

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

ESECUZIONI IMMOBILIARI DI TRIESTE




R.G.E n. 50/2024
Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato



ASTE GIUDIZIARIE

Promossa da:



DoValue S.p.A. (P.I. 02659940239), in qualità di procuratore di Sestante Finance S.r.l. (C.F. 03367430968), rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Casellati (C.F. CSLFNC64L21L736Z) e dall'Avv. Maurizio Consoli (C.F. CNSMRZ55P02L424C),

Contro:

La sig.ra [REDACTED], ora [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] con domicilio in [REDACTED] a [REDACTED].



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

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'illustrissimo dott. Francesco Saverio Moscato ed il giorno 16/09/2024 ha prestato giuramento di rito, assumendo il seguente incarico:



ASTE GIUDIZIARIE

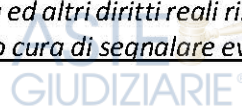


ASTE GIUDIZIARIE

- 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*



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

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



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;

3. verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;
4. riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;
5. descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, Infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa.
6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito;
7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti 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

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

della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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 16/09/2024 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 16/09/2024 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 16/09/2024 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 16/09/2024 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 27/09/2024, per mezzo PEC, il sottoscritto comunicava ai creditori di aver fissato per il giorno 08/10/2024 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, in accordo con il custode giudiziario nominato (ALLEGATO 5);
- In data 08/10/2024 il sottoscritto ha tentato di effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento senza successo;
- In data 11/10/2024, per mezzo PEC, il sottoscritto richiedeva all'Agenzia delle Entrate una verifica del corretto codice fiscale dell'esecutata, ricevendo riscontro in merito (ALLEGATO 6);
- In data 05/11/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura, cui il sottoscritto ha preso parte. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non occupato.

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 prega relazionare quanto segue:

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

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 05/11/2024 il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile non sia occupato.

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 dalle PP.TT. 40634 e 40635 del C.C. di Trieste, che costituiscono le partite dell'ente indiviso condominiale, e dalla partita tavolare P.T. 41502 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. 40634 del C.C. di Trieste

FOGLIO A (prima parte)

Corpo Tavolare 1°

p.c.n. 6095 - edificio civ. n°2 di Via De Amicis

p.c.n. 6097 - edificio civ. n°4 di Via De Amicis

p.c.n. 6098 - edificio civ. n°6 di Via De Amicis

p.c.n. 6099 - edificio civ. n°8 di Via De Amicis

p.c.n. 6100 - edificio civ. n°10 di Via De Amicis

p.c.n. 6101 - edificio civ. n°12 di Via De Amicis

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

FOGLIO A (seconda parte)

Pres. 06/03/1975 G.N. 2138

Dalla P.T. 25541 si trasporta

Pres. 21/02/1964 G.N. 951

Si rende evidente il diritto di servitù perpetua di passaggio a piedi e con veicoli di ogni genere ecc. a favore del c.t. 1° ed a peso della p.c.n. 6086 in c.t. 3° P.T. 24012 di Trieste ora c.t. 2° P.T. 24013

Si rende evidente che al c.t. 1° sono di perinenza 530/1000 p.i. della P.T. 40635.

Pres. 03/09/1976 G.N. 5060

In base al piano dd. 21/08/1976, prot. n° 859/1976, si frazionano condominialmente gli edifici civici n° 2,4,6,8,10,12 di via E. De Amicis nelle nuove 110 unità condominiali che escorporate, formeranno il c.t. 1° delle P.T. 41418 usque P.T. 41527 di Trieste.

Pres. 23/12/2014 G.N. 12652

Si annota il rispetto della domanda.

Pres. 19/06/2015 G.N. 5970

~~Si cancella d'ufficio l'annotazione e il rigetto sub G.N. 12652/2014 e in base alla sentenza dd. 31/03/2014 ed al piano tav.cat. prot. n° 37019/15, si escorpano dalle parti comuni degli edifici eretti sulle pp.cc.nn. 6095, 6097, 6098, 6099, 6100, 6101 le frazioni al pianoterra tra le lettere "a b c d e f g h b" in verde marcato "AB" e tra le lettere "a b c d a" in giallo marcata "AC" per incorporarle nell'u.c. c.t 1° della P.T. 41456, con il trasporto dei diritti di ipoteca sub GG.NN. 8806/10-4100/04-14497/08-7514/95-5955/07-301/09-9796/99-3817/02-3601/10-3256/14-943/98-26/12-11994/01-1176/10-14525/04-402/05-2723/02-17605/06-6767/95-6356/11-10034/06-12456/04-3826/00-9954/99-12966/03-8250/05-3030/15-11135/09 e dell'annotazione di pignoramento sub G.N. 3373/04~~

Pres. 27/03/2017 G.N. 3528

Si annota, presso il c.t. 1°, l'avviamento del procedimento provocatorio, per l'escorporazione della frazione "125" dalle part comuni in verde e formazione di una nuova partita tavolare, fissando il termine per l'eventuale apposizione in 45 giorni dalla notifica del presente decreto.

Pres. 10/02/2021 G.N. 1600

In base al piano tav.cat. prot. n° 7620/16 dd. 17/11/2016, in atti sub. G.N. 3528/2017, e alla sentenza del tribunale dd. 04/12/2015, in atti sub. G.N. 3528/2017, ~~si escorpora dalle parti comuni dell'edificio, l'u.c. marcata "125" orlata in rosso~~ per incorporarla nel c.t. 1° della P.T. 93532 di Trieste, col trasporto della pendenza di lite iscritta sub. G.N. 1733/2015.

FOGLIO B

Pres. 06/03/1975 G.N. 2138

In base ai titoli in atti, si intavola il diritto di proprietà del presente immobile 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

- Demanio dello Stato – Ramo Ferrovie

Pres. 03/09/1976 G.N. 5060

In base al piano dd. 21/08/1976 e con riferimento ai titoli di origine, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- 1) Propr. Pro temp. C.t. 1° P.T. 41418 con 8/1000 7/1000
- 2) “ “ P.T. 41419 con 9/1000 8/1000
- [...]

(per l'elenco completo delle unità immobiliari, cfr. ALLEGATO 8)

Pres. 13/11/1980 G.N. 8452

Si annota la variazione delle quote dei propr. Pro-tempore di cui alla parte 2) così come, a margine, specificato

Pres. 21/03/1996 G.N. 2752

In base al piano prot. n° 1280/95 ed alla compravendita dd. 21 e 22/02/96 si intavola il diritto di proprietà di 7/1000 p.i. del c.t. 1° a nome di:

- a) Propr. Pro tempore u.c. c.t. 1° P.T. 41463 con 6,81/1000 p.i.
- b) Propt. Pro tempore u.c. c.t. 2° P.T. 41464 con 0,19/1000 p.i.

Pres. 09/10/2008 G.N. 13003

In base al piano tav. cat. prot. n° 311/04 rinnovato, si intavola il diritto di proprietà di 20/1000 p.i. del c.t. 1° a nome di:

— Proprietari pro tempore u.c. “23” c.t. 1° P.T. 41434 con 20/1000 p.i.

Pres. 08/04/2009 G.N. 4291

In base al piano tav. cat. prot. n° 40686/09 si intavola il diritto di proprietà di 20/1000 p.i. del c.t. 1° a nome di:

— Proprietari pro tempore u.c. “111” c.t. 1° P.T. 41448 con 20/1000 p.i.

Pres. 11/07/2011 G.N. 9212

In base al piano tav.cat. prot. n°88678/11 ed ai titoli in atti, si intavola il diritto di proprietà della quota di 18/1000 p.i. del c.t. 1° a nome di:

— Proprietari pro tempore c.t. 1° P.T. 41439 con 18/1000 p.i.

Pres. 21/03/2012 G.N. 3298

In base al piano tav.cat. prot. n°35102/12 ed ai titoli in atti, si intavola il diritto di proprietà della quota di 15,19/1000 p.i. del c.t. 1° a nome di:

— Proprietari pro tempore c.t. 1° P.T. 41464 con 15,19/1000 p.i.

Pres. 05/04/2012 G.N. 3995

In base al piano tav.cat. prot. n°42295/12 ed ai titoli in atti, si intavola il diritto di proprietà della quota di 18/1000 p.i. del c.t. 1° a nome di:

— Proprietari pro tempore c.t. 1° P.T. 41444 con 18/1000 p.i.

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. 26/04/2012 G.N. 4616

In base al piano tav.cat. prot. n°52131/12 ed ai titoli in atti, ~~si intavola~~ il diritto di proprietà della quota di 20/1000 p.i. del c.t. 1° a nome di:

— ~~Proprietari pro-tempore c.t. 1° P.T. 41421 con 20/1000 p.i.~~

Pres. 24/02/2015 G.N. 1733

Si annota la pendenza di lite promossa da LUIGI SFORZA, nato a Barletta il 12/10/1960, per usucapione di porzione di parti comuni nell'edificio eretto sulla p.c.n. 6098.

Pres. 19/06/2015 G.N. 5970

In base alla sentenza dd. 31/03/2014 ed al piano tav. cat. prot. n° 37019/15, ~~si intavola~~ il diritto di proprietà di 20/1000 p.i. del c.t. 1° ai nomi di:

a) ~~Proprietari pro-tempore u.c. "115" c.t. 1° P.T. 41438 con 10/1000 p.i.~~

b) ~~Proprietari pro-tempore u.c. "128" c.t. 1° P.T. 41459 con 10/1000 p.i.~~

Pres. 14/12/2015 G.N. 12325

In base al cat.tav. dd. 04/12/2015, prot. n° 101553/15 e al piano in atti sub G.N. 5060/1976, ~~si intavola~~ il diritto di proprietà di 20/1000 p.i. del c.t. 1° a nome di:

— ~~Proprietari pro-tempore u.c. "114" c.t. 1° P.T. 41425 q.c.c. con 20/1000 p.i.~~

Pres. 27/03/2017 G.N. 3528

Si annota il rigetto parziale della domanda.

Pres. 10/02/2021 G.N. 1600

In base al piano tav. cat. prot. n° 7620/16 del 17/11/2016, in atti sub G.N. 3528/2017, e alla sentenza del Tribunale dd. 04/12/2015, in atti sub G.N. 3528/2017, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

1) Propr. pro-tempore c.t. 1° in P.T. 41418 con 698,4/100.000 p.i

2) [...]

(per l'elenco completo delle unità immobiliari, cfr. ALLEGATO 8)

FOGLIO C

Pres. 13/05/1982 G.N. 3515

In base al contratto di cessione dd. 05/03/1982 si intavola il diritto di servitù perpetua di passaggio pedonale attraverso i portici "ingresso" posti al piano strada a peso delle pp.cc.nn. 6095 e 6100 in c.t. 1° della presente P.T. e a favore delle pp.cc.nn. 6091-6092 e 6093 in c.t. 1° della P.T. 40633 di Ts, così come dal piano in atti sub G.N. 4291/75.

Pres. 02/09/1982 G.N. 6463

In base al contratto di cessione in vendita dd. 30/06/1982 si intavola il diritto di servitù attiva perpetua di passaggio pedonale attraverso i portici "ingresso" posti al piano strada sulle particelle catastali 6095 e 6100 ai civici 2 e 10 del fabbricato sito in via E. De Amicis a peso delle pp.cc. 6095 e

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

6100 in c.t. 1° presente P.T. (piano G.N. 5060/76) a favore delle pp.cc. 6094/2, 6094/3, 6094/4 in c.t. 1° P.T. 40632 del C.C. di Trieste, così come dal piano in atti al G.N. 3144/75.

P.T. 40635 del C.C. di Trieste

FOGLIO A (prima parte)

Corpo tavolare 1° - p.c.n. 6094/1 cortile

FOGLIO A (seconda parte)

Pres. 06/05/1975 G.N. 2138

Dalla P.T. 25541 si trasporta pres. 24/02/1964 G.N. 951

Si rende evidente il diritto di servitù perpetua di passaggio a piedi e con veicoli ecc. a peso delle p.c. 6086 in c.t. 3° P.T. 24012 ed a favore del presente immobile.

FOGLIO B

Pres. 06/05/1975 G.N. 2138

In base ai titoli in atti, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- | | | | |
|----|----------------------------|------------|--------------|
| a) | Propr. pro-tempore c.t. 1° | P.T. 40632 | con 222/1000 |
| b) | “ “ “ | P.T. 40633 | con 248/1000 |
| c) | “ “ “ | P.T. 40634 | con 530/1000 |

P.T. 41502 del C.C. di Trieste

FOGLIO A (prima parte)

Corpo tavolare 1 – unità condominiale costituita da alloggio sito al 3° piano, con cantina al p. cantina della casa civ. n° 10 di Via E. De Amicis costruita sulla p.c.n. 6100 in P.T. 40634 marcato 85 in verde erba. Piano al G.N. 5060/76

FOGLIO A (seconda parte)

Pres. 03/09/1976 G.N. 5060

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 1098.4/100.000 p.i. (G.N. 1600/21) i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 40634 di Trieste.

FOGLIO B

Pres. 03/09/1976 G.N. 5060

In base al piano tav e cat dd. 21/08/1976 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di ~~DEMANIO DELLO STATO – RAMO FERROVIE~~

Pres. 04/12/1984 G.N. 9771

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 dell'atto di cessione in vendita dd. 30/10/1984 si intavola il diritto di proprietà di questo c.t. 1° al nome di:

- a) ~~Maria Mari ved. Mari (nata a Canfanaro -yu- 13/05/1924)~~ con 1/3 p.i.
- b) ~~Fiorella Mari ved. Divari (nata a Pola 15/12/1945) comunione legale~~ con 1/3 p.i.
- c) ~~Romano Divari (nato a Umago 27/03/1937) comunione legale~~
- d) ~~Roberto Mari (nato a Trieste 31/07/1958)~~ con 1/3 p.i.

Pres. 11/06/1991 G.N. 5391/91

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 05/06/1991 R. 1663 C. 3550/91 ed all'atto di esecuzione di ultima volontà dd. 25/10/1990 rep. 159072 not. Clarich, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- ~~Mari Roberto nato a Trieste il 31/07/1958~~ con 2/3 p.i.

Pres. 07/06/1995 G.N. 5320

In base alla compravendita dd. 07/06/1995, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- ~~Sucic Anamarija in Ruzzier (Lussinpiccolo - 13/09/1948) in separazione dei beni~~

Pres. 08/10/2004 G.N. 12455

In base alla compravendita dd. TS 30/09/2004 rep. n° 64756/19655 not. Pastor si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

- a) ~~██████████, nata a ██████████~~ con ½ p.i.
- b) ~~██████████, nato a ██████████~~ con ½ p.i.

Pres. 03/08/2007 G.N. 10172

In base alla donazione dd. 30/07/2007 si intavola il diritto di proprietà di ½ p.i. dal c.t. 1° a nome di:

- ~~██████████ nata a ██████████~~ con ½ p.i.

FOGLIO C

Pres. 04/12/1984 G.N. 9771

Sulla base del contratto di cessione di rendita dd. 30/10/1984 si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato per la somma di lire 4.774.500 di cui lire 3.274.850 per capitale e spese interessi ed accessori come dall'art. 5 del contratto a peso del c.t. 1° e nel p.i.

Pres. 07/06/1995 G.N. 5320

In base all'atto e cancellazione di ipoteca dd. 22/02/1995, si intavola la cancellazione ipoteca sub. G.N. 9771/84.

Pres. 08/10/2004 G.N. 12456

In base al contratto di mutuo dd. 30/09/2004 rep.n. 64757/19656 Not. Pastor si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Meliorbanca S.p.A. - Milano, per complessivi € 180.000,00 di cui € 72.000,00 di capitale, interesse, spese ed accessori, come da artt. 4)-5)-6) del titolo, a peso del c.t. 1°

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. 19/06/2015 G.N. 5970

Si rende evidente, a margine dell'ipoteca sub G.N. 12456/2004, il vincolo di simultaneità con la nuova accessoria P.T. 41459

Pres. 30/10/2019 G.N. 12241

In base all'ordinanza del Tribunale di Trieste dd. 16/10/2019 si intavola la cancellazione dell'ipoteca iscritta sub G.N. 12456/2004 a sollievo soltanto della P.T. accessoria 41459.

I beni della P.T. 41502 sono stati trasferiti in forza dell'atto di compravendita G.N. 12455/2004 e dell'atto di donazione G.N. 10172/2007 (ALLEGATO 7). I tomi e i piani tavolari sopra citati vengono allegati alla presente relazione (ALLEGATO 8).

Identificazione Catastale degli immobili

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

Via E. De Amicis n° 10 – PCN 6100 sub. 85 e sub. 101

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Sup. escluse aree scoperte	Rendita
V	28	6100	85	A/4	3	4,5 vani	69 mq	69 mq	429,95
Indirizzo: Via Edmondo De Amicis n. 10 – Piano 3									
Ultimo atto di aggiornamento: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 08/08/2022 Pratica n. TS0032585 in atti dal 08/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6029680.08/08/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32585.1/2022)									
Intestazione attuale dell'immobile:									
(C.F. [REDACTED]) * nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 6 e atto 7)					6. Atto del 30/07/2007 Pubblico ufficiale PASTOR LUCIANO Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 70365 - DONAZIONE (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Nota presentata con Modello Unico n. 2071.1/2007 - Pratica n. TS0100596 in atti dal 29/08/2007 7. DECRETO TAVOLARE del 30/07/2007 Pubblico ufficiale PASTOR Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 70365 - - CONVAL.DA DEC.TAVOLARE N.10172/2007 Voltura n. 2467.1/2009 - Pratica n. TS0025754 in atti dal 04/03/2009				
* Codice fiscale collegato [REDACTED]									

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Sup. escluse aree scoperte	Rendita
V	28	6100	101	C/2	10	4 mq	5 mq	-	11,36
Indirizzo: Via Edmondo De Amicis n. 10 – Piano S1									
Ultimo atto di aggiornamento: (ALTRE) del 08/08/2022 Pratica n. TS0032593 in atti dal 09/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.6029904.08/08/2022 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 32593.1/2022)									
Intestazione attuale dell'immobile:									

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

(C.F.) * nata in (EE) il Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1) * Codice fiscale collegato	1. (ALTRE) del 08/08/2022 Pratica n. TS0032593 in atti dal 09/08/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.6029904.08/08/2022 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 32593.1/2022)
(C.F.) * nata in (EE) il Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1) * Codice fiscale collegato	

Le visure catastali (ALLEGATO 9) e le planimetrie catastali (ALLEGATO 10) sono allegate alla presente relazione.

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;**

Vi è corrispondenza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali nell'individuazione dei beni. Si rileva che l'immobile risulta, sia nelle scritture tavolari che catastali, di proprietà dell'esecutata. Tuttavia, la proprietà è suddivisa in più quote, ciascuna delle quali è registrata con nominativi e codici fiscali diversi. Nonostante questa apparente discrepanza, tutte le quote sono comunque riconducibili alla stessa persona, poiché la variazione dei dati è dovuta all'aggiunta del cognome del coniuge e al conseguente aggiornamento del codice fiscale. (ALLEGATO 6)

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

Le situazioni di discordanza rilevate non risultano 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 05/11/2024 si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente relazione (ALLEGATO 11).

Descrizione dei beni siti in Via E. De Amicis n. 10 a Trieste (TS) – PCN. 6100

L'edificio e gli spazi comuni

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'immobile è situato in uno stabile risalente ai primi anni del '900 e inserito in un contesto di tipo residenziale di fascia medio-economica nella zona semicentrale della città di Trieste. Gli immobili circostanti sono prevalentemente di tipo condominiale. L'area è urbanizzata e dotata di tutti i sottoservizi essenziali, come evidente dagli elaborati del piano di analisi del vigente P.R.G.C. (ALLEGATO 12) e dalla carta dei sottoservizi fornita da ACEGAS (ALLEGATO 4). I servizi di trasporto pubblico sono raggiungibili a breve distanza e nelle vicinanze sono presenti anche strutture scolastiche, sanitarie e di tipo commerciale.

L'unità abitativa è collocata al terzo piano di un immobile condominiale di tipo popolare, sviluppato su cinque piani fuori terra. L'atrio e le scale condominiali presentano dimensioni contenute. Nello stabile non è presente l'ascensore.

L'edificio è stato oggetto di un recente intervento di riqualificazione delle facciate prospicienti la pubblica via che si presentano dunque in ottimo stato di manutenzione. Sulla base di quanto reperito dall'Amministrazione Stabili, si rileva che l'intervento in oggetto risale al 2021 e ha riguardato la ristrutturazione delle facciate dell'edificio, agevolato tramite *Ecobonus 90%* (ALLEGATO 15).

L'unità immobiliare

Gli impianti

In okbase a quanto è stato possibile rilevare risulta che l'immobile sia collegato all'impianto di riscaldamento autonomo, costituito da una caldaia a gas metano di cui non sono stati reperiti documenti. Il sistema di distribuzione termica ai radiatori, privi di valvole termostatiche, è composto da tubazioni a vista.

L'acqua calda sanitaria è prodotta in modo autonomo. Il quadro elettrico è collocato all'ingresso dell'immobile e risulta sprovvisto di certificato di conformità, così come quello del gas. 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 abitativa è costituito da un disimpegno che conduce agli altri locali. La pavimentazione nell'atrio è in piastrelle color mattone che proseguono anche nel locale cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Nel vano è presente una nicchia ricavata nel muro che ospita i contatori delle utenze, adiacente alla porta d'ingresso.

La cucina

Il vano attrezzato come cucina presente nell'immobile risulta in realtà accatastato come disimpegno. Tale funzione è necessaria in quanto si tratta di un locale in diretta comunicazione con il servizio igienico. Per tale ragione si dovrà provvedere alla ricollocazione delle derivazioni idriche, di scarico e della canna per le esalazioni dei vapori da posizionare nuovamente nell'angolo cottura previsto in

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

soggiorno (si veda planimetria catastale). Il pavimento è in continuità con quello dell'ingresso, e le pareti sono rivestite in piastrelle chiare fino ad un'altezza di circa 1,50 m da terra e la restante porzione fino al soffitto sono tinteggiate di bianco. Il vano è dotato di un sopra-luce che garantisce indirettamente l'illuminazione dell'ambiente tramite le finestre del bagno adiacente

Il servizio igienico

L'unico servizio igienico presente nell'appartamento è un bagno completo di vasca, lavabo, bidet e WC. Il pavimento, sopraelevato in alcuni punti, è in piastrelle di colore azzurro, le stesse che si possono trovare su tutta l'altezza delle pareti, alternate a piastrelle di colore bianco con decorazioni. È presente uno scaldasalviette e la caldaia a gas metano, per la produzione dell'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento. Le finiture sono di tipo economico e in condizioni manutentive carenti. Sono presenti due finestre, una a doppia anta e doppio vetro, in legno, l'altra invece in pvc.

Il soggiorno

Superato l'ingresso, si accede al locale soggiorno. Il pavimento è in legno e l'illuminazione naturale è garantita da due finestre, di cui una con serramento singolo in legno ed un'altra con doppio serramento di cui uno in legno e l'altro (interno) in alluminio. All'esterno si trovano gli scuri in legno con segni di ammaloramenti dovuti al tempo. Nel locale presenti due radiatori in ghisa senza dispositivi di contabilizzazione del calore e uno split per il condizionamento estivo. Le condizioni di manutenzione del vano sono scarse, in linea con il resto della casa.

Le camere da letto

Oltrepassando il soggiorno si giunge alla zona notte composta da due camere da letto pressoché della medesima dimensione. Entrambe le camere presentano lo stesso pavimento del soggiorno e la stessa porta in legno con porzione vetrata centrale. La prima camera presenta doppi serramenti in legno, mentre la seconda si compone di serramento esterno in legno ed interno in alluminio. Nella seconda camera da letto è stata ricavata una cabina armadio. Le condizioni di manutenzione sono scadenti, al pari degli altri locali.

La cantina

Completa la proprietà una cantina situata nel piano seminterrato, utilizzata come deposito di masserizie che presenta la porta in legno divelta.

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 16/09/2024 sono stati richiesti via mail allo sportello anagrafico del Comune di Trieste i certificati di residenza e di stato di famiglia dell'esecutata (ALLEGATO 2). La sig.ra [REDACTED], ora [REDACTED], risulta residente in [REDACTED] a [REDACTED].

L'immobile oggetto dell'esecuzione risultava non occupato al momento del sopralluogo.

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 (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;**

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 B0 – Centro urbano di pregio ambientale. L'immobile non è sottoposto a vincoli (ALLEGATO 12).

La costruzione dell'edificio risale all'anno 1909 per conto di Ferrovie dello Stato, immobili originariamente destinati al proprio personale. La certificazione di abitabilità non è stata rilasciata dall'Amministrazione comunale ma espressa direttamente dalla Direzione delle Ferrovie dello Stato (ALLEGATO 13).

Il 29 giugno 1985 – prot. gen. 42574 – è stato redatto un progetto per la sostituzione dei portoni e delle portefinestre dei vani scale, con successiva variante di data 1° ottobre 1985 – prot. gen. 66963.

Il 15 marzo 1994 – prot. gen. 30822 dd. 19/04/1994 – è stato comunicato l'inizio dei lavori di ristrutturazioni interni all'immobile.

Il 20 aprile 1994 – prot. gen. 30906 – è stata comunicata l'ultimazione dei lavori corredata dal deposito di planimetria e accatastamento.

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 23 settembre 2008 – prot. gen. 162276 – è stato comunicato l'inizio dei lavori per l'installazione di una nuova colonna di scarico sulla facciata lato strada.

Il 16 settembre 2009 – prot. gen. 159547 – è stata comunicata l'ultimazione dei lavori, completa delle certificazioni di collaudo.

I documenti sopra citati sono allegati alla presente relazione (ALLEGATO 14).

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;

Si riscontra una difformità tra lo stato dell'immobile rappresentato nella planimetria catastale più aggiornata e lo stato attuale rilevato. Tale difformità, come già illustrato, deriva da una modifica non conforme alla vigente normativa in materia igienico-sanitaria e, pertanto, non può essere regolarizzata con un semplice aggiornamento delle planimetrie depositate.

Ai fini della presente valutazione, si ritiene opportuno includere il costo delle opere necessarie per riportare l'immobile allo stato conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale, evitando così la necessità di ulteriori aggiornamenti documentali.

Si segnala, inoltre, che negli archivi comunali non sono state reperite planimetrie dell'appartamento, ad eccezione di quelle catastali. Gli unici elaborati disponibili riguardano esclusivamente gli esterni del complesso edilizio.

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.

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

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 Tergeste di Trieste, amministratore pro tempore dello stabile, ha fornito tutti i bilanci consuntivi e previsionali del condominio, nonché le evidenze delle spese insolute dell'esecutata (ALLEGATO 15). Secondo quanto riportato dall'amministratore, si può così riassumere:

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammonta a 831,00 €;
- 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 678,58 €.

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;

Immobile sito in E. De Amicis n. 10 – P.C.N. 6100 sub 85

Categoria: A/4

Classe: 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

Consistenza: 4,5 vani
Rendita catastale: 429,95 €
Sezione urbana: V
Foglio: 28
Particella: 6100
Subalterno: 85
Zona censuaria: 1

Immobile sito in E. De Amicis n. 10 – P.C.N. 6100 sub 101

Categoria: C/2
Classe: 10
Consistenza: 4 mq
Rendita catastale: 11,36 €
Sezione urbana: V
Foglio: 28
Particella: 6100
Subalterno: 101
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 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 E. De Amicis n. 10 – P.C.N. 6100 sub. 85 e 101

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.
- 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	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

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

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)
<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>

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./laur.)	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

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.

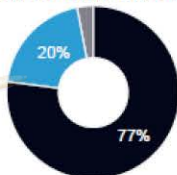
 Contacts
 Tel +39 040 638625
 email info@sgmconsulting.it
 PEC sgmconsulting@pec.it
 www.sgmconsulting.it

Grado di urbanizzazione	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2 ^a case
Molto alto (320,1 fabbricati/kmq)	Molto alta (1,03 abitazioni per abitante)	Bassa (10,6%)
<p>❗ 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.</p>	<p>❗ 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.</p>	<p>❗ Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significativo sulla potenziale domanda di acquisto o locazione</p>
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)

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

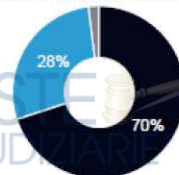
Numero edifici	Incidenza edifici inutilizzati	Incidenza edifici produttivi
2.904	Bassa (3% Inutilizzati)	Alta (20%)
Numero abitazioni	Densità costruttiva edifici residenziali	Dimensione abitazione media
19.001 (68% Di Proprietà)	Alta (8.48 Abitazioni Per Edificio)	Medio Piccola (93,64mq)
Abitanti per edificio	Disponibilità abitazioni per abitante	Incidenza abitazione vuote o 2 ^a case
15.03	Media (0.57 Abitazioni Per Abitante)	Medio Bassa (12% Dello Stock Residenziale)

Destinazioni uso edifici Circonscrizione



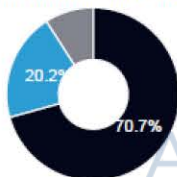
- Edifici Residenziali
- Produttivi & Commerciali
- Altri usi

Epoca costruzione edifici Circonscrizione



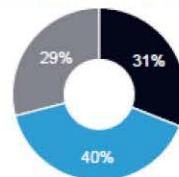
- Antecedente al 1945
- Tra il 1945 e il 1990
- Tra il 1990 e il 2011

Tipologia costruttiva edifici Circonscrizione



- Muratura portante
- Cemento armato
- Altra tipologia costruttiva

Stato conservazione edifici Circonscrizione



- Ottimo stato
- Buono stato
- Mediocre condizioni

ASTE GIUDIZIARIE
ANDAMENTO QUOTAZIONI > TRIESTE

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

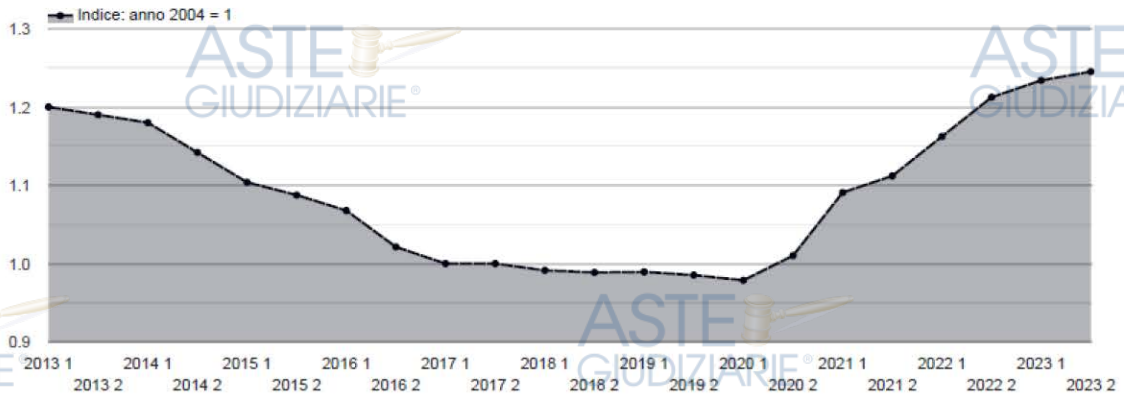
Registered office
 Via Alessandro Manzoni 11/1
 34138 Trieste
 ITALY

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

Quotazione media residenziali (abitazioni)	Quotazione media commerciali (negozi)	Quotazione media pertinenziali (box)
+2.7 % annuo	+1.8 % annuo	+2.01 % annuo

GRAFICO ANDAMENTO QUOTAZIONI VENDITA - RESIDENZIALI



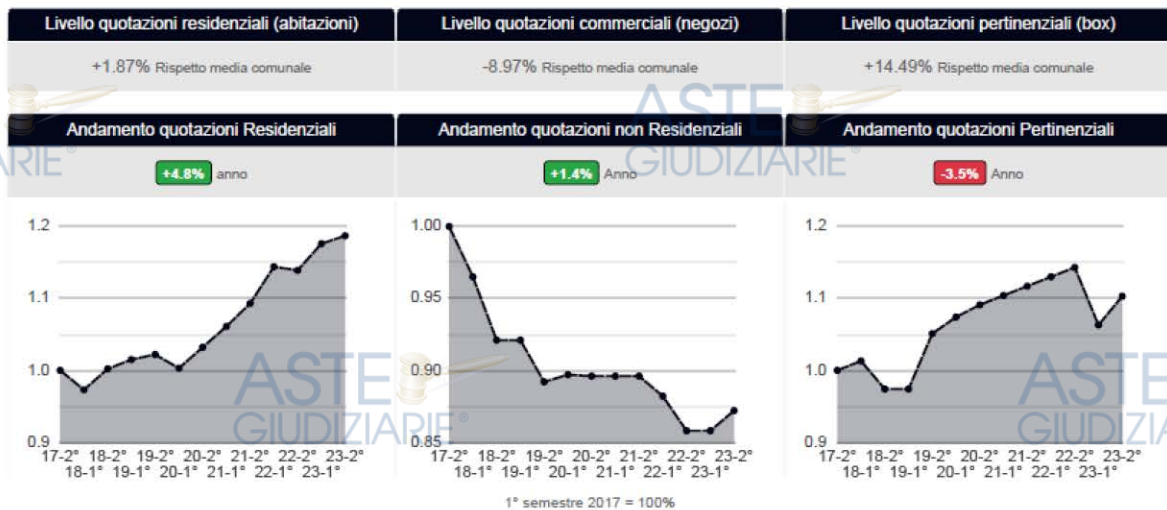
ZONA IMMOBILIARE

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

SEMICENTRO

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

ABITAZIONI CIVILI



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	227	-10.3 %	2.74 %	6.49 %	Medio Alta
2022	253	82.01 %	4.71 %	6.72 %	Molto Alta
2021	139	-15.24 %	2.57 %	5.53 %	Medio Alta
2020	164	-28.7 %	3.05 %	7.1 %	Alta
2019	230	25.68 %	4.25 %	8.89 %	Molto Alta
2018	183	13 %	3.41 %	8.1 %	Alta
2017	162	-10 %	3 %	7 %	Medio Alta
2016	180	-6 %	3.4 %	8.6 %	Alta

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 residenziale, caratteristiche superficiali, tipologiche, locazionali simili e rientranti perfettamente nel segmento di mercato; le compravendite sono avvenute nello stesso complesso condominiale dell'immobile in oggetto nell'arco temporale 2021/2022.

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 superfici ponderate che compongono l'unità immobiliare, includendo sia le superfici principali che

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

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 70 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				IMMOBILE IN STIMA			
			Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C				
Ubicazione	Comune	testo	Trieste	Trieste	Trieste	Trieste			
	Toponimo	testo	Via De Amicis	Via De Amicis	Via De Amicis	Via De Amicis			
	n° civico	N°	6	10	8	10			
	Piano	testo	4	2	1	3	S1		
Dati catastali	Foglio	N°	28	28	28	28	28		
	Particella	N°	6098	6100	6099	6100	6100		
	Superficie	alloggio	42	69	54	69	1		
		cantina	1	1					
Categoria	testo	A/4 - C/2	A/4 - C/2	A/4	A/4	C/2			
Epoca	Semestre	N°	1	1	2				
	Anno	N°	2022	2021	2021				
Prezzo di compravendita			47.000,00 €	49.000,00 €	60.000,00 €				
Fattore correttivo			-10%	15%	0%				
Valori	Valore €	€	42.300,00 €	56.350,00 €	60.000,00 €				
	€/mq	€	983,72 €	805,00 €	1.111,11 €				

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 consentito di selezionare immobili comparabili ubicati all'interno dello stesso complesso condominiale dell'immobile oggetto di stima, garantendo così una significativa uniformità in termini di caratteristiche costruttive e contesto urbanistico. Per i beni comparabili, i dati relativi alle caratteristiche tecniche ed energetiche sono stati acquisiti attraverso i certificati di prestazione energetica redatti dai tecnici incaricati in occasione delle rispettive compravendite. Gli stessi tecnici hanno anche fornito un riscontro sullo qualità delle finiture e sullo stato manutentivo degli immobili.

Valutazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima

Sulla base delle informazioni raccolte, si è ritenuto necessario applicare un fattore di riduzione al valore dell'immobile sito in Via De Amicis 10, in considerazione delle seguenti circostanze:

All'epoca della valutazione, il fabbricato non aveva ancora beneficiato del rifacimento delle facciate, intervento successivamente realizzato e in grado di rivalutare significativamente l'immobile sia in termini estetici che di conservazione. Tale intervento ha rappresentato un investimento rilevante sostenuto dai condomini.

Lo stato manutentivo interno dell'appartamento risultava essere piuttosto carente, con evidenti necessità di interventi di ristrutturazione per riportare il bene a condizioni ordinarie di abitabilità.

Al contrario, il comparabile sito in Via De Amicis 6 presenta condizioni manutentive superiori rispetto all'immobile oggetto di stima. Per tale ragione, si è proceduto con l'applicazione di un ulteriore coefficiente di ponderazione, finalizzato a ridurre il valore di confronto per adeguarlo alle caratteristiche del bene in analisi.

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...).

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		42.300,00		56.350,00		60.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(70,0-43,0)	21.735,00	(70,0-70,0)	0,00	(70,0-54,0)	12.880,00
Prezzo corretto		64.035,00		56.350,00		72.880,00

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 $(64.035,00 + 56.350,00 + 72.880,00) / 3 = 64.421,67 \text{ €}$.

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 €
Costi riposizionamento allacci cucina	1.500,00 €
Spese condominiali insolute	678,58 €

In merito alle spese condominiali insolute, 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:

$64.421,67 \text{ €} - 315,00 \text{ €} - 1.500,00 \text{ €} = 62.606,67 \text{ €}$

Riduzione assenza garanzie 5%:

$62.606,67 \text{ €} - 3.130,33 \text{ €} = 59.476,34 \text{ €}$ pari a $849,66 \text{ €} / \text{mq}$

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 € 59.500,00 (cinquantanovemilacinquecento/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. 6100 – sub 85

Rendita: 429,95 €
Coefficiente: 110
Rendita catastale rivalutata al 5%: 451,45 €
Valore catastale: 451,45 € * 110 = 49.659,50 €

Valore catastale P.C.N. 6100 – sub 101

Rendita: 11,36 €
Coefficiente: 110
Rendita catastale rivalutata al 5%: 11,93 €
Valore catastale: 11,93 € * 110 = 1.312,08 €

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. 28 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_Richiesta sottoservizi Acegas

ALLEGATO 5_Inizio operazioni peritali

ALLEGATO 6_Riscontro codice fiscale eseguita

ALLEGATO 7_GN 12455-2004 e GN 10172-2007

ALLEGATO 8_Tomi e piani tavolari

ALLEGATO 9_Visure catastali

ALLEGATO 10_Planimetrie catastali

ALLEGATO 11_Documentazione fotografica

ALLEGATO 12_Inquadramento urbanistico

ALLEGATO 13_Abitabilità

ALLEGATO 14_Storia dell'immobile

ALLEGATO 15_Spese condominiali

ALLEGATO 16_Compravendite comparabili

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