

Dott. Ing. Carlotta Bullo
Loc. Sistiana, 11 - 34011 Duino Aurisina (TS)
Studio: via Fabio Filzi, 6 34132 Trieste
Tel. +39 040 9776712 Fax +39 040 9771066
Mob. +39 349 2892175
E-mail: ing.carlottabullo@tiscali.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare: R.G.E. 184/2017

Giudice : Dott.ssa Roberta Mastropietro

promossa da: UNICREDIT S.p.A. a mezzo dell'Avv. Pietro Pignata di Treviso con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Francesco Valentin in Trieste

contro: XXX

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Carlotta Bullo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste con il n° A2458 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trieste, è stata nominata esperto nel procedimento in oggetto.

In base all'autorizzazione ad accedere agli atti depositati presso le Pubbliche Amministrazioni e terzi, ha acquisito gli elementi necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico.

In data 30.03.2018, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato, acquisendo la relativa documentazione fotografica. Avendo eseguito tutti i necessari accertamenti, redige la presente relazione peritale estimativa.



RELAZIONE TECNICA

1. RISULTANZE TAVOLARI - CATASTALI

Stato tavolare

P.T. 9554 del C.C. di Chiarbola Superiore

Foglio A (Prima parte)

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente costituito da locale d'affari sito al primo piano della casa civ. n. 14 e 16 via Svevo e 23 Via D'Alviano, costruita sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102 subalterno "48" in triangoli, Piano al G.N. 15582/02.

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 20.12.2002 G.N. 15582

Si rende evidente che all'ente indipendente c.t.1° sono congiunte 7,27/1000 p.i. di permanente comproprietà condominiale del c.t.1° in P.T. 102.

Foglio B

Pres. 15.01.2003 G.N. 372

In base alla compravendita dd. 20.12.2002 si intavola il diritto di proprietà del c.t.1° a nome di:

cancellato per variazione denominazione sub G.N. 8313/2004, sub G.N. 13421/2008 e sub G.N. 11280/2016)

Pres. 28.06.2004 G.N. 8313

Si annota la rettifica dell'indicazione della sede dell'iscritta proprietaria sub G.N. 372/03



da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Pres. 20.10.2008 G.N. 13421

Si annota la variazione di denominazione sociale a forma giuridica dell'iscritta proprietaria da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a (*cancellato da sub G.N. 11280/2016*)

Pres. 17.10.2016 G.N. 11280

In base al verbale di assemblea dd. 21.09.2016, si annota la variazione della ragione sociale dell'iscritta proprietaria a;

XX

Foglio C

Pres. 15.01.2003 G.N. 373 PRINCIPALE

In base al contratto di mutuo ipotecario dd. 20.12.2002 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della UNICREDIT BANCA S.p.A., con sede in Genova, per complessivi Euro 1.400.000,00 di cui Euro 700.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t.1° e p.i.

ACCESSORIA: P.T. 102 q.c.c.

Pres. 01.06.2016 G.N. 5797 PRINCIPALE

In base al decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso dd. 25.05.2016, provvisoriamente esecutivo, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di "BANCA CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC.COOP", con sede in Tarzo (TV), per complessivi Euro 1.958.000,00 cui Euro 984.100,38 di capitale, interessi, spese e successive occorrenze, come da titolo, a peso del c.t.1° e sue p.i.

ACCESSORIE: PP.TT. 9641 e 9642 q.c.c. e P.T. 102 q.c.c. per le p.i.

Pres. 17.08.2016 G.N. 8889 PRINCIPALE

In base al decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo del Tribunale di Treviso dd. 28.06.2016, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore di "BANCA CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC.COOP", con sede in Tarzo (TV), per complessivi Euro 1.290.000,00 cui Euro 649.804,73 di capitale, interessi, spese e successive occorrenze, come da titolo, a peso del c.t.1° e sue p.i.



ACCESSORIE: PP.TT. 9641 e 9642 q.c.c. e P.T. 102 q.c.c. per le p.i.

Pres. 27.11.2017 G.N. 12934

Si annota presso il c.t.1° e sue p.i., il pignoramento immobiliare promosso dalla "UNICREDIT S.p.A", con sede in Roma, per il credito di Euro 304.426,27 oltre ad interessi e successive spese.

P.T. 9641 del C.C. di Chiarbola Superiore

Foglio A (Prima parte)

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente costituito da area scoperta sito la piano stradale sulla via Svevo della casa civ. n. 14 e 16 via Svevo e 23 Via D'Alviano, costruita sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102 subalterno "135" in esagoni, Piano al G.N. 15582/02.

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 20.12.2002 G.N. 15582

Si rende evidente che all'ente indipendente c.t.1° sono congiunte 0,01/1000 p.i. di permanente comproprietà condominiale del c.t.1° in P.T. 102.

Foglio B

Pres. 15.01.2003 G.N. 372

In base alla compravendita dd. 20.12.2002 si intavola il diritto di proprietà di 727/99471 del c.t.1° a nome di:

(cancellato per variazione denominazione sub G.N. 8313/2004, sub G.N. 13421/2008 e sub G.N. 11280/2016) con 727/99471 p.i.

Pres. 28.06.2004 G.N. 8313

Si annota la rettifica dell'indicazione della sede dell'iscritta proprietaria sub G.N. 372/03 da XXXXXXXXXXXXXXX a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Pres. 20.10.2008 G.N. 13421



Si annota la variazione di denominazione sociale a forma giuridica dell'iscritta proprietaria da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a (*cancellato da sub G.N. 11280/2016*)

Pres. 17.10.2016 G.N. 11280

In base al verbale di assemblea dd. 21.09.2016, si annota la variazione della ragione sociale dell'iscritta proprietaria a;
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio C

Pres. 31.08.2004 G.N. 10771

In base alla cessione dell'immobile dd. TS. 6 - 26.11.2003 e 14.6.2004, all'atto di accettazione dd. TS 07.07.2004 e ai titoli e procura in atti, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi per persone con animali a peso dell' U.C. c.t.1° ed a favore delle pp.cc.nn. 241/11 e 241/12 c.t.1° P.T. 9506.

Pres. 01.06.2016 G.N. 5797 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC.COOP", con sede in Tarzo (TV), per complessivi Euro 1.958.000,00 cui Euro 984.100,38 di capitale, a peso del *c.t.1° (tratteggiato rosso - vedasi sub G.N. 13313/2017)* e sue p.i.

PRINCIPALE : P.T. 9554 q.c.c.

Pres. 17.08.2016 G.N. 8889 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC.COOP", con sede in Tarzo (TV), per complessivi Euro 1.290.000,00 cui Euro 649.804,73 di capitale, a peso del *c.t.1° (tratteggiato rosso - vedasi sub G.N. 13313/2017)* e sue p.i.

PRINCIPALE : P.T. 9554 q.c.c.

Pres. 27.11.2017 G.N. 12934

Si annota presso la quota di 727/99471 p.i. del c.t.1° e sue p.i., di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il pignoramento immobiliare promosso dalla



"UNICREDIT S.p.A", con sede in Roma, per il credito di Euro 304.426,27 oltre ad interessi e successive spese.

Pres. 04.12.2017 G.N. 13313

Si rettifica, a margine dei diritti di ipoteca giudiziale simultanea prenotati sub GG.NN. 5797/2016 e 8889/2016, la quota di immobile gravata che deve correttamente intendersi a peso di 727/99471 p.i. del c.t.1° e sue p.i. di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

P.T. 9642 del C.C. di Chiarbola Superiore

Foglio A (Prima parte)

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente costituito da area scoperta sito la piano stradale sulla via Svevo della casa civ. n. 14 e 16 via Svevo e 23 Via D'Alviano, costruita sulla p.c.n. 241/1 in P.T. 102 subalterno "136" in freccette, Piano al G.N. 15582/02.

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 20.12.2002 G.N. 15582

Si rende evidente che all' U.C. c.t.1° sono di pertinenza 0,01/1000 p.i. di permanente comproprietà c.t.1° in P.T. 102.

Foglio B

Pres. 15.01.2003 G.N. 372

In base alla compravendita dd. 20.12.2002 si intavola il diritto di proprietà di 727/99471 del c.t.1° a nome di:

(cancellato per variazione denominazione sub G.N. 8313/2004, sub G.N. 13421/2008 e sub G.N. 11280/2016) con 727/99471 p.i.

Pres. 28.06.2004 G.N. 8113

Si annota la rettifica dell'indicazione della sede dell'iscritta proprietaria sub G.N. 372/03 da XXXXX a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Pres. 20.10.2008 G.N. 13421

Si annota la variazione di denominazione sociale a forma giuridica dell'iscritta proprietaria da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a (*cancellato da sub G.N. 11280/2016*)

Pres. 17.10.2016 G.N. 11280

In base al verbale di assemblea dd. 21.09.2016, si annota la variazione della ragione sociale dell'iscritta proprietaria a;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Foglio C

Pres. 31.08.2004 G.N. 10771

In base alla cessione di immobile dd. TS. 6 - 26.11.2003 e 14.6.2004, all'atto di accettazione dd. TS 07.07.2004 e ai titoli e alla procura in atti, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi per persone con animali e cose e con veicoli di qualsiasi genere a peso dell' U.C. c.t.1° ed a favore delle pp.cc.nn. 241/11 e 241/12 c.t.1° P.T. 9506.

Pres. 01.06.2016 G.N. 5797 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC.COOP", con sede in Tarzo (TV), per complessivi Euro 1.958.000,00 cui Euro 984.100,38 di capitale, a peso del *c.t.1° (tratteggiato rosso - vedasi sub G.N. 13313/2017)* e sue p.i.

PRINCIPALE : P.T. 9554 q.c.c.

Pres. 17.08.2016 G.N. 8889 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLE PREALPI SOC.COOP", con sede in Tarzo (TV), per complessivi Euro 1.290.000,00 cui Euro 649.804,73 di capitale, a peso del *c.t.1° (tratteggiato rosso - vedasi sub G.N. 13313/2017)* e sue p.i.

PRINCIPALE : P.T. 9554 q.c.c.

Pres. 05.03.2015 G.N. 2135

Si annota presso la quota di 727/99471 p.i. del c.t.1° e sue p.i., di iscritta ragione di



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il pignoramento immobiliare promosso dalla "UNICREDIT S.p.A", con sede in Roma, per il credito di Euro 304.426,27 oltre ad interessi e successive spese.

Pres. 04.12.2017 G.N. 13313

Si rettifica, a margine dei diritti di ipoteca giudiziale simultanea prenotati sub GG.NN. 5797/2016 e 8889/2016, la quota di immobile gravata che deve correttamente intendersi a peso di 727/99471 p.i. del c.t.1° e sue p.i. di iscritta ragione di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Note:

Per quanto attiene alla partita madre P.T. 102 del C.C. di Chiarbola Superiore si evidenzia quanto segue:

Foglio A (Prima Parte)

.....

Corpo Tavolare 1°

Piano 4247/90

p.c.n. 241/1 Fabbricato e corte mq. 23217 edificio commerciale "LE TORRI D'EUROPA" civ. n. 14 e 16 Via Svevo e 23 Via D'Alviano. Piano al G.N. 15582/02

Foglio A (Seconda Parte)

Annotata servitù attiva iscritta sub G.N.2286/1919 (v. sub G.N. 4247/1990)

Foglio B

Pres. 13.07.1999 G.N. 7433

Si annota presso le pp.cc.nn. 230, 241/1 e 241/2 in c.t.1°, tutti gli obblighi assunti con la convenzione dd. 27.05.1999 dalle "COOPERATIVE OPERAIE DI TRIESTE, ISTRIA E FRIULI S.r.l.", nei confronti del Comune di Trieste, ai sensi della L.R. 19.11.1991 n.52, in ordine all'edificazione delle suddette particelle.

Pres. 08.08.2000 G.N. 8671

Si annota il rigetto della domanda.

Pres. 12.06.2002 G.N. 7252

Si annota l'Atto aggiuntivo tra il Comune di Trieste e la "Policentro Nord Spa", con sede in Milano, Rep. 52867- Prot. 35/2-99 di data 19.10.2000, presso le pp.cc.nn. 230, 241/1 e 242/2 del c.t.1°.



Pres. 20.12.2002 G.N. 15582/02

...

Intavolato diritto di proprietà del c.t.1° a nome di:

...

proprietari pro tempore c.t.1° in P.T. 9554 con 7,27/1000 p.i.

...

proprietari pro tempore c.t.1° in P.T. 9641 con 0,01/1000 p.i.

proprietari pro tempore c.t.1° in P.T. 9642 con 0,01/1000 p.i.

.....

Annotate servitù attive (posta n. 27)

Si annota il regolamento di condominio e di gestione (posta n. 28)

Foglio C

Annotata servitù passiva iscritta sub G.N.4247/1990

Annotata servitù passiva a favore (posta n.52)

Annotate servitù passive iscritte sub G.N.15586/2002 (v. sub G.N. 18422/2010)

Annotate servitù passiva iscritte sub G.N.10771/2004

Stato catastale

Catasto Fabbricati

Comune di TRIESTE

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
E	3	241/1	48	1	C/1	12	221 m ²	Totale: 238 m ²	Euro 7.122,15

Indirizzo: VIA ITALO SVEVO n. 14 n. 16 piano: 1

INTESTATO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/1

Comune di TRIESTE

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
E	3	241/1	135	area urbana		173 m ²		

Indirizzo: VIA ITALO SVEVO n. 14 n. 16 piano: S2

INTESTATI:



.....

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 727/99471

.....

Comune di TRIESTE

Sez. Urb.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
E	3	241/1	136	area urbana		63 m ²		

Indirizzo: VIA ITALO SVEVO n. 14 n. 16 piano: 2

INTESTATI:

....

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 727/99471

.....

Catasto Terreni

Comune di TRIESTE

Sezione di CHIARBOLA

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
				ha are ca			
3	241/1		ENTE URBANO	2 32 17			

Per quanto attiene all'assetto distributivo interno dell'unità immobiliare, dall'esame visivo non si rilevano sostanziali difformità rispetto alla pianta catastale, ad eccezione di alcune lievi discrepanze, la cui descrizione si rimanda al punto 7. Nella stessa planimetria è indicata un'altezza pari a 4,70 m, superiore a quelle rilevate a campione in sede di sopralluogo. Tale discrepanza è ragionevolmente riconducibile per lo più alla presenza delle controsoffittature. Ai fini di una perfetta corrispondenza tra lo stato reale e la pianta catastale del bene, in via prudenziale si considera il costo per un aggiornamento catastale, il cui importo è stimato indicativamente in Euro 500,00.



2. CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE

Le iscrizioni e la titolarità del bene sono in concordanza tra i due Uffici.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale ricadente all'interno del Centro Commerciale Polivalente denominato "Le Torri d'Europa", sito a Trieste e più specificatamente ai civici nn. 14 e 16 di via Italo Svevo, nonché al civico n.23 di via Bartolomeo D'Alviano. Oltre al summenzionato ente, sono state pignorate le quote pari a 727/99471 p.i. delle aree scoperte esterne (subalterni 135 e 136) antistanti ai due distinti ingressi del fabbricato.

La zona è periferica, posta ai margini del semicentro, nonché servita da mezzi pubblici e dotata di servizi. Nello specifico, il complesso edilizio insiste su un'area collocata in un contesto urbanizzato a carattere residenziale e misto. Il lotto è prospiciente all'area portuale di Trieste e più specificatamente al comprensorio ex - Gaslini. L'edificio, lungo la via Svevo, prospetta molto da vicino sull'asse viario costituito dalla Nuova Sopraelevata di Trieste.

Il fabbricato, costruito agli inizi del 2000, è costituito da diversi corpi tra di loro giuntati, di cui uno è adibito a uffici. La struttura portante è realizzata con elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato, nonché parti in cemento armato gettato in opera. Dagli atti documentali rinvenuti, si evince altresì che i solai sono prefabbricati, con tegoli tipo pigreco, nonché a lastre tralicciate predalles. I tamponamenti sono realizzati con pannelli prefabbricati. L'edificio ha una configurazione planimetrica per lo più rettangolare e si sviluppa su tre piani fuori terra (livelli commerciali), più diversi piani adibiti ad autorimessa, di cui due sono posti a quota inferiore rispetto il primo livello commerciale, mentre altri tre si trovano sopra il terzo livello commerciale. Come già evidenziato, il fabbricato è dotato di due ingressi pedonali distinti, rispettivamente ubicati a differenti livelli di quota stradale, ovvero uno a ovest, sulla via Svevo (quota inferiore) e l'altro a est, sulla via D'Alviano (quota superiore). Sulla via Svevo sono presenti, altresì, le rampe di entrata e uscita ai parcheggi ubicati ai livelli -1 e -2, mentre i parcheggi ai piani superiori sono raggiungibili dalla via Doda. All'esterno del complesso edilizio, sono presenti spazi riservati allo stazionamento e alla fermata degli autobus. Esternamente l'edificio mostra peculiarità architettoniche in linea con la sua tipologia edilizia, caratterizzate da facciate continue, nonché rivestimenti esterni di diversa tipologia. Sono



presenti ampi lucernari e superfici vetrate in copertura, che illuminano naturalmente l'interno del complesso commerciale. Internamente i livelli commerciali si presentano organizzati in singole unità immobiliari funzionalmente autonome. Ampi spazi di uso comune assicurano l'accessibilità pedonale ai singoli enti, nonché ai servizi igienici in uso al pubblico. L'edificio è dotato di ascensori e scale mobili. Le parti comuni interne presentano complessivamente un discreto stato manutentivo, anche se in alcuni punti si sono riscontrate alcune punte di deterioramento. Le condizioni manutentive delle parti esterne sono complessivamente variabili dal sufficiente al mediocre, poiché in diversi punti sono visibili segni di deterioramento.

L'unità immobiliare esecutata è ubicata al piano corrispondente al secondo livello commerciale, ovvero al primo piano del fabbricato (rispetto alla quota stradale di via Svevo), così come desunto anche dalle risultanze tavolari e catastali. Con riferimento alla numerazione interna del Centro Commerciale, l'ente è contraddistinto con il n.118. Il bene ha una configurazione planimetrica pressoché rettangolare e si sviluppa su un unico livello di quota. L'ingresso avviene direttamente dal corridoio comune, che risulta separato dallo spazio espositivo, mediante delle vetrine. Rispetto al corpo ascensori centrale antistante alle scale mobili dell'edificio, l'immobile si trova alla fine del corridoio, che si estende lungo il lato maggiore (verso sud), in prossimità di un altro vano scale e ascensori di dimensioni più contenute. L'unità immobiliare si compone di un vano principale adibito ad attività di vendita, più un magazzino, un vano wc e anti-wc, collocati sul lato tergale. Nel progetto rinvenuto (rif. Concessione edilizia in variante), per il locale adibito a vendita è indicata una superficie pari 210,40 m², mentre per il magazzino, il locale wc e anti-wc retrostanti è riportata una superficie pari a 32,40 m². Il locale è accessibile attraverso una serranda, la quale risulta collocata in posizione più arretrata rispetto alle vetrine. L'immobile è pavimentato in piastrelle. I vani wc e anti-wc presentano una pavimentazione in piastrelle di diversa tipologia, rispetto al resto dell'unità immobiliare. Le porte interne sono lignee di tipo tamburato. Le pareti sono per lo più tinteggiate, mentre quelle dei locali wc e anti-wc sono parzialmente rivestite in piastrelle. Nel vano principale sono presenti diverse tipologie di rivestimenti, nonché controsoffittature con luci a incasso. Sono visibili delle botole di ispezione. Il vano adibito magazzino si presenta meno rifinito e in sede di sopralluogo non è risultato visibile nella sua interezza, a causa dei numerosi oggetti ivi depositati. Al suo interno si sono riscontrati diversi elementi impiantistici. Il locale wc è privo di finestra ed è munito di vaso, mentre nell'anti-wc è collocato un lavabo. Sul controsoffitto del servizio igienico è visibile una



valvola riconducibile a un sistema di ventilazione meccanica, che, da quanto è stato possibile accertare, presumibilmente non è funzionante. L'altezza interna rilevata a campione nel locale principale è pari a 3,54 m, mentre nei locali retrostanti si è rilevata un'altezza pari a 4,20 m (locale magazzino) e 2,48 (servizio igienico).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento centralizzato, oltre che di impianto antincendio.

Complessivamente il bene mostra finiture qualitativamente normali e in linea con la sua destinazione d'uso. Dall'esame visivo, lo stato manutentivo del locale principale adibito a vendita è da ritenersi per lo più variabile dal buono al discreto. Tuttavia, fanno eccezione alcune punte di deterioramento in alcuni punti delle finiture, nonché macchie localizzate sul controsoffitto, riconducibili a fenomeni infiltrativi. I locali retrostanti mostrano uno stato manutentivo nel complesso variabile dal mediocre al sufficiente. Tuttavia, si sono riscontrati alcuni segni di degrado, riconducibili a fenomeni infiltrativi.

4. RAPPORTI DI LOCAZIONE E GODIMENTO

L'Agenzia delle Entrate di Trieste, a seguito di specifica richiesta, ha comunicato l'esistenza di un contratto di locazione stipulato in data 28.02.2017 e registrato a San Donà di Piave al n. 3576/3T/2017 in data 20.10.2017, avente ad oggetto l'immobile pignorato. Previa specifica richiesta inviata all'Ufficio Territoriale di San Donà di Piave, è stato possibile reperire il suddetto contratto di locazione, che si allega alla presente relazione peritale. Dal predetto atto, si desume che il canone annuo è pari a Euro 30.000,00 (esclusa aliquota IVA) e che la durata stabilita è pari a 6 anni, con decorrenza dal 01.03.2017 (rinnovabile tacitamente) fino al 28.02.2023. Al momento del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dal locatario. L'atto di pignoramento riporta la data del 23.10.2017, mentre il relativo decreto tavolare è dd. 14.12.2017 (Pres. 27.11.2017 G.N. 12934).

Per quanto riguarda la congruità del corrispettivo ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., dalle indagini esperite non sono emersi dati puntuali in ordine ai prezzi medi di locazione delle unità immobiliari del Centro Commerciale, che sembrerebbero essere piuttosto variabili e divergenti. Prendendo in considerazione i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e dell'Osservatorio Immobiliare FVG relativi alle locazioni dei locali d'affari adibiti a negozio, nonché la posizione e l'attuale contesto in cui si trova il complesso edilizio commerciale in esame, non sono emersi dati dimostranti la non congruità dell'importo



mensile di locazione desunto dal summenzionato contratto di locazione.

5. SITUAZIONE URBANISTICA

Atteso che l'accesso agli atti presso il Comune di Trieste non dà alcuna garanzia in merito al completo reperimento di tutta la documentazione tanto che il Comune medesimo non ha rilasciato attestazioni in merito alle pratiche sia archiviate sia in corso, di seguito sono indicati gli atti reperiti, a seguito di richiesta accesso agli atti.

Presso il Comune di Trieste sono emersi molteplici atti documentali riguardanti la costruzione del centro commerciale. Di seguito sono riportati i titoli abilitativi relativi all'edificio, riguardanti altresì l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

- Concessione edilizia dd. 24.03.2000 prot. gen. 81704 prot corr. n. 00-10694/11/99/487.
- Concessione edilizia di variante dd. 30.09.2002 prot. gen. 124420 prot corr. n. 02-37567/11/99/487.
- Certificato di agibilità parziale dd.19.02.2003 prot.gen. 25885 prot.corr. n. 03-5266/11/99/487.

Come già evidenziato nell'esposizione dello stato tavolare, la realtà pignorata ricade nell'edificio, che risulta sottoposto agli obblighi della Convenzione stipulata con il Comune di Trieste REP. n. 51815 dd. 27.05.1999 archiviata in atti tavolari al sub G.N. 7433/1999 e successivi atti integrativi (sub G.N. 7252/2002 e sub G.N. 627/2003 (*)), di cui si allegano gli atti documentali rinvenuti presso l'Ufficio Tavolare di Trieste. Si osserva che tra gli obblighi previsti dalle anzidette convenzioni è previsto la cessione e l'asservimento all'uso pubblico di alcune opere di urbanizzazione in favore del Comune di Trieste. Dall'atto di rogito del bene pignorato (sub G.N. 372/2003), si evince che *"tra le opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Trieste potrebbero rientrare le unità condominiali subalterni "135" e "136" (v.art.18).* Dallo stesso atto emerge una procura speciale conferita alla società venditrice affinché *"possa cedere gratuitamente al Comune di Trieste la quota di proprietà della mandante delle unità condominiali subalterni "135" e "136", oltre modificare le convenzioni citate, costituire servitù di uso pubblico, costituire, modificare ed estinguere le servitù attive e passive, etc.*



Per i specifici dettagli, vedasi le convenzioni allegate, nonché l'anzidetto atto di compravendita.

Nel P.R.G.C. del Comune di Trieste, l'edificio è collocato in zona Hc – Commerciali destinate a grandi strutture di vendita.

(*) Si osserva che dagli atti tavolari sub G.N. 627/2003, la domanda di annotazione del 2° Atto Aggiuntivo alla Convenzione REP. 51815 dd.27.05.1999 (sub G.N. 7433/1999) risulta rigettata, come da decreto tavolare allegato.

Nota:

Stante gli atti rinvenuti, la domanda di agibilità dd. 10.12.2002, riguardante l'elenco delle unità immobiliari, di cui fa parte l'ente pignorato, si basa sulle anzidette Concessioni edilizie, mentre le successive domande di agibilità concernenti gli altri locali indicano diverse D.I.A. e varianti, presentate successivamente. Negli altri elaborati grafici relativi alle summenzionate D.I.A., vi è evidenza grafica anche dell'ente pignorato, relativamente al quale si osservano delle lievi discrepanze in ordine all'indicazione delle quote e superfici interne, rispetto al progetto del Concessione edilizia di variante dd. 30.09.2002.

6. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI CONDONATI

A seguito degli accertamenti effettuati presso il Comune di Trieste, non sono emerse istanze di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e successive modifiche.

7. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI E LORO SANABILITA'

Per quanto riguarda la distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare pignorata, dall'esame visivo non sono emerse sostanziali difformità rispetto alla pianta dell'elaborato progettuale assentito in atti. Si sono rilevate alcune lievi discrepanze in ordine all'andamento delle pareti e alla presenza di un ulteriore colonna all'estremità della parete confinante con il vano magazzino, presumibilmente riconducibili alla collocazione di rivestimenti e arredi interni. Dall'esame visivo non è possibile stabilire con certezza la conformità dell'immobile dal punto di vista strutturale, poiché valutabile solo mediante verifiche tecniche specialistiche.



Nel progetto rinvenuto vi è evidenza grafica di una porta d'ingresso a due ante, ubicata a filo delle vetrate di chiusura dell'ente, mentre in sede di sopralluogo si è riscontrato un arretramento (verso l'interno) dell'entrata, la cui chiusura avviene mediante una serranda. Inoltre, il lavabo risulta installato nell'anti -wc, anziché nel locale wc.

Al momento del sopralluogo, non sono risultate disponibili le attestazioni di conformità degli impianti, la cui regolarità, rispetto anche alle dichiarazioni di conformità indicate nel certificato di agibilità e a quelle degli impianti comuni, può essere valutata solo mediante specifiche verifiche tecniche. Cautelativamente, si considera il costo per una verifica preventiva degli impianti ai fini dell'emissione delle relative dichiarazioni di conformità e/o rispondenza ove eventualmente necessario, compresa la verifica e l'eventuale adeguamento del servizio igienico alle norme in materia di ventilazione, il cui costo complessivo è stimato indicativamente in Euro 1.800,00, fatti salvi ulteriori oneri computabili solo a seguito di specifiche verifiche tecniche.

8. ESISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI EMESSI DAL COMUNE ex L. 47/85

Da quanto accertato presso il Comune di Trieste non sono emersi provvedimenti in atto riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

9. PRESENZA DI VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939 MODIFICATA DAL D.Lgs. 490/1999

Dalla ricognizione dei vincoli operata dal Piano Regolatore e dalle risultanze tavolari non è emersa l'esistenza di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42 dd. 22.01.2004 (beni culturali e paesaggistici, già L 1089/39 e D. Lgs. 490/1999) e successive modificazioni ed integrazioni.

10. CENSO, LIVELLO, USO CIVICO E ALTRI VINCOLI

Fermo restando la situazione tavolare e edilizia-urbanistica già illustrata ai precedenti paragrafi, con particolare riguardo gli obblighi relativi alla Convenzione stipulata con il Comune di Trieste archiviata in atti tavolari sub G.N.7433/1999 e sue successive integrazioni, dalle documentazioni risultate disponibili, non è emersa l'esistenza di censo, livello o uso civico.



L'immobile risulta soggetto alle condizioni e gli obblighi del Regolamento di Condominio e di Gestione del Centro Commerciale, che si allega alla presente relazione peritale. Si osserva che l'immobile è soggetto ai vincoli dell'attività commerciale e dei mutamenti della destinazione merceologica, così come indicato nel predetto Regolamento (art.13). Dal rogito di compravendita depositato in atti sub G.N. 15882/2002, si evince che l'ente pignorato è destinato *“ad attività di vendita valigeria, pelletteria ed accessori e con la possibilità di inserire l'abbigliamento di pelle e calzature”*. Dallo stesso atto, si evince che i parcheggi del Centro Commerciale sono stati oggetto di separati contratti di compravendita e che i medesimi parcheggi, così come previsto dal regolamento di gestione, *“saranno affittati in forma esclusiva alla Società di Gestione del Centro commerciale e/o a qualsiasi altra organizzazione espressione del condominio, che provvederà alla gestione dei medesimi”*.

11. SPESE CONDOMINIALI

A seguito di specifica richiesta, l'ufficio preposto della società Cushman & Wakefield, avente in gestione il complesso commerciale, in data 05.06.2018 ha comunicato quanto segue:

- 1) L'importo delle spese condominiali annue ammonta ad €. 1.992,52 Iva inclusa.
- 2) Non vi sono spese straordinarie deliberate nell'anno e non ancora esigibili.
- 3) Non vi sono spese condominiali in capo al proprietario scadute e non pagate alla data odierna.

Tuttavia, è stato comunicato altresì che le spese di gestione e manutenzione sono in capo all'operatore dell'ente pignorato. Non è stato reso noto l'importo delle suddette ulteriori spese in capo all'operatore (locatario) dell'ente pignorato.

Si allega l'anzidetta comunicazione pervenuta, nonché il Regolamento di Condominio e Gestione fornito dalla stessa Amministrazione.



12. OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI

Sussiste la formazione di un unico lotto.

13. DIVISIBILITA' DEL BENE IN CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA

Per quanto attiene l'unita immobiliare pignorata tale ipotesi non sussiste.

Per quanto riguarda le quote in comproprietà pari a 727/99471 p.i. delle aree scoperte antistanti gli ingressi all'edificio, tale ipotesi non è percorribile in ragione delle loro stesse peculiarità.

14. DATI PER IL CALCOLO DELL' IMU

Categoria catastale: C/1

Rendita catastale: Euro 7.122,15

Imponibile ai fini IMU = Euro 7.122,15 x 1,05 x 55 = Euro 411.304,16

15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D. Lgs. n.192/2005 e ss.mm.ii. l'immobile deve essere dotato dell' attestato di prestazione energetica. Non essendo stato reperibile, si stima un costo per la sua redazione pari a Euro 300,00.

16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per il computo della superficie commerciale si è considerata quella lorda desunta dalle planimetrie in atti. La superficie commerciale virtuale è stata determinata alla luce di opportuni coefficienti di ponderazione.

COMPUTO SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA (m ²)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Ente sub 48	254,55	1,00	254,55
Valore totale			254,55
Valore totale arrotondato			255,00



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

Per il calcolo del più probabile valore di mercato si è applicato il metodo sintetico comparativo, facendo riferimento a compravendite d'immobili posti nel medesimo contesto ed aventi caratteristiche confrontabili con quelle del presente immobile, nonché ai dati dell'Osservatorio Immobiliare FVG e a specifiche indagini sul mercato in essere.

Il valore di stima dell'immobile è stimato come segue:

Valore immobile = $255,00 \text{ m}^2 \times 3.100,00 \text{ Euro/m}^2 = \text{Euro } 790.500,00$

A questo valore, oltre alle correzioni di seguito esposte, si reputa opportuno applicare una riduzione per la presenza del contratto di locazione in essere, stante l'indisponibilità diretta dell'immobile.

A detrarre:

riduzione pari al 5% per assenza di garanzia da vizi = €. 39.525,00

riduzione pari al 5% per lo stato di occupazione = €. 39.525,00

spese per aggiornamento catastale (vedasi punto 1) = €. 500,00

totale regolarizzazioni (vedasi punto 7) = €. 1.800,00

spese per attestato di prestazione energetica = €. 300,00

Valore totale = €. 708.850,00

Valore finale arrotondato = €. 709.000,00

17. DETERMINAZIONE DEL 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

Trattasi di un immobile a destinazione commerciale, accatastato in categoria C/1.



RIEPILOGO

Il valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale, ricadente all'interno del Centro Commerciale Polivalente "Le Torri di Europa, sito in Trieste ai civ. nn. 14-16 di via Italo Svevo e n.23 di via Bartolomeo D'Alviano, censito tavolarmente in P.T. 9554 del C.C. di Chiarbola Superiore c.t.1° e sue p.i., comprese le quote di 727/99471 p.i. delle aree scoperte censite in PP.TT. 9641 e 9642 c.t.1° e relative p.i., è stimato in Euro 709.000,00.

Trieste 22.06.2018

In fede

Dott. Ing. Carlotta Bullo

ALLEGATI

- copia titolo d'acquisto e atti tavolari significativi;
- copia stralcio piano tavolare;
- copia visure catastali e relative planimetrie;
- comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e contratto di locazione;
- stralcio atti documentali e progettuali rinvenuti presso il Comune di Trieste;
- comunicazione pervenuta dall'amministrazione condominiale, regolamento di condominio e gestione;
- documentazione fotografica;
- relazione senza l'indicazione nominativa della società debitrice eseguita.

