

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI DI TRIESTE**

**R.G.E n. 82/2023**

**Giudice: dott. Francesco Saverio Moscato**

Promossa da:

La società [REDACTED] nella sua qualità di procuratrice speciale della società [REDACTED] (numero e iscrizione Registro Imprese di [REDACTED]), rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con domicilio eletto presso l'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

Contro:

Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nella qualità di legale rappresentante della fallita S [REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Daniele ALBERICO, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Trieste al n° 736 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trieste al numero 57, è stato nominato Esperto stimatore nel procedimento in oggetto dall'illustrissimo dott. Francesco Saverio Moscato ed il giorno 23/02/2024 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 di comproprietà o di altri diritti reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;*

---

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

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

3. *verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;*
4. *riferire immediatamente al G.E. 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 giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;*
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;*
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*

---

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

VAT IT 01010550323

R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536

Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625

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

*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;*
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*

---

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

Tel +39 040 638625  
email [info@sgmconsulting.it](mailto:info@sgmconsulting.it)  
PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)  
[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)

*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

- Per mezzo PEC il giorno 23/02/2024, e per mezzo raccomandata il giorno 27/02/2024, il sottoscritto comunicava alle parti di aver fissato per il giorno 04/03/2024 il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura (ALLEGATO 1);
- In data 23/02/2024 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 all'immobile (ALLEGATO 2);
- In data 28/02/2024 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta al Comune di Trieste per ottenere il certificato di residenza a nome dell'esecutato, ricevendo riscontro in merito (ALLEGATO 3);
- In data 28/02/2024 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 28/02/2024 il sottoscritto presentava specifica formale richiesta all'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti attivi a nome dell'esecutato, ricevendo riscontro in merito (ALLEGATO 12);
- In data 04/03/2024 il sottoscritto effettuava il sopralluogo accertando lo stato dell'immobile e raccogliendo le informazioni utili alla redazione della presente relazione.

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

---

#### **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. Esequire, 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;

Il sottoscritto ha potuto effettuare regolare sopralluogo in data 4 marzo 2024, in presenza del custode giudiziario Avv. Enrico Guglielmucci. Al momento del sopralluogo il bene immobile non risultava 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;

### Riferimenti catastali/tavolari

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Trieste – Territorio

Catasto terreni (N.C.T.) – Comune Trieste - Sezione Trieste

Foglio	Mappale	Qualità / Classe	Superficie			RD	RA
			Ha	Are	ca		
2	80	Ente Urbano		01	10	-	-
2	81	Orto		03	90	6,04	3,83

Intestato a:

[REDACTED]

proprietà 1/1

### 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

## Catasto Fabbricati– Comune Trieste - Sezione Trieste

Sez	Fg	p.c.n.	Sub	z.c.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup.	Rendita	Piano
V	2	80	1	1	A/3	3	5,5 vani	139	582,31	S1-T
V	2	80	2	1	A/3	3	5 vani	98	529,37	1-2

Intestato a:



proprietà 1/1

**Riferimenti Tavolari**

Catasto Tavolare - C.C. Trieste

**P.T. 69250**

Ct 1° Ente Indipendente costituito da alloggio, scala accesso al primo piano e due vani cantina, sito al piano terra elevato della casa civ. 19 di v.lo San Fortunato costruito sulla p.c.n. 80 in P.T. 2304 subalterno “1” in azzurro nel piano in atti sub. G.N. 8568/99

**Foglio A (Il parte – attivi)**

Pres. 06/08/1999 GN 8568

Si rende evidente che all’ente indipendente ct 1° sono congiunte 500/1.000p.i. di permanente comproprietà condominiale del ct 1° in PT 2304, nonché ½ p.i. del ct 2° in PT 2304 di Trieste

Pres. 03/08/2000 GN 8406

In base al decreto del Giudice Tavolare dd 03/08/2000, a rettifica del decreto dd 12/08/1999 G.N.8568, si annota che la quota di proprietà indivisa del ct 1° in PT 2304 si considera 500/1.000

**Foglio B (proprietà)**

Pres. 06/05/2010 GN 6252

Si annota la pendenza di lite per conseguire ex art. 2932 C.C. lodo di trasferimento della proprietà del presente immobile

Pres. 15/11/2021 GN 13911

---

**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. C.CIAA 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

In base al lodo arbitrale dd 28/09/2011, si intavola il diritto di proprietà del ct 1° a nome di:

██████████ con sede in Trieste

Foglio C (Servitù passive)

Pres. 10/11/2006 GN 16010 principale

In base al contratto di mutuo edilizio dd 08/11/2006, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della ██████████ con sede Roma per complessivi €. 1.300.000/00 di cui € 650.000/00 di capitali, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del ct 1° e sue p.i. Accessorie PT 69251 per le p.i. PT 2304

Pres. 29/04/2015 GN 4138

Si annota il rigetto della domanda

Pres. 22/06/2015 GN 6063

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal ██████████ ██████████  
██████████  
per la complessiva somma di €. 166.080/38 oltre a interessi, spese ed accessori a peso ct 1° e sue p.i.

Pende piombatura GN 13482/23

decretato ma ancora non trascritto sulle Pubbliche Tavole

Annotare il pignoramento immobiliare promosso da ██████████ con sede a Milano per un importo complessivo di € 236.407,80 oltre a interessi, spese ed accessori a peso ct 1° e sue p.i.

**P.T. 69251**

Ct 1° Ente Indipendente costituito da alloggio e vano soffitta, sito al primo piano e sottotetto della casa civ. 19 di v.lo San Fortunato costruito sulla p.c.n. 80 in P.T. 2304 subalterno "2" in verde nel piano in atti sub. G.N. 8568/99

Foglio A (Il parte – attivi)

Pres. 06/08/1999 GN 8568

Si rende evidente che all'ente indipendente ct 1° sono congiunte 500/1.000p.i. di permanente comproprietà condominiale del ct 1° in PT 2304, nonché ½ p.i. del ct 2° in PT 2304 di Trieste

Pres. 03/08/2000 GN 8406

In base al decreto del Giudice Tavolare dd 03/08/2000, a rettifica del decreto dd 12/08/1999 G.N.8568, si annota che la quota di proprietà indivisa del ct 1° in PT 2304 si considera 500/1.000

---

**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 B (proprietà)

Pres. 06/05/2010 GN 6252

Si annota la pendenza di lite per conseguire ex art. 2932 C.C. lodo di trasferimento della proprietà del presente immobile

Pres. 15/11/2021 GN 13911

In base al lodo arbitrale dd 28/09/2011, si intavola il diritto di proprietà del ct 1° a nome di:

████████████████████ con sede in Trieste

Foglio C (Servitù passive)

Pres. 10/11/2006 GN 16010 principale

In base al contratto di mutuo edilizio dd 08/11/2006, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della ████████████████████ con sede Roma per complessivi €. 1.300.000/00 di cui € 650.000/00 di capitali, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del ct 1° e sue p.i. Accessorie PT 69251 per le p.i. PT 2304

Pres. 29/04/2015 GN 4138

Si annota il rigetto della domanda

Pres. 22/06/2015 GN 6063

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal ████████████████████ ████████████████████ per la complessiva somma di €. 166.080/38 oltre a interessi, spese ed accessori a peso ct 1° e sue p.i.

Pende piombatura GN 13482/23

decretato ma ancora non trascritto sulle Pubbliche Tavole

Annotare il pignoramento immobiliare promosso da ████████████████████ con sede a Milano per un importo complessivo di € 236.407,80 oltre a interessi, spese ed accessori a peso ct 1° e sue p.i.

I piani tavolari sopra citati vengono allegati alla presente perizia (ALLEGATO 5).

Le visure catastali (ALLEGATO 6) e le planimetrie catastali (ALLEGATO 7) sono allegata alla presente perizia.

---

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

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



**3. Verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;**

Vi è concordanza tra iscrizioni tavolari e catastali per quanto riguarda l'individuazione dei beni; si rileva una discordanza rispetto ai soggetti intestatari dell'immobile: presso gli archivi catastali risulta proprietaria la società [REDACTED] (CF [REDACTED]); presso il libro fondiario del Tavolare la proprietà del bene risulta a nome della società esecutata [REDACTED] in base al lodo arbitrale pres. 15/11/2021 G.N. 13911.

Ciò premesso si ritiene necessario provvedere ad una voltura catastale dei proprietari dell'immobile.

**4. Riferire immediatamente al G.E. ed 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 4 marzo 2024 si è assunto il quadro fotografico dei luoghi che si allega alla presente relazione (ALLEGATO 8).

**Contesto localizzativo**

L'oggetto di stima comprende un lotto edificato, composto da una particella terreni identificata dal mappale 81, con soprastante fabbricato diruto identificato con mappale 80, ubicato in una posizione dislocata verso nord in prossimità del quartiere di Gretta con il quale degrada a ovest. Quest'ultimo situato nella città di Trieste, è una vallata digradante tra prati, vigne, campagne, boschetti e il centro abitato, delimitata dal ciglione carsico di Opicina, dal colle di Gretta e Terstenico da un lato e dalla collina di Scorcola verso la città. Esso è inserito in un contesto di notevole pregio paesaggistico quale elemento terminale che insieme ad altri simili, godono un maestoso ed aperto panorama sulla cittadina urbana.

L'area in esame presenta su un versante abitazioni a bassa volumetria circondate da ampi spazi scoperti, caratteristiche che attribuiscono alla zona la massima tranquillità e salubrità, mentre dal fronte opposto vi si trovano fabbricati multipiano di 5 o 6 livelli edificati uno vicino all'altro con limitata o totale assenza di aree esterne pertinenziali.

---

**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 fondo con forma poligonale regolare si dispone con un primo andamento degradante verso ovest per poi stabilizzarsi con una giacitura tendenzialmente pianeggiante, con presenza di vegetazione autoctona incolta formata principalmente da alberature a medio –alto fusto. Al centro della particella vi si trova porzione di costruzione di edificio, totalmente allo stato grezzo ed incompleto.

La realtà confina con il lato rivolto a est con la pubblica via del Cisternone, che garantisce l'accesso all'area, previo attraversamento dell'attuale recinzione di cantiere. Vista la particolare conformazione del terreno, la parte centrale della particella risulta essere posta ad una quota più bassa rispetto alla strada. Gli altri lati costeggiano fabbricati di civile abitazione a medio bassa volumetria coronata da uno scoperto in proprietà (sui fronti nord e sud), mentre sul lato ovest è presente una palazzina a sei piani interposta ad un fabbricato di due livelli fuori terra circondata da un'area boschiva sempre incolte.

Nelle vicinanze sono dislocate sporadiche attività commerciali, ma a poca distanza dal lotto sono presenti servizi e del terziario indispensabili ai residenti, nonché collegamenti dei mezzi pubblici per raggiungere il centro città.

### **Descrizione del bene**

Si rende evidente che sulla p.c.n. 81 sorge un manufatto nato da precedente demolizione di fabbricato esistente e successiva realizzazione di nuova costruzione, avvenuta nel 2007, e mai portata a termine, di cui si può solamente identificare la sagoma della muratura perimetrale in laterizio e struttura portante in c.a., per cui verrà trattato quale costruzione fatiscente o rudere.

Lo stato di fatto appare di scarso interesse, ma in realtà suggerisce le forti potenzialità del lotto in quanto è possibile sia un recupero dell'esistente, con importanti opere di adeguamento e ricostruzione, sia una ristrutturazione edilizia intesa quale insieme di opere che prevedono la demolizione e la conseguente ricostruzione utilizzando i parametri urbanistici attuali. Tutte le opere potenzialmente realizzabili in futuro godranno comunque del particolare pregio del contesto territoriale come precedentemente descritto. Compatibilmente agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti relativi alla tutela del territorio, quali ad esempio il Codice regionale dell'edilizia o il Piano Paesaggistico Regionale, nonché nel rispetto dei regolamenti locali, si devono considerare le forti potenzialità legate ad una futura trasformazione del lotto.

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 giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato**

---

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

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

**nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;**

La costruzione presente non permette l'utilizzo degli spazi allo stato di fatto a causa della sua fatiscenza nonché dello stato di incompletezza delle strutture; all'interno le condizioni di abitabilità ed agibilità non sono assolutamente garantite e richiederebbero dunque importanti opere di rifacimento. Per quanto già descritto in precedenza risulta evidente che le condizioni per una ristrutturazione totale della costruzione presente sia l'unica soluzione attuabile, rispetto al riutilizzo dei manufatti.

### ***Certificati di residenza***

In data 28/02/2024 sono stati richiesti via mail allo sportello anagrafico del Comune di Trieste i certificati di residenza e di stato di famiglia della parte in causa (ALLEGATO 3). All'atto della notifica di pignoramento dd. 17/10/2023 il [REDACTED] risultava residente in [REDACTED] a Trieste, sede legale della fallita [REDACTED]

### ***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 l'immobile oggetto di esecuzione (ALLEGATO 12). Ciò premesso si ritiene dunque che i locali oggetto della presente risultino nella piena disponibilità della proprietà.

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;**

### **Consistenze**

Le misure adottate nella presente valutazione sono state estrapolate dalle visure catastali terreni in quanto non è stato effettuato un rilievo planimetrico della particella.

mappale	Superficie lotto mq.	Indice Mercantile	Superficie commerciale mq.
80	110	1,00	1100
81	390	1,00	390
	<b>500</b>		<b>500</b>

---

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

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

### Situazione Urbanistica - Edilizia

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Trieste è stato approvato con D.C. n. 48 dd.21.12.2015, pubblicato sul BUR n. 18 del 04 maggio 2016. In vigore dal 05/05/2016.

Il lotto ricade nella “Zona Bo4 - CITTÀ DEGLI OGGETTI 4” (ALLEGATO 9).

Sono le zone con edificazione mista con edifici prevalentemente di 3/4 piani, con ampio giardino o cortile e dove le volumetrie e la densità edilizia sono basse.

La zona è normata dall’art. 12 e 25 delle NTA

### Vincoli

Dalla cartografia del PRG si evince che il lotto ricade all’interno delle zone “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (art. 136 D. Lgs. 42/2004). Non sussiste alcun vincolo relativamente alle aree sistemate a pastini.

Di seguito si riporta una sintesi della storia dell’immobile, in base a quanto reperito presso gli archivi del Comune di Trieste (ALLEGATO 10).

24/11/2006 – prot. 11/3229/06: richiesta concessione edilizia per ristrutturazione edificio  
06/12/2006 – prot. n. CR/3-/111/1/2006: parere sfavorevole su ristrutturazione edificio  
19/02/2007 – prot. 11/464-/2007: domanda di concessione edilizia  
31/10/2007 – prot. 11/464/07: diniego di concessione edilizia  
15/11/2007 – prot. 21/1/E-705/07: diniego di concessione edilizia, esito sopralluogo  
08/01/2008 – prot. 11/3301-3/2007: integrazione domanda permesso di costruire  
17/03/2008 – prot. 11/3301-5/2007: domanda di permesso di costruire, consegna elaborati ASS  
23/04/2008 – prot. 11/3301-6/2007: autorizzazione opere ricadenti in aree vincolate  
23/05/2008 – prot. 11/3301-8/2007: domanda di permesso di costruire, integrazioni  
01/09/2008 – prot. 11/3301/07: rilascio del permesso di costruire

L’immobile oggetto di pignoramento non risulta dotato di certificato di agibilità (ALLEGATO 11).

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

Non risultano abusi edilizi condonati presso gli archivi comunali.

#### **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**

---

#### **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

**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;**

Le opere edificate, sebbene realizzate in forza di un titolo edilizio, non sono mai state completate e la relativa pratica autorizzativa risulta ad oggi decaduta ai sensi dell'art. 23 della vigente Legge Regionale 19 del 2009. Si dovrà dunque valutare se sia possibile e di interesse predisporre una nuova richiesta di autorizzazione edilizia, in linea con gli attuali parametri edilizi e paesaggistici, che possa in qualche modo inglobare le opere oggi presenti. Si ritiene nel caso quantomeno difficoltoso verificare la conformità delle strutture portanti presenti nel lotto rispetto ai parametri e requisiti progettuali sismici e strutturali dell'epoca ed attuali. Tale presupposto dovrebbe essere poi asseverato ai fini del successivo rilascio del certificato di agibilità dell'edificio.

Ciò premesso e considerato il contesto di cui alla presente procedura si ritiene che le opere realizzate debbano in ogni caso essere rimosse.

**10. Verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 47/85;**

Da quanto accertato non vi sono provvedimenti in atto.

**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;**

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

**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**

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

**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;**

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

- 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;**

La presente procedura riguarda la totalità delle quote di proprietà dell'immobile.

- 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;**

**Immobilabile sito in Vicolo San Fortunato n. 19 – P.C.N. 80 – sub 1 e sub 2**

Categoria: A/3	Categoria: A/3
Classe: 3	Classe: 3
Consistenza: 5,5 vani	Consistenza: 5 vani
Rendita catastale: 582,31 €	Rendita catastale: 529,37 €
Sezione urbana: V	Sezione urbana: V
Foglio: 2	Foglio: 2
Particella: 80	Particella: 80
Subalterno: 1	Subalterno: 2
Zona censuaria: 1	Zona censuaria: 1

- 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;**

Il bene oggetto della presente procedura è un rudere con caratteristiche tali da esulare dall'ambito di applicazione del D.L.vo 192/2005 e smi e pertanto non deve essere dotato di attestato di prestazione energetica.

- 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;**

**Criteria generali di stima adottati**

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

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

La 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 [REDACTED] (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»*

*Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:*

**“Ammontare stimato...”** si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere.

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come a esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

**“... un determinato immobile ...”** questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche giuridiche, fisiche, economiche e di altra natura;

**“... può essere compravenduto ...”** si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. E' quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato;

**“...alla data della valutazione...”** questo punto stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la compravendita e dunque generalmente non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le

---

#### **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

condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe essere non adeguato o non corretto.

L'ammontare definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non in altre passate o future. La definizione inoltre prevede che la compravendita sia simultaneamente concordata e perfezionata senza le variazioni di prezzo che, in una transazione ai valori di mercato, potrebbero altrimenti verificarsi;

**"...tra un acquirente ..."** la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, non quello effettivo. Quel soggetto ha intenzione di acquistare, ma non è costretto a farlo. E' questo un acquirente che non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo;

**"... e un venditore ..."** si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il "venditore consenziente" è un proprietario ipotetico;

**"... entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti..."** una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione tra loro e che agiscono in modo indipendente;

**"...dopo un'adeguata attività di marketing ..."** il bene è collocato sul mercato nelle modalità più adeguate perché venga ceduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali;

**"...durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..."** questo passaggio presuppone che sia il venditore che l'acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, il suo uso attuale e sui potenziali usi alternativi e sullo stato del mercato al momento della valutazione;

**"... e senza alcuna costrizione..."** in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a partecipare all'operazione di scambio, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarlo a compimento.

La definizione di valore di mercato assume 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. C.C.I.A.A. di Trieste R.E.A. TS 117536  
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625  
email [info@sgmconsulting.it](mailto:info@sgmconsulting.it)  
PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)  
[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)



- 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 altri 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.**

### Segmento di mercato

Il mercato immobiliare è suddiviso in sotto-mercati che costituiscono sottoinsiemi più circoscritti del mercato. Il processo di individuazione dei sotto-mercati immobiliari è detto "processo di segmentazione". Nell'analisi estimativa comparativa diventa fondamentale individuare immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima. Per tale motivo occorre analizzare gli aspetti che leghino gli immobili tra di loro e verificare che gli elementi rilevati progressivamente e che si intrecciano, non siano esclusivamente legati alla casualità, ma alla verifica scientifica di chi li rileva, di chi li misura e di chi li usa.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione .....	Periferica
- Tipo di contratto .....	Compravendita
- Destinazione .....	Terreno
- Tipologia immobiliare .....	Area Edificabile
- Andamento plani altimetrico .....	Scosceso e poi tendenzialmente pianeggiante
- Tipologia edilizia possibile.....	Fabbricato su più livelli (h.max 10.50mt)
- Dimensioni del lotto.....	Medio/ Piccolo
- Caratteri della domanda e dell'offerta ...	Privati
- Forma di mercato .....	Concorrenza monopolistica
- Fase del mercato immobiliare .....	Recessione

### Analisi economica settore immobiliare residenziale

*“In attesa che la prospettiva economica si faccia più nitida, il mercato immobiliare italiano restituisce segnali di ulteriore indebolimento. Il progressivo incremento dei tassi di interesse, unito*

---

#### **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. C.CIAA 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

alla ritrovata selettività del ceto bancario, hanno bruscamente interrotto un meccanismo che pareva destinato ad accrescere in maniera costante anche le aspirazioni più fragili” - è quanto si legge nel 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma che analizza la congiuntura del settore con focus su 13 mercati intermedi (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno Taranto, Trieste e Verona).

A fare da metronomo della risalita del mercato sarà, secondo Nomisma, la componente creditizia, la cui imprescindibilità risulta ormai acclarata, specie in una fase di debolezza ciclica. L’elevato costo del denaro ha fatto sì che la quota di compravendite assistita da mutuo si sia ridotta dal 48,4% del 2022 al 39,9% del totale degli acquisti del 2023. Le difficoltà di accesso al mercato della compravendita hanno favorito un potenziale spostamento di interesse della domanda verso l’affitto, che rispetto allo scorso anno è cresciuta di 3 punti percentuali. In altre parole, nel 2023 quarantottomila nuclei familiari hanno rinunciato ad acquistare una casa a favore dell’affitto.

In questo contesto la rigidità dei valori immobiliari, che in Italia caratterizza storicamente le fasi di inversione ciclica, finisce inevitabilmente per ampliare le distanze tra aspettative dell’offerta e disponibilità della domanda, contribuendo a rallentare ulteriormente l’attività transattiva. Nel 2023 le compravendite hanno subito un calo prossimo al 10% con quasi 710mila abitazioni totali che sono passate di mano sul mercato. Secondo Nomisma, il calo delle compravendite registrato nel 2023 è imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato perché dipendente dal credito (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo continuano a crescere (+4,8%).

La variazione positiva che ha interessato i valori delle abitazioni dei mercati intermedi, seppur di modesta entità (+1,2% per l’usato e 1,7% per l’ottimo stato) è una sintesi di dinamiche locali tutt’altro che omogenee. Ad esempio, se i mercati di Messina e Ancona fanno segnare una flessione nominale dei prezzi (rispettivamente -2,2% e - 1%), quelli di Trieste e Novara (rispettivamente +3,2% e +3%) evidenziano una variazione positiva di entità doppia rispetto alla media dei mercati.

Alla luce di tale quadro, per Nomisma non basterà un atteggiamento più accomodante da parte della BCE per determinare un’immediata risalita delle transazioni, ma sarà necessaria una fase di normalizzazione che agevoli il ripristino di condizioni più favorevoli alla domanda.

“L’incertezza sulle prospettive rappresenta un fattore di inevitabile differimento delle scelte, soprattutto di quelle che presuppongono un ingente impegno di capitale, come l’acquisto della casa. Non deve pertanto stupire che nell’ultimo anno la domanda di acquisto si sia ridimensionata rispetto ai livelli del 2022, quando il vento dell’euforia ingrossava le fila degli aspiranti proprietari. Ad essere venuto meno non è tanto l’interesse potenziale, che nel nostro Paese rimane strutturalmente sovrabbondante, quanto la disponibilità del settore bancario a supportare il percorso degli aspiranti mutuatari. – commenta Luca Fondi, Amministratore Delegato di Nomisma – Non sono poche le incognite che punteggiano la traiettoria del mercato immobiliare italiano nel 2024, anche se la principale rimane legata all’orientamento delle istituzioni finanziarie ad ogni livello. Il possibile ritorno a condizioni di maggior favore, in termini di propensione all’erogazione e di onerosità del credito, consentirebbe di scongiurare riflessi sui prezzi della flessione di domanda e transazioni. Se nel primo semestre il quadro non pare ormai destinato a mutare, dal secondo è lecito attendersi un cambio di rotta, con effetti che almeno inizialmente saranno piuttosto timidi”. Considerando i tempi medi di vendita nel residenziale si assiste ad una certa stabilizzazione, nell’ordine di 5,2 mesi per le abitazioni in ottimo stato e di 5,6 mesi per quelle in buono stato. Anche in questo caso tra i mercati si assiste a una certa variabilità, con i tempi di vendita che oscillano tra

---

#### 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. C.CIAA di Trieste R.E.A. TS 117536  
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625  
email [info@sgmconsulting.it](mailto:info@sgmconsulting.it)  
PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)  
[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)

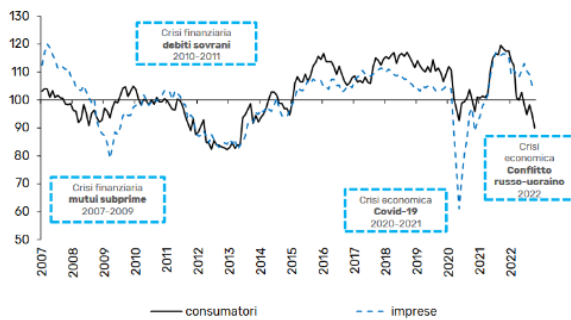
i 3,5 mesi di Trieste e i 6 mesi di Ancona Infine, dall'Osservatorio Immobiliare emerge come la domanda abitativa, sia rivolta all'acquisto che alla locazione, sia sempre di più è orientata a privilegiare le dotazioni interne quali il balcone o terrazzo, il doppio bagno, la luminosità degli ambienti e la disponibilità del posto auto o del garage, oltre a servizi di connettività. A seguire, la ricerca privilegia le caratteristiche del contesto, quali la presenza di verde e la vicinanza ai servizi e trasporti pubblici e, infine, la tipologia dell'edificio, che viene valutata in termini di condizione d'uso e performance energetica.

“Gli operatori immobiliari prevedono, per il 2024, una ulteriore diminuzione delle quantità scambiate sul mercato (47,5% dei giudizi) o, tutt'al più, un'invarianza sui livelli dello scorso anno (44,3%). Solo l'8,2% degli intervistati prevede una ripresa delle compravendite per effetto di una maggiore accessibilità al credito, della disponibilità di nuove abitazioni in vendita e di un'accresciuta propensione all'acquisto, sostenuta anche dall'onerosità dei canoni di locazione” – conclude Elena Molignoni, Head of Real Estate Nomisma. (fonte Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024 di Nomisma – 1° rapporto)

## SCENARIO MACROECONOMICO

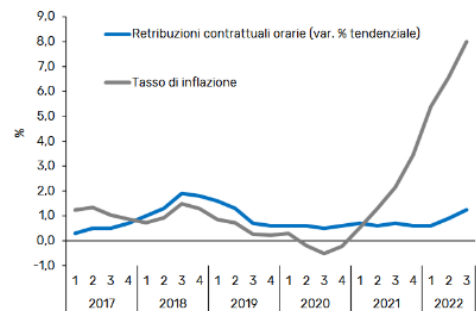


**EVOLUZIONE DEL CLIMA DI FIDUCIA**  
(Numeri indice 2010=100)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

**RETRIBUZIONI CONTRATTUALI E INFLAZIONE**



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

Partner of ICREA Rete di Imprese

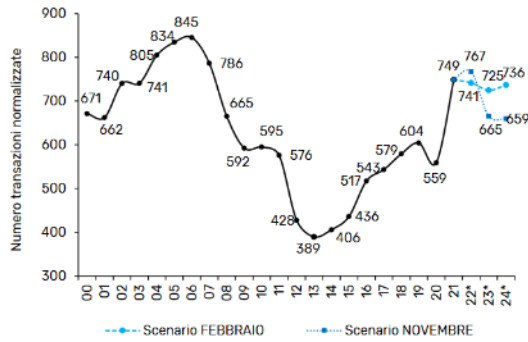
Registered office  
Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

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

## MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

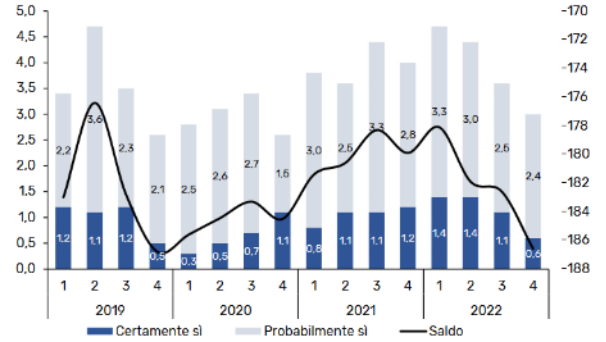
**ITALIA - NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI (Migliaia)**



\* previsioni

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

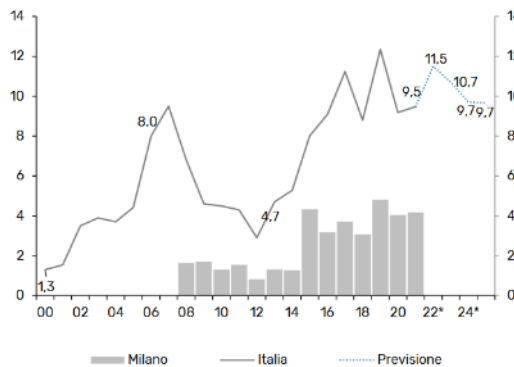
**INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI 12 MESI SUCCESSIVI (% sul totale dei rispondenti, media mobile 3 periodi)**



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

## MERCATO IMMOBILIARE CORPORATE

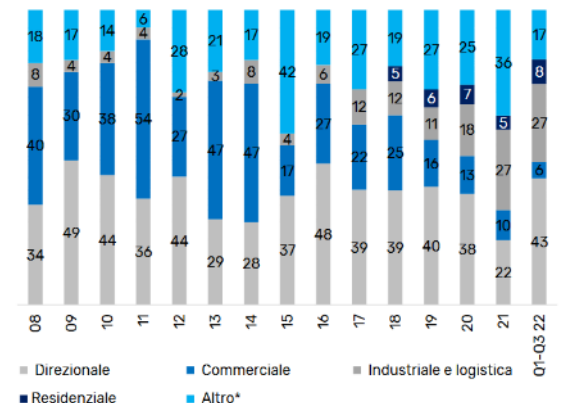
**INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE IN ITALIA E PREVISIONI (Miliardi di euro)**



\* previsioni

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e Colliers

**TIPOLOGIA DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE IN ITALIA (% sul totale)**



\* Hotel, misti e altre tipologie

### Procedimento di stima adottato

Quando l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità di trasformazione, o più destinazioni di uso, o è legato con un nesso economico ad altri immobili o si trova in una fase intermedia di un ciclo di costruzione è necessario definire il criterio di stima da applicare alle basi di valutazione. Il criterio di stima applica il calcolo estimativo alla logica economica; così ad esempio per un 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

da ristrutturare il bilancio tra i ricavi e i costi della valorizzazione può rappresentare il valore di mercato dell'immobile da ristrutturare.

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione (ad esempio un'area edificabile, un edificio da ristrutturare, un immobile da demolire, un immobile da ampliare) è eguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un immobile è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo della trasformazione (edificazione, ristrutturazione, ecc.) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data di valutazione.

(punto R.3.2.5- linee guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – novembre 2018).

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di conservazione, di riqualificazione, di acquisizione, ecc., a seconda dell'opera, della costruzione o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima. Il costo di trasformazione rappresenta il costo di produzione dell'attività di trasformazione e include i costi totali e il profitto normale di impresa.

### **HBU**

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per il bene da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, ampliamento o nuova edificazione) e molteplici destinazioni di uso (residenziale, commerciale, direzionale, ecc.). Al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni e di destinazioni alternative

L'Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un bene, compreso l'uso attuale. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

L'HBU considera la destinazione che induce il massimo reddito di trasformazione tra gli usi alternativi previsti per l'immobile.

La scelta dei HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- legalmente consentite (vincolo giuridico);
- finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale

Nella stima del valore di mercato dell'immobile si considerano l'uso attuale ed il relativo valore di mercato e gli usi alternativi con i relativi valori di trasformazione.

Nel caso in oggetto, l'unità oggetto di valutazione (subject), risulta priva di una sua destinazione d'uso, (terreno edificabile ma potenzialmente non sfruttato, con soprastante costruzione priva di una sua destinazione d'uso, in fase di abbandono e decadenza, senza impianti e con strutture portanti orizzontali e verticali realizzate in epoca remota con componenti in conglomerato cementizio e laterizio). Si porta all'evidenza che, al fine di verificare l'effettiva staticità della struttura, si dovrà far riferimento ad una figura professionale con competenze specifiche nel settore

---

#### **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. C.CIAA di Trieste R.E.A. TS 117536  
Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625  
email [info@sgmconsulting.it](mailto:info@sgmconsulting.it)  
PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)  
[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)

atta a redigere un documento di idoneità statica. Per questo motivo si propende per la determinazione del valore di trasformazione, in quanto, mediante opportune autorizzazioni edilizie, esiste la possibilità di trasformare questo bene e riuscire a generare quindi una redditività.

Risulta evidente che, per la limitata caratteristica superficiaria, l'ubicazione, la difficoltà di accesso e la scarsità della domanda di mercato, il massimo profitto che si possa ricavare non rientra nel segmento di mercato direzionale e commerciale.

Sulla base di queste considerazioni, l'analisi valutativa è stata orientata verso la destinazione d'uso residenziale, con la demolizione completa della struttura esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato.

### **Determinazione del valore con metodo di trasformazione**

La stima analitica qui di seguito redatta, basata sul valore di trasformazione, parte dal presupposto di considerare l'area edificabile come un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Si può quindi affermare che il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dello stabile ( $V_m$ ) e la somma di tutti i costi ( $C$ ) da sostenere, cioè:

$$V_a = \frac{V_m - (\sum K + I_p + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

$V_a$  = valore attuale dell'area edificata

$V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$C = (\sum K + I_p + P)$  dove:

$\sum K$  = costi relativi alla costruzione ed alla demolizione della struttura esistente

$I_p$  = interessi passivi per anticipazione dei capitali

$P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

$r$  = saggio netto di investimento

$n$  = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito stimati anni 3

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si ritiene appropriato adottare il metodo del Valore di Trasformazione, che giunge al Valore Attuale dell'immobile detraendo dal Valore di mercato del bene trasformato i costi necessari alla trasformazione del bene stesso, nello specifico quelli occorrenti al completamento dell'opera.

In sostanza si detraggono, dall'importo realizzabile a costruzione ultimata (ipotetico valore di mercato del fabbricato nuovo), tutti i costi e le spese necessari per realizzare l'opera.

La differenza determina il Valore dell'area edificabile, che equivale al Valore di trasformazione.

### **Studio di Fattibilità**

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del Piano Regolatore di Trieste, emerge che l'area oggetto della presente valutazione risulta essere edificabile.

---

#### **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

In considerazione del fatto che per una corretta valutazione dell'area edificabile bisogna valutare le massime capacità edificatorie del lotto, sulla base dagli indici urbanistici citati al punto 6, si è effettuato uno studio di fattibilità prudenziale per riuscire a trasformare tale area edificabile in area edificata e poter quindi procedere all'analisi del valore di trasformazione di cui al punto precedente. La morfologia del terreno ben si adatta per la realizzazione di un complesso residenziale con la tipologia di edificio bi familiare su tre livelli, al fine di rientrare nel medesimo segmento di mercato di immobili analoghi presente in zona.

Superficie del lotto	500	mq
Indice di fabbricabilità	2,00	mc/mq
Volume urbanistico realizzabile	1.000	mc.
Altezza massima consentita	10,50	ml.
Indice di copertura	30%	
Superficie massima coperta	(500 x 30%) 150,00	mq.
Distanza confini di proprietà	5,00	mt.
Distanza confini stradali	10,00	mt.

Dalla sopracitata tabella emerge che il lotto in questione ha una capacità edificatoria pari a mc. 1000. Considerando la distanza dai confini, quella dai fabbricati ed il rapporto di copertura, l'area di sedime del futuro fabbricato è circa di mq. 150, pari ad un fabbricato bifamiliare su tre livelli.

Considerata un'altezza abitabile interna di ml. 2.70, e spessore solai d'interpiano pari a cm. 0.30, si potrebbe ottenere un piano seminterrato adibito a posti macchina in autorimessa condominiale, due alloggi al piano terra di circa 102 mq. cadauno con giardino e cantina pertinenziale al piano seminterrato, due alloggi al primo piano con relativa scala interna che collega i soprastanti piani sottotetto per complessivi mq. 113, oltre alle cantine pertinenziali al piano seminterrato e circa n° 8 posti auto.

Il volume fisico costruibile indicativamente è pari a mc. 1.780 mentre quello utile ai fini urbanistici risulta essere inferiore a mc. 1000.

Con riferimento al regolamento edilizio del Comune di Trieste ed alle norme di piano, le caratteristiche sopra citate riguardanti il piano seminterrato e sottotetto concorrono parzialmente al calcolo della cubatura urbanistica, rappresentando comunque una superficie complessiva di vendita.

Si prevede che per la nuova costruzione debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 Tognoli.

Al fine della determinazione della superficie commerciale di vendita dei singoli alloggi si fa riferimento alla norma UNI 10750 ed al DPR 138/98 le quali prevedono che, per il computo della superficie commerciale di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

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

### TABELLA RIEPILOGATIVA SINGOLO FABBRICATO

Superficie occupata da	Superficie lorda	Incidenza sul valore venale	Superficie ragguagliata
Alloggio piano terra	140,00	100 %	140,00
Alloggio piano primo	140,00	100 %	140,00
Sottotetto	100,00	50 %	50,00
Piano interrato	140,00	50 %	70,00
Area esterna	300,00	10 %	30,00
Superficie commerciale complessiva fabbricato			430,00
Posti auto pertinenziali			8

NB: i posti auto vengono valutati a corpo (visto l'attuale andamento del mercato immobiliare, che dovrebbe perdurare per l'anno corrente, si è ritenuto congruo attribuire un valore in via cautelativa pari a € 30.000/00 cad.)

Per procedere al calcolo con il metodo del Valore di Trasformazione è necessario assumere i seguenti due valori:

1. Per la determinazione del valore dell'immobile di nuova edificazione si è operato con il procedimento del confronto di mercato. 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.
2. costo di costruzione al metro cubo che, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'edificio, delle normative vigenti in ambito energetico e all'ubicazione del cantiere, si ritiene congruo quantificare in €. 590,00 al metro cubo.

### VALORE MEDIO DEI FABBRICATI

V<sub>m</sub> rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame.

### RICERCA DEI COMPARABILI

A seguito della richiesta di stesura del rapporto peritale, sono stati analizzati atti reali di compravendita al fine di poter utilizzare il procedimento del confronti diretto.

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 immobiliare ed edilizia (fabbricato

---

#### 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. C.CIAA 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



residenziale in edificio plurifamiliare), lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare, la sua prestazione energetica.

È stata svolta un'analisi circostanziale tra tutte le unità immobiliari residenziali compravendute di recente (si è analizzato un arco temporale tra il 2021 e 2023, tenendo poi conto del relativo andamento di mercato e quindi parametrizzando anche la caratteristica "data di compravendita"). La ricerca ha constatato l'esistenza di n° 5 unità immobiliari aventi medesima destinazione d'uso residenziale, con caratteristiche superficiali, tipologiche, locazionali simili e rientranti nel medesimo segmento di mercato, siti nelle vicinanze dell'unità oggetto di valutazione (subject) entro un raggio di circa 800 mt.; tutte le compravendite sono avvenute in regime di mercato libero (non sono stati presi in considerazione immobili acquisiti con decreto di trasferimento, concordati, aste immobiliari, ecc..).

Sono stati quindi adottati come comparabili per procedere alla determinazione del valore di mercato attraverso il metodo del confronto con procedimento di regressione lineare semplice.



immobile oggetto di valutazione



immobile comparabile



terreno comparabile con soprastante rudere

- A. Ente indipendente sito in Salita di Gretta n° 13 (rep. 7349/4948 not. Giordano); presenta un contratto preliminare di compravendita depositato in data 10/05/2022 per un importo di € 216.500/00, una superficie commerciale di 82 mq. ricavata dalla visura catastale e dal piano tavolare allegato e rapportata al subject (immobile oggetto di valutazione) mediante i medesimi indici mercantili.

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

Tel +39 040 638625  
email [info@sgmconsulting.it](mailto:info@sgmconsulting.it)  
PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)  
[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)

SCHEDA IMMOBILE	
Indirizzo	Salita di Gretta n° 13
Data Compravendita	10/05/2022
Prezzo Vendita	€ 216.500/00
Classificazione	Alloggio in fabbricato di nuova edificazione/ristrutturazione
Superficie	82 mq.

- B. Ente indipendente sito in Salita di Gretta n° 13 (rep. 9239/6163 [REDACTED]); presenta un contratto preliminare di compravendita depositato in data 09/10/2023 per un importo di € 237.000/00, una superficie commerciale di 57 mq. ricavata dalla visura catastale e dal piano tavolare allegato e rapportata al subject (immobile oggetto di valutazione) mediante i medesimi indici mercantili.

SCHEDA IMMOBILE	
Indirizzo	Salita di Gretta n° 13
Data Compravendita	09/10/2023
Prezzo Vendita	€ 237.000/00
Classificazione	Alloggio in fabbricato di nuova edificazione/ristrutturazione
Superficie	57 mq.

- C. Ente indipendente sito in Salita di Gretta n° 13 (rep. 9428/6280 [REDACTED]); presenta un contratto preliminare di compravendita depositato in data 06/12/2023 per un importo di € 234.000/00, una superficie commerciale di 61 mq. ricavata dalla visura catastale e dal piano tavolare allegato e rapportata al subject (immobile oggetto di valutazione) mediante i medesimi indici mercantili.

SCHEDA IMMOBILE	
Indirizzo	Salita di Gretta n° 13
Data Compravendita	06/12/2023
Prezzo Vendita	€ 234.000/00

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

Partner of ICREA Rete di Imprese Registered office  
Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

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

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

Classificazione	Alloggio in fabbricato di nuova edificazione/ristrutturazione
Superficie	61 mq.

- D. Ente indipendente sito in Salita di Gretta n° 24 (rep. 18889/12589 ██████████) presenta un contratto di compravendita depositato in data 18/05/2021 per un importo di € 240.000/00, una superficie commerciale di 84 mq. ricavata dalla visura catastale e dal piano tavolare allegato e rapportata al subject (immobile oggetto di valutazione) mediante i medesimi indici mercantili.

SCHEDA IMMOBILE	
Indirizzo	Salita di Gretta n° 24
Data Compravendita	18/05/2021
Prezzo Vendita	€ 240.000/00
Classificazione	Alloggio in fabbricato di recente edificazione
Superficie	84 mq.

- E. Ente indipendente sito in Vicolo delle Rose n° 55/2 (rep. 6579/4426 ██████████); presenta un contratto di compravendita depositato in data 04/10/2021 per un importo di € 455.000/00, una superficie commerciale di 142 mq. ricavata dalla visura catastale e dal piano tavolare allegato e rapportata al subject (immobile oggetto di valutazione) mediante i medesimi indici mercantili.

SCHEDA IMMOBILE	
Indirizzo	Vicolo delle Rose n° 55/2
Data Compravendita	04/10/2021
Prezzo Vendita	€ 455.000/00
Classificazione	Alloggio in fabbricato di nuova edificazione
Superficie	142 mq.

I prezzo di vendita dei comparabili utilizzati sono stati rapportati alla data odierna (05/04/2024) utilizzando il prezzo marginale della caratteristica data di compravendita ed applicando il relativo saggio temporale di variazione calcolato sulla base dell'andamento del mercato immobiliare.

La data del contratto è una caratteristica economica rilevata assieme al prezzo di mercato al quale si riferisce; il suo compito è quello di stabilire l'andamento economico di mercato nella sua fase ciclica.

#### 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.

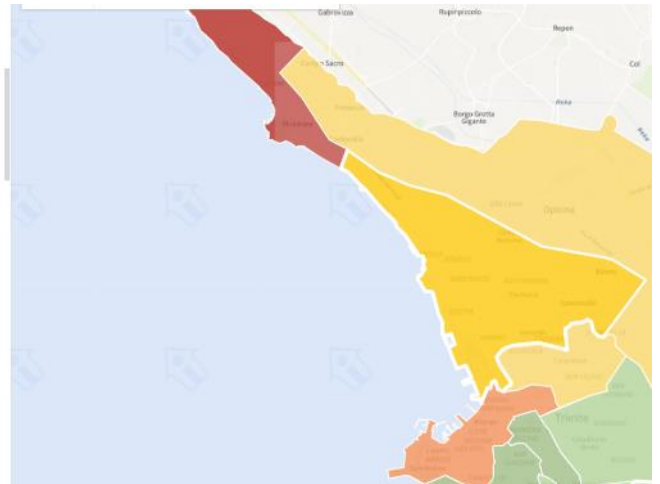
Contacts  
Tel +39 040 638625  
email info@sgmconsulting.it  
PEC sgmconsulting@pec.it  
www.sgmconsulting.it

Applicando il prezzo marginale della caratteristica “data di compravendita” al prezzo noto è possibile, mediante l’utilizzo del saggio di variazione temporale, aggiornare il prezzo di vendita dell’immobile comparabile, rapportandolo alla data della valutazione (05/04/2024) e di conseguenza collocandolo correttamente nell’attuale fase di mercato.

Il saggio di variazione temporale utilizzato per aggiornare tali prezzi è stato calcolato nella percentuale del 4,22%. Tale saggio è stato determinato mediante l’utilizzo della divergenza economica sulla base della rilevazione dei prezzi indicati dai borsini immobiliari riportati sui siti internet specializzati per le annualità comprese tra il 2021 ed il 2024 relativamente al rione di Gretta - Roiano.

### Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Roiano, Gretta, Conconello, Barcola

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Roiano, Gretta, Conconello, Barcola, sia in vendita sia in affitto.



Di seguito viene riportata la tabella di calcolo

COMPARABILI	DATA COMPRAVENDITA	indirizzo	SUPERFICIE	PREZZO VENDITA	SAGGIO DI VARIAZIONE TEMPORALE	IMPORTO UNITARIO €/MQ.
					4,22%	
					PREZZO ATTUALIZZATO	
A	10/05/2022	salita di Gretta 13	82	216.500,00 €	233.249,88 €	2.844,51 €
B	09/10/2023	salita di Gretta 13	57	237.000,00 €	241.167,25 €	4.231,00 €
C	06/12/2023	salita di Gretta 13	61	234.000,00 €	236.468,70 €	3.876,54 €
D	18/05/2021	salita di Gretta 24	84	240.000,00 €	268.696,00 €	3.198,76 €
E	04/10/2021	vicolo delle rose 55/2	142	455.000,00 €	503.002,50 €	3.542,27 €

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

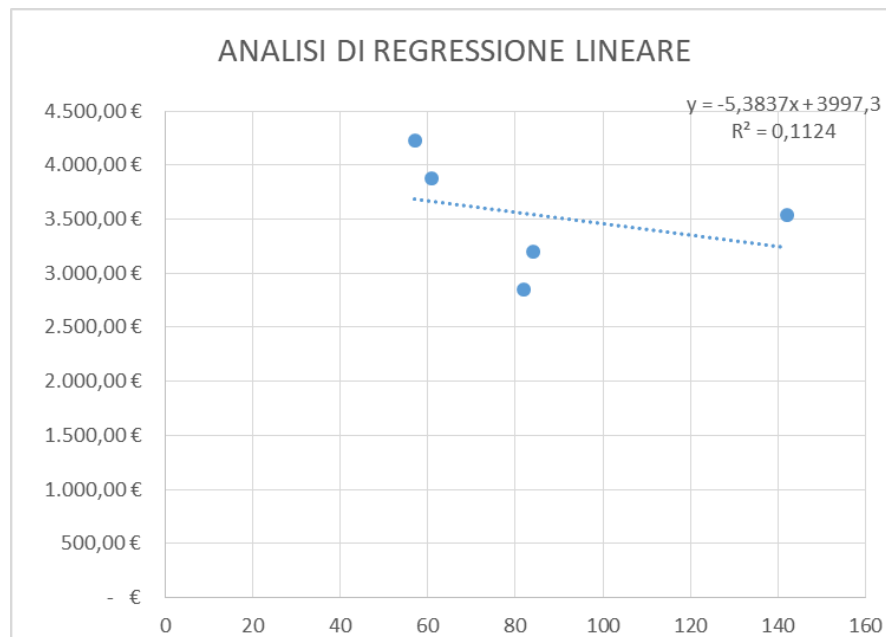
Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

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 metodo statistico porta alla considerazione che i punti rappresentati, pur disponendosi casualmente, possono essere attraversati da una retta che rappresenta una relazione lineare intercorrente tra gli stessi punti. Una volta trovata l'equazione della retta, si può trovare il più probabile valore di mercato del Subject.

$$Y = -5,3837 * 102 + 3997,3 = \text{€/mq. } 3.448,16 \text{ (importo unitario)}$$

$$Y = -5,3837 * 113 + 3997,3 = \text{€/mq. } 3.388,94 \text{ (importo unitario)}$$

Media importo unitario = €/mq. 3.418,55 arrotondato a €/mq. 3.400,00

A titolo puramente informativo vengono riportati i valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

---

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

Tel +39 040 638625  
email [info@sgmconsulting.it](mailto:info@sgmconsulting.it)  
PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)  
[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)

## Valori OMI 2023/2

**Comune** TRIESTE  
**Zona OMI** D3/Periferica/PARTE GRETTA - BARCOLA - COSTIERA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.800	2.200
Abitazioni civili	Ottimo	2.400	3.400
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.400	1.850
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1.900	2.700
Autorimesse	Normale	850	1.150
Box	Normale	1.600	2.300
Magazzini	Normale	350	650
Negozi	Normale	600	1.000
Posti auto coperti	Normale	950	1.300
Posti auto scoperti	Normale	650	850
Ville e villini	Normale	1.700	2.500
Ville e villini	Ottimo	2.700	3.900

Osservatorio Mercato Immobiliare 2023 – 2° semestre

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office  
 Via Alessandro Manzoni 11/1  
 34138 Trieste  
 ITALY

#### Company information

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

#### Contacts

Tel +39 040 638625  
 email [info@sgmconsulting.it](mailto:info@sgmconsulting.it)  
 PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)  
[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)

### COMPRAVENDITE prezzi in euro al metroquadro

APPARTAMENTI	Nuovo - ristrutturato		Buono stato - abitabile		Da ristrutturare	
CENTRO	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Borgo Teresiano - S.Giusto	2850	3100	1800	2200	1250	1550
Cavana -Rive	3250	3650	2000	2400	1300	1700
Lgo Barriera/Settefontane	2100	2700	1450	1750	950	1150
Ospedale Maggiore	1750	2000	1350	1600	900	1150
Scorcola	2200	2400	1600	2000	1200	1500
SEMICENTRO	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Campi Elisi	2000	2300	1400	1500	1000	1300
Cologna - Università	2000	2250	1300	1650	950	1250
Gretta	3000	3300	1700	2100	1200	1500
San Giacomo	1900	2100	1300	1500	900	1100
San Giovanni - Guardiella	2400	2800	1350	1650	1000	1200
San Luigi - Chiadino	2150	2400	1600	1900	1100	1400
San Vito	2000	2500	1600	1900	1400	1800
Stazione -Roiano	2150	2550	1200	1450	850	1050

Borsino Immobiliare Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali FIAIP 2023:

#### COSTO DELLA TRASFORMAZIONE (C = $\Sigma K + Ip + PI$ )

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili ( $\Sigma K$ ) comprendente:
  - K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, sistemazione esterna, organizzazione cantiere, demolizione e trasporto in discarica delle strutture esistenti, ..
  - K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo)
  - K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- interessi passivi ( $Ip$ ) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse
- profitto lordo ( $PI$ ) di un ordinario imprenditore

#### Calcolo costo K1

In considerazione delle caratteristiche morfologiche del terreno come già precedentemente descritte il costo di costruzione unitario, espresso al mc. Vuoto per Pieno, considerando una tipologia di edificio realizzato con buone finiture e rientrante in una classe energetica conforme alle

#### 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

attuali normative, è pari a 590 €/mc. Per la determinazione del costo di demolizione, si fa riferimento alla tabella DEI relativamente a lavorazioni analoghe, rapportata alla condizione attuale. Tale importo è determinato in arrotondati € 48.000/00

#### Calcolo costo K2

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all' 11% del costo di costruzione "K1".

#### Calcolo costo K3

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Tale incidenza viene commisurata pari al 7,5% del costo di costruzione "K1"

- Ip - Interessi passivi

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento dell'ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edilizi, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata.

Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Durata dei lavori previsti in 3 anni (dall'inizio della progettazione all'atto di vendita dell'ultimo alloggio).

- PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 18% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

#### CALCOLO DEI COSTI

<b>Procedimento di calcolo per determinare il Valore dell'immobile con il metodo del "Valore di Trasformazione"</b>			
	<b>Elementi di stima</b>	<b>Unità di misura</b>	<b>Quantità</b>
A	Volume massimo realizzabile VMR	mc	1.780
B	Superficie commerciale	mq	430

---

#### **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	Importo unitario di vendita	€/mq	3.400/00
D	Valore totale di mercato (B*C) + 8 posti auto (€30.000 cad)	€	1.702.000/00
E	K1-Costo unitario di costruzione	€/mc	590
F	Costo di costruzione totale (A * E)	€	1.050.200/00
G	Costo di demolizione	€	48.000/00
H	K2 - oneri professionali (11% di F)	€	115.522/00
I	K3 - Oneri di Urbanizzazione (7,5% di F)	€	78.765/00
L	Subtotale (F+G+H+I)	€	1.220.400/00
M	Oneri finanziari (6% di L)	€	77.549/22
N	Subtotale (L+M)	€	1.370.036/22
O	Utile d'impresa (18% di N)	€	246.606/52
P	Totale costi di trasformazione (N+O)	€	1.616.642/74
Q	Valore area edificata (D - P)	€	85.357/26

Per la determinazione del saggio di attualizzazione viene applicato il calcolo attualizzato del saggio di rendimento interno.

Il saggio di rendimento interno è il saggio per il quale il valore attuale netto dei costi e dei ricavi del flusso di cassa è nullo. In concreto calcolare il saggio di rendimento interno incognito  $x$ , significa risolvere la seguente equazione del valore attuale netto:  $VAN(x) = 0$

Nel caso di un investimento che prevede un costo iniziale  $C_r$ , una successione di costi  $C_t$  e una successione di ricavi variabili  $R_t$ , il saggio di rendimento interno si calcola con procedimenti iterativi. A questo fine si ricorre in genere a strumenti e a programmi di calcolo.

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

Partner of ICREA Rete di Imprese Registered office  
Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

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

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

Per questo specifico flusso di cassa il saggio di rendimento interno è pari al 8,10%, pertanto il valore attuale anticipato all'attualità (Va) sarà pari a:

CALCOLO VALORE AREA CAPITALIZZATO

$$Va = \frac{Vm - (\sum K + Ip + P)}{(1+r)^n}$$

$$Va = \frac{1.702.000/00 - (1.292.487/00 + 77.549/22 + 246.606/52)}{(1+0.081)^3}$$

Valore attualizzato = € 67.571,47

Pari ad un valore unitario del terreno = € 67.571,47 / 500 = 135,14 €/mq.

**Valore complessivo arrotondato a € 67.500/00 (sessantasettemilacinquecento/00)**

Ad ulteriore supporto di detta determinazione, si segnala un contratto di compravendita avvenuto in data 04/04/2023 (rep. 110611/18670 not. Comisso) nella quale viene riportata la compravendita di un lotto di terreno con soprastante edificio diruto ubicato in Vicolo delle Rose 28, dalle caratteristiche morfologiche simili all'oggetto di valutazione, per un importo di € 60.000/00.

**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;**

*Valore catastale p.c.n. 80 – sub 1*

Rendita: 582,31 €

Coefficiente= 110

Rendita catastale rivalutata al 5%: 611,43 €

Valore catastale: 611,43 € \* 110 = 67.257,30 €

---

**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



*Valore catastale p.c.n. 80 – sub 2*

Rendita: 529,37 €

Coefficiente= 110

Rendita catastale rivalutata al 5%: 555,84 €

Valore catastale: 555,84 € \* 110 = 61.142,40 €

---

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1

34138 Trieste

ITALY

Company information

VAT IT 01010550323

R. I. CCIAA di Trieste R.E.A. TS 117536

Registered capital € 100.000,00 f.p.

Contacts

Tel +39 040 638625

email [info@sgmconsulting.it](mailto:info@sgmconsulting.it)

PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)

[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)



Ritenendo di aver compiutamente risposto al quesito posto, rassegno la presente relazione che si compone di n. 36 pagine interamente dattiloscritte, nonché degli allegati citati in calce che formano parte integrante della stessa.

Allegati alla presente perizia:

ALLEGATO 1 – comunicazioni di avvio operazioni peritali

ALLEGATO 2 – Accesso atti Comune di Trieste

ALLEGATO 3 – Certificato di residenza e stato di famiglia

ALLEGATO 4 – Carta sottoservizi Acegas

ALLEGATO 5 – Piani tavolari

ALLEGATO 6 – Visure catastali

ALLEGATO 7 – Planimetrie catastali

ALLEGATO 8 – Documentazione fotografica

ALLEGATO 9 – Inquadramento urbanistico

ALLEGATO 10 – Storia dell'immobile

ALLEGATO 11 – Abitabilità

ALLEGATO 12 – Verifica contratti di locazione attivi

---

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

Partner of ICREA Rete di Imprese

Registered office

Via Alessandro Manzoni 11/1  
34138 Trieste  
ITALY

Company information

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

Contacts

Tel +39 040 638625  
email [info@sgmconsulting.it](mailto:info@sgmconsulting.it)  
PEC [sgmconsulting@pec.it](mailto:sgmconsulting@pec.it)  
[www.sgmconsulting.it](http://www.sgmconsulting.it)