



TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
ESECUZIONI IMMOBILIARI DI TRIESTE

R.G.E n. 4/2021

Giudice: dott.ssa Monica Pacilio

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

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'illustrissima dott.ssa Monica Pacilio ed il giorno 19/10/2021 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;*
- 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*

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

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

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

di comproprietà o di altri diritti reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;

3. *verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;*
4. *riferire immediatamente al G.E. ed 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; 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;*
7. *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;*
8. *verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;*

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

9. *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;*
10. *verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;*
11. *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;*
12. *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;*
13. *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;*
14. *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;*
15. *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;*
16. *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;*

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. CCAIA 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. *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;*
18. *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;*
19. *inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita;*

Svolgimento delle operazioni peritali

- In data 19/10/2021 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti attivi a nome dell'esecutato (ALLEGATO 7);
- In data 20/10/2021 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere ogni dato circa le verifiche urbanistiche ed edilizie, la richiesta veniva riscontrata, mediante il reperimento della documentazione relativa all'immobile (ALLEGATO 13);
- In data 21/10/2021 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere il certificato storico di residenza dell'esecutato (ALLEGATO 6);
- Per mezzo raccomandata, il giorno 21/10/2021, il sottoscritto comunicava all'esecutato di aver fissato per il giorno 04/11/2021 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (ALLEGATO 14);
- Tuttavia, in data 04/11/2021 il sottoscritto non poteva accedere agli immobili oggetto di esecuzione in quanto, all'orario indicato nella convocazione, non si presentava nessuno e gli ingressi risultavano chiusi a chiave;

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 sottoscritto, in data 05/11/2021 chiedeva al Ill.mo Giudice dott.ssa Monica Pacillio l'autorizzazione ad effettuare l'accesso forzoso con ausilio di un fabbro per la forzatura delle serrature;
- In data 09/11/2021, l'Ill.mo. Giudice dott.ssa Monica Pacillio autorizzava l'accesso forzoso ai locali oggetto di pignoramento;
- Il giorno 12/11/2021, il sottoscritto comunicava all'esecutato di aver fissato per il giorno 22/11/2021 lo svolgimento dell'accesso forzoso agli immobili oggetto di esecuzione (ALLEGATO 15 – ritirata in data 17/11/2021 – ALLEGATO 16);
- La raccomandata inviata il giorno 21/10/2021 veniva restituita al mittente per compiuta giacenza il giorno 15/11/2021 (ALLEGATO 12).
- Il giorno 22/11/2021 il sottoscritto effettuava l'accesso ai locali oggetto di pignoramento con l'ausilio di un fabbro per l'apertura delle serrature;

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

1. 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

I beni oggetto di perizia sono costituiti da un locale d'affari e un magazzino siti al piano terra nella casa al civ. n. 27 di via Udine a Trieste.

Tavolarmente la proprietà è identificata dalla:

P.T. **64046** del c.t. 1° del C.C. di Trieste

FOGLIO A (prima parte)

Unità condominiale costituita da locale d'affari sito al piano terra della casa civ. n. 27 di via Udine costruita sulla p.c.n. 443 in P.T. 42807 marcato 4 in rosso composto da tre vani.

FOGLIO A (seconda parte)

Pres. 07/09/1994 G.N. 7865

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1 sono di pertinenza 101/1000 comproprietà del c.t. 1° in P.T. 42807.

FOGLIO B

Pres. 07/09/1994 G.N. 7865

In base al piano tav. e cat. Prot. N. 668/82 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1 a nome di:

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

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

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



Pres. 26/07/1995 G.N. 6891

In base al certificato di eredità dd. 24/04/1995 ed alla divisione dd. TS 29/04/1995 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]

Pres. 03/07/2002 G.N. 8139

In base al certificato di compravendita dd. 28/06/2004, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]

Pres. 06/12/2017 G.N. 13400

In base al certificato di eredità dd. 14/09/2017 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]

FOGLIO C

Pres. 05/09/2002 G.N. 10722

In base al contratto di mutuo dd. 03/09/2004, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore delle "UNICREDIT BANCA S.P.A" con sede in Genova, per la complessiva somma di Euro 228.000,00 – di cui Euro 114.000,00 di capitale mutuato – nonché interessi al 4,7% nominale annuo, spese e accessori come da artt. 2-4-6 del titolo a peso del c.t. 1° e sue p.i.

Pres. 27/11/2002 – G.N. 14358

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

Intavolata ipoteca simultanea a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Genova, per complessivi Euro 130.000,00 – di cui Euro 65.000,00 – di capitale mutuato a peso del c.t. 1° e sue p.i.

Pres. 10/01/2018 G.N. 300

Intavolata ipoteca giudiziale sino alla concorrenza dell'importo di € 11.000,00 di cui € 6.359,24 per capitale ingiunto, spese liquidate, imposte di registro ed ipotecarie a garanzia del credito dell'istante, a favore [REDACTED] e a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° di iscritta ragione di [REDACTED]

Pres. 28/10/2020 G.N. 9866

Intavolata ipoteca giudiziale simultanea a favore dell'[REDACTED] con sede in Trieste, sino alla concorrenza della somma di 8.000,00 € a garanzia del credito, a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. fi iscritta ragione di [REDACTED]

P.T. 64045 del c.t. 1° del C.C. di Trieste

FOGLIO A (prima parte)

Unità condominiale costituita da locale adibito a magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 27 di via Udine costruita sulla p.c.n. 443 in P.T. 42807 marcato 3 in giallo.

FOGLIO A (seconda parte)

Pres. 07/09/1994 G.N. 7865

Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1 sono di pertinenza 9/1000 comproprietà del c.t. 1° in P.T. 42807.

FOGLIO B

Pres. 07/09/1994 G.N. 7865

In base al piano tav. e cat. Prot. N. 668/82 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1 a nome di:

[REDACTED]

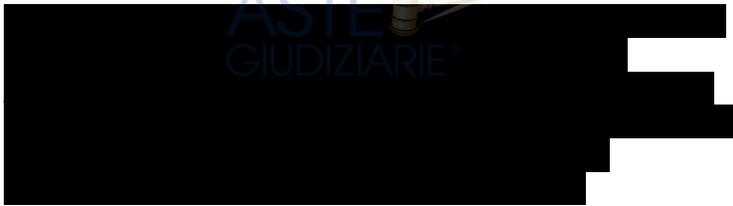
SGM Consulting STP S.r.l.u.

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. 26/07/1995 G.N. 6891

In base al certificato di eredità dd. 24/04/1995 ed alla divisione dd. TS 29/04/1995 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]

Pres. 03/07/2002 G.N. 8139

In base al certificato di compravendita dd. 28/06/2004, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]

Pres. 06/12/2017 G.N. 13400

In base al certificato di eredità dd. 14/09/2017 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]

FOGLIO C

Pres. 05/09/2002 G.N. 10722

In base al contratto di mutuo dd. 03/09/2004, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore delle "UNICREDIT BANCA S.P.A." con sede in Genova, per la complessiva somma di Euro 228.000,00 – di cui Euro 114.000,00 di capitale mutuato – nonché interessi al 4,7% nominale annuo, spese e accessori come da artt. 2-4-6 del titolo a peso del c.t. 1° e sue p.i.

Pres. 27/11/2002 – G.N. 14358

Intavolata ipoteca simultanea a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Genova, per complessivi Euro 130.000,00 – di cui Euro 65.000,00 – di capitale mutuato a peso del c.t. 1° e sue p.i.

Pres. 10/01/2018 G.N. 300

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

Intavolata ipoteca giudiziale sino alla concorrenza dell'importo di € 11.000,00 di cui € 6.359,24 per capitale ingiunto, spese liquidate, imposte di registro ed ipotecarie a garanzia del credito dell'istante, a favore [redacted] e a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° di iscritta ragione di [redacted]

Pres. 28/10/2020 G.N. 9866

Intavolata ipoteca giudiziale simultanea a favore [redacted] con sede in Trieste, sino alla concorrenza della somma di 8.000,00 € a garanzia del credito, a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. fi iscritta ragione di [redacted]

Si allega la documentazione reperita presso gli uffici Tavolati (ALLEGATO 1). Si riscontra corrispondenza tra i dati indicati nel verbale di pignoramento e le certificazioni tavolari.

Il titolo d'acquisto risulta essere il rilascio del certificato di eredità, Pres. 06/12/2017 G.N. 13400 (ALLEGATO 2).

Identificazione Catastale dell'immobile

Presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto fabbricati gli immobili risultano così censiti:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
V	7	443	3	1	C/2	6	42 mq	50 mq	Euro 62,90

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo: via Udine 27 piano T
Intestati:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
V	7	443	4	1	C/1	6	170 mq	183 mq	Euro 2.194,94

Dati derivanti da: Variazione del 30/03/2016 protocollo n. TS0021759 in atti dal 30/03/2016 Aggiornamento planimetrico (n. 4008.1/2016)

Indirizzo: via Udine 27 piano T
Intestati:

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

Entrambe le visure catastali (ALLEGATO 3) e le planimetrie catastali (ALLEGATO 4) vengono allegare alla presente perizia.

- 2. 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;**

C'è piena concordanza tra le iscrizioni catastali e tavolari in ordine all'instestazione del soggetto titolare del diritto. Si allega alla presente estratto del piano tavolare (ALLEGATO 1).

- 3. Riferire immediatamente al G.E. ed ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;**

Non c'è nulla da riferire.

- 4. 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 29 novembre 2021 si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente (ALLEGATO 5).

Trattasi di un magazzino (subalterno 3) e di un locale d'affari (subalterno 4) collocati al piano terra del condominio sito in via Udine 27 a Trieste. La zona risulta ben servita dal trasporto pubblico, in quanto si trova a ridosso del centro cittadino, ed è caratterizzata da abitazioni di fascia media. Nella zona sono presenti istituti scolastici di diverso ordine e grado ed i principali servizi.

L'edificio, che ospita i locali oggetto di stima, è stato realizzato nella seconda metà dell'800 e presenta caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione. Le facciate sono intonacate in colore giallo paglierino e risultano in buone condizioni di manutenzione, fatta eccezione per alcune zone imbrattate da graffiti e scritte vandaliche. La copertura a falde, in coppi colore rosso, risulta in discrete condizioni di manutenzione.

Si rileva che i due enti oggetto di esecuzione, risultano uniti tramite una porta interna. Ciò ha generato, di fatto, una fusione tra i due enti, di cui non si trova alcuna corrispondenza nella documentazione acquisita presso gli archivi catastali e del Comune di Trieste. Tale difformità dovrà essere sanata mediante predisposizione e deposito presso il Comune di Trieste di Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria e, presso gli uffici Catastali, di pratica DOCFA. Si ipotizza che la realizzazione di tale intervento possa essersi resa necessaria in considerazione della riduzione della larghezza utile della porta d'accesso al

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

subalterno n.4, pari oggi a circa 60 cm, avvenuta a seguito dell'installazione del vano corsa ascensore condominiale.

I due enti costituiscono, pertanto di fatto, un unico locale d'affari (sub. 4), affacciato sul lato strada, con annesso magazzino (sub. 3). L'accesso principale al locale d'affari (sub. 4) avviene direttamente dalla strada pubblica, verso la quale affacciano due finestre/vetrine. Un'angusta porta, raggiungibile dalla chiostrina interno dello stabile condominiale, alle spalle del vano corsa ascensore, costituisce ulteriore accesso al magazzino (sub. 3).

Il locale d'affari – Subalterno 4

Il locale d'affari (sub. 4), risulta composto da un grande spazio *open space* ed un piccolo bagno, quest'ultimo non presente nelle planimetrie reperite agli atti. È presente un soppalco che copre gran parte della superficie del locale.

Il servizio igienico, realizzato in un vano ricavato con tramezzature a mezza altezza, ha una superficie di circa 3,00 mq ed è dotato di un lavabo ed un w.c. con cassetta esterna. Il pavimento è rivestito in piastrelle in gres colore grigio e pareti intonacate in colore azzurro.

Tale locale, come accennato, non è rappresentato negli elaborati grafici reperiti presso gli archivi del Comune di Trieste né nelle planimetrie catastali, tale difformità dovrà essere sanata mediante predisposizione e deposito presso il Comune di Trieste di Comunicazione di inizio lavori asseverata in sanatoria e, presso gli uffici Catastali, di pratica DOCCA.

Il negozio è adibito alla vendita di oggettistica varia e di antiquariato e risulta occupato da numerosi beni, in quantità tale da rendere difficoltosi gli spostamenti all'interno del locale ed inaccessibile buona parte di esso.

I serramenti esterni su Via Udine, costituiti da una porta di accesso e tre finestre, hanno telaio in legno colore noce e specchiature in vetro trasparente, privo di camera termica. Sono inoltre presenti tre saracinesche esterne in metallo con movimentazione manuale. Non è stato possibile provare il corretto funzionamento delle saracinesche né delle porte in quanto bloccate o chiuse a chiave.

La pavimentazione interna è in piastrelle di gres, colore grigio, formato 30x30; le pareti interne sono intonacate al civile di colore azzurro chiaro ed il soffitto in colore bianco con condizioni di mediocri, con la presenza di alcuni ammaloramenti localizzati. In generale le finiture risultano in discrete condizioni manutentive. L'altezza interna dei locali al piano terra è pari a 3,25 m.

Il soppalco del locale d'affari

Dal piano terra si accede, tramite una scala interna a chiocciola in metallo, al soppalco, che si estende per la quasi totalità della superficie del locale. Le condizioni manutentive delle finiture delle pareti e dei soffitti risultano mediocri, a causa della presenza di zone di distacco di intonaci e di ammaloramenti superficiali delle malte e delle tinteggiature. Le pareti sono intonacate con malta grezza e tinteggiate. (ALLEGATO 5 – Foto

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

n°12). Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres colore grigie formato 30x30. L'altezza interna, nel punto più alto, è di 2,93 m e, nel punto più basso, di 2,30 m. Sotto gli archi l'altezza massima è di 1,73 m.

Nel soppalco è presente, sul lato verso la strada pubblica, un'apertura nel solaio, protetta da parapetto, che lo mette in diretta comunicazione con il sottostante negozio (ALLEGATO 5 – Foto n° 16). Su uno dei lati dell'apertura si trova una piccola struttura in metallo parzialmente vetrata. (ALLEGATO 5 – Foto n° 15). Sul lato opposto, nei pressi della scala a chiocciola, è presente un angusto vano vuoto che si ipotizza potesse essere una predisposizione per un eventuale ulteriore servizio igienico, sebbene privo di aperture e ventilazioni (ALLEGATO 5 – Foto n° 13). Anche il soppalco risulta ingombro di materiali, che occupano gran parte della superficie del pavimento.

Il magazzino – Subalterno 3

Dal locale d'affari, al piano terra, si accede, tramite un foro porta, privo di anta, al magazzino (sub. 3) situato sul lato posteriore rispetto alla strada. Questo locale, attualmente utilizzato come magazzino a servizio del negozio, risulta anch'esso ingombro di oggetti ed arredi, che rendono estremamente difficoltoso ogni spostamento all'interno. Le pareti sono realizzate con mattoni a vista tinteggiati in colore bianco, il pavimento è rifinito in piastrelle in gres colore grigio. Il soffitto è integralmente coperto da un drappo sospeso, che ne impedisce la vista. Per tale ragione la misurazione dell'altezza interna del locale non è stata possibile. La quota rilevata sotto il drappo è pari a 4,00 m.

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione inerente la conformità degli impianti tecnologici, né elettrici, né termotecnici. A causa della presenza di materiali non è stato inoltre possibile accedere al quadro elettrico, ai contatori delle utenze o rilevare l'eventuale presenza di terminali o generatori impiantistici di riscaldamento o raffrescamento dei locali. Si suppone pertanto che questi ultimi non siano presenti.

5. 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; 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;

Certificato storico di residenza

I locali non risultano adibiti ad abitazione dell'esecutato, in quanto trattasi di un locale d'affari e di un magazzino a servizio del negozio. Sulla base delle informazioni indicate sul certificato storico di residenza (ALLEGATO 6), si evince che l'attuale residenza dell'esecutato sia situata presso altro indirizzo.

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

Contratti di locazione

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 gli immobili oggetto di esecuzione (ALLEGATO 7). Ciò premesso si ritiene dunque che i locali oggetto della presente risultino nella piena disponibilità della proprietà.

- 6. 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 l'immobile ricade in zona A3 – Zone soggette a ristrutturazione edilizia. L'edificio rientra, in particolare, tra le “ville e palazzi di interesse storico-testimoniale”.

La costruzione dell'immobile oggetto della presente perizia è iniziata anteriormente al 01/09/1967, in virtù del Decreto – 5288 di data 27/05/1852, che ne conferma lo stato legittimo (ALLEGATO 9). Dalle ricerche effettuate presso l'archivio tecnico e l'archivio generale del Comune di Trieste, non si è reperita alcuna documentazione attestante il rilascio dell'originario certificato di abitabilità, come indicato dallo stesso Comune di Trieste nell'atto abilitativo visionabile online sul sito Archiep “il dispositivo dell'atto non è disponibile in quanto non reperita alcuna richiesta di sopralluogo commissionale di visita sanitaria per permesso di abitabilità a cui faccia seguito un rilascio” (ALLEGATO 8).

L'immobile non è sottoposto a vincolo secondo il D.LGS. 42/2001 né ad altri tipi di vincolo.

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

Dalle ricerche eseguite presso gli archivi del Comune di Trieste risulta presente il seguente condono:

- Condono edilizio prot. gen. 2920 dd. 14/01/87: Realizzazione di un soppalco (ALLEGATO 10)

Inoltre in data 14/10/78 è stato presentato presso il Comune di Trieste il progetto relativo alla sostituzione del solaio in ossatura lignea formante il soppalco del locale d'affari con un solaio in laterizio e c.c.a. (ALLEGATO 11).

- 8. 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**

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

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;

All'atto del sopralluogo la conformazione interna dei locali non risultava conforme rispetto allo stato rappresentato negli atti depositati presso gli archivi del Comune di Trieste e presso gli archivi dell'Ufficio Catastale. Le incongruenze riguardano la mancata rappresentazione del servizio igienico al piano terra, la fusione dei due locali tramite la demolizione di una tramezzatura interna e la mancata rappresentazione del vano vuoto che si ipotizza essere una predisposizione per un eventuale ulteriore servizio igienico sul soppalco.

Si segnala che la sanatoria del servizio igienico, senza la realizzazione di opere edilizie ed impiantistiche aggiuntive, non sarebbe possibile in quanto il vano risulta in diretta comunicazione con il resto del locale commerciale ed è privo di antibagno. Non è inoltre presente un sistema di estrazione meccanica dell'aria con sbocco in copertura.

La realizzazione di un impianto di estrazione meccanica dell'aria presupporrebbe il reperimento di un'ideale canna di ventilazione esistente o, in alternativa, l'ottenimento di autorizzazione da parte del condominio alla posa di una nuova canalizzazione, da collocare all'interno delle parti comuni e della chiostrina, previa identificazione di un percorso idoneo.

Posto che l'effettiva fattibilità di tale intervento risulta dubbia, si ritiene opportuno considerare, cautelativamente, l'ipotesi di eliminazione del servizio igienico. Il vano potrà quindi eventualmente essere oggetto di sanatoria solo dopo la rimozione dei sanitari ed unicamente come vano accessorio e, dunque, non come servizio igienico. Per le opere di rimozione del water e la relativa sigillatura delle tubazioni e ripristini, si stima un costo pari a 350,00 € iva compresa.

Gli interventi oggetto di sanatoria rientrano fra quelli elencati all'art. 16bis della L.R. 19/09 s.m.i. è presuppongono la presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata a firma di professionista abilitato, corredata della documentazione prevista dal comma 3 dello stesso art. 16bis. La mancata comunicazione è soggetta alla sanzione amministrativa prevista dall'art. 51, comma 4bis pari ad € 258,00 (art. 16bis comma 2 LR 19/09), sono da considerarsi per il deposito della sanatoria ulteriori 45,70 € per i diritti di segreteria e 600,00 € di spese professionali. Per il successivo aggiornamento catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio si stima un costo di 450,00 € spese professionali e 50,00 € di oneri per il deposito.

9. 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

10. 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.

11. 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 dello stabile (Amministrazione Stabili Minzi Cleva & C. S.A.S.) ha fornito le seguenti indicazioni in merito alle spese di gestione e manutenzione (ALLEGATO 17):

a) L'importo annuo delle spese fisse di gestione per il periodo dal 01/01/2019 al 31/12/2019 risulta essere 100,50 € e per il magazzino e 1.127,82 € per il locale d'affari;

b) Le spese straordinarie già deliberate sono comprese nei debiti indicati al punto c) e riguardano opere di manutenzione straordinaria della copertura;

c) Gli enti oggetto della presente perizia chiudono la gestione 2020 con un saldo a debito di 910,42 € per il magazzino e 10.508,50 € per il locale d'affari.

11. 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;

L'esistenza di due subalterni consentirebbe la vendita dei locali in due lotti. Tuttavia si ritiene di sconsigliare tale ipotesi in quanto comporterebbe un rilevante svantaggio in termini commerciali, limitando fortemente le possibilità di vendita del magazzino (sub. 3). Quest'ultimo, a seguito della realizzazione dell'ascensore condominiale nel 1996, ha subito una riduzione della luce utile dell'unica porta di, già collocata all'interno di un'angusta chiostrina condominiale. Tale circostanza rende di fatto estremamente difficoltoso il passaggio di qualsiasi materiale che debba esservi depositarvi all'interno.

Il subalterno 3 otterrebbe maggiore valore ed appetibilità sul mercato mantenendo, previa opportuna sanatoria, l'attuale collegamento con il locale commerciale, per il quale costituisce magazzino.

12. 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;

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

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è la quota indivisa pari a 1/2, rispettivamente, dei subalterni 3 e 4 p.c.n. 443 foglio 7 sezione V. Per le ragioni già illustrate non si ritiene vi siano i presupposti per una comoda divisione dei beni, pertanto si procederà con l'alienazione della quota, con conseguente maggiore difficoltà di vendita, di cui se terrà opportunamente conto nella determinazione del valore di mercato.

13. 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;

I dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni, risultano essere:

Locale d'affari sito al civ. n. 27 di via Udine 27

Categoria: C/1

Classe: 6

Consistenza: 170,00 mq

Rendita catastale: 2.194,94 €

Sezione urbana: V

Foglio: 7

Particella: 443

Zona censuaria: 1

Magazzino sito al civ. n. 27 di Udine 27

Categoria: C/2

Classe: 6

Consistenza: 42,00 mq

Rendita catastale: 62,90 €

Sezione urbana: V

Foglio: 7

Particella: 443

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

Zona censuaria: 1

- 14. 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 18/08/2005 n. 192 così modificato dal D.L. vo 29/12/2006 n. 311 e in particolare all'obbligo di dotare il locale d'affari dell'attestato di prestazione energetica (APE), si rileva che l'unità ne è sprovvista. Il costo per la loro acquisizione da un tecnico abilitato sarà detratto dal valore di stima.

- 15. 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;**

Nella presente relazione peritale si è considerato lo stato in cui si trova l'immobile, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, della situazione urbanistico-ambientale della zona, della dotazione di strutture, dell'accessibilità, della funzionalità, delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'esposizione, della distribuzione e del taglio degli impianti.

Sulla base delle considerazioni già espresse si ritiene l'eventuale vendita in lotti separati del locale d'affari (sub. 4) e dal magazzino (sub. 3) non conviene sotto il profilo commerciale, sia in termini di appetibilità che di valore dei beni.

Per tale ragione si procederà alla stima del valore di mercato dei beni nelle attuali condizioni, con il sub. 3 e sub. 4 uniti.

Calcolo delle superfici commerciali

Nella determinazione della superficie dell'unità immobiliare, si è tenuto conto di quanto disposto dal D.P.R. 138/1998 che assume il *metro quadrato di superficie catastale* quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Nell'ipotesi di vendita formulata si considera il subalterno 3 non come magazzino indipendente ma magazzino a servizio del locale commerciale sub 4, pertanto in linea con quanto prescritto nel D.P.R. 138/98 il coefficiente di ragguglio del sub 3 sarà pari a 0,50.

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

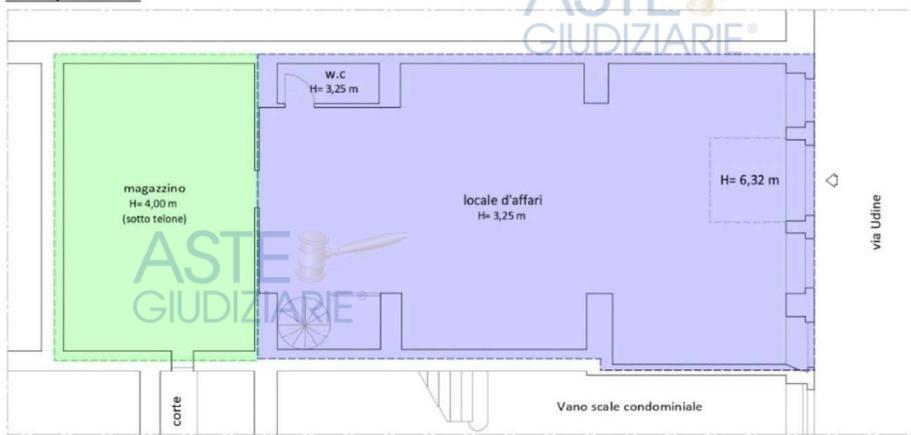
Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

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

LOCALE D'AFFARI E MAGAZZINO			
	Sup. misurata mq	Coefficiente	Sup. Commerciale mq
Superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali	128,31	1,00	128,31
Superficie delle pertinenze esclusive accessorie (soppalco)	114,00	0,50	57,00
Superficie del magazzino a servizio del negozio	46,33	0,50	23,17
Totale superficie commerciale			208,48
Totale superficie commerciale arrotondata			208,00

Pianta piano terra



Pianta piano soppalco



- Superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali
- Superficie del magazzino
- Superficie delle pertinenze esclusive accessorie (soppalco)
- Porzioni avente altezza < 1,50 m (non rientranti nel calcolo del computo della superficie)

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

Stima con metodo comparativo

A seguito dell'incarico ricevuto e della documentazione fotografica effettuata, 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, lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare e la sua impiantistica.

È stata svolta un'analisi circostanziale tra tutte le unità immobiliari compravendute di recente (si è analizzato un arco temporale tra il 2015 e 2019, ubicate nelle vicinanze del subject (unità oggetto di valutazione), aventi caratteristiche simili.

La ricerca ha constatato l'esistenza complessiva di n° 3 locali d'affari aventi medesima destinazione d'uso commerciale e caratteristiche tipologiche simili e rientranti perfettamente nel segmento di mercato;

Sono stati quindi adottati come comparabili per procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento di confronto (Market Comparison Approach).

LOCALE D'AFFARI (categoria catastale C/1)			IMMOBILI IN COMPARAZIONE			IMMOBILE IN STIMA
CARATTERISTICHE		Unità di misura	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3	
Ubicazione	Comune	testo	Trieste	Trieste	Trieste	Trieste
	Toponimo	testo	via Udine	via Udine	via Udine	via Udine
	n° civico	N°	10	4/c	30	27
	Piano	testo	T-S1	T	T	T
Dati catastali	Foglio	N°	7	11	6	7
	Particella	N°	487	543	388	443
	Superficie	mq	28	59	43	208,00
Valori	Valore €	€	28 000,00 €	33 000,00 €	45 000,00 €	
	€/mq	€	1 000,00 €	559,32 €	1 046,51 €	
Epoca	Semestre	N°	1	1	2	
	Anno	N°	2015	2017	2019	

Il valore medio di stima derivato dalle compravendite di beni simili è pari a 868,61 €/mq.

Le compravendite prese in esame nella precedente tabella, riguardano negozi composti da locale d'affari e magazzini le cui dimensioni risultano nettamente inferiori rispetto a quelle dell'immobile in esame. Si ritiene pertanto opportuno, considerata la conformazione e le dimensioni dei locali oggetto di esecuzione, applicare un fattore riduttivo del valore al metro quadro pari al 15%.

Verifica dati mercato

Banca dati quotazioni immobiliari

Provincia: Trieste

Comune: 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

Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano

Codice zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Normale	700,00 €	1 050,00 €	L

1.1.1 Borsino immobiliare

Quotazioni Immobiliari di zona

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Negozi	576,00 €	741,00 €	906,00 €

Il valore medio di stima derivato dagli indici immobiliari è pari a 808,00 €/mq.

Considerate le ampie dimensioni dell'immobile, la conformazione dei locali, con una ridotta superficie di esposizione verso la pubblica via e un'ampia profondità verso l'interno dell'edificio, nonché le caratteristiche commerciali della via verso cui l'immobile affaccia, si ritiene opportuno adottare il valore inferiore tra quelli proposti dai borsini.

Il valore medio tra i minimi proposti dai borsini corrisponde a:

$$(700,00 \text{ €} + 576,00 \text{ €}) / 2 = 638,00 \text{ €}$$

Il valore medio ricavato dalle compravendite comparabili, ridotte di un fattore del 15% per le motivazioni sopra indicate, corrisponde a:

$$868,61 \text{ €} * 15\% = 738,32 \text{ €}$$

Il valore medio ricavato tra i parametri dei borsini e quelli dei comparabili, corrisponde a:

$$(638,00 \text{ €} + 738,32 \text{ €}) / 2 = 688,16 \text{ €}$$

$$688,16 \text{ €} * 208,00 \text{ mq} = 143.137,28 \text{ €}$$

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

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

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

Adegamenti e correzioni della stima:

- Stato di occupazione: il bene non risulta occupato, pertanto non viene applicata alcuna riduzione;
- Stato d'uso e di manutenzione: non viene applicata alcuna riduzione in quanto è stato già considerato nel valore unitario del bene;
- Stato di possesso: si applica una riduzione del valore della quota di proprietà pari al 10% in quanto l'esecutato risulta proprietario della frazione di 1/2 dei beni;
- Redazione APE: € 350,00 compresa IVA ed oneri professionali;
- Spese condominiali insolute: € 11.418,92;
- Spese per la regolarizzazione catastale: € 500,00 compreso IVA ed oneri professionali;
- Spese per la regolarizzazione edilizia: € 903,70 compreso IVA ed oneri professionali;
- Lavori edili per la rimozione del water: 350,00 €
- Verifica dell'impianto elettrico e rilascio di dichiarazione di conformità: 600,00 €;
- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del valore del bene pari al 2%

Determinazione del valore di mercato del bene:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	RIDUZIONI
Stato di possesso: si applica una riduzione del valore della quota di proprietà pari al 10% in quanto l'esecutato risulta proprietario della frazione di 1/2 dei beni;	14 313,73 €
Redazione APE: € 350,00 compresa IVA ed oneri professionali;	350,00 €
Spese condominiali insolute: € 11418,92;	11 418,92 €
Spese per la regolarizzazione catastale: € 500,00 compreso IVA ed oneri professionali;	500,00 €
Spese per la regolarizzazione edilizia: € 903,70 compreso IVA ed oneri professionali;	903,70 €
Lavori edili per la rimozione del water	350,00 €
Verifica dell'impianto elettrico e rilascio di dichiarazione di conformità	600,00 €
Totale riduzioni	28 436,35 €

143.137,28 € - 28.436,35 € = 114.700,93 €

Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del valore del bene pari al 2%	2 294,02 €
--	------------

Valore dell'immobile:

114.700,93 € - 2.294,02 € = 112.406,91 €

Valore della quota di proprietà dell'esecutato:

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

$112.406,91 \text{ €} * 1/2 = 56.203,46 \text{ €}$

Tenuta in considerazione l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ai sensi dell'art. 568 comma 2 del codice di procedura civile, le condizioni di manutenzione e lo stato degli impianti, oltre che di tutti i fattori concorrenti alla determinazione del valore dell'immobile, eseguito un confronto con i prezzi riscontrati per unità immobiliari similari a quella in oggetto per tipologia e ubicazione, il valore complessivo arrotondato della quota oggetto di esecuzione risulta pari a **€ 56.200,00 (Euro cinquantaseimiladuecento,00)**.

16.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;

Il valore catastale degli immobili in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento, secondo art. 1 comma 497 della L. 266/2005, modificato Corte Cost. n. 6/2014, risulta essere il seguente:

Locale d'affari

Categoria catastale: C/1

Rendita catastale: 2.194,94 €

Valore catastale: $2.194,94 \text{ €} * 42,84 = 96.031,23 \text{ €}$

Magazzino

Categoria catastale: C/2

Rendita catastale: 62,90 €

Valore catastale: $62,90 \text{ €} * 126 = 7.925,40 \text{ €}$

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office
Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

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

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

Ritenendo di aver compiutamente risposto al quesito posto, rassegno la presente relazione che si compone di n. 24 pagine interamente dattiloscritte, nonché degli allegati citati in calce che formano parte integrante della stessa.

Allegati alla presente perizia:

ALLEGATO 1 – Estratti tavolari

ALLEGATO 2 – Titolo d'acquisto

ALLEGATO 3 – Visure catastali

ALLEGATO 4 – Planimetrie catastali

ALLEGATO 5 – Rassegna fotografica

ALLEGATO 6 – Certificato storico di residenza

ALLEGATO 7 – Contratti attivi

ALLEGATO 8 – Agibilità

ALLEGATO 9 – Progetto di costruzione

ALLEGATO 10 – Condono edilizio

ALLEGATO 11 – Progetto sostituzione solaio

ALLEGATO 12 – Raccomandata restituita al mittente

ALLEGATO 13 – Richiesta accesso atti

ALLEGATO 14 – Avviso sopralluogo

ALLEGATO 15 – Accesso forzoso

ALLEGATO 16 – Ricevuta di ritorno

ALLEGATO 17 – Spese di gestione e manutenzione

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