatore e potrebbe alimentare direttamente l'abitazione, eludendo l'apparecchio di misura. Non è stata reperita documentazione comprovante la conformità dell'impianto alla normativa vigente e pertanto, anche in base a quanto rilevato, si ritiene necessario provvedere ad un adeguamento del sistema.

---

#### **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

Nell'abitazione è inoltre presente una stufa a legna per la quale non è stato possibile reperire documentazione attestante la conformità, né verificare l'idoneità del sistema di evacuazione dei fumi.

Anche per quanto riguarda l'impianto elettrico non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità. Si dovrà pertanto considerare la possibilità che gli impianti non rispettino i requisiti previsti dalla normativa vigente e che si renda necessario un loro adeguamento ai fini del successivo rilascio delle relative dichiarazioni di conformità.

Si segnala, in ogni caso, che il quadro elettrico generale risulta dotato di dispositivo differenziale (salvavita).

#### **L'atrio di ingresso e le utenze**

L'ingresso dell'unità è costituito da una bussola in alluminio anodizzato e vetro. La pavimentazione è in piastrelle. Sebbene con tinte diverse anche il resto delle pavimentazioni dell'appartamento sono realizzate in gres, fatta eccezione per le sole camere da letto. A lato dell'ingresso è presente l'anta del piccolo vano che ospita i contatori, il quadro elettrico e la caldaia a metano per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Si ritiene necessario provvedere ad un aggiornamento catastale per rappresentare correttamente tale vano.

#### **Il servizio igienico**

È presente un unico servizio igienico all'interno dell'immobile, completo di lavabo, WC, bidet e vasca. Il pavimento è in piastrelle bianche effetto legno, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle bianche e alcuni motivi decorativi fino a un'altezza di circa un metro. La finestra è in PVC con vetro doppio a singola anta. Il servizio igienico si presenta in discrete condizioni manutentive.

#### **La cucina**

Il primo locale che si incontra a destra dell'atrio d'ingresso è la cucina. La pavimentazione è in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco in continuità con il resto dell'immobile. Il vano è dotato di una doppia finestra con vetrocamera e telaio in PVC.

#### **Il soggiorno e la sala da pranzo**

Soggiorno e sala da pranzo costituiscono un unico vano. Pavimentazione e tinteggiatura delle pareti sono in continuità con quelle della cucina. Il vano è dotato di una porta finestra a due ante con vetrocamera con telaio in PVC, e persiane color verde a due ante. Queste porte conducono a un piccolo poggiolo, con affaccio su un piccolo giardino condominiale ma di fatto utilizzato come pertinenziale dell'appartamento.

#### **Le camere da letto**

### **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

Nell'unità immobiliare sono presenti due camere da letto. La prima matrimoniale e la seconda ad uso singolo. Entrambe presentano pareti tinteggiate di bianco, pavimentazione è laminato e sono dotate di impianto di condizionamento con split. I serramenti sono realizzati con telaio in PVC e vetrocamera singola e persiane color verde. Il riscaldamento avviene tramite radiatori.

**La soffitta**

Completa la proprietà una soffitta sita al terzo piano dello stabile, di ridotte dimensioni ed adibita a deposito di masserizie.

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 28/01/2026 sono stati richiesti via mail allo sportello anagrafico del Comune di Trieste i certificati di residenza e di stato di famiglia [REDACTED] (ALLEGATO 2). All'atto di ricezione della notifica dd. 11/08/2025 [REDACTED] in Via Codermatz n. 11 a Trieste.

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 giudiziari 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 (sogetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari 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 per l'immobile oggetto di esecuzione (ALLEGATO 3). Ciò premesso 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 BG1 – Città dei giardini. L'immobile non risulta sottoposto a vincoli (ALLEGATO 10).

**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

La costruzione dell'edificio risale agli anni '60 del Novecento. La prima certificazione di abitabilità è stata rilasciata dall'Amministrazione comunale nel 1962 (ALLEGATO 11).

Nel 2000 è stata realizzata una bussola d'ingresso a servizio dell'appartamento oggetto della procedura.

Nel 2001 sono stati portati a termine dei lavori di manutenzione straordinaria dell'alloggio consistenti nell'ampliamento con eliminazione della parete di separazione tra il disimpegno e la cucina, e la chiusura del disimpegno della zona notte con una porta.

Nel 2005 è stato realizzato un muro di recinzione sull'area di pertinenza dell'edificio condominiale.

È stata comunicata verbalmente dalla proprietà la necessità, non ancora formalmente deliberata, di procedere al rifacimento della copertura, alla bonifica del rivestimento in amianto presente su una facciata e alla successiva manutenzione (ALLEGATO 13).

I documenti riguardanti gli interventi sopra citati sono allegati alla presente relazione (ALLEGATO 12).

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

Non risultano abusi edilizi condonati.

**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.

**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;**

**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 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'esecutata, in qualità di rappresentante di condominio, ha riferito al sottoscritto di aver assunto personalmente l'incarico (ALLEGATO 13). Secondo quanto riportato, si può così riassumere:

- a) sebbene richieste, non risultano spese fisse di gestione o manutenzione;
- b) sebbene richieste, non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora esigibili;
- c) sebbene richieste, non risultano 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;**

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; fornisca, 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;**

**Immobilie sito in Via Codermatz n. 11 – P.C.N. 4025/15 sub 5**

Categoria: A/3  
Classe: 4  
Consistenza: 5,5 vani  
Rendita catastale: 681,72 €  
Sezione urbana: Q  
Foglio: 30  
Particella: 4025/15  
Subalterno: 5  
Zona censuaria: 2

**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

**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 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 Codermatz n. 11 – P.C.N. 4025/15 sub. 5**

**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 (notaio, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione e/o trascrizione.

**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

- 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.

### Analisi economica settore immobiliare residenziale

#### DATI TERRITORIALI DEL SEGMENTO DI MERCATO > TRIESTE

Ubicazione comune	Abitanti comune	Grado urbanizzazione
Polo di attrazione urbana	200.725	Molto alto ( 320,1 fabbricati/kmq )
Altezza & Zona climatica	Estensione territoriale	Rischio sismico
Pianura ( 2 mt. sim ) - 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 (ultimi 5 anni)	Livello Redditi (Comuna)	Livello disoccupazione (Comune)
Stabile ( 0,48% )	Alto (22.041 €/annui )	Media ( 9,3% della popolazione )
<p>Ⓢ 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.</p>	<p>Ⓢ 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.</p>	<p>Ⓢ 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.</p>

#### **SGM Consulting STP S.r.l.u.**

Partner of ICREA Rete di imprese

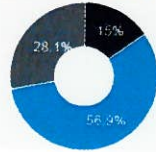
Registered office  
Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

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

Numero abitanti Comune	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
200.725	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./laur.)	Medio alta ( 42,1% del totale redditi )
Livello pendolarismo	Prevalenza redditi	
Molto basso ( 4,2% della popolazione )	Misti	

Fasce età abitanti nel Comune



- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

Livello istruzione nel Comune



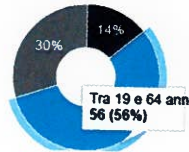
- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

INDICATORI SOCIO-ECONOMICI > TRIESTE > CIRCOSCRIZIONE SERVOLA-CHIARBOLA-VALMAURA-BORGO S. SERGIO

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.

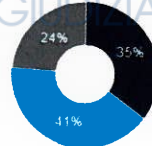
Numero Abitanti Circonscrizione	Numero famiglie	Dimensione nuclei familiari
40.796 (4,1 % Stranieri)	21.051	Medio Piccoli (1,94 Componenti Per Famiglia)
Livello anzianità	Livello istruzione	Livello disoccupazione
Alto (30% Oltre 65 Anni)	Nella Media (35,0% Dipl./Laur.)	Media (8,1% Disoccupati)

Fasce età abitanti Circonscrizione



- Minori di 18 anni
- Tra 19 e 64 anni
- Oltre i 65 anni

Livelli istruzione abitanti Circonscrizione



- Laureati o Diplomati
- Scuola Media Inferiore
- Elementari od Altro

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

DATI URBANIZZAZIONE > TRIESTE

Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2 <sup>o</sup> 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 produttivi
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 )

Destinazione uso edifici nel comune



Epoca costruzione edifici nel comune



Tipologia costruttiva edifici nel comune



Stati conservazione edifici nel comune



DATI URBANIZZAZIONE > TRIESTE > CIRCOSCRIZIONE SERVOLA-CHIARBOLA-VALMAURA-BORGIO S. SERGIO

Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
5.588	Molto Bassa (2% Inutilizzati)	Alta (15%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
22.219 (70% Di Proprietà)	Media (4.82 Abitazioni Per Edificio)	Piccola (73.14mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2 <sup>o</sup> case
8.80	Medio Bassa (0.54 Abitazioni Per Abitante)	Bassa (9% Dello Stock Residenziale)

Destinazioni uso edifici Circonscrizione



Epoca costruzione edifici Circonscrizione



SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office  
Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

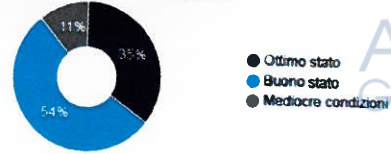
Company information  
VAT IT 01010550923  
R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536  
Registered capital € 100.000,00 f.p.

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

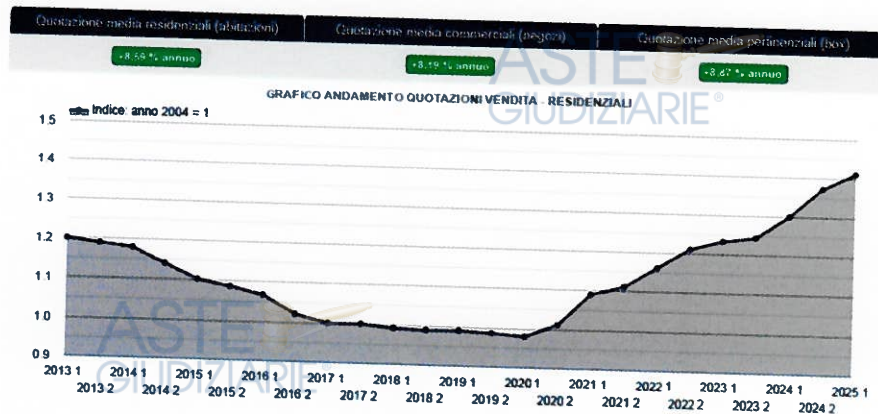
Tipologia costruttiva edifici Circostrizione



Stato conservazione edifici Circostrizione



ANDAMENTO QUOTAZIONI > TRIESTE



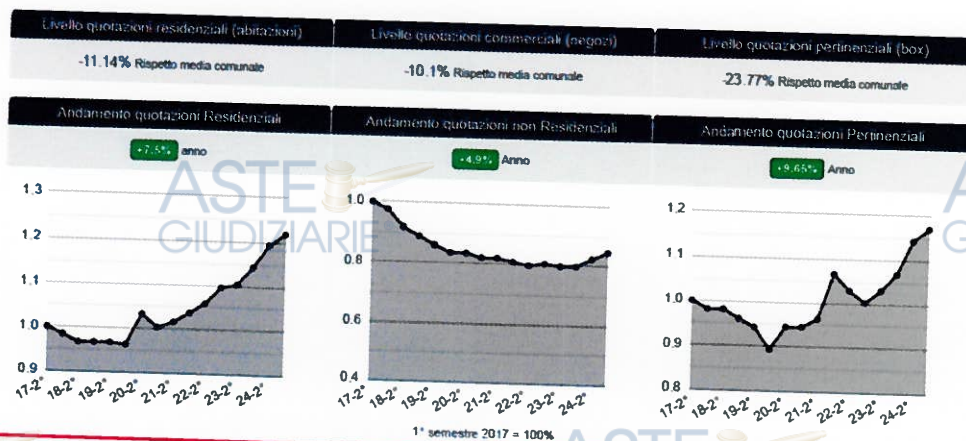
ZONA IMMOBILIARE

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

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

SEMIPERIFERIA

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO



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. CCAA 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

## DINAMICITÀ E STORICO COMPRAVENDITE

Anno	N° abitazioni vendute	Variazione annuale	% Abit. vendute	Quota abitazioni comunali	Dinamicità mercato abitazioni
2024	256	34.74 %	1.84 %	7.2 %	Medio
2023	190	-17 %	1.37 %	5.43 %	Medio_Bassa
2022	229	16.84 %	1.75 %	6.08 %	Medio_Bassa
2021	196	-2.49 %	1.5 %	7.79 %	Medio_Bassa
2020	201	5.24 %	1.54 %	8.7 %	Medio_Bassa
2019	191	-4.02 %	1.46 %	7.39 %	Medio_Bassa
2018	199	-5.2 %	1.52 %	8.8 %	Medio_Bassa
2017	210	24.3 %	1.6 %	9.1 %	Medio_Bassa

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 OMI 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 superficiali, tipologiche, locazionali simili e rientranti perfettamente nel segmento di mercato; le compravendite sono avvenute nelle immediate vicinanze del complesso condominiale dell'immobile in oggetto, tutte collocate nell'arco temporale 2021/2023 (ALLEGATO 14).

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).

### 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

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 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 ragguglio.

Nella presente perizia il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito in conformità ai coefficienti di ragguglio 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 calcolata sulla base delle misurazioni rilevate e della documentazione cartografica disponibile. Applicando i coefficienti di ragguglio previsti, la superficie commerciale risulta pari a 85 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		UNITA' DI MISURA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	IMMOBILE IN STIMA
Ubicazione	Comune	testo	Trieste	Trieste	Trieste	Trieste
	Toponimo	testo	Via Castro	Via Crisciani	Via Crisciani	Via Codermatz
	n° civico	N°	3	23	15	11
	Piano	testo	1	T	1	T
Dati catastali	Foglio	N°	30	30	30	30
	Particella	N°	4025/11	4025/32	4025/32	4025/15
	Superficie	mq	91	101	115	85
	Categoria	testo	A/3	A/3	A/3	A/3
Epoca	Semestre	N°	2	1	2	
	Anno	N°	2022	2021	2023	
Prezzo di compravendita			129.000,00 €	130.000,00 €	160.000,00 €	

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 ubicati nelle immediate vicinanze, assicurando così un'elevata omogeneità sotto il profilo delle caratteristiche costruttive e del contesto urbanistico.

**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

Al solo fine di confermare la congruità dei valori ottenuti tramite il metodo comparativo, sono state consultate fonti ufficiali di settore, quali il Borsino Immobiliare e la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

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

primo semestre 2025					
VIA CODERMATZ 11	OMI	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Abitazioni di tipo economico	NORMALE	Min	Max
				1.400,00 €	1.650,00 €
VIA DEI NAVALI 19	BORSINO	Tipologia	Quotazioni abitazioni		
		Abitazioni in stabili Fascia Media	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
			1.148,00 €	1.341,00 €	1.534,00 €

#### 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)		129.000,00		130.000,00		160.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(85,0-91,0)	-7.722,78	(85,0-101,0)	-20.594,08	(85,0-115,0)	-38.613,90
<b>Prezzo corretto</b>		<b>121.277,22</b>		<b>109.405,92</b>		<b>121.386,10</b>

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

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  $(121.277,22+109.405,92+121.386,10) / 3 = 117.356,41\text{€}$ .

**Adeguamenti e correzioni di stima**

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. Si applicherà inoltre una riduzione pari al 5% del valore di stima in ragione della peculiarità di vendita in sede esecutiva, per l'assenza di garanzia di vizi.

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	494,08 €
Adeguamento impianto distribuzione gas	1.200,00 €
Riduzione per assenza conformità impianto termico produzione ACS e impianto elettrico -2% del valore di stima	2.347,13 €
Assenza garanzia per vizi ex art. 2922 c.c. -5% del valore residuo di stima	5.750,46 €
<b>Totale riduzioni</b>	<b>10.106,67 €</b>

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto degli adeguamenti e correzioni:

$117.356,41 \text{ €} - 10.106,67 \text{ €} = 107.249,74 \text{ €}$  pari a 1.261,76 € / mq

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 € 107.250,00 (centosettemiladuecentocinquanta/00)**

**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

**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. 4025/15 – sub 5**

Rendita: 681,72 €

Coefficiente: 110 (in caso di agevolazioni per prima casa, altrimenti il coefficiente passa a 120)

Rendita catastale rivalutata al 5%: 715,81 €

Valore catastale: 715,81 € \* 110 = 78.739,10 €

Avendo adempiuto all'incarico conferitomi nei termini e nei limiti stabiliti dal Giudice dell'Esecuzione, con la presente relazione deposito l'elaborato peritale corredato degli allegati richiamati.

Trieste, lì 9 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Daniele Alberico

**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](mailto:info@sgmconsulting.it)  
PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)  
[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)

Ritenendo di aver compiutamente risposto al quesito posto, rassegno la presente relazione che si compone di n. 24 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\_Certificato residenza e stato famiglia
- ALLEGATO 3\_Verifica contratti attivi
- ALLEGATO 4\_Sottoservizi
- ALLEGATO 5\_Compravendita GN 3426\_2000
- ALLEGATO 6\_Piani e tomi tavolari
- ALLEGATO 7\_Visura catastale
- ALLEGATO 8\_Planimetria catastale
- ALLEGATO 9\_Documentazione fotografica
- ALLEGATO 10\_Inquadramento urbanistico
- ALLEGATO 11\_Abitabilità
- ALLEGATO 12\_Storia dell'immobile
- ALLEGATO 13\_Documenti condominio
- ALLEGATO 14\_Compravendite comparabili