

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE



ESECUZIONI IMMOBILIARI DI TRIESTE
R.G.E n. 4/2021

Giudice: dott.ssa Monica Pacilio

ADDENDUM ALLA PERIZIA DI STIMA DD. 15/12/2021

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Daniele Alberico,



PREMESSO

- Che in data 15/12/2021 il sottoscritto ha depositato la perizia di stima;
- Che in data 25/06/2024 l'Avv. Biagio Terrano ha richiesto la rivalutazione del valore dell'immobile secondo l'andamento del mercato attuale;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto



PRESENTA

All'Avv. Terrano un addendum alla relazione in atti, volto ad evidenziare la naturale rivalutazione del valore dell'immobile dal 2021 ad oggi. Nella precedente stima si era ritenuto opportuno adottare una modalità di calcolo basata sulla comparazione dei valori medi desunti all'epoca dal Borsino Immobiliare e dalla banca dati OMI, opportunamente ponderati in modo da ottenere un valore unico.



In base alle suddette considerazioni, si procede di seguito con la comparazione dei dati di mercato e con l'opportuno aggiornamento del valore dell'immobile oggetto della procedura:

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

Banca dati quotazioni immobiliari OMI

Provincia: Trieste
 Comune: Trieste
 Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano
 Codice zona: B1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Commerciale

Anno 2021

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Normale	700,00 €	1.050,00 €	L

Anno 2024

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Normale	750,00 €	1.250,00 €	L

2021 - valore medio OMI (700,00 € + 1.050,00 €) / 2 = 875,00 € / mq

2024 - valore medio OMI (750,00 € + 1.250,00 €) / 2 = 1.000,00 € / mq

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di zona
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Anno 2021

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

Anno 2024

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Negozi	621,00 €	798,00 €	976,00 €

2021 - valore medio Borsino immobiliare 741,00 € / mq

2024 - valore medio Borsino immobiliare 798,00 € / 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

È stato rilevato che nei due borsini immobiliari disponibili per la zona in oggetto vi è stato un aumento medio ponderato del 10% dei valori di mercato:

OMI

$$(1.000,00 \text{ €} * 100) / 875,00 \text{ €} = 114,29$$

Borsino Immobiliare

$$(798,00 \text{ €} * 100) / 741,00 \text{ €} = 107,69$$

$$(114,29 + 107,69) / 2 = 110,989011 / 100 = 1,10989$$

Pertanto si procede all'attualizzazione del valore come di seguito:

- Importo di perizia pari a 143.137,28 €
- $143.137,28 \text{ €} * 1,10989 = 158.866,65 \text{ €}$
- Adeguamenti e correzioni di stima pari a -28.436,35 €
- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del valore del bene al 2% pari a -2.294,02 €
- $158.866,65 \text{ €} - 28.436,35 \text{ €} - 2.294,02 \text{ €} = 128.136,28 \text{ €}$

Tutto ciò considerato, si è ottenuto un valore complessivo dell'immobile aggiornato ad oggi pari ad € **128.136,28** ovvero 616,04 € / mq.

La quota del 50% è pari ad € 64.068.14, arrotondata opportunamente ad € **64.000,00**.

Il sottoscritto, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, ringrazia per la fiducia accordata e porge distinti saluti.

Trieste, 19 luglio 2024

In fede
Arch. Daniele Alberico

SGM Consulting STP S.r.l.u.

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1
34138 Trieste
ITALY

Company information

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

Contacts

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