

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IN PROPRIETA' DELLA

██████████ - S.R.L.

La sottoscritta dott. ing. Deborah Ovidia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Trieste al n. 2018, nonché all'Elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Trieste, è stata nominata perito dal sig. ██████████, legale rappresentante della ██████████ srl, proprietaria degli immobili, in data 12.06.2023, per provvedere alla determinazione del valore congruo degli immobili in proprietà.

Trattasi di due immobili e precisamente:

IMMOBILE A

Immobile su tre livelli destinato attualmente ad attività di supermercato con magazzini ed aree esterne sito in via cesare dell'Acqua 19 identificato dalle:

- P.T. 10401 c.t. 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 10402 c.t. 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 10403 c.t. 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 21545 c.t. 1° di S.M.M. Inf

IMMOBILE B

Locale d'affari (utilizzato come magazzino) sito in Via Donadoni 22 identificato dalla

- P.T. 24750 c.t. 1° di Trieste

La scrivente si è recata in sopralluogo visionando l'immobile esternamente ed internamente con accesso a tutti i locali.

Sono state effettuate le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tavolare, presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni e Fabbricati e presso l'Archivio Generale del Comune di Trieste.

Per quanto riguarda i dati riportati nella relazione e le pratiche edilizie citate la presente si basa su quanto visionato negli enti sopra citati. Avendo espletato gli opportuni accertamenti e le verifiche, nell'eseguire la stima del valore di mercato, come perito, in relazione agli I.V.S. (International Evaluation Standard) si sono identificati e descritti chiaramente gli immobili, si è operato presentando la valutazione in maniera completa e comprensibile, si è verificato che la stima del valore di mercato si basi sui dati e sulle informazioni verificate e con metodi appropriati spiegando i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

IMMOBILE A

PORZIONE DI EDIFICIO DISTRIBUITO SU TRE LIVELLI DESTINAZIONE D'USO SUPERMERCATO CON MAGAZZINI ED AREE ESTERNE

1. Rilievo tavolare delle partite facenti parte del bene di data 28.09.2023

P.T. 10403 del C.C. di S.M.M. Inf.

c.tav. 1°

Unità condominiale costituita dal locale d'affari – magazzino – cantina sito al piano terra – seminterrato – interrato della casa civ. n° 19 di via Cesare dell'Acqua costruita sulla p.c.n. 872/8 in P.T. 10391 marcato «1» «3» «4» in rosso – giallo – azzurro.

Piano sub G.N. 3016/81

(Foglio “A” - 2ª parte)

Pres. 21.04.1981 – G.N. 3016

1. Si rende evidente che all'u.c. in c.t. 1° sono di pertinenza 803/1.000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 10391 di S.M.M. Inf.

Pres. 02.09.1981 – G.N. 6806

2. Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio ecc, a favore dell'ente indipendente in c.t. 1° di questa partita e a peso della p.c.n. 872/1 in c.t. 1° in P.T. 1128 e della p.c.n. 872/6 in c.t. 1° in P.T. 10400 di S.M.M. Inf.

3. Si rende evidente il diritto di servitù di manutenzione ecc, a favore dell'u.c. in c.t. 1° e a peso della p.c.n. 872/1 in c.t. 1° in P.T. 1128 di S.M.M. Inf.

Pres. 25.09.2013 – G.N. 10484

4. Si annota il rigetto della domanda sub G.N. 9683/2011.

(Foglio “B” - della proprietà)

- posta 1) omissis (cancellata) -

Pres. 02.09.1981 – G.N. 6806

2. In base all'atto di regolarizzazione di società di fatto dd. 15.07.1981, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

«»

- poste da 3) a 4) omissis (cancellate) -

Pres. 15.06.2011 – G.N. 7813

«[REDACTED]» – società a responsabilità limitata» sede in Trieste

Pres. 15.06.2011 – G.N. 7813

7. Si annota la variazione di denominazione sociale dell'iscritta proprietaria ad 6) in:

«[REDACTED]» – società a responsabilità limitata» sede in Trieste

(Foglio “C” - degli aggravii)

- poste da 1) a 2) omissis (cancellate e cancellazioni) -

Pres. 01.04.2011 – G.N. 4085

3. In base al piano cat.tav. prot. 23889/09 rinnovato con prot. 48973/10 e 33741/11 ed al contratto di divisione e vendita dd. 29.03.2011, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con cose, animali, veicoli a motore, ecc, esclusa la sosta a peso del passaggio p.c.n. 872/7 in c.t. 1° ed a favore del c.t. 1° della P.T. 21543 s.C.C., del c.t. 1° p.c.n. 872/6 della P.T. 10400 s.C.C., del c.t. 1° p.c.n. 872/5 della P.T. 10399 s.C.C.

PENDE G.N. 7445/2023

Non trascritto ma decretato in data 10.07.2023:

- 1) intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Velox S.r.l., per la somma di Euro 40.006,86 di cui 27.306,86 di capitale, oltre a interessi, spese successive occorrente
- 2) presso le PP.TT. 10402 e 10403 in c.c. di S.M.M. Inf. : cancellare d'ufficio l'annotazione di rigetto iscritta sub G.N.10484/2013.

P.T. 10402 del C.C. di S.M.M. Inf. c.tav. 1°

p.c.n. 872/9

coartile di mq 178

Piano G.N. 3016/1981

p.c.n. 872/10

ente urbano

Piano G.N. 6591/2013

(Foglio “A” - 2ª parte)

Pres. 15.04.2010 – G.N. 5168

1. In base al foglio di notifica n° 48914/10, si rende evidente l'aggiornamento della p.c.n. 872/9.

Pres. 10.06.2013 – G.N. 6591

2. In base al foglio di notifica n° 49919/13, si rende evidente che la p.c.n. 872/9 in c.t. 1° si identifica con

la p.c.n. 872/10 ente urbano, fermo restando lo stato giuridico.

(Foglio “B” - della proprietà)

- poste da 1) a 5) omissis (cancellate) -


Pres. 01.04.2011 – G.N. 4084

6. In base al contratto di permuta e vendita dd. 29.03.2011, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° al nome di:

« – società a responsabilità limitata» sede in Trieste

Pres. 15.06.2011 – G.N. 7813

7. Si annota la variazione della denominazione sociale dell'iscritta proprietaria ad 6) in:

« – società a responsabilità limitata» sede in Trieste

Pres. 25.09.2013 – G.N. 10484

8. Si annota il rigetto della domanda sub G.N. 9683/11.

(Foglio “C” - degli aggravii)

– cancellazioni –

PENDE G.N. 7445/2023

Non trascritto ma decretato:

- 1) intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Velox S.r.l., per la somma di Euro 40.006,86 di cui 27.306,86 di capitale, oltre a interessi, spese successive occorrente
- 2) presso le PP.TT. 10402 e 10403 in c.c. di S.M.M. Inf. : cancellare d'ufficio l'annotazione di rigetto iscritta sub G.N.10484/2013.

P.T. 21545 del C.C. di S.M.M. Inf.

c.tav. 1°

Ente indipendente costituito da passaggio sito al piano terra della casa civ. n° 17 di via dell'Acqua costruita sulla p.c.n. 872/1 in P.T. 1128 subalterno «5» orlato in viola.

Piano sub G.N. 4085/2011

2. Iscrizioni catastali, concordanza con quelle tavolari e con lo stato in natura

Presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Terreni, le p.c.n. oggetto della presente ricomprese nel perimetro di area edificabile come da permesso di costruire, risultano così censite:

Foglio	p.c.n.	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
5	872/7	-	-	STRADE FONDIARIO	54 mq	-	-	-
5	872/8	-	-	ENTE URBANO	-	-	-	-
5	872/10	-	-	ENTE URBANO	-	-	-	--

Presso l'Ufficio del Territorio di Trieste – Catasto Fabbricati, gli immobili risultano così censiti:

Sez. Urb.	Fg	p.c.n.	Sub	Zona Cens	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita €
Q	5	872/1	5	2	F/1		6 mq	-	-
Q	5	872/8	6	2	C/1	4	470 mq	462 mq	4.781,87
Q	5	872/10							

Vi è corrispondenza fra le iscrizioni catastali e tavolari e gli identificativi degli immobili.

C'è corrispondenza tra le planimetrie catastali e tavolari per quanto riguarda la consistenza degli immobili e c'è concordanza tra planimetrie catastali e stato in natura ad esclusione di una lieve difformità: l'assenza in natura delle due bussole di accesso e uscita segnate in planimetria catastale. Si ritiene tale difformità non pregiudizievole alla vendita.

Il bene pcn 872/8 corrisponde all'immobile intero, il bene pcn 872/10 all'area esterna lato sud ovest ed alla scala aperta che scende su quel lato.

Il bene pcn 872/1 sub 5 in categoria F/1 è la scala (o proiezione di essa) di discesa a fianco della rampa lato nord est identificata dalla pcn 972/7.

3. Descrizione degli immobili

Trattasi di un locale d'affari adibito a supermercato con relative aree di servizio e magazzini, sito in Via Cesare dell'Acqua 17 a Trieste. L'area si trova in periferia est della città ed è situato

subito a valle di un complesso immobiliare con condomini popolari di buone dimensioni come numero di utenti. Non vi sono parcheggi nelle vicinanze a parte qualche posto sporadico sulla strada, né il locale ha aree di parcheggio proprie.

L'immobile comprende la gran parte di un edificio di cui, però, il piano superiore è di altra proprietà ed adibito a residenza con accesso separato.

Il bene supermercato censito catastalmente C/1 è identificato dalla pcn 872/8 sub 6.

L'immobile in proprietà è costituito da 3 piani: uno fuori terra con accesso dalla strada dove si trova il supermercato, un primo interrato dove sono situati i magazzini ed un piano secondo interrato dove vi è uno scantinato. L'edificio è posto su un pendio e quindi il lato sud est ha due piani interrati mentre il lato opposto (nord ovest) è interamente fuori terra.

Il primi due livelli (terra e -1) sono collegati da due montacarichi di cui uno con accesso dalla strada ed uno dall'interno dell'immobile.

L'area di vendita è tutta ubicata al piano stradale con accesso dalla via Cesare dell'Acqua: si sviluppa su una superficie di circa 230 mq con altezza di 3,50 ml. L'area di vendita presenta pavimento in marmo, pareti intonacate e tinteggiate con impianti a vista ed è suddivisa con le classiche scansie.

Il locale d'affari possiede diverse finestre di cui alcune chiuse e coperte dalle scansie e/o banchi frigo. Pavimenti e serramenti, ad esclusione delle scorrevoli dell'entrata, sono degli anni '70, le tinteggiature e gli impianti stati rivisti negli anni.

Il supermercato è dotato di impianto elettrico ed illuminazione, e fan coil per il freddo/caldo con macchine esterne e split interni. Nell'area ortofrutta vi è impianto dedicato per aria e raffrescamento. Una caldaia è a servizio del bagno.

Dalla zona vendita si accede ad un vano ripostiglio e servizio igienico e ad un montacarichi che porta al piano inferiore dove sono ubicati i magazzini.

I magazzini al piano seminterrato hanno accesso sia da una rampa privata in proprietà costituita da una ripida rampa in cemento sita sul lato nord est cui la pcn 872/2, sia dal montacarichi interno di dimensioni indicative di circa 1,40x1,00 ml che dal montacarichi esterno di più ampie dimensioni circa 2,40x2,80 ml.

I magazzini sono suddivisi in diverse aree; si trova allo stesso livello anche uno spogliatoio addetti. I magazzini ospitano anche le celle frigo che sono però una dotazione/arredo tecnologico dell'immobile e non ne fanno parte. All'esterno sul lato sud vi è un porticato sito

in adiacenza al montacarichi. Una parte del magazzino interrato è un vano a se stante con accesso solo dal prticato esterno.

I magazzini sono pavimentati in piastrelle tipo klinker, le pareti tinteggiate e gli impianti sono a vista. Finiture e serramenti in alluminio sono degli anni '70, tinteggiature ed impianti più recenti.

Ad un livello ancora inferiore (-2) si trova un altro magazzino/ vano seminterrato ed ex vano caldaia.

Il bene può essere direttamente utilizzato per l'uso cui è destinato anche se il mercato attuale non è favorevole a piccoli supermercati (anche se l'area è popolosa e ha pochi servizi).

In alternativa l'edificio può essere ristrutturato con cambio d'uso da commerciale a residenziale creando anche diversi alloggi. L'area è molto appetibile per tale destinazione.

4. Situazione urbanistica e Vincoli

La Zona Urbanistica dove è situato l'immobile è - **Zone Bg4 - Città degli orti**

Si riportano le norme di Piano Regolatore per eventuali altri utilizzi o cambi d'uso, anche se l'area appare già satura.

Art. 29

Sono le zone nelle quali l'edificato è costituito da piccoli edifici isolati, ad uno o due piani, con un grande spazio aperto generalmente ad orto.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera limitatamente agli alberghi diffusi
- direzionale
- commerciale al dettaglio limitatamente ad esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vendita di vicinato (con superficie di vendita fino 250 mq)
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.d., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.d.
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto disconnessione e

complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Indici e parametri

- Lotto minimo di intervento: 600 mq;
- If: massimo 0,50 mc/mq;
- H: massimo 6,00 m;
- Rc: massimo 15%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;
- Rp: minimo 60%;
- DA: minimo 60 alberi/ha;
- DAR: minimo 80 arbusti/ha.

Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.

Vedasi inoltre le disposizioni contenute nel Titolo II – Sistema Insediativo, Capo V –Incentivi per la riqualificazione energetica.

Vincoli

In base al Piano Paesistico Regionale vigente l'area non presenta alcun vincolo e nemmeno l'immobile.

5. Pratiche edilizie ed autorizzative

Per quanto riguarda pratiche edilizie ed autorizzazioni per la costruzione e le modifiche all'immobile si riportano:

- Corpo originario casa costruita con Prot Corr. 309/1-51 dd.24.03.1951 e succ var.
- Costruzione di un corpo con ampliamento dell'edificio con licenza di Costruzione pratica Prot. Gen. 1681, Prot. Corr. 1001/1-63 dd. 1964 ed agibilità Prot. Gen. 48722, Prot. Corr. 1001/5-63 dd. 31.03.1966

- Ampliamento dell'edificio con licenza di Costruzione pratica Prot. Corr. XIII/1-766/1-68 dd. 26.07.1969 Prot. Gen. 70102, Prot. Corr. XIII/1-766/9-68 dd. 04.08.1971 Prot. Gen. 74913, Prot. Corr. XIII/1-766/13-68 dd. 20.04.1971 Prot. Gen. 7755 con relativa agibilità Prot. Corr. XIII/1-766/16-68 dd. 04.08.1988 Prot. Gen. 18553
- Pratica per modifiche interne ed ai serramenti Prot. Corr. 91/13/363 con fine lavori dd. 29.05.1991
- D.I.A. per modifiche interne ed installazione montacarichi e cambio serramenti Prot. Corr. 11/539-5/2007 dd. 30.05.2007, con fine lavori dd. 13.06.2008 con deposito certificati impianti, domanda di agibilità dd. 23.06.2008
- D.I.A. per installazione montacarichi esterno Prot. Corr. 11/2106-1/2009 dd. 17.08.2009, con fine lavori dd. 23.06.2020

6. Accertamento abusi condonati, abusi da condonare, non condonati e possibili sanatorie o condoni

Non risultano sanatorie o condoni per gli immobili oggetto della presente.

7. Rapporti di locazione e godimento del bene

Il bene risulta in completa disponibilità della proprietà e non locato.

8. Attestato prestazione energetica

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale D.lgs. 192/05 successivamente ri-corretta e re-integrata dalla successiva normativa sino ai decreti 26 giugno 2015 e succ. mod, è obbligatorio dotare dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

Non è stato reperito l'A.P.E. che andrà prodotto prima di eventuale compravendita con un costo stimato di 500,00 Euro onnicomprensivi.

9. Valore commerciale del bene supermercato con magazzini con metodo valutativo Cost Approach (costo di ricostruzione deprezzato)

Vista la tipologia di immobile si è scelto come metodo di stima il Cost Approach: è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato in funzione della vetustà.

È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

Si è scelta tale metodologia in quanto utilizzata di prassi nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende industriali, di servizi, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Per immobili di questo tipo appare riduttiva la stima con borsini che determina del valore Euro/mq in quanto si tratta di immobili complessi con parti a valore non omogeneo.

Il valore calcolato dal Cost Approach è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente, e del costo lordo di ricostruzione (riproduzione o sostituzione) dell'opera cioè della costruzione sovrastante a nuovo, che presenta la stessa utilità funzionale e l'uso di quella esistente (comprensiva di oneri e spese tecniche), diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità alla data della stima.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- la stima del deprezzamento
- la stima del valore di mercato del terreno

Costo di ricostruzione

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

- Costo di costruzione edificio
- Costo opere impiantistiche/ascensori
- Oneri professionali (spese tecniche)
- Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- Utile del promotore sul proprio capitale di rischio

Nel nostro caso il costo di costruzione si è stimato con procedimento di confronto utilizzando dei valori arrotondati per il costo parametrico di costruzione di immobili simili estrapolati per similitudine dal “Prezziario DEI - Prezziario per tipologie edilizie edito dalla Tipografia del Genio Civile” o con valori parametrici utilizzati nelle stime in base alla tipologia di immobili.

L'immobile è stato diviso in base alle sue funzioni principali ed all'epoca di costruzione originaria della parte di immobile: supermercato e magazzini ed uffici.

In questo tipo di stima si può considerare che ogni edificio sia costituito da tre parti fondamentali: struttura, finiture, impianti e che ciascuna parte abbia un'incidenza media sul costo di costruzione dell'edificio stesso. Tale incidenza varia a seconda della funzione.

Nel nostro caso specifico, in base alla letteratura in materia, in funzione della tipologia dell'immobile, si è considerata l'incidenza delle varie parti costruttive come segue.

PARTE VENDITA:

- Strutture 60%
- Finiture 20%
- Impianti 20%

PARTE MAGAZZINI:

- Strutture 80%
- Finiture 10%
- Impianti 10%

I montacarichi sono stati quotati a parte.

Deprezzamento e coefficienti di obsolescenza

I valori del costo di ricostruzione sono riferiti ad un ipotetico immobile identico all'esistente nuovo che viene deprezzato in funzione dell'età.

Il deprezzamento è dato dalla vetustà di materiali, impianti, componenti.

Il grado di usura dei materiali dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.

Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

La perdita di valore nel tempo dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree alle nuove tecnologie e l'efficienza energetica.

Formula utilizzata per il deprezzamento

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%. La formula e la funzione tempo – valore sono di seguito riportate.

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

Questa è la formula utilizzata dalla scrivente per calcolare il deprezzamento, per quanto minimo, in funzione dell'anno di costruzione e della vita utile del bene.

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

- Strutture vita utile 100 anni
- Finiture vita utile 20 anni
- Impianti vita utile 20 anni

Come già descritto l'immobile è composto da un nucleo originario degli anni '60, un ampliamento degli anni '70 e lavori di ristrutturazione del 2010.

Costi indiretti

I costi indiretti quali oneri finanziari, spese tecniche, sono stati stimati con percentuali standard utilizzati nelle valutazioni immobiliari (pesati sul solo valore della costruzione come le spese tecniche o sul valore costruzione più valore area nel caso di utile impresa e oneri finanziari che riguardano l'ipotetico "acquisto complessivo" e l'operazione finanziaria intera sul bene).

Dati di base utilizzati ai fini della stima di ricostruzione degli edifici

I dati utilizzati nella tabella di stima derivano da:

- planimetrie catastali e tavolari (utilizzate per il calcolo delle superfici in base alla funzione
- dati rinvenuti nelle pratiche edilizie, agibilità, permessi di costruire per le datazioni delle costruzioni e degli interventi di rifacimento successivi
- informazioni e documenti reperiti nelle pratiche edilizie su impianti, ristrutturazioni, tipologie costruttive edili ed impiantistiche
- riscontri emersi nei sopralluoghi utili alla scelta del valore di base.

Valore dell'area

Per il valore del suolo è stato assunto, in questo caso, un valore parametrico per l'area in riferimento alla zona che si attesta sui 100,00 Euro/mq. Tale valore si è stimato considerando il valore parametrico di alcuni terreni edificabili in vendita attualmente in zona periferia est della città con caratteristiche confrontabili .

Tabella di calcolo e risultati

La tabella di calcolo allegata calcola appunto il valore dell'immobile con la metodologia appena descritta. **Il valore complessivo del complesso immobiliare destinato attualmente ad attività di supermercato con magazzini ed aree esterne sito in via cesare dell'Acqua 19 identificato dalle**

- P.T. 10401 ct 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 10402 ct 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 10403 ct 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 21545 ct 1° di S.M.M. Inf

si stima in 445.000,00 Euro.

STIMA AREA ATTUALE SUPERMERCATO		data stima		2023		PROPRIETA' : ZAZZERON SUPERMERCATI								
MACROCATEGORIE COSTRUTTIVE AREA VENDITA						STRUTTURE		FINITURE		IMPIANTI		valore ATTUALE con CON DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'		
u.m.	superficie	altezza	volume	costo costruz. unitario	VALORE di ricostruzione a NUOVO	costo strutture	costo finiture	anno costruzion e ristrutturazione	deprezzamento	costo impianti	anno costruzion e ristrutturazione		deprezzamento	
AREA DI VENDITA PT - prima struttura anni '60	mq	90	3,50	315	€ 1.050,00	94.500,00 €	56.700,00 €	18.900,00 €	2010	48,75	18.900,00 €	2010	48,75	49.794,75 €
AREA DI VENDITA PT - struttura anni '70	mq	146	3,50	511	€ 1.050,00	153.300,00 €	91.980,00 €	30.660,00 €	2010	48,75	30.660,00 €	2010	48,75	91.027,35 €
MACROCATEGORIE COSTRUTTIVE MAGAZZINI						STRUTTURE		FINITURE		IMPIANTI				
						incidenza sul costo di	incidenza sul costo di	incidenza sul costo di		10% costruzione	incidenza sul costo di		10% costruzione	
						vita utile	vita utile	vita utile		20	vita utile		20	
MAGAZZINO PRIMO SEMINTERRATO - prima struttura anni '60	mq	116	2,70	313	€ 550,00	63.800,00 €	51.040,00 €	6.380,00 €	2007	68,57	6.380,00 €	2007	68,57	31.395,07 €
MAGAZZINO PRIMO SEMINTERRATO - struttura anni '70	mq	156	2,70	421	€ 550,00	85.800,00 €	68.640,00 €	8.580,00 €	2007	68,57	8.580,00 €	2007	68,57	49.869,41 €
PORTICATO AL 1° SEMINTERRATO	mq	37	2,70	100	€ 400,00	14.800,00 €	11.840,00 €	1.480,00 €	2007	68,57	1.480,00 €	2007	68,57	7.282,87 €
MAGAZZINO 2° INTERRATO	mq	104	2,50	260	€ 500,00	52.000,00 €	41.600,00 €	5.200,00 €	2007	68,57	5.200,00 €	2007	68,57	37.711,89 €
superficie coperta totale e volumi tot		649		1.920										
Impianti speciali														
montacarichi 1 piano esterno	a.c.					60.000,00 €					2010	48,75		30.751,71 €
ascensore montacarichi 1 piano interno	a.c.					25.000,00 €					2008	61,60		9.598,93 €
subtotale costo costruzione						549.200,00 €								307.431,98 €
spese tecniche					14,00%	76.888,00 €						44,02		43.040,48 €
utile d'impresa					10,00%	59.540,00 €						44,02		33.329,39 €
oneri finanziari					4,50%	26.793,00 €						44,02		14.998,22 €
totale costo costruzione						712.421,00 €								398.800,07 €
AREA DI SEDIME	mq	462			100,00	46.200,00 €								46.200,00 €
VALORE DI STIMA						758.621,00 €								445.000,07 €

Verifica valori

Utilizzando i valori parametrici presi dal Borsino FIAIP 2023 per negozi in periferia e magazzini si ottiene un valore di mercato assolutamente comparabile come sotto riportato.

Il valore utilizzato per la parte negozio si situa correttamente nella fascia più bassa, in quanto si tratta di locale di ampie dimensioni e con finiture "basic", quindi con minor valore parametrico. Il borsino dà come parametro per negozi in periferia un valore di tra i 1.000 ed i 1.500,00 Euro; il valore dei magazzini è sui 500,00 600,00 Euro a seconda della tipologia e ubicazione.

VERIFICHE						
COSTO EURO/MQ BORSINO 2023		negozi	euro/mq	236	€ 1.100,00	259.600,00 €
		magazzino	euro/mq	376	€ 500,00	188.000,00 €
		porticato	euro/mq	37	€ 400,00	14.800,00 €
						€ 447.600,00

Verifica valori in base al possibile diverso utilizzo del bene

L'edificio può essere ristrutturato con cambio d'uso da commerciale a residenziale creando anche diversi alloggi. L'area, situata in zona periferica verde è molto appetibile per una destinazione residenziale. Senza entrare in questa fase in un dettaglio di progetto si considera si potrebbero realizzare da 2 a 4 alloggi a seconda delle dimensioni (per esempio 2 alloggi su due livelli o 4 su un livello) con piccolo giardino o spazio scoperto. Si sono stimati i costi di trasformazione da immobile commerciale a residenziale ed il costo di possibile realizzo alla vendita.

valore di trasformazione	superfici	costo indicativo ristrutturazione euro /mq			TOTALE COSTI	valore vendita euro/mq	TOTALE RICAVI
realizzabili 2 -4 alloggi	272	€ 1.000,00			€ 272.000,00	€ 2.400,00	€ 652.800,00
locali accessori/taverne /cantine	141	€ 600,00			€ 84.600,00	€ 1.500,00	€ 211.500,00
totale					€ 356.600,00		
spese tecniche				14,00%	49.924,00 €		
oneri finanziari				4,50%	18.126,00 €		
TOTALI					€ 424.650,00		€ 864.300,00

La differenza tra ricavi e costi è di Euro 439.650,00 in linea con i valori calcolati con altri metodi.

Valore di vendita con immediato realizzo

Si applica una detrazione percentuale per il valore dell'immobile per immediato realizzo da vendita fallimentare = 10%.

Valore di vendita con immediato realizzo = 400.000,00 Euro

Allegati COMPLESSO IMMOBILIARE SUPERMERCATO VIA CESARE DELL'ACQUA 17:

- Documentazione fotografica
- Mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Piano tavolare G.N. 3016/1981
- Piano tavolare G.N. 4085/2011

LOCALE D'AFFARI SITO AL PIANO TERRA DI VIA DONADONI 22 IDENTIFICATO DALLA P.T.

24750 CT 1° DI TRIESTE

1. Rilievo tavolare di data 28.09.2023

P.T. 24750 del C.C. di TRIESTE c.tav. 1°

Unità condominiale costituita dal locale d'affari sito al piano terra della casa civ. n° 18 e 22 di via Casimiro Donadoni costruita sulla P.T. 260 di Chiadino Città marcato «IV» ed orlato in violetto, composto di un vano, ripostiglio, anti gabinetto e gabinetto

Piano sub G.N. 1137/55

Escorporato dalla P.T. 14679 G.N. 2204/62

(Foglio “A” - 2ª parte)

Pres. 07.05.1962 – G.N. 2204

1. Si rende evidente che all'u.c. in c.t. 1° sono di pertinenza 38,432/1.000 i.p. di permanente comproprietà condominiale della P.T. 260 di Chiadino Città

– e –

dalla P.T. 14679 di Trieste si trasporta:

Pres. 26.03.55 – G.N. 1137

2. Si rende evidente che il locale d'affari formante il c.t. 1° gode del diritto di servitù di uso esclusivo del magazzino posto nel cortile a peso della P.T. 260 di Chiadino Città.

(Foglio “B” - della proprietà)

- poste da 1) a 5) omissis (cancellate) -

Pres. 27.03.1997 – G.N. 2457

6. In base alla compravendita dd. 26.02.97, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

«—s.n.c. con sede Trieste»

- posta 7) omissis (cancellata) -

Pres. 15.06.2011 – G.N. 7813

8. Si annota la variazione della denominazione sociale dell'iscritta proprietaria ad 6) in:

« – società a responsabilità limitata» sede in Trieste

(Foglio “C” - degli aggravii)

- cancellazioni -

PENDE G.N. 7445/2023

Non trascritto ma decretato in data 10.07.2023:

- 1) intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Velox S.r.l., per la somma di Euro 40.006,86 di cui 27.306,86 di capitale, oltre a interessi, spese successive occorrente
- 2) presso le PP.TT. 10402 e 10403 in c.c. di S.M.M. Inf. : cancellare d'ufficio l'annotazione di rigetto iscritta sub G.N.10484/2013.

2. Iscrizioni catastali, concordanza con quelle tavolari e con lo stato in natura

Presso l'Ufficio del Territorio di Trieste – Catasto Fabbricati, gli immobili risultano così censiti:

Vi è corrispondenza fra le iscrizioni catastali e tavolari e gli identificativi degli immobili.

Sez. Urb.	Fg	p.c.n.	Sub	Zona Cens	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita €
V	23	3848/2	4	1	C/1	4	47 mq	Tot superficie 61 mq	446,63 €

Vi è corrispondenza fra le iscrizioni tavolari e catastali.

La planimetria catastale corrisponde allo stato tavolare ed allo stato in natura.

3. Descrizione degli immobili

Trattasi di un locale d'affari sito in Via Casimiro Donadoni 22 a Trieste in area semicentrale.

L'immobile ad oggi è adibito a magazzino anche se risulta censito C1 quindi locale d'affari.

Vi si accede da un portone metallico e presenta all'interno un'area costituita da due stanze attigue separate da un ampio varco a creare un ambiente unico. La stanza affacciata sulla via presenta due finestre con oscuri e non ha alcun locale vetrina. La parte sul retro non risulta illuminata direttamente ma solo dalle finestre esistenti su strada.

Tramite tre gradini si accede ad un antibagno con bagno finestrati.

I locali sono in discrete condizioni con pavimenti in piastrelle e pareti tinteggiate di color bianco. I serramenti finestra sono in pvc ed appaiono abbastanza recenti con oscuri vetusti; la porta d'ingresso è in metallo tinteggiata di color verde senza coibentazione non recente. Bagno e antibagno presentano piastrelle, sanitari e finiture datati anche se in buone

condizioni. Si evidenzia che le murature nella parte bassa presentano intonaci e tinteggiature scrostate ed ammalorate, presumibilmente a causa di fenomeni di umidità di risalita per capillarità.

La dotazione impiantistica (impianto elettrico e luci) appare a norma da un esame visivo. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

Il bene è adibito appunto a magazzino e contiene attrezzatura e materiali.

4. Situazione edilizia ed urbanistica

La Zona Urbanistica dove è situato l'immobile è

Zone B0 - Centro urbano di pregio ambientale

Comprendono prevalentemente le zone dell'espansione dei borghi asburgici non incluse nell'ambito delle zone A. Sono caratterizzate dalla continuità dello spazio degli isolati e dalla cospicua presenza di ville ed edifici di pregio storico - architettonico e di interesse storico - testimoniale.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni di dettaglio contenute nei piani attuativi

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

È necessario il ricorso al piano attuativo preventivo negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nel caso in cui si proceda alla nuova edificazione, l'ampliamento o alla demolizione e ricostruzione di un edificio con l_f maggiore di 6,00 mc/mq.

I Piani attuativi definiscono il grado di trasformabilità degli edifici e curano l'inserimento delle nuove costruzioni, salvaguardando le caratteristiche morfologiche dell'isolato e l'equilibrio compositivo della cortina edilizia prospettante sulla pubblica via, dando conto di scelte progettuali coerenti con il contesto.

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - filo edilizio obbligato dell'isolato;
 - altezza e volume non superiori a quelli preesistenti;

- distanze tra fabbricati non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e di pregio ambientale;
- interventi all'interno delle corti miranti a ridurre la superficie coperta e a razionalizzare i corpi edilizi unificandoli;
- modifica del numero di unità immobiliari ;
- ampliamenti, nuova edificazione, demolizione e nuova edificazione con intervento diretto o piano attuativo;
- ristrutturazione urbanistica;
- altri interventi ammessi:
 - tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera per il tempo strettamente necessario;
 - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;
 - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
 - opere caratterizzate da precarietà strutturale e funzionale, dirette a soddisfare esigenze contingenti e temporanee per lo svolgimento di attività, di manifestazioni culturali e sportive soggette unicamente alle autorizzazioni previste dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e destinate a essere immediatamente rimosse al cessare della necessità;
 - opere di scavo e rinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e rinterro;
 - realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;
 - realizzazione di tettoie di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;
 - pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;
 - installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso, da realizzare sulle falde del tetto che non prospettano sulla pubblica via;
 - realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;
 - collocazione, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili, nonché di cartelli o di affissi pubblicitari, di segnali indicatori anche se interessano la viabilità pubblica o aperta al pubblico o le relative fasce di rispetto;
 - demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
- ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 19/2009 e s.m.i. non sono consentiti interventi diversi da quelli elencati nei punti precedenti.

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Indici e parametri

- If: massimo 6,00 mc/mq per interventi diretti;
massimo 12,00 mc/mq per piano attuativo;
- H: non superiore a quella delle Ville e palazzi di pregio storico - architettonico e delle Ville ed edifici di interesse storico - testimoniale contigui o fronteggianti, ovvero non superiore alla media delle altezze dei palazzi dell'isolato appartenenti alla medesima cortina edilizia, calcolata tenendo conto anche dell'eventuale edificio preesistente;
- Rc: massimo 80%;
- Df: minimo 10,00 m, solo per nuova costruzione e ampliamento;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada, anche in deroga a Df;
- Rp: minimo 10% per piano attuativo.

Opere di urbanizzazione

Devono essere realizzati almeno i parcheggi, nella misura stabilita dall'articolo 103.

Vedasi inoltre le disposizioni contenute nel Titolo II – Sistema Insediativo, Capo V – Incentivi per la riqualificazione energetica.

Inoltre il palazzo presenta il vincolo come da art. 20 del PRGC sotto riportato.

Art. 20 - Ville ed edifici di interesse storico - testimoniale

Sono individuati con specifico segno grafico negli elaborati PO2 - zonizzazione gli edifici, in prevalenza costituenti quartieri di edilizia residenziale pubblica e parti di isolati urbani, che rivestono particolare significato storico, testimoniale, architettonico e sono equiparati alle zone A e B0.

Le norme del presente articolo prevalgono su quelle della zona a cui ogni edificio appartiene. Sono fatte salve le specifiche disposizioni contenute nei decreti di vincolo dei beni culturali, là dove emanati.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria ad esclusione dello spostamento, dell'apertura o della soppressione di fori esterni delle facciate prospicienti la pubblica via. È ammesso modificare le dimensioni dei fori al piano terra, mantenendo il loro numero. Non è ammessa la modifica dei fori dei portoni d'ingresso in corrispondenza degli atrii di accesso;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con obbligo di mantenimento delle murature e dei fori delle facciate prospicienti pubblica via, fatto salvo quanto ammesso con gli interventi di manutenzione straordinaria sopra riportato;
- ampliamenti limitatamente a quelli per i quali rimanga inalterata la sagoma della costruzione esistente;
- mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche attuati senza esecuzione di opere edilizie, in altra consentita;
- interventi per il risparmio energetico su edifici o unità immobiliari esistenti anche se comportano limitate modifiche volumetriche, nel rispetto della L.R. 23/2005 e s.m.i. e della L.R. 19/2009 e s.m.i.;
- ampliamenti ai sensi dell'art. 39 bis della LR 19/09 e s.m.i., con obbligo di mantenimento delle murature e dei fori delle facciate prospicienti la pubblica via, fatto salvo quanto ammesso con gli interventi di manutenzione straordinaria sopra riportato;

- altri interventi ammessi:
 - tutte le strutture temporanee di cantiere finalizzate all'esecuzione degli interventi realizzabili in attività edilizia libera per il tempo strettamente necessario;
 - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non alterino la sagoma dell'edificio;
 - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
 - opere di scavo e rinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e rinterro;
 - realizzazione di pertinenze di edifici o di unità immobiliari esistenti che comportino volumetria fino a 25 metri cubi per unità immobiliare ovvero che non comportino volumetria qualora destinate ad arredi da giardino o terrazzo, barbecue, aree ludiche senza fini di lucro, nonché tutti gli interventi di ornamento dell'edificio o sue pertinenze;
 - realizzazione di tettoie di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 25 metri quadrati di superficie coperta per unità immobiliare;
 - pavimentazione di aree pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, che comportino un'occupazione complessiva massima di 100 metri quadrati di superficie per unità immobiliare; tale limite superficiale non trova applicazione qualora per la realizzazione dell'intervento vengano utilizzati materiali drenanti;
 - installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, senza serbatoi di accumulo esterni o i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso, da realizzare sulle falde del tetto che non prospettano sulla pubblica via;
 - realizzazione di elementi di arredo urbano che non comportino volumetria;
 - collocazione, modifica o rimozione di lapidi, stemmi, insegne, targhe, decorazioni e simili, nonché di cartelli o di affissi pubblicitari, di segnali indicatori anche se interessano la viabilità pubblica o aperta al pubblico o le relative fasce di rispetto;
 - demolizione delle opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi;
- Ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 19/2009 e s.m.i. non sono consentiti interventi diversi da quelli elencati nei punti precedenti

5. Pratiche edilizie ed autorizzative

Per quanto riguarda pratiche edilizie ed autorizzazioni per la costruzione e le modifiche all'immobile si riportano:

- Costruzione con pratica Prot. 209/16 ed agibilità originaria per l'intero immobile con atto Magistrato civico, Sez. IV, prot. corr. n. 209/16 - 1912 dd. 13/08/1913
- Deposito progetto impianto elettrico assieme alla pratica Prot 97-35429/12/97/1274 dd. 18.09.1997 e sostituzione dei 3 serramenti

Altre pratiche condominiali per l'intero immobile:

- Rifacimento/Manutenzione copertura con pratica 90/13/2138 e pratica 11/91/717

6. Rapporti di locazione e godimento del bene

Il bene risulta in completa disponibilità della proprietà e non locato.

7. Attestato prestazione energetica

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale D.lgs. 192/05 successivamente ri-corretta e re-integrata dalla successiva normativa sino ai decreti 26 giugno 2015 e succ. mod, è obbligatorio dotare dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

Non è stato reperito l'A.P.E. che andrà prodotto prima di eventuale compravendita con un costo stimato di 400,00 Euro onnicomprensivi.

8. Valore commerciale del locale d'affari/magazzino con metodo comparativo

Si è scelta tale metodologia di stima in quanto appare la più adatta per il caso in oggetto. Vi sono infatti diversi locali simili in vendita o compravenduti nella zona .

I parametri di valutazione del bene, oltre alla superficie commerciale, sono:

- la tipologia di bene (locale d'affari – senza vetrine - adibito a magazzino in area non commerciale)
- la zona di ubicazione (semicentro area non commerciale)
- le condizioni di manutenzione e lo stato delle finiture (discreto).

La tipologia che va presa in considerazione, ai fini della valutazione immobiliare, è quella del magazzino sia per l'attuale destinazione d'uso sia per l'assenza di vetrine su strada sia per il fatto che l'area non è di tipo commerciale e c'è solo un supermercato adiacente nell'immediato circondario.

Ai fini della valutazione si tiene conto quanto esposto nella presente relazione e si esegue una stima con metodologia di tipo comparativo considerando i valori di mercato OMI “ semestre 2022 per magazzini in centro urbano che danno un “range” tra i 350,00 ed i 600,00 Euro /mq.

Sono stati esaminati inoltre dei contratti di compravendita recenti di immobili comparabili :

compravendita magazzino via via GAMBINI
compravendita magazzino VIA SAN SERVOLO
compravendita magazzino VIAGALATTI/GEPPA

Reg.to a Trieste TS 11241/2019
Reg.to a Trieste Ts 00013/2021
Reg.to a Trieste Ts 08937/2021

Mediando i diversi valori estrapolati a degli stessi beni su può considerare congruo un valore di 550,00 Euro/mq, valore che tiene conto dello stato in natura del bene

Le superfici di riferimento sono quelle commerciali come desunte e misurate sulle planimetrie tavolari.

Superficie commerciale = 80 mq

Valore immobile = 80 mq x 550,00 Euro/mq = 44.000,00 Euro

A detrarre :

- Costo APE = 400,00 Euro

Il valore commerciale dell'immobile P.T. 24750 del C.C. di TRIESTE c.tav. 1°, unità condominiale costituita dal locale d'affari sito al piano terra della casa civ. n° 18 e 22 di via Casimiro Donadoni alla vendita è pari a 43.600,00 Euro

Il bene potrebbe eventualmente essere adibito a posti auto ma, date le caratteristiche e dimensioni (realizzabili massimo 3 auto di cui 2 in fila quindi 2 beni vendibili) e l'investimento necessario, tale soluzione non appare maggiorativa sul valore del bene.

Valore di vendita con immediato realizzo

Si applica una detrazione percentuale per il valore dell'immobile per immediato realizzo da vendita fallimentare = 10%

Valore dell'immobile con immediato realizzo = 39.000,00 Euro

Allegati per IMMOBILE MAGAZZINO:

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastali
- Piano tavolare al G.N. 1137/1955
- Visura agibilità originaria pubblicata

Trieste, 09 novembre 2023

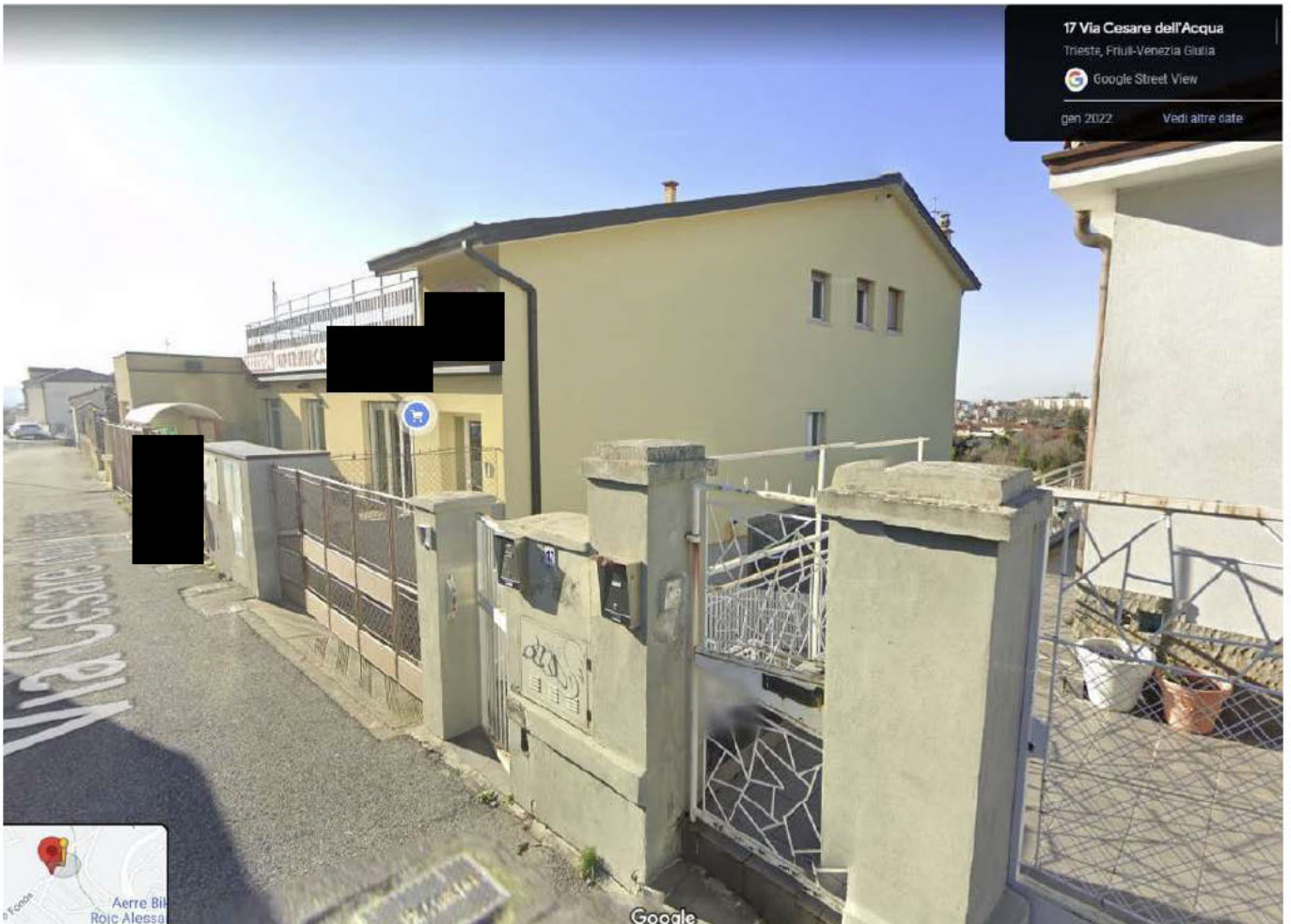
In fede
dott. ing. Deborah Ovidia

ALLEGATI

**IMMOBILE SU TRE LIVELLI DESTINATO ATTUALMENTE AD ATTIVITÀ DI SUPERMERCATO
CON MAGAZZINI ED AREE ESTERNE SITO IN VIA CESARE DELL'ACQUA 19, TRIESTE**



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

11



12



13



14





N=-32800

E=-52100

1 Particella: 872/10

Comune: (TS) TRIESTE/S
 Foglio: 5
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T344620/2023
 14-Giu-2023 17:01:36

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0059331 del 05/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via Cesare Dell'acqua

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione: Q
Foglio: 5
Particella: 872/8
Subalterno: 6

Compilata da:

Sosic Andrea
Isoritto all'albo:
Geometri

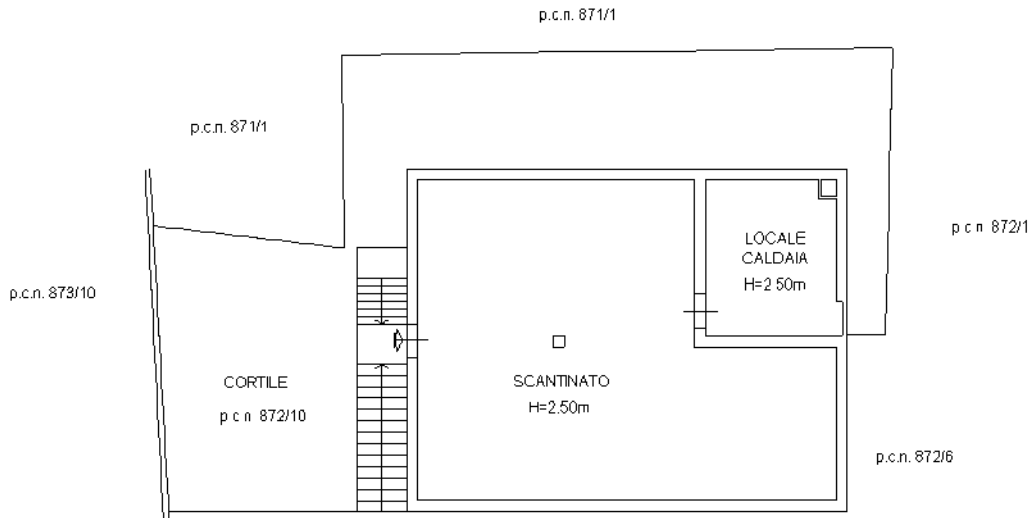
Prov. Trieste

N. 986

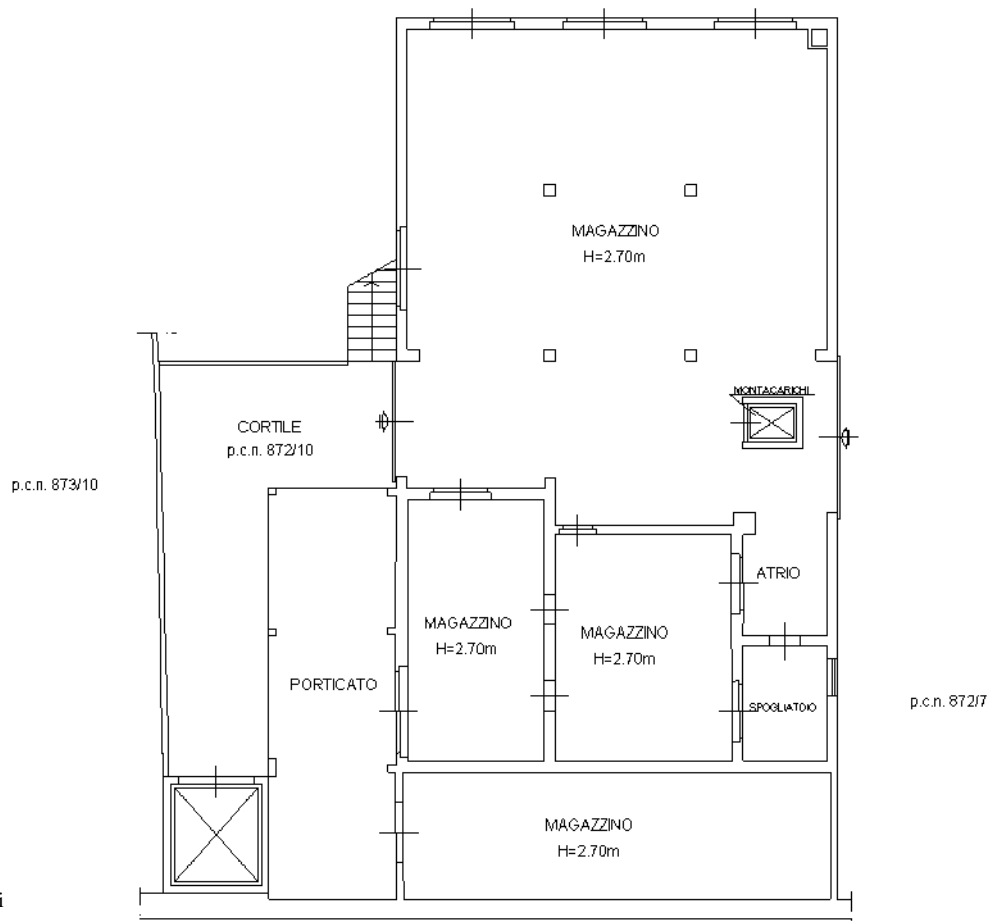
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0059331 del 05/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via Cesare Dell'acqua

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione: Q

Foglio: 5

Particella: 872/8

Subalterno: 6

Compilata da:

Sosic Andrea

Isoritto all'albo:

Geometri

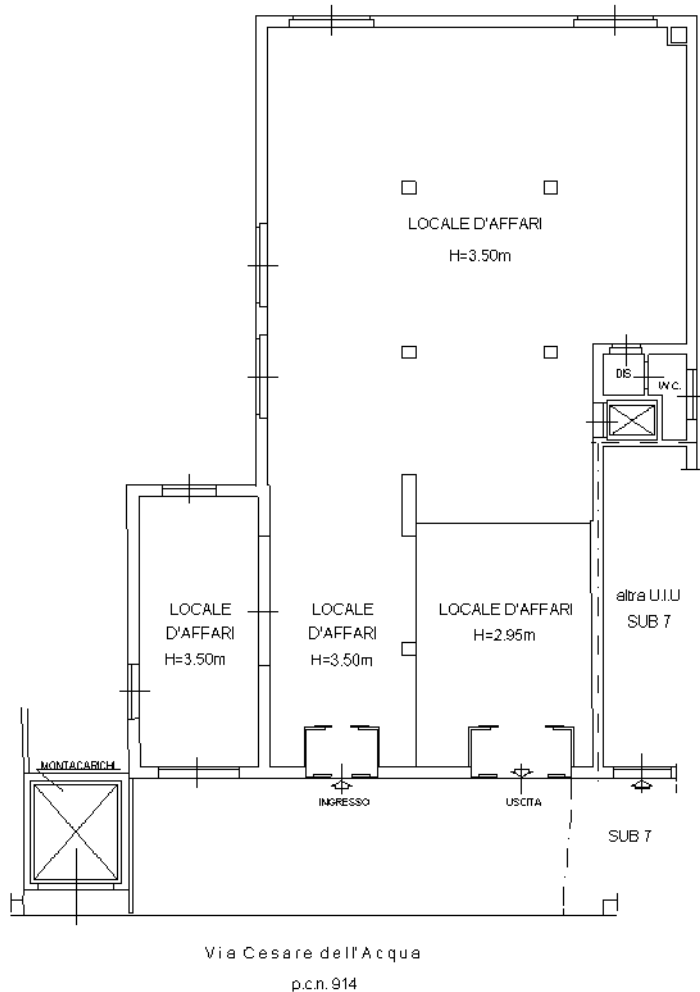
Prov. Trieste

N. 986

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



p.c.n. 873/10

Via Cesare dell'Acqua

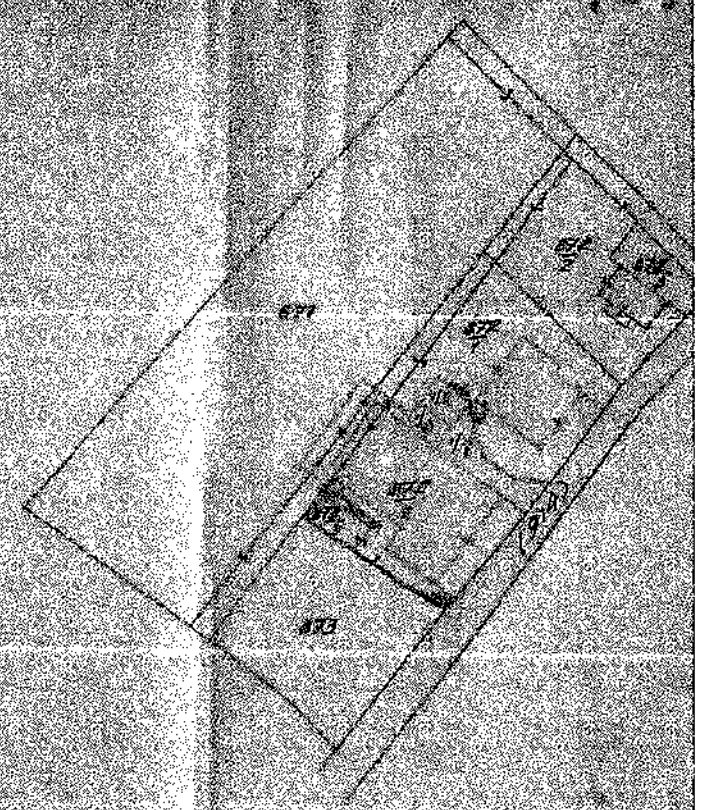
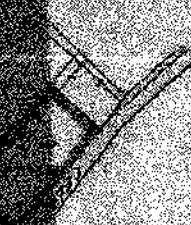
p.c.n. 914



Ultima planimetria in atti

3046/87

RE DESUNTA
SOB GN 3398/1951
1:2880



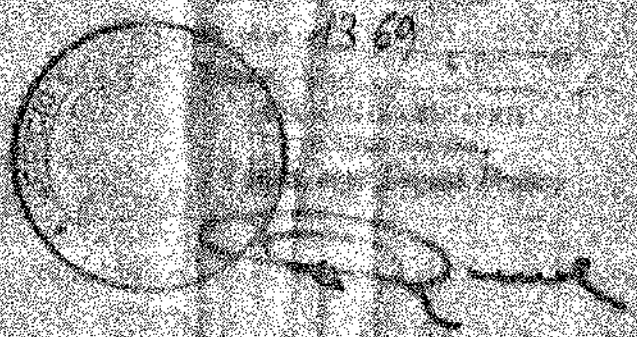
BOLLETTA N° 6691 DD 11 GIUGNO 1960

Città di TAVOLARE

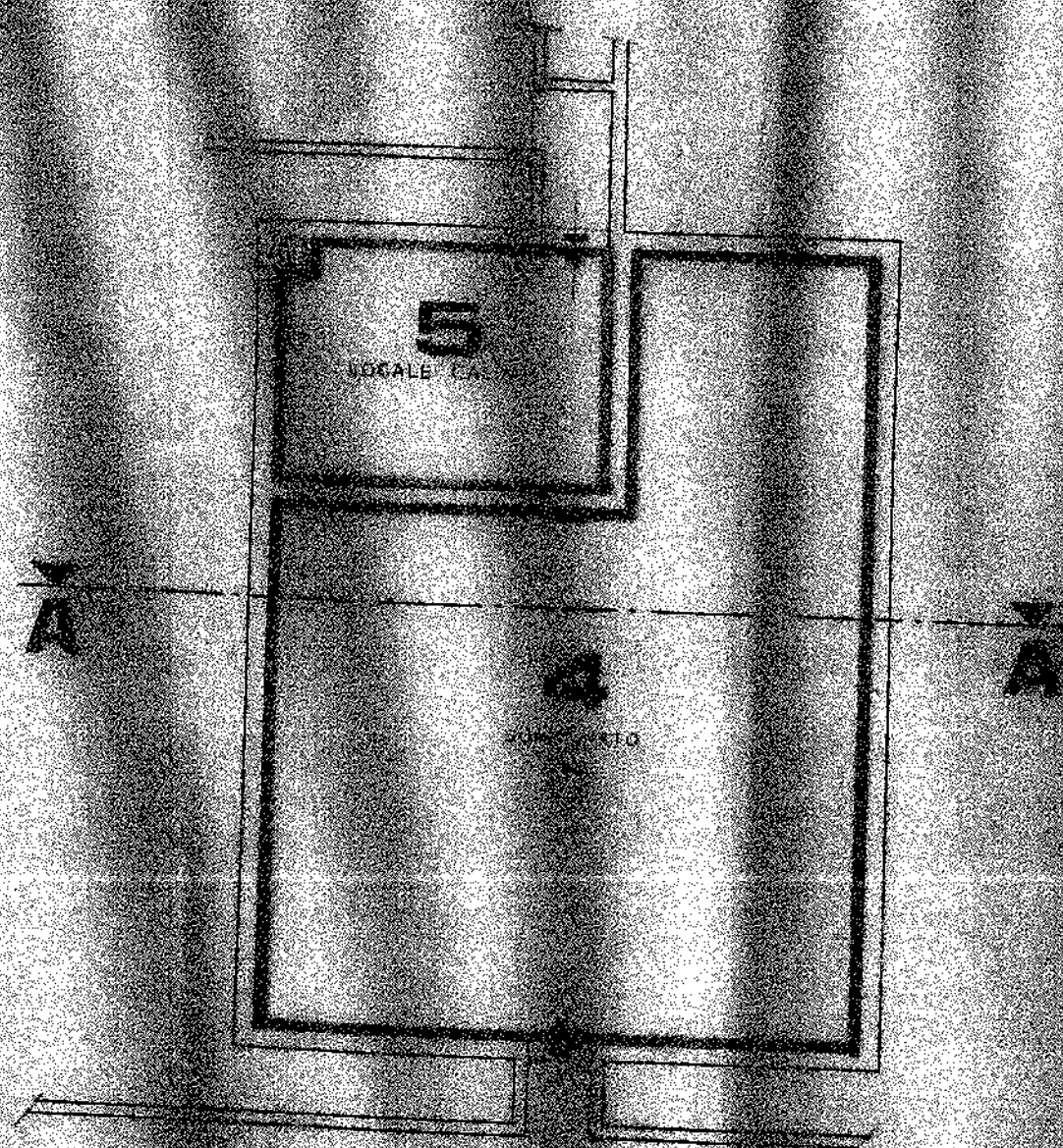
PROV. DI ...



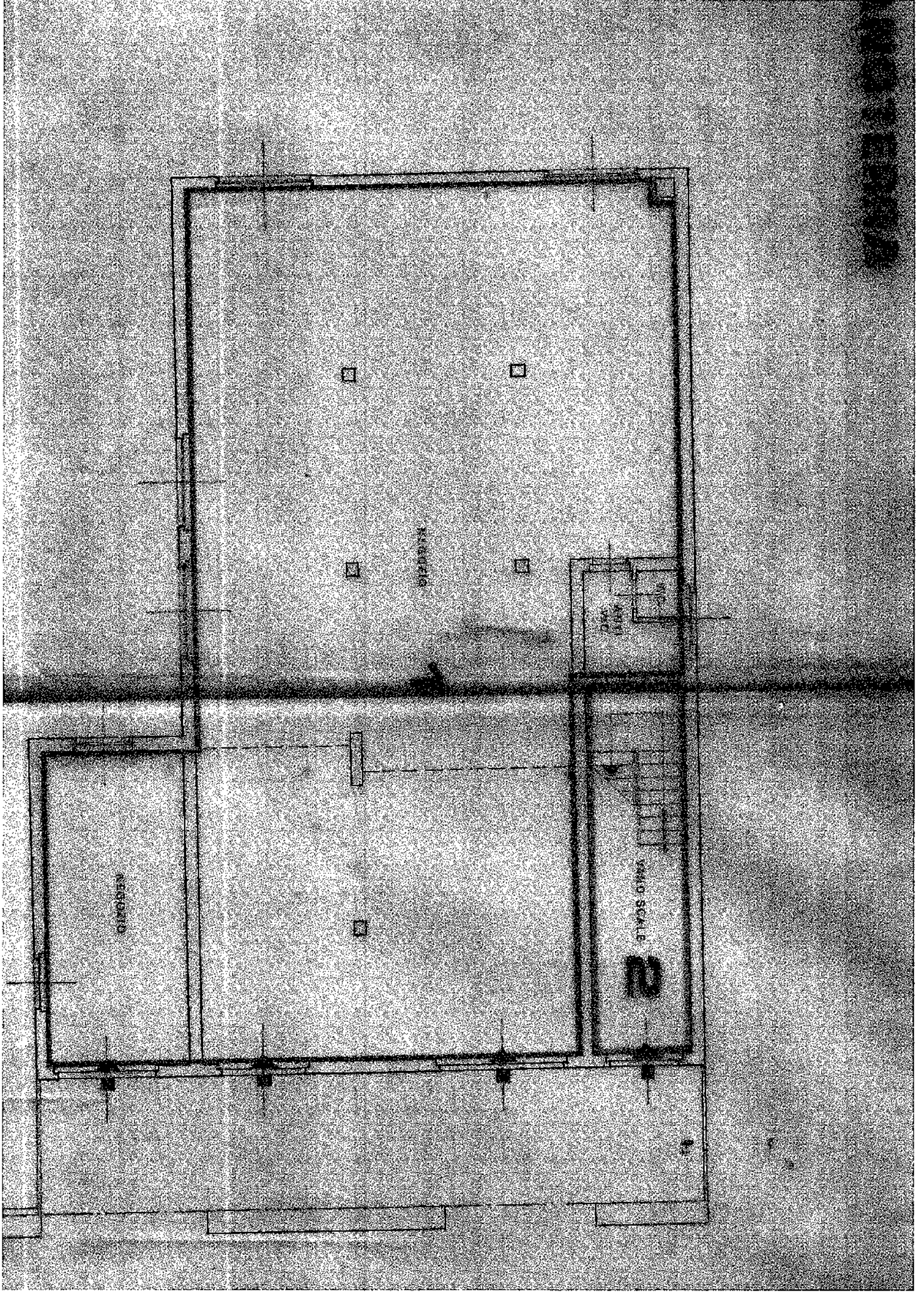
1:2880

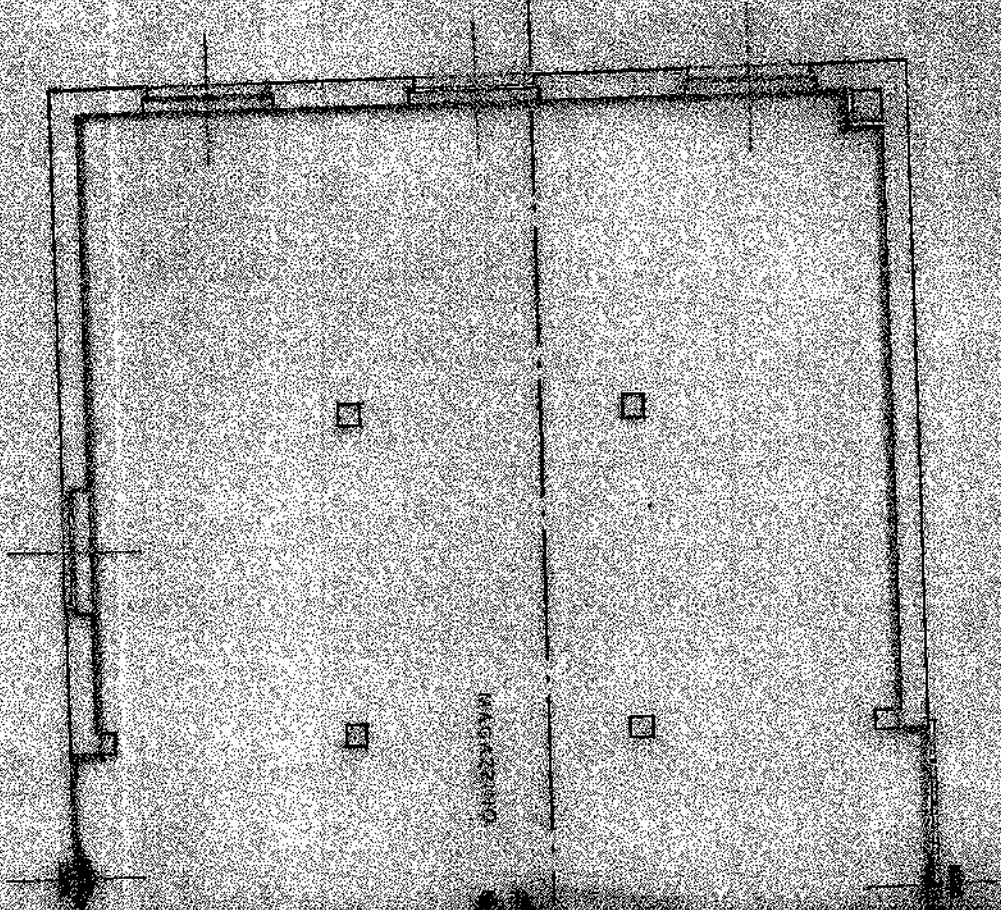
13-60


INTERRATO

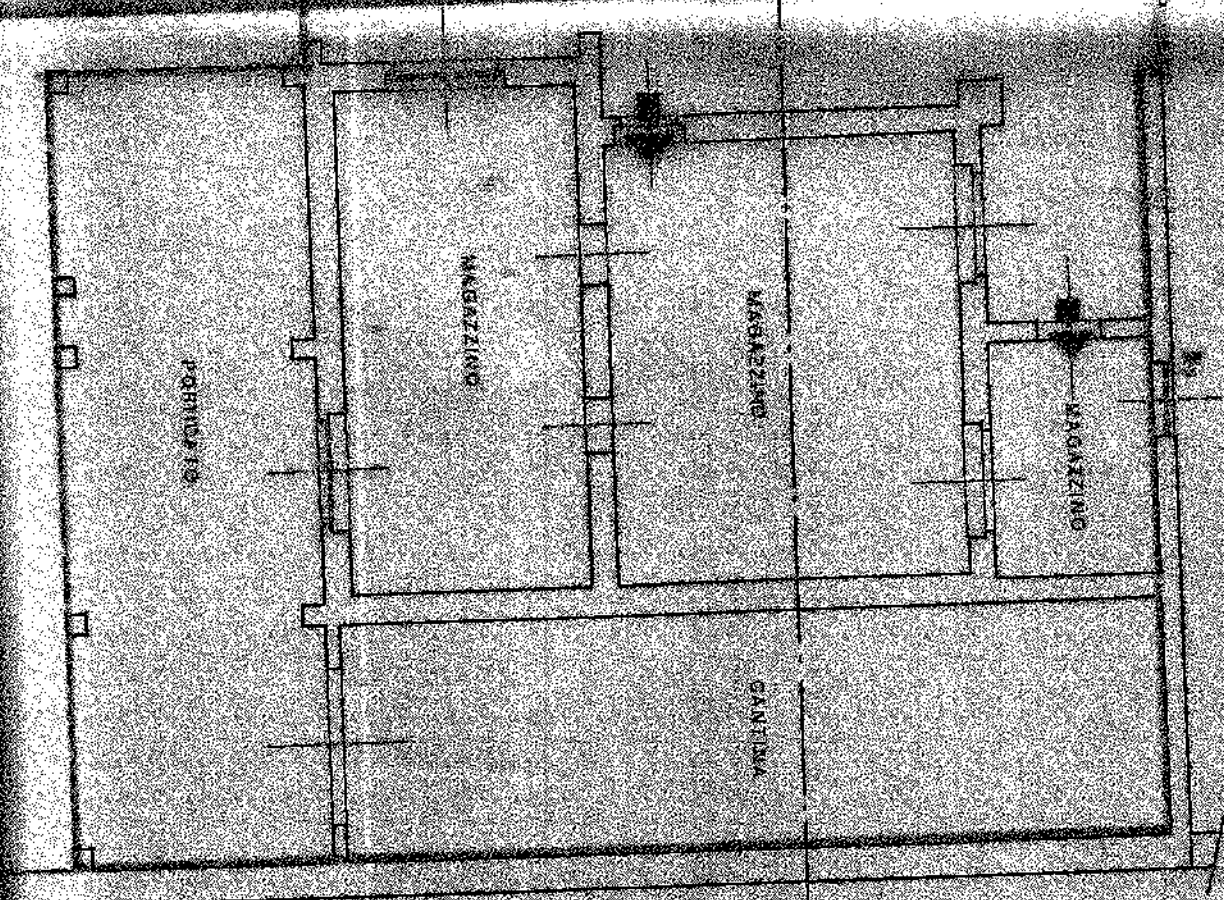


2

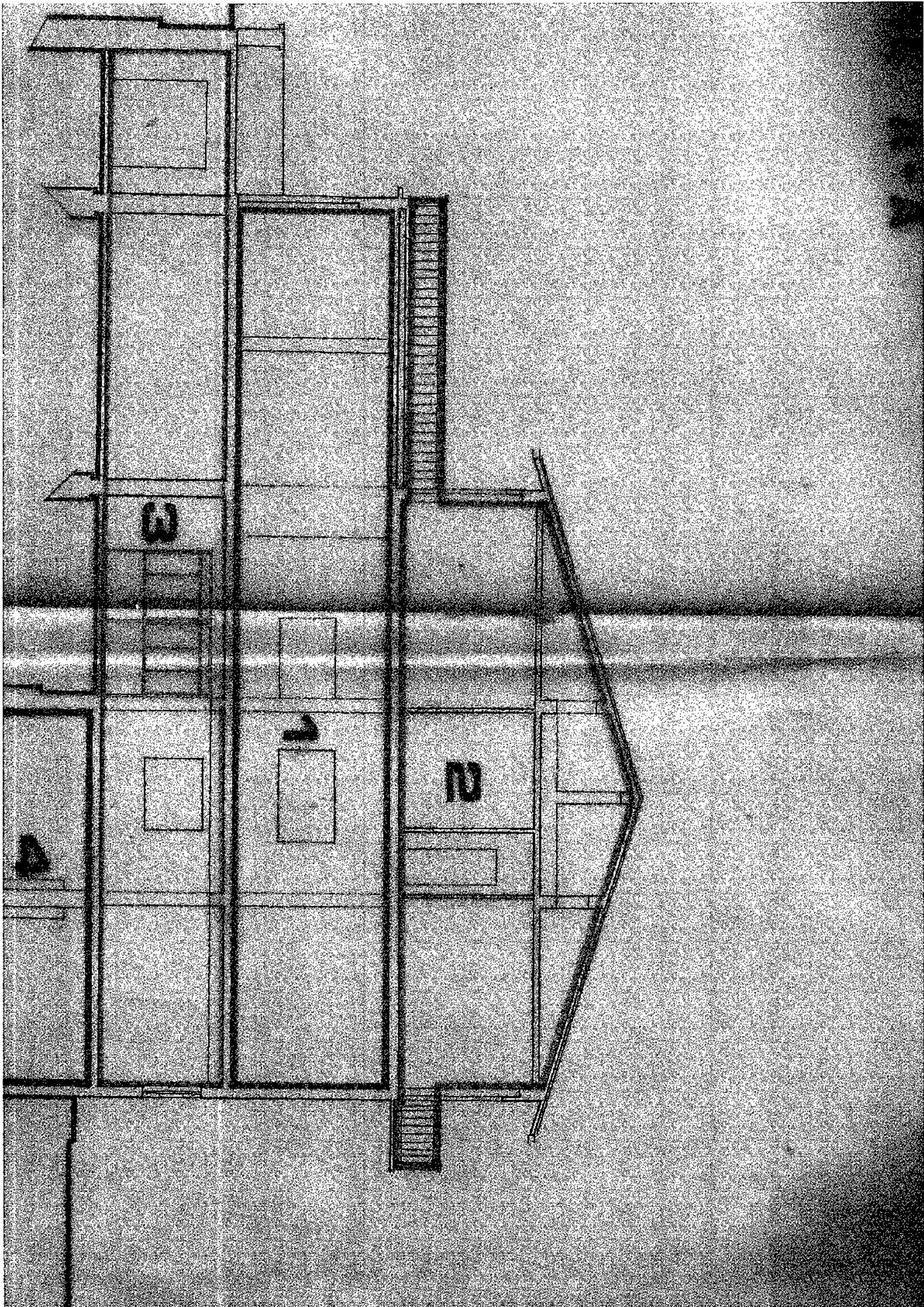




AMBALZING



A



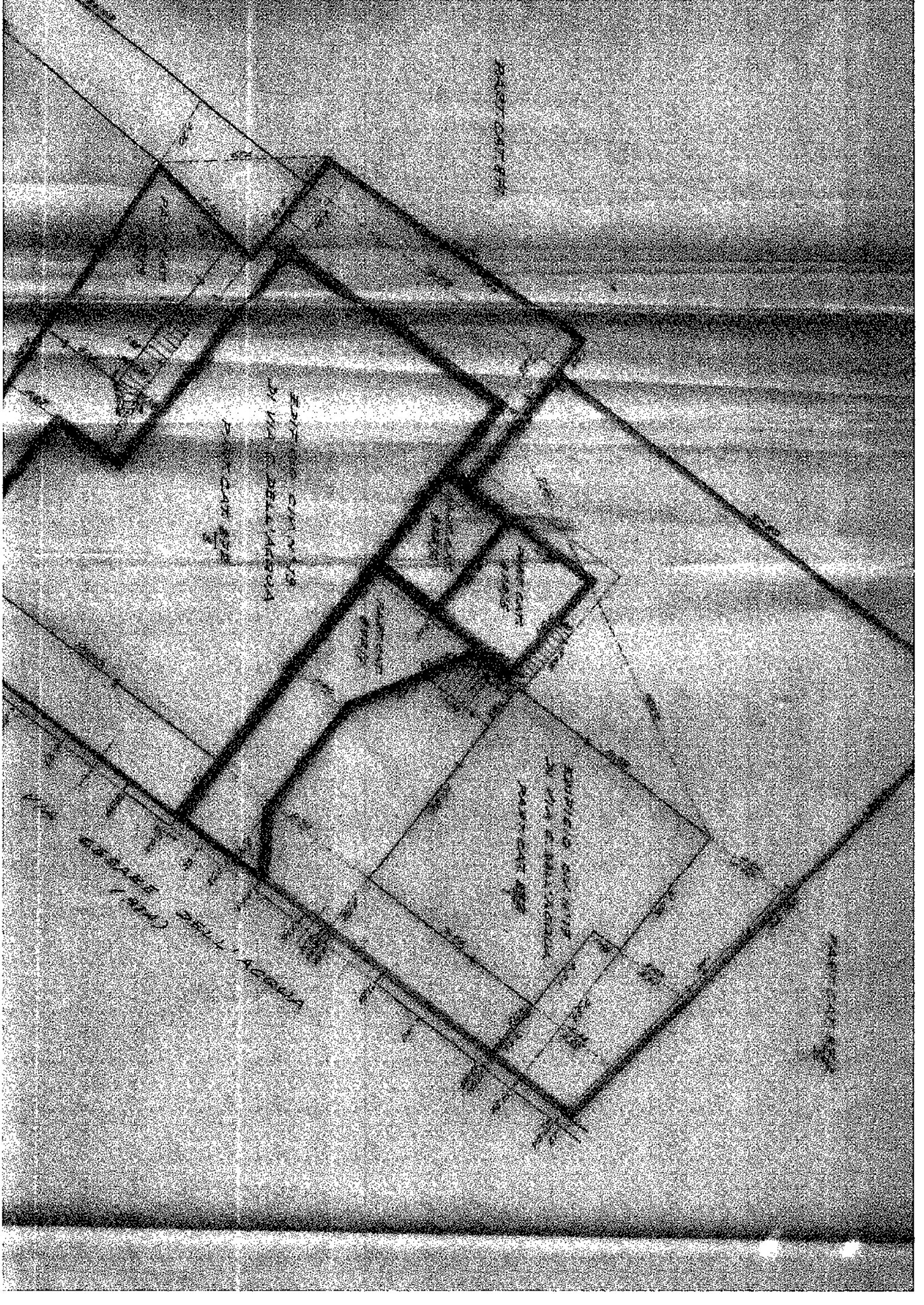
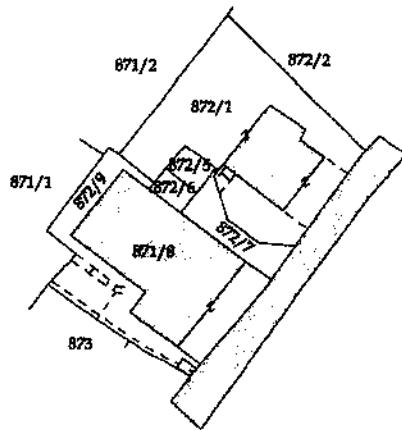


FIGURA CONFORME
ALLA MAPPA CATASTALE-TAVOLARE
DEL C.C. DI S.M.M.INF.
F.M. 5 - SCALA 1:1000



PREMI DEL PIANO
... nei successivi documenti.
... tipo per la individuazione
... particelle trattate ed ai fini della
... del Catastro.

23889 / 109

Varcato il 27 FEB 2009

PER IL ...

AGENZIA DEL TERRITORIO
UFFICIO PROVINCIALE DI TRIESTE

Prot. R.C. 48973/2010

IN DATA ... SI RINNOVA L'APPROVAZIONE DEL ... TIPO.

IMPOSTA DI BOLLO RISCOSSA IN MODO VIRTUALE (D.M. 16.12.1998 - G.U. 296/98)

RISCOSSI € 28,00

TRIBUTI SPECIALI € 10,00

EGGENZIALE:
- da bollo, legge 1
- da tributi, legge 1

Trieste, li 15 MAR 2011

AGENZIA DEL TERRITORIO
UFFICIO PROVINCIALE DI TRIESTE

Prot. R.C. 33742/11

IN DATA ... SI RINNOVA L'APPROVAZIONE DEL ... TIPO.

IMPOSTA DI BOLLO RISCOSSA IN MODO VIRTUALE (D.M. 16.12.1998 - G.U. 296/98)

RISCOSSI € 28,00

TRIBUTI SPECIALI € 10,00

EGGENZIALE:
- da bollo, legge 1
- da tributi, legge 1

Trieste, li 15 MAR 2011

AGENZIA DEL TERRITORIO
UFFICIO PROVINCIALE DI TRIESTE

Si autentica l'estratto di mappa

Prot. R.C. 23405

IMPOSTA DI BOLLO RISCOSSA IN MODO VIRTUALE (D.M. 16.12.1998 - G.U. 296/98)

Ricessi € 28

TIPO MAPPALE
 TIPO DI FRAZIONAMENTO
 PIANO DI CONDOMINIO
 PIANO DI COPRISERV. ECC.

Prot. di presentazione 23889

TRIBUTI SPECIALI € 10

ELABORATO COMPOSTO DA TAVOLE n° 1

TAVOLA 1

Eccellenze:
- da bollo, legge 1
- da tributi, legge 1

Trieste, li 27 FEB 2009

AGENZIA DEL TERRITORIO
UFFICIO PROVINCIALE DI TRIESTE

... la cartina ... numerazione
... catastali di cui al

10 An

to ...

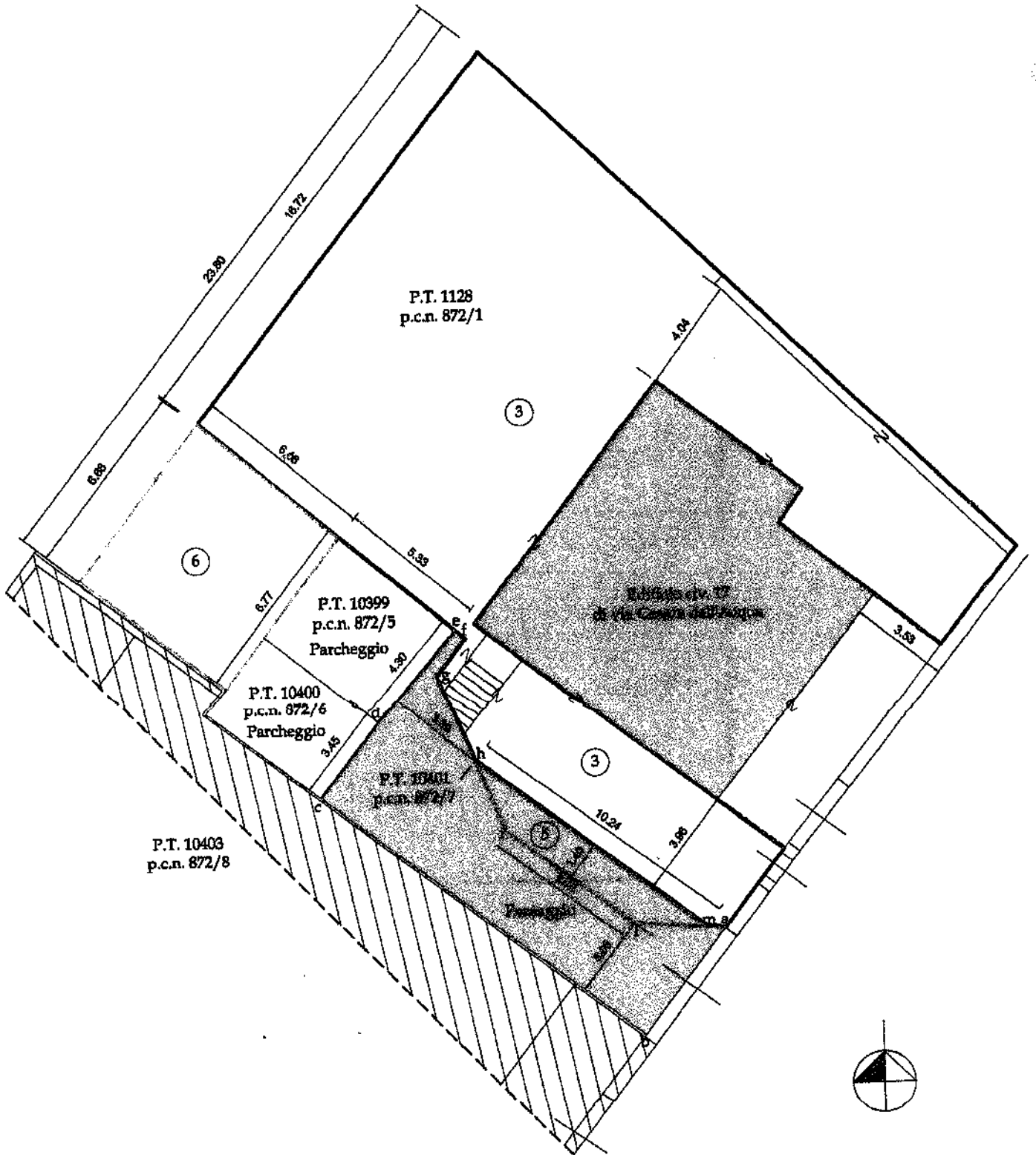
ASSISTENTE ...

27 FEB. 2009

REPARTO SERVIZI ALL'UTENZA
IL RESPONSABILE
(Ezio Maria FERRARO)

REPARTO SERVIZI ALL'UTENZA
IL RESPONSABILE
(Ezio Maria FERRARO)

FIGURA ESPLICATIVA
Scala 1:200



ALLEGATI

LOCALE D'AFFARI (UTILIZZATO COME MAGAZZINO) SITO IN VIA DONADONI 22, TRIESTE

MAGAZZINO PIANO TERRA VIA DONADONI 22A , TRIESTE



1



2



3



4



5



6



7



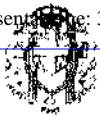
8



9



10



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 10219704

Comune Trieste

Ditta ^{III} Trauner Dott. Giorgio fu Michele e altri

Via C. Donadoni 20

^{III} Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Trieste

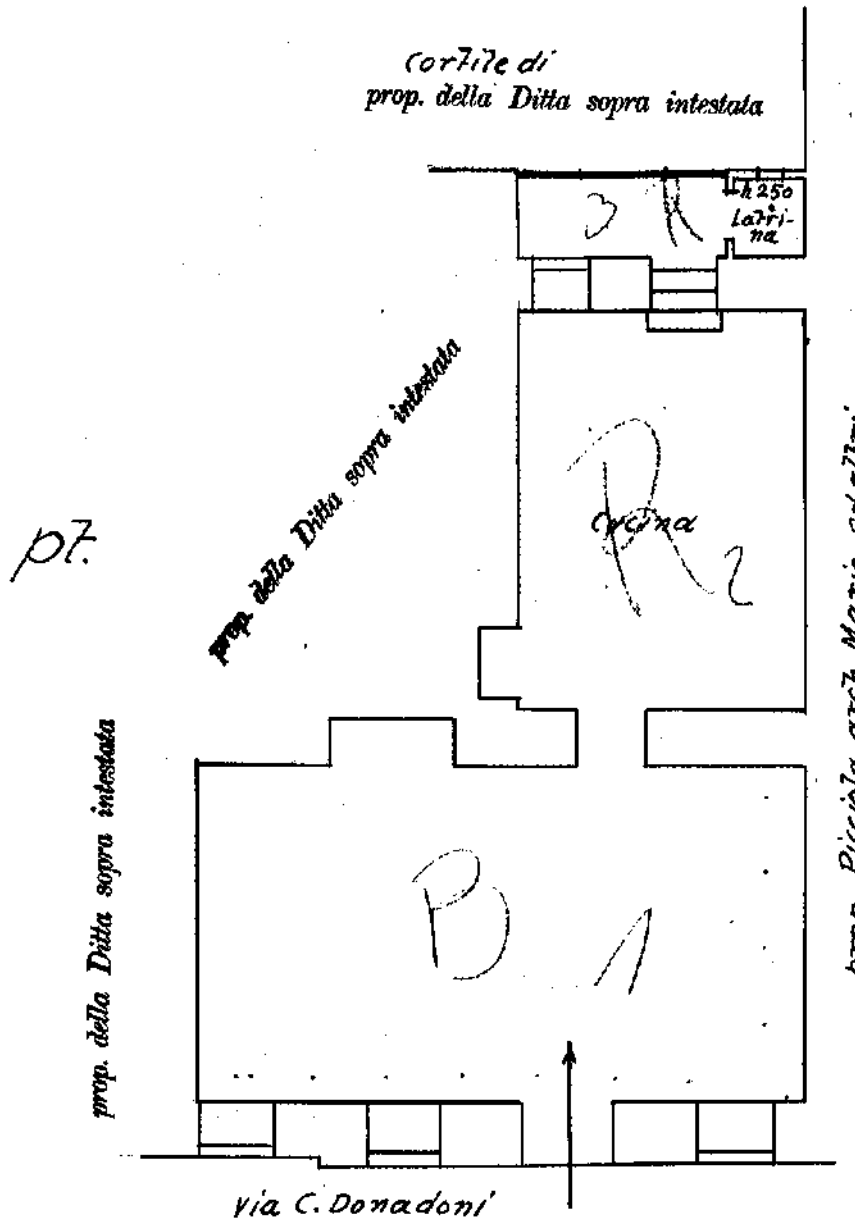
Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

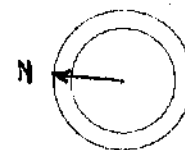
10219704

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. n. 1039-XVII, n. 652.



<input checked="" type="checkbox"/>	ASSIGNO DA MAPPALE A PARTICELLA
<input type="checkbox"/>	CAMBIO PARTICELLA
VEDI PRO: 27132/16	
SEZ	V
FOGLIO	23
NUMERICO	3382/2
SUB	4

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:
ARCH. CARLO BONETTI - Inq. ex lib. (Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Trieste

Data 1/4/40 - XVIII Firma *Carlo Bonetti*

ALDO FERMAN
GEOMETRA AUTORIZZATO
PERITO GIUDIZIALE

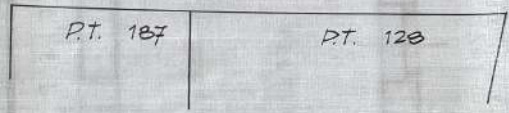
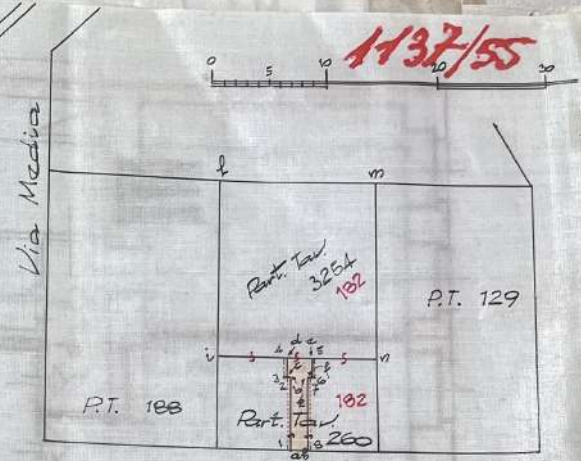
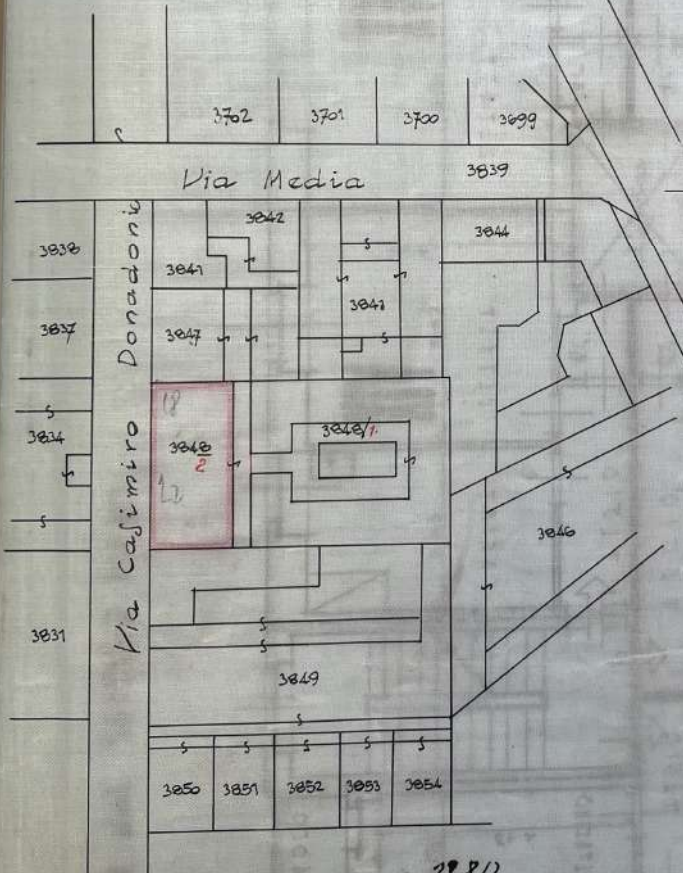
UFFICIO: VIA ROMA 30 - TEL. 38803
ARIT: VIA CARPISON 11 - TEL. 31823
— TRIESTE —

Figura conforme alla mappa
tavolare in atti al
GN. 1561/1917.



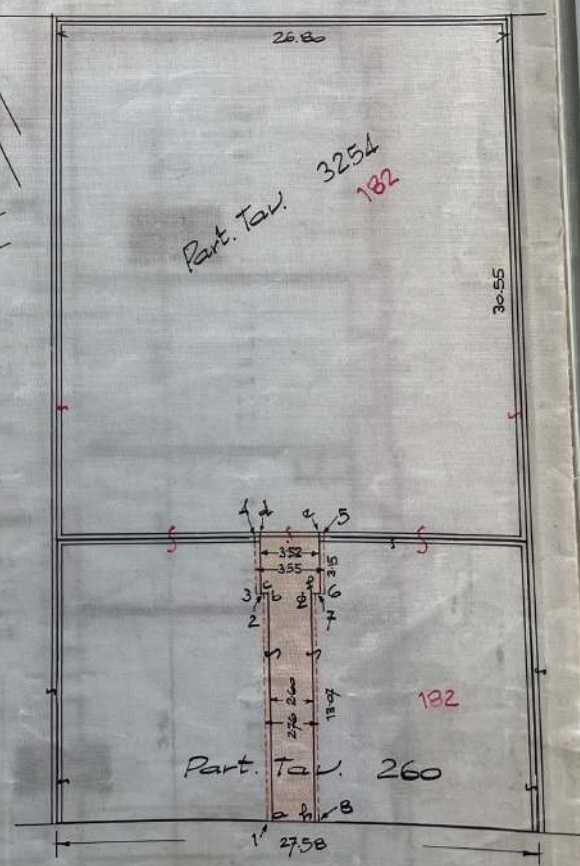
Figura conforme alla mappa
catastale, foglio 23 di
Trieste.

1:1000



Stato in natura di cui alla
mappa in atti al GN.
1561/1917.

Scala 1:360



N. Prot. 7280.....

RIVEDUTO E NUMERATO

Trieste,

IB. DIRIGENTE

N. Boll. 74
dd. 7.11.54.

[Handwritten signature]

ATTI ABILITATIVI DISPONIBILI - VISURA DI DATA 19/06/2023

PER IL FABBRICATO SITUATO IN:

VIA CASIMIRO DONADONI 22

- *identificato univocamente con:*

numero anagrafico 6522 del comune censuario di Barriera Vecchia

PUBBLICATA 1 EVIDENZA

INTERVENTO EDILIZIO DELL'ANNO 1912

abitabilità rilasciata con atto

estremi dell'atto: Magistrato civico, Sez. IV, prot. corr. n. 209/16 - 1912 dd. 13/08/1913

dispositivo dell'atto: "... la casa ..."

note esplicative:

ulteriori fonti:

Data di pubblicazione: 15/11/2019