

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzione immobiliare procedura esecutiva R.G.E. 52/2023

Creditore: **Cherry Bank S.p.A.**
(C.F. 04147080289)
Rappresentata dagli avv.ti Paolo Laghi e
Corinna Mesirca

Debitori eseguiti: **X XXX**
(C.F. XXXXXXXXX)
Xxxxx Xxxxx
(C.F. XXXXXXXXXXX)

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Francesco Saverio Moscato**

CTU nominato: geom. Luca Bliznakoff

Prossima Udienza: 17/07/2024

LOTTO 4

1. PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luca Bliznakoff, con studio in Trieste, Via Boccaccio n. 17, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trieste al n. 1033 ed iscritto all'Albo dei Tecnici e Periti del Tribunale di Trieste, nominato dal Giudice dell'Esecuzione C.T.U. nella procedura esecutiva in oggetto, per la valutazione dei beni di proprietà dei debitori, con incarico ricevuto nell'udienza di data 13/11/2023 accettando l'incarico con giuramento in data 17/11/2023.

Sommario

1. PREMESSE	1
2. SITUAZIONE TAVOLARE:	4
3. SITUAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI	8
4. CONCORDANZA TRA LE ISCRIZIONI TAVOLARI E CATASTALI	12
5. DATI FISCALI: TASI - ICI - IMU – REGISTRO	12
6. GODIMENTO DEL BENE / RAPPORTI DI LOCAZIONE	14
7. DESCRIZIONE DEL BENE:	14
7.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ	14
7.2 CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI – DESCRIZIONE DEI BENI	16
7.3 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE	17
8. SITUAZIONE URBANISTICA	17
8.1 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE – ZONIZZAZIONE	18
8.2 PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - PPR	21
9. ABITABILITÀ'	21
10. CONDONO EDILIZIO	21
11. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI	21
12. CONFORMITA' EDILIZIA - ESISTENZA ABUSI EDILIZI	21
13. ONERI CONDOMINIALI	22
14. DIVISIBILITA'	22
15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	23
16. SUPERFICIE COMMERCIALE	23
17. CRITERI ESTIMATIVI:	23

18. INDAGINE DI MERCATO E COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE:	25
19. VALUTAZIONE COMMERCIALE:	25
20. SPESE E DECURTAZIONI:	26
21. PREZZO BASE D'ASTA	26
22. LIMITI ED ASSUNZIONI	26
23. ALLEGATI:	28
24. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO	30
24.1 LOTTO 4	30

L'incarico riguarda la redazione della stima del valore dei seguenti immobili:

- P.T. 739 c.t. 1° del C.C. di Plavia – pp.cc.nn. 427/2, 428/4, 428/7 e 428/1
- P.T. 1661 c.t. 1° del C.C. di Plavia – pp.cc.nn. 428/15 e 428/19
- P.T. 1829 c.t. 1° del C.C. di Plavia – p.c.n. 428/10

Tutto ciò premesso

Il sottoscritto C.T.U. geom. Luca BLIZNAKOFF dopo aver eseguito tutte le verifiche presso gli Uffici Competenti e precisamente all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro), Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio di Trieste - Catasto Fabbricati), Ufficio Tavolare Regionale di Trieste, Ufficio Tecnico del Comune di Muggia (archivio Tecnico Concessioni Edilizi), Ufficio P.R.G.C., nonché gli accertamenti in sopralluogo, si pregia presentare la seguente:

RELAZIONE TECNICA PERITALE

2. SITUAZIONE TAVOLARE:

Partita Tavolare 739 del C.C. di Plavia

Corpo Tavolare 1°: p.c.n. 427/2 prato

p.c.n. 428/4 orto

p.c.n. 428/7 arativo e vigna

p.c.n. 428/1 vigna di mq. 22.550,00 (allegato 1)

Piano G.N. 2719/1939 (allegato 2)

Piano G.N. 6901/1969 (allegato 3)

Servitù attive:

Pres. 08/02/1954 G.N. 477

Si annota che i cat. 428/1 e 427/2 godono della servitù di passaggio a piedi con carri, animali e ogni sorta di veicoli a peso del cat. 428/5 sui tratti marcati "b-c-d" e "c-e" (allegato 4 - piano G.N. 477/1954)

Proprietà:

Pres. 01/03/2004 G.N. 2396

In base del contratto di compravendita dd. 24/02/2004, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di "X XXX – Società a responsabilità limitata" con sede in Trieste (allegato 5)

Aggravi (servitù passive ed ipoteche):

Pres. 08/02/1954 G.N. 477

Sulla base del piano tavolare e catastale dd. 24/11/1953 e del contratto di divisione dd. 16/01/1954 si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali e ogni sorta di veicoli lungo la striscia tracciata in giallo a peso del cat. 428/1 sul tratto "e-f-g-h" ed a favore dei cat. 11/2 e 428/5 allegato 4 - piano G.N. 477/1954)

Pres. 11/11/1969 G.N. 6901

In base al piano in atti ed alla compravendita dd. 20/10/1969 si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali ed ogni sorta di veicoli, posa di condutture sotterranee (come strada) e di canali, a peso delle pp.cc.nn. 428/1 e 428/7 lungo la linea compresa fra “h-i-l” in bruno, a favore delle pp.cc.nn. 428/9 in P.T. 1150 nonché p.c.n. 428/10 in P.T. 1829 (allegato 3 - piano G.N. - 6901/1969)

Pres. 20/01/1983 G.N. 552

In base ai decreti di asservimento definitivo dd. 26/02/1979 e dd. 21/01/1980 si intavola il diritto di servitù di attraversamento con tubi sotterranei per fognatura, acque bianche e lorde, loro ispezione e manutenzione della Caserma della Guardia di Finanza di Rabuiese a peso:

- a) Della p.c.n. 428/1 in c.t. 1° nel tratto di fondo tra le lettere “A-B” distinto in giallo lungo la fascia della larghezza costante di ml 1,00;
- b) Della p.c.n. 427/2 in c.t. 1° nel tratto di fondo tra le lettere “B-C” distinto in giallo lungo la fascia della larghezza costante di ml 1,00;

a favore della p.c.ed. 356 in P.T. 820 del C.C. di Plavia (allegato 6 - piano G.N. 552/1983)

Pres. 28/09/2015 G.N. 9434 - Principale

In base al contratto di mutuo dd. 18/09/2015 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di “Banco delle Tre Venezie S.p.A” di Padova, per complessivi € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 di capitale, interessi, spese e accessori come da titolo a peso del c.t. 1° - accessoria P.T. 1829 di q.c.c.

Pres. 03/05/2018 G.N. 4474 - Principale

In base al contratto di mutuo fondiario dd. 19/04/2018 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della “Banco delle Tre Venezie S.p.a” con sede in Padova per la complessiva somma di €

700.000,00 di cui € 350.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t.

1° - accessoria P.T. 1829 q.c.c.

Piombo G.N. 2006/2023 – decreto dd. 05/04/2023

Intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di Cherry Bank S.p.a. per l'importo complessivo di € 1.497.204,74 oltre a spese ed accessori come da titolo.

Piombo G.N. 10184/2023 – decreto dd. 18/10/2023

Annotare il pignoramento a favore del Cherry Bank S.p.a. con sede in Padova per la somma di € 1.897.553,48 oltre agli interessi ed alle spese e competenze successive.

Partita Tavolare 1661 del C.C. di Plavia

Corpo Tavolare 1°: p.c.n. 428/15 prato di classe 2 di mq. 94

p.c.n. 428/19 ente urbano (allegato 7)

Piano al G.N. 5237/1996 (allegato 8)

Foglio di notifica G.N. 11884/2010 (allegato 9)

Proprietà:

Pres. 17/01/2007 G.N. 646

In base al decreto di trasferimento dd. 18/12/2006 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di "X XXX " con sede in Trieste (allegato 10)

Aggravi (servitù passive ed ipoteche):

Pres. 03/10/2007 G.N. 12501

In base al contratto di mutuo dd. 28/09/2007 si intavola il diritto di ipoteca a favore "Unicredit Banca S.p.A." – Bologna per € 500.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale nonché spese, interessi ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°

Piombo G.N. 2006/2023 – decreto dd. 05/04/2023

Intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di Cherry Bank S.p.a. per l'importo complessivo di € 1.497.204,74 oltre a spese ed accessori come da titolo.

Piombo G.N. 10184/2023 – decreto dd. 18/10/2023

Annotare il pignoramento a favore del Cherry Bank S.p.a. con sede in Padova per la somma di € 1.897.553,48 oltre agli interessi ed alle spese e competenze successive.

Partita Tavolare 1829 del C.C. di Plavia

Corpo Tavolare 1°: p.c.n. 428/10 vigna di classe 4 di mq. 3539 (allegato 11)

Piano al G.N. 5737/85 (allegato 12)

Servitù attive:

Pres. 15/11/2002 G.N. 13883

Dalla P.T. 1150 di origine si trasporta la seguente iscrizione:

Pres. 11/11/1969 G.N. 6901

Si rende evidente il diritto di servitù a favore della p.c.n. 428/10 ed a peso delle pp.cc.nn. 428/1 e 428/7 in P.T. 739 s.c.c. (allegato 3 - piano G.N. 6901/1969)

Proprietà:

Pres. 01/03/2004 G.N. 2396

In base al contratto di compravendita dd. 24/02/2004 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di "X XXX" con sede in Trieste (allegato 5)

Aggravi (servitù passive ed ipoteche):

Pres. 28/09/2015 G.N. 9434 - Accessoria

Intavolata ipoteca simultanea a favore di "Banco delle Tre Venezie S.p.a." di Padova, per complessivi € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 di capitale, a peso del c.t. 1° - Principale P.T. 739 di q.c.c.

Pres. 03/05/2018 G.N. 4474 - Accessoria

Intavolata ipoteca simultanea a favore della "Banco delle Tre Venezie S.p.A." – Padova per € 700.000,00 di € 350.000,00 di capitale a peso del c.t. 1° - Principale: P.T. 739 q.c.c.

Piombo G.N. 2006/2023 – decreto dd. 05/04/2023

Intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di Cherry Bank S.p.a. per l'importo complessivo di € 1.497.204,74 oltre a spese ed accessori come da titolo.

Piombo G.N. 10184/2023 – decreto dd. 18/10/2023

Annotare il pignoramento a favore del Cherry Bank S.p.a. con sede in Padova per la somma di € 1.897.553,48 oltre agli interessi ed alle spese e competenze successive.

Evidenza: non si rileva la presenza di una servitù passiva a prolungamento di quella iscritta con il G.N. 6901/1969 a favore della p.c.n. 428/9.

3. SITUAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI

UFFICIO PROVINCIALE DI TRIESTE

I terreni oggetto della presente relazione risultano censiti con i seguenti identificativi:

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- | | |
|------------------------|----------|
| - Sezione Urbana | C |
| - Foglio | 2 |
| - Particella | 427/2 |
| - Qualità | Prati |
| - Classe | 2 |
| - Superficie catastale | 4.806 mq |
| - Reddito dominicale | € 22,34 |
| - Reddito agrario | € 11,17 |

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

(allegato 13 visura e allegato 14 mappa catastale)

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/4
- Qualità Orti
- Classe 5
- Superficie catastale 1.493 mq
- Reddito dominicale € 19,28
- Reddito agrario € 9,64

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

(allegato 15 visura e allegato 14 mappa catastale)

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/7
- Qualità Vigneti
- Classe 4
- Superficie catastale 100 mq
- Reddito dominicale € 0,72
- Reddito agrario € 0,62

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

(allegato 16 visura e allegato 14 mappa catastale)

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/1
- Qualità Vigneti
- Classe 4
- Superficie catastale 22.950 mq
- Reddito dominicale € 165,94
- Reddito agrario € 142,23

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

(allegato 17 visura e allegato 14 mappa catastale)

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/15
- Qualità Prati
- Classe 2
- Superficie catastale 94 mq
- Reddito dominicale € 0,44

- Reddito agrario € 0,22

Intestato:

- X XXX – C.F. Xxxxxxxx – Diritto di proprietà per 1/1

(allegato 18 visura e allegato 14 mappa catastale)

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Fabbricati

- Sezione Urbana D
- Foglio 2
- Particella 428/19
- Categoria D/8
- Rendita € 6.559,00
- Ubicazione Via Flavia di Stramare n. 137/A
- Piano S1-T-1

Intestato:

- X XXX – C.F. Xxxxxxxx - Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

(allegato 19 visura e allegato 14 mappa catastale)

La planimetria catastale dell'unità immobiliare (allegato 7) non si presenta conforme con quanto riscontrato in natura in fase di sopralluogo, in quanto sono state rilevate alcune differenze che verranno trattate come meglio descritto al punto 12.

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/10
- Qualità Vigneti

- Classe 4
- Superficie catastale 3.539 mq
- Reddito dominicale € 25,59
- Reddito agrario € 21,93

Intestato:

- X XXX – C.F. xxxxxxxx – Diritto di proprietà per 1/1

(allegato 20 visura e allegato 14 mappa catastale)

4. CONCORDANZA TRA LE ISCRIZIONI TAVOLARI E CATASTALI

Le iscrizioni relative all'immobile sopra descritto sono in concordanza tra i due uffici.

5. DATI FISCALI: TASI - ICI - IMU – REGISTRO

Per la determinazione delle imposte secondo le vigenti disposizioni di Legge, si assumono i dati catastali attuali necessari per la compilazione della relativa dichiarazione fiscale.

Terreno p.c.n. 427/2 - Muggia

- Qualità Prati
- Classe 2
- Superficie catastale 4.806 mq
- Reddito dominicale € 22,34
- Reddito agrario € 11,17

Terreno p.c.n. 428/4 - Muggia

- Qualità Orti
- Classe 5
- Superficie catastale 1.493 mq
- Reddito dominicale € 19,28

- Reddito agrario € 9,64

Terreno p.c.n. 428/7 - Muggia

- Qualità Vigneti

- Classe 4

- Superficie catastale 100 mq

- Reddito dominicale € 0,72

- Reddito agrario € 0,62

Terreno p.c.n. 428/1 - Muggia

- Qualità Vigneti

- Classe 4

- Superficie catastale 22.950 mq

- Reddito dominicale € 165,94

- Reddito agrario € 142,23

Terreno p.c.n. 428/15 - Muggia

- Qualità Prati

- Classe 2

- Superficie catastale 94 mq

- Reddito dominicale € 0,44

- Reddito agrario € 0,22

Edificio p.c.n. 428/19 – Muggia

- Categoria D/8

- Rendita € 6.559,00

- Ubicazione Via Flavia di Stramare n. 137/A

- Piano S1-T-1

Terreno p.c.n. 428/10 - Muggia

- Qualità Vigneti
- Classe 4
- Superficie catastale 3.539 mq
- Reddito dominicale € 25,59
- Reddito agrario € 21,93

6. GODIMENTO DEL BENE / RAPPORTI DI LOCAZIONE

Lo scrivente C.T.U. ha esperito un sopralluogo in data 17/01/2024 in presenza del sig. Xxxxx Xxxxx e del Custode dott. Stefano Germani per la visione dei terreni rilevando che gli stessi risultano liberi ed un sopralluogo in data 11/04/2024 in presenza del Custode dott. Stefano Germani per l'accesso al fabbricato sito in via Flavia di Stramare 137/A rilevando che lo stesso risulta libero ed inutilizzato. A seguito di specifica richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, in data 29/01/2024 ha risposto che non risultano contratti stipulati e registrati, i terreni quindi risultano quindi libero da rapporti di locazione.

7. DESCRIZIONE DEL BENE:

7.1 Ubicazione ed accessibilità

L'area oggetto di valutazione si trova vicino alla città di Trieste in Via Flavia di Stramare a Rabuiese, posta sul Confine di Stato tra Italia e Slovenia di fianco all'autostrada di collegamento e relativo svincolo. Questo contesto particolare presenta una serie di caratteristiche uniche legate alla sua posizione geografica ed alla sua funzione come punto di transito internazionale.

Questa posizione la rende un punto di passaggio importante per chi viaggia tra i due paesi, sia per motivi personali che commerciali ed anche turistici.

La zona è ben collegata tramite la rete stradale ed autostradale che permette agevole raggiungimento verso altre località italiane e slovene.

Essendo una zona di confine trattasi di area caratterizzata da un flusso continuo di traffico con molti veicoli sia commerciali che privati che attraversano il confine.

Nelle vicinanze sono presenti strutture commerciali, negozi, centri commerciali ed attività industriali.

La zona è anche di transito per lavoratori transfrontalieri, residenti e i lavoratori, l'area è influenzata dal continuo passaggio di persone e veicoli. Questo crea un ambiente con una presenza di persone di diverse nazionalità.

In sintesi la zona di Via Flavia di Stramare a Rabuiese rappresenta una zona di confine caratterizzata da importante presenza di infrastrutture di trasporto e servizi. La sua posizione strategica la rende un punto cruciale per il transito internazionale con un mix unico di caratteristiche commerciali.

Nel 2008 è stato aperto al traffico il raccordo autostradale Lacotisce-Rabuiese che, insieme al lotto realizzato dal Comune di Trieste da Padriciano a Cattinara, costituisce il collegamento del sistema della Grande Viabilità Triestina e dell'Autostrada A4 Torino-Trieste con la Slovenia. Grande opera di ingegneria che rappresenta l'elemento di collegamento tra la grande viabilità della Provincia di Trieste ed il valico Italo-Sloveno di Rabuiese, sulla direttrice Capodistria-Pola, lungo il Corridoio Europeo V "Lisbona-Torino - Trieste-Kiev".

Si tratta di un sistema viario di grande utilità non solo per Trieste e per il suo importante porto, ma per l'intero sistema transnazionale frontaliero europeo.

Questa infrastruttura ha avuto un ruolo cruciale nel facilitare il transito internazionale incrementando il traffico commerciale e turistico tra i due paesi e contribuendo allo sviluppo economico della regione di confine. La sua costruzione ha rappresentato un passo significativo nella modernizzazione delle vie di comunicazione tra l'Italia e l'Europa orientale durante quel periodo.

L'apertura del raccordo autostradale ha sostituito la precedente viabilità, via Flavia di Stramare, all'epoca principale strada di collegamento locale del confine di Stato con la limitrofa Slovenia. Tale situazione ha determinato importante modifica dell'equilibrio commerciale dell'area che prima, essendo varco transfrontaliero obbligato, era di forte passaggio e ne determinava forte impatto e relativo interesse economico. Con l'avvento del raccordo autostradale il sempre più forte passaggio è stato trasferito verso il nuovo raccordo.

Tuttavia l'avvento del raccordo autostradale ha eliminato il percorso stradale ordinario e pertanto oggi non esiste più un collegamento viario principale non autostradale (il lato sloveno è gravato da pedaggio).

7.2 Caratteri generali e tipologici – descrizione dei beni

L'area si divide in due zone principali, la prima costituita da un fabbricato commerciale ormai abbandonato, dotato di aree esterne, ed una vasta area di natura commerciale lasciata incolta. La zona è caratterizzata dall'essere confinante con la strada via Flavia di Stramare che collega direttamente al confine di stato.

il fabbricato è ormai abbandonato da decenni presumibilmente dall'avvento del limitrofo raccordo autostradale che ha generato la modifica della viabilità rendendo via Flavia di Stramare una via secondaria. Il fabbricato è stato tamponato in ogni forometria al fine di evitare l'ingresso di estranei ed atti vandalici, l'area esterna un tempo dedicata al parcheggio è lasciata libera ed abbandonata, utilizzata saltuariamente come sosta temporanea. Trattandosi di immobile soggetto alla Pianificazione Attuativa Comunale approvata per la quale è prevista la completa demolizione non si entra nel merito di puntuali descrizioni rispetto agli ambienti ed allo stato manutentivo.

La seconda zona, vasta area di natura commerciale lasciata incolta, è di fatto boschiva, all'interno dell'area si trovano materiali apparentemente abbandonati quali parte di una gru a torre, un

container, vari materiali e su una ristretta area pavimentata è posta una tettoia provvisoria a protezione di un carrello con gommone a diporto.

L'area d'ingresso è gravata da servitù di passaggio a beneficio della limitrofa casa p.c.n. 428/9 con cui condivide il cancello d'ingresso.

Caratteristica principale dell'area è la destinazione d'uso H2 - Zone Commerciali di Interesse Comunale e Comprensoriale nonché la presenza di un PAC (Piano Attuativo Comunale) che permette e determina già a livello urbanistico la trasformazione dell'intera area per la costruzione di un centro commerciale composto da due grandi costruzioni principali, vasta area di parcheggio e strade di collegamento. Tale caratteristica determina le principali valutazioni economiche e ne determina la vera caratteristica potenziale dell'area e relativo sfruttamento economico.

La superficie complessiva delle particelle che comprendono il presente lotto è di mq. 34.253,00.

7.3 Stato di conservazione del bene

I terreni sono principalmente lasciati liberi e lasciati alla natura che li ricopre, le aree edificate sono lasciate in abbandono.

8. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato sito in via Flavia di Stramare 137/A è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 2507 dd. 15/05/1992;
- Autorizzazione edilizia dd. 23/05/1997 prot. 23388-96;
- Autorizzazione edilizia dd. 29/07/1999 prot. 13279-99 in variante all'autorizzazione dd. 23/05/1997;
- Autorizzazione paesaggistica dd. 27/09/2000 prot. n. 25962
- Autorizzazione edilizia dd. 27/09/2000 prot. 27952 in variante all'autorizzazione dd. 23/05/1997 (allegato 21 - elaborato grafico)

- Autorizzazione di agibilità dd. 11/12/2000 prot. 34781 prot. 33406-00 dell'edificio commerciale sito in via Flavia di Stramare n. 137/A sulla base della concessione edilizia n. 2507 dd. 15/05/1992;

Per quanto riguarda invece i terreni, presso l'archivio comunale, non sono state comunicate e fornite pratiche autorizzative oltre al Piano Attuativo Comunale.

8.1 Piano Regolatore Generale Comunale – Zonizzazione

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Muggia, secondo la variante 37, inserisce i beni oggetto di stima nell'ambito f (6c) commerciale di Rabuiese. L'ambito d'intervento nello specifico è costituito da aree classificate ZTO, H2, ZTO1 e viabilità di progetto, di seguito viene riportato un estratto della normativa:

PRESCRIZIONI - l'ambito d'intervento è costituito da aree classificate in ZTO H2, ZTO O1 e viabilità di progetto. L'edificio esistente potrà essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia, con demolizione totale comportante la modifica alla sagoma, nel rispetto del volume esistente e con la collocazione nella ZTO O1, al fine di acconsentire la realizzazione della viabilità prevista dallo strumento urbanistico generale.

DESTINAZIONE D'USO - commerciale al dettaglio; - commerciale all'ingrosso; - alberghiera limitatamente alla ZTO O1; - servizi e attrezzature collettive.

INDICI E PARAMETRI - indice di fabbricabilità territoriale: 1,5 mc/mq - rapporto di copertura: 50% - altezza massima: m. 10,00 - distanza confini: m. 5,00 - distanza edifici; m. 10,00 - distanza strade: m. 5.00 PAC 7 PRGC Comune di Muggia - variante n.37 Norme Tecniche di Attuazione 4.

I PAC sono individuati nella Tavola dello Zoning con un perimetro, un numero progressivo di riferimento e una lettera che rimanda alla destinazione d'uso principale.

Nota: per maggiori dettagli fare riferimento agli elaborati completi del PRGC ed alle norme di settore.

Come descritto in precedenza i terreni sono interessati dall'approvazione del Piano Attuativo Comunale di Iniziativa privata a destinazione commerciale, denominato "Ambito commerciale n. 5 Località Rabuiese" per l'edificazione sulle pp.cc.nn. 427/2, 428/1, 428/7, 428/10, 428/19 e 1319/1 del C.C. di Plavia e contestuale approvazione della Variante di livello comunale n. 35 al P.R.G.C. Vigente.

Al fine di comprendere lo scopo del Piano Attuativo Comunale approvato, di seguito viene riportato un estratto della relazione tecnico illustrativa:

"Il presente P.A.C. di iniziativa privata interessa le pp.cc.nn. 427/2, 428/1, 428/4, 428/7, 428/10, 428/19 censite nel C.C. di Plavia Montedoro, di proprietà della soc. X XXX S.r.l., unitamente ad una limitata parte della p.c.n. 1319/1 del C.C. di Plavia corrispondente alla traversa interna della strada comunale, ex statale n. 15.

Al fine di garantire un agevole accesso all'area è prevista la realizzazione di una nuova rotonda su via Flavia di Stramare. Tale rotonda insisterà sulla p.c.n. 1319/1 strada comunale, ex strada statale 15, appartenente al Demanio dello Stato, e sulla p.c.n. 428/19 di proprietà della Società Proponente e con destinazione di zona O1 in base alla Variante 15 al P.R.G.C.

Il presente P.A.C. propone una modifica al perimetro dell'intervento: il nuovo perimetro viene individuato fino a comprendere la porzione di rotonda sita sulla p.c.n. 428/19, di proprietà della Società Proponente, e prevede la costituzione di una nuova zona omogenea O1, accorpata alla zona O1 esistente facente parte delle pp.cc.nn. 428/10 e 428/1, sempre di proprietà della Società Proponente, in luogo dell'area che verrà ceduta proprio per realizzare la rotonda.

La volumetria dell'edificio sito al civ. 137/A di via Flavia di Stramare sarà ricostruita all'interno della nuova zona O1, individuata in luogo della area contraddistinta dalla Variante 15 al P.R.G.C. come viabilità locale esistente e parcheggio in funzione delle attività confinarie, secondo i parametri previsti dalla medesima Variante al P.R.G.C. e con gli eventuali aumenti di volume ammessi.

L'edificazione, all'interno della zona omogenea H2, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale: massimo consentito 15.000 mc/ha;
- limite di altezza: la sagoma degli edifici dovrà essere contenuta nel limite di altezza massima di ml 10,00;
- distanza dai confini: la distanza minima dai confini è stabilita in ml 5,00 ferma restando la minima distanza di ml 10,00 tra edifici;
- distanza da strade: è obbligatorio un arretramento dal ciglio stradale di almeno ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 7,00 e di ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e 15,00.

L'edificabilità territoriale del P.A.C., data dalla zona "H2" per gli spazi commerciali, pari a mc 36.294 è da considerarsi prescrittiva.

L'area del P.A.C. ricade in parte in zona di vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del DLgs 42/04, trovandosi in prossimità del torrente Rabuiese, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche; trattandosi di un intervento adiacente alla linea di confine, verrà prodotta l'autorizzazione da parte della Circoscrizione Doganale competente."

Nota: alla presente perizia vengono allegate le tavole n. 5_1 viabilità e n. 6 – relazione tecnica descrittiva. Tramite il sito del Comune di Muggia nella pagina Piani Attuativi – PAC Commerciale X XXX è possibile consultare gli elaborati completi approvati (allegati 22-23).

8.2 Piano Paesaggistico Regionale - PPR

I beni oggetto di stima risultano essere vincolati dal Piano Paesaggistico Regionale secondo l'art. art 142 comma 1 lett. C) del D.Lgs. 42/2004 - Fascia di rispetto fiumi, torrenti e corsi d'acqua normate all'art. 23 dell'elaborato norme tecniche di attuazione B.

9. ABITABILITÀ'

L'edificio sito in Flavia di Stramare n. 137/A possiede l'autorizzazione di agibilità dd. 11/12/2000 prot. 34781 prot. 33406-00 (allegato - 24).

I terreni non necessitano del rilascio del certificato di agibilità.

10. CONDONO EDILIZIO

Presso il Comune di Muggia non è stata reperita e fornita alcuna istanza in merito a condoni edilizi presentati.

11. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Dalle informazioni ottenute dai funzionari comunali preposti non risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

12. CONFORMITA' EDILIZIA - ESISTENZA ABUSI EDILIZI

Verificato lo stato in natura con la documentazione in possesso i terreni risultano apparentemente corrispondere ai limiti, per l'esatta verifica degli stessi sarà necessario eseguire un rilievo topografico di dettaglio. A seguito di ricerche presso l'archivio comunale non sono state comunicate e fornite pratiche autorizzative.

Confrontando lo stato in natura del fabbricato p.c.n. 428/19 rispetto ai progetti reperiti presso il Comune di Muggia l'unità immobiliare non risulta conforme, sono state rilevate alcune difformità sia interne che esterne. Tali difformità non necessitano del deposito di una nuova planimetria catastale ed eventuali sanatorie in quanto trattandosi di immobile soggetto alla Pianificazione Attuativa Comunale approvata è prevista la completa demolizione.

13. ONERI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio quindi non esistono oneri condominiali.

14. DIVISIBILITA'

Lo scrivente, come descritto nell'introduzione, ritiene di costituire in un unico lotto con le seguenti particelle:

- P.T. 739 c.t. 1° del C.C. di Plavia – pp.cc.nn. 427/2, 428/4, 428/7 e 428/1
- P.T. 1661 c.t. 1° del C.C. di Plavia – pp.cc.nn. 428/15 e 428/19
- P.T. 1829 c.t. 1° del C.C. di Plavia – p.c.n. 428/10

La particolare fattispecie di beni oggetto di valutazione, pur essendo compatibile con la vendita in lotti distinti, ne svilirebbe il valore in quanto deve ritenersi congiunto per la presenza del PAC – Piano Attuativo Comunale - che li unisce in un progetto unitario per l'intervento di trasformazione urbanistica. Tale intervento nell'insieme valorizza non solo l'intera area ma anche e soprattutto il complesso dei beni immobiliari che nel loro insieme presentano un maggiore valore se mantenuti in un unico lotto. Si evidenzia che a tal fine la progettazione ed approvazione di un piano urbanistico di questa portata è un lavoro lungo che comporta molti anni di attività necessari alla valorizzazione dell'area.

15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi della normativa vigente i terreni non devono essere dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica, mentre l'unità immobiliare commerciale deve essere dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo viene stimato prudenzialmente dallo scrivente in € 500,00. compreso di IVA, cassa e spese.

16. SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale del lotto costituito dalle 427/2, 428/4, 428/7, 428/1, 428/15, 428/19 e 428/10 sono state desunte dalle visure catastali in atti senza l'esecuzione di un completo rilievo in natura.

Si specifica che la superficie della p.c.n. 428/19, pur trattandosi di un edificio, viene calcolata nella sua completa estensione in quanto il Piano Attuativo Comunale ne prevede la demolizione.

<u>PARTICELLA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
- P.C.N. 427/2	4.806,00 mq.
- P.C.N. 428/1	22.950,00 mq.
- P.C.N. 428/10	3.539,00 mq.
- P.C.N. 428/4	1.493,00 mq.
- P.C.N. 428/7	100,00 mq.
- P.C.N. 428/19	1271,00 mq.
- P.C.N. 428/15	94,00 mq
<u>SUPERFICIE TOTALE</u>	<u>34.253,00 mq</u>

17. CRITERI ESTIMATIVI:

Per la determinazione del Più probabile Valore di Mercato si ritiene opportuno adottare il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) che si svolge mediante il confronto

dell'immobile oggetto di stima con immobili simili recentemente compravenduti. Il confronto viene effettuato su base multiparametrica, considerando le principali caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile. L'MCA si fonda pertanto su uno svolgimento metodologico condotto sistematicamente, dimostrazione di risultati coerenti, premesse estimative e su puntuali rilevazioni di mercato.

A seguito di ricerca sul mercato non si sono reperiti immobili comparabili recentemente compravenduti collocabili nel medesimo segmento di mercato.

Si ritiene pertanto di procedere alla stima del più probabile valore di mercato riferendosi ai valori medi di aree edificabili simili a destinazione d'uso commerciale.

Nel caso in esame, preso atto del Piano Attuativo Comunale di iniziativa privata con previsioni planivolumetriche definite approvato dal Comune di Muggia, e preso atto che il compendio commerciale risulta appetibile anche se si tratta di un particolare segmento di mercato che deve ritenersi ristretto sia per la tipologia che per l'importante livello di investimento.

A seguito di indagini di mercato si sono desunti i seguenti valori unitari di riferimento:

Valore unitario per aree edificabili a destinazione commerciale da 100,00 €/mq. a 170,00 €/mq.

Per il caso specifico a titolo cautelativo si assume un Valore unitario medio: €/mq. 120,00

Consistenza:

- p.c.n. 427/2 superficie 4.806,00 mq.
- p.c.n. 428/1 superficie 22.950,00 mq.
- p.c.n. 428/10 superficie 3.539,00 mq.
- p.c.n. 428/4 superficie 1.493,00 mq.
- p.c.n. 428/7 superficie 100,00 mq.
- p.c.n. 428/19 superficie 1271,00 mq.

- p.c.n. 428/15 superficie 94,00 mq.

Superficie Totale = 34.253,00 mq

Corrispondente al valore di: € 4.110.360,00 (€ 120,00 x mq 34.253,00)

Valore che si ritiene congruo per la valutazione in oggetto e deve intendersi legato all'attuazione del citato PAC, infatti se i terreni venissero alienati singolarmente non potrebbero godere di tale prospettiva.

18. INDAGINE DI MERCATO E COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE:

L'indagine di mercato ha individuato la peculiarità degli immobili in zona che sono risultati principalmente a destinazione commerciale, artigianale ed industriale.

Verificati gli indicatori si conferma che al momento attuale il mercato delle compravendite è tendenzialmente in aumento e nonostante l'aumento dei tassi dei mutui si può registrare un miglioramento nei volumi e prezzi delle compravendite. Si considera inoltre che a seguito del particolare impulso immobiliare degli ultimi anni il mercato ha registrato particolare interesse anche per immobili di natura commerciale con particolare riferimento a complessi di medio grande entità che nella zona hanno avuto particolare interesse. Si ritiene quindi opportuno indicare che i tempi di esposizione al mercato tendono ad accorciarsi rispetto a quanto avvenuto in precedenza con sensibile aumento dei valori.

Nel caso specifico che tratta un'area costituita dall'intero Piano Attuativo Comunale si evidenzia che in linea generale i beni commerciali di grandi dimensioni hanno un mercato ridotto, pertanto l'accorciamento dei tempi di esposizione deve intendersi confrontato a tale mercato che normalmente richiede tempi allungati rispetto ad altri settori.

19. VALUTAZIONE COMMERCIALE:

La valutazione eseguita, secondo il criterio precedentemente descritto, ha dato il seguente risultato:

Valore arrotondato a € 4.110.360,00 (€ quattromilionicentodiecimilatrecentosessanta/00)

Corrispondente al valore unitario di 120,00 € / mq.

20. SPESE E DECURTAZIONI:

Redazione APE	€ 500,00
Totale detrazioni	€ 500,00

21. PREZZO BASE D'ASTA

Tutto quanto sopra premesso e considerato, eseguite le decurtazioni previste al punto 20, lo scrivente attribuisce agli immobili in oggetto di proprietà della società esecutata un valore del prezzo base d'asta arrotondato in:

Valore prezzo base d'asta € 4.109.860,00
(€ 4.110.360,00 - € 500,00 = € 4.109.860,00)

Valore prezzo base d'asta arrotondato € 4.109.000,00 (€ quattromilionicentonovemila/00)

22. LIMITI ED ASSUNZIONI

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulla proprietà e regolarità edilizia la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica della stessa in loco e con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo, ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

_____ . _____

Il sottoscritto consulente ritiene, con la presente relazione riguardante il lotto 4 che si compone di 39 pagine dattiloscritte, compresi i prospetti riepilogativi ed il riepilogo dei 25 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Trieste, 07 giugno 2024

In fede.

Il Consulente Tecnico

Luca Bliznakoff
Geom. Luca Bliznakoff



23. ALLEGATI:

1. Visura tavolare telematica P.T. 739 del C.C. di Plavia;
2. Piano G.N. 2719/1939;
3. Piano G.N. 6901/1969;
4. Piano G.N. 477/1954;
5. Atto di provenienza G.N. 2396/2004;
6. Piano G.N. 552/1983;
7. Visura tavolare telematica P.T. 1661 del C.C. di Plavia;
8. Piano G.N. 5237/1996;
9. Foglio di notifica G.N. 11884/2010;
10. Atto di provenienza G.N. 646/2007;
11. Visura tavolare telematica P.T. 1829 del C.C. di Plavia;
12. Piano G.N. 5737/85;
13. Visura catastale p.c.n. 427/2;
14. Estratto mappa;
15. Visura catastale p.c.n. 428/4;
16. Visura catastale p.c.n. 428/7;
17. Visura catastale p.c.n. 428/1;
18. Visura catastale p.c.n. 428/15;
19. Visura catastale p.c.n. 428/19 – Catasto fabbricati e terreni;
20. Visura catastale p.c.n. 428/10;
21. Elaborati grafici relativi all'autorizzazione edilizia dd. 27/09/2000 prot. 27952;
22. PAC - tavola n. 5_1 viabilità;

- 23. PAC – tavola n. 6 – relazione tecnica descrittiva;
- 24. Certificato di agibilità dd. 11/12/2000 prot. 34781;
- 25. Fotografie del lotto.

24. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DESCRITTIVO

24.1 LOTTO 4

1) Ubicazione:

- Provincia: Trieste
- Comune: Muggia
- Indirizzo: Via Flavia di Stramare 137/A
- Unità oggetto di stima: terreni pp.cc.nn. 427/2, 428/4, 428/7, 428/1, 428/15, 428/19 e 428/10

2) Situazione Tavolare:

Partita Tavolare 739 del C.C. di Plavia

Corpo Tavolare 1°: p.c.n. 427/2 prato

p.c.n. 428/4 orto

p.c.n. 428/7 arativo e vigna

p.c.n. 428/1 vigna di mq. 22.550,00

Piano G.N. 2719/1939

Piano G.N. 6901/1969

Servitù attive:

Pres. 08/02/1954 G.N. 477

Si annota che i cat. 428/1 e 427/2 godono della servitù di passaggio a piedi con carri, animali e ogni sorta di veicoli a peso del cat. 428/5 sui tratti marcati “b-c-d” e “c-e” (allegato 4 - piano G.N. 477/1954)

Proprietà:

Pres. 01/03/2004 G.N. 2396

In base del contratto di compravendita dd. 24/02/2004, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di "X XXX – Società a responsabilità limitata" con sede in Trieste

Aggravi (servitù passive ed ipoteche):

Pres. 08/02/1954 G.N. 477

Sulla base del piano tavolare e catastale dd. 24/11/1953 e del contratto di divisione dd. 16/01/1954 si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali e ogni sorta di veicoli lungo la striscia tracciata in giallo a peso del cat. 428/1 sul tratto "e-f-g-h" ed a favore dei cat. 11/2 e 428/5

Pres. 11/11/1969 G.N. 6901

In base al piano in atti ed alla compravendita dd. 20/10/1969 si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali ed ogni sorta di veicoli, posa di condutture sotterranee (come strada) e di canali, a peso delle pp.cc.nn. 428/1 e 428/7 lungo la linea compresa fra "h-i-l" in bruno, a favore delle pp.cc.nn. 428/9 in P.T. 1150 nonché p.c.n. 428/10 in P.T. 1829

Pres. 20/01/1983 G.N. 552

In base ai decreti di asservimento definitivo dd. 26/02/1979 e dd. 21/01/1980 si intavola il diritto di servitù di attraversamento con tubi sotterranei per fognatura, acque bianche e lorde, loro ispezione e manutenzione della Caserma della Guardia di Finanza di Rabuiese a peso:

- a) Della p.c.n. 428/1 in c.t. 1° nel tratto di fondo tra le lettere "A-B" distinto in giallo lungo la fascia della larghezza costante di ml 1,00;
- b) Della p.c.n. 427/2 in c.t. 1° nel tratto di fondo tra le lettere "B-C" distinto in giallo lungo la fascia della larghezza costante di ml 1,00;

a favore della p.c.ed. 356 in P.T. 820 del C.C. di Plavia

Pres. 28/09/2015 G.N. 9434 - Principale

In base al contratto di mutuo dd. 18/09/2015 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di “Banco delle Tre Venezie S.p.A” di Padova, per complessivi € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 di capitale, interessi, spese e accessori come da titolo a peso del c.t. 1° - accessoria P.T. 1829 di q.c.c.

Pres. 03/05/2018 G.N. 4474 - Principale

In base al contratto di mutuo fondiario dd. 19/04/2018 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della “Banco delle Tre Venezie S.p.a” con sede in Padova per la complessiva somma di € 700.000,00 di cui € 350.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° - accessoria P.T. 1829 q.c.c.

Piombo G.N. 2006/2023 – decreto dd. 05/04/2023

Intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di Cherry Bank S.p.a. per l’importo complessivo di € 1.497.204,74 oltre a spese ed accessori come da titolo.

Piombo G.N. 10184/2023 – decreto dd. 18/10/2023

Annotare il pignoramento a favore del Cherry Bank S.p.a. con sede in Padova per la somma di € 1.897.553,48 oltre agli interessi ed alle spese e competenze successive.

Partita Tavolare 1661 del C.C. di Plavia

Corpo Tavolare 1°: p.c.n. 428/15 prato di classe 2 di mq. 94

p.c.n. 428/19 ente urbano

Piano al G.N. 5237/1996

Foglio di notifica G.N. 11884/2010

Proprietà:

Pres. 17/01/2007 G.N. 646

In base al decreto di trasferimento dd. 18/12/2006 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di “X XXX ” con sede in Trieste

Aggravi (servitù passive ed ipoteche):

Pres. 03/10/2007 G.N. 12501

In base al contratto di mutuo dd. 28/09/2007 si intavola il diritto di ipoteca a favore "Unicredit Banca S.p.A." – Bologna per € 500.000,00 di cui € 250.000,00 di capitale nonché spese, interessi ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°

Piombo G.N. 2006/2023 – decreto dd. 05/04/2023

Intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di Cherry Bank S.p.a. per l'importo complessivo di € 1.497.204,74 oltre a spese ed accessori come da titolo.

Piombo G.N. 10184/2023 – decreto dd. 18/10/2023

Annotare il pignoramento a favore del Cherry Bank S.p.a. con sede in Padova per la somma di € 1.897.553,48 oltre agli interessi ed alle spese e competenze successive.

Partita Tavolare 1829 del C.C. di Plavia

Corpo Tavolare 1°: p.c.n. 428/10 vigna di classe 4 di mq. 3539

Piano al G.N. 5737/85

Servitù attive:

Pres. 15/11/2002 G.N. 13883

Dalla P.T. 1150 di origine si trasporta la seguente iscrizione:

Pres. 11/11/1969 G.N. 6901

Si rende evidente il diritto di servitù a favore della p.c.n. 428/10 ed a peso delle pp.cc.nn. 428/1 e 428/7 in P.T. 739 s.c.c.

Proprietà:

Pres. 01/03/2004 G.N. 2396

In base al contratto di compravendita dd. 24/02/2004 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di "X XXX" con sede in Trieste

Aggravi (servitù passive ed ipoteche):

Pres. 28/09/2015 G.N. 9434 - Accessoria

Intavolata ipoteca simultanea a favore di "Banco delle Tre Venezie S.p.a." di Padova, per complessivi € 3.000.000,00 di cui € 1.500.000,00 di capitale, a peso del c.t. 1° - Principale P.T. 739 di q.c.c.

Pres. 03/05/2018 G.N. 4474 - Accessoria

Intavolata ipoteca simultanea a favore della "Banco delle Tre Venezie S.p.A." – Padova per € 700.000,00 di € 350.000,00 di capitale a peso del c.t. 1° - Principale: P.T. 739 q.c.c.

Piombo G.N. 2006/2023 – decreto dd. 05/04/2023

Intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di Cherry Bank S.p.a. per l'importo complessivo di € 1.497.204,74 oltre a spese ed accessori come da titolo.

Piombo G.N. 10184/2023 – decreto dd. 18/10/2023

Annotare il pignoramento a favore del Cherry Bank S.p.a. con sede in Padova per la somma di € 1.897.553,48 oltre agli interessi ed alle spese e competenze successive.

3) Consistenza all'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati:

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana	C
- Foglio	2
- Particella	427/2
- Qualità	Prati
- Classe	2
- Superficie catastale	4.806 mq

- Reddito dominicale € 22,34
- Reddito agrario € 11,17

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/4
- Qualità Orti
- Classe 5
- Superficie catastale 1.493 mq
- Reddito dominicale € 19,28
- Reddito agrario € 9,64

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/7
- Qualità Vigneti
- Classe 4
- Superficie catastale 100 mq
- Reddito dominicale € 0,72

- Reddito agrario € 0,62

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/1
- Qualità Vigneti
- Classe 4
- Superficie catastale 22.950 mq
- Reddito dominicale € 165,94
- Reddito agrario € 142,23

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/15
- Qualità Prati
- Classe 2
- Superficie catastale 94 mq
- Reddito dominicale € 0,44
- Reddito agrario € 0,22

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Fabbricati

- Sezione Urbana D
- Foglio 2
- Particella 428/19
- Categoria D/8
- Rendita € 6.559,00
- Ubicazione Via Flavia di Stramare n. 137/A
- Piano S1-T-1

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX - Diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Comune di Muggia - Comune Censuario di Plavia Montedoro – Catasto dei Terreni

- Sezione Urbana C
- Foglio 2
- Particella 428/10
- Qualità Vigneti
- Classe 4
- Superficie catastale 3.539 mq
- Reddito dominicale € 25,59
- Reddito agrario € 21,93

Intestato:

- X XXX – C.F. XXXXXXXX – Diritto di proprietà per 1/1

(allegato 20 visura e allegato 14 mappa catastale)

4) Valore stimato dei beni:

Valore prezzo base d'asta arrotondato € 4.109.000,00 (€ quattromilioncentonovemila/00)

Si segnala che la presente perizia non valuta aspetti energetici, strutturali, geologici, ambientali, di inquinamento e quanto non specificatamente indicato. Per quanto riguarda i calcoli delle metrature, sono stati eseguiti con il criterio indicato e senza l'esecuzione di un rilievo completo in natura. Relativamente alle verifiche sulla proprietà e regolarità edilizia la perizia si attiene alla documentazione indicata con verifica della stessa in loco e con le informazioni reperibili con accessi presso gli uffici comunali, catastali e tavolari. La presente non certifica titoli e documenti allegati reperiti presso pubblici uffici.

Ai sensi dell'art. 2922 del Codice Civile si evidenzia che nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa, la vendita non può quindi essere impugnata per causa di lesione.

Relativamente alle parti occulte e/o inaccessibili dei beni descritti, quali ad esempio fondazioni, elementi di murature e solai, coibentazioni, condutture, allacciamenti, fognature, impianti, etc. le descrizioni devono intendersi a titolo indicativo per quanto visibilmente rilevabile, sono comunque da intendersi compresi nei valori stimati.

Si evidenzia che il valore indicato non rappresenta un valore di rapido realizzo, ma il valore medio del bene considerato al momento attuale e nello stato in cui si trova, ovvero il più probabile prezzo di mercato a seguito di una normale esposizione del bene al mercato stesso.

I valori indicati sono da intendersi "a corpo" e non "a misura" allo stato attuale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi anche rispetto alle misurazioni indicate e relative tolleranze di misurazione.

Trieste, 07 giugno 2024

In fede.

Il Consulente Tecnico

Geom. Luca Bliznakoff

