



PARCHEGGIO E TERRENO A OPICINA

1. ASSET IMMOBILIARE

Codice Asset: TS_0005_TRIESTE/Opicina

Data sopralluogo: Autunno 2015

Entità: Terreno

Destinazione d'uso: Parcheggio e terreno

Gross Lettable Area: 15.600 mq (5.600 mq parcheggio + 10.000mq terreno)

1.1 Ubicazione

Stato: Italia

Regione: Friuli Venezia Giulia

Provincia: Trieste

Comune: Trieste

Indirizzo: SP35

Piano: terra

Localizzazione: urbana/suburbana

1.2 Identificazione catastale

Comune: L424X Trieste Sezione di Villa Opicina N.1

Catasto: Terreni

Foglio: 9

Particella: 1431/41

Qualità Classe: Edificabile

Superficie: Ha 1, Are 54, Ca 43

Annotazione: costituita dalla particella fm. 8 n. 1431/41 - pende frazionamento in 1431/57 e /56 piano prot. 76921/07

Uffici Tavolari: P.T. 5182 Comune catastale di Opicina - Corpo tavolare 1° costituito da area di fabbrica di mq. 15693.

36

1.3 Contesto urbano

Il terreno si trova al limite dell'area urbana di Opicina, lungo la SP35, ovvero un'arteria di grande passaggio, perché di accesso alla città di Trieste e di collegamento con la frontiera Italo-Slovena di Ferneti.

1.4 Descrizione generale

1.4.1 Caratteristiche architettoniche

Il terreno oggetto è composto in parte da un'area a parcheggio, più o meno pari al 40% dell'intera superficie, e in parte da un'area a verde spontaneo.

Come precedentemente specificato l'area a parcheggio può oggi ospitare fabbricati di nuova costruzione se funzionali alla viabilità e ai trasporti, mentre la zona a verde può ospitare nuove strutture per lo sport e spettacoli all'aperto.

L'area a parcheggio è stata oggetto di realizzazione da parte del settore pubblico e ora necessita di sistemazione, soppur leggera, che preveda l'estirpamento di vegetazione spontanea, il riordino di cordoli e marciapiedi, la segnaletica e la perimetrazione. Attualmente il parcheggio non è messo a reddito, ma

viene utilizzato dal pubblico non essendo presenti recinzioni o chiusure di alcun tipo. Il parcheggio è dotato di impianto di illuminazione.

La rimanente parte non ospita al momento alcun tipo di struttura.

L'area si colloca in una posizione strategica per attività di tipo pubblico e privato. Al tempo stesso è però necessario affermare che la presenza di una stazione di rifornimento a poche decine di metri rendono di fatto poco appetibile l'area in oggetto.

L'area a verde, prevedendo attrezzature di carattere pubblico e viste le limitate dimensioni per certi tipi di utilizzo, risulta poco appetibile per investitori privati.

1.4.2 *Vetustà e grado di manutenzione*

L'area necessita di manutenzione ordinaria.

1.5 Documentazione fotografica





2. INQUADRAMENTO URBANISTICO, OCCUPAZIONALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Secondo quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Trieste, l'immobile si colloca in Zona S5, ad esclusione dell'area a parcheggio classificata in zona S1.

L'art. 86 delle NN.TT.AA. del P.R.G. adottato prevede, per le zone S1, l'insediamento delle sole attrezzature per la viabilità e trasporti (parcheggi e distributori di carburanti) mentre il successivo art. 90 prevede la possibilità di insediare, all'interno delle zone S5, i soli servizi per lo sport e gli spettacoli all'aperto, permanendo, per il resto, una destinazione a verde.

2.1 Conformità urbanistico.edilizia

Non risultano abusi o difformità rispetto a quanto approvato.

Con riferimento alle visure catastali risulta che il bene in oggetto è di proprietà di: PALAZZO RALLI S.r.l., per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

2.2 Stato delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni e regolarità dei passaggi

In data 24/01/1978 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di "Ente Nazionale per lavoratori Rimpatriati e Profughi";


In data 22/11/1982, in base a verbale di consegna di beni immobili dd.21/10/1982, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia;

In data 05/05/2004, in base all'atto di trasferimento dd.08/04/2004, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di P.R.I.M.A. FVG S.r.l. con sede in Trieste;

In data 07/01/2008, in base alla compravendita dd.27/12/2007, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di Palazzo Ralli S.r.l. con sede in Trieste.

In data 30/01/2014 si annota la variazione della sede sociale dell'iscritto proprietario a San Donà di Piave.

2.3 Trascrizioni ipotecarie



Sul bene in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ANNOTAZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE G.N. 8453/15 del 16/09/2015, esaminata la copia conforme dell'atto di pignoramento immobiliare dd.14/07/2015, debitamente notificato, per l'importo di € 74.098,05 oltre a interessi, spese e successive.

A favore: Susanna Adelman Della Nave, Giuliano Fedrigo Perissutti, Vera Venuto, Nicoletta Peselj, Franco Covi Stolfa, Giorgio Tassarolo, Vita Di Pace, Davide Martinuzzi, Pietro Martinuzzi, Monica Schiavone Anna Illy;

Contro: c.t.1°, di proprietà per 1/1 di Palazzo Ralli S.r.l.;

2.4 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo l'unità non risultava occupata da affittuari, bensì temporaneamente occupata da automobili e camper.

3. MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

In considerazione a quanto esposto, vista la consistenza dei beni, il loro stato di conservazione, le caratteristiche costruttive, l'ubicazione e la destinazione d'uso e considerato l'attuale difficile andamento del mercato immobiliare si è proceduto con un'analisi comparativa ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato. Al tempo stesso si è utilizzato, anziché il metodo comparativo, il metodo finanziario, parametrando quindi il valore del terreno alle relative proprietà di sviluppo.

4. GIUDIZIO INTEGRATO DI VALORE

Considerata la natura del bene e ipotizzata la trasformazione dell'area parcheggio in struttura in funzione della viabilità, è ipotizzabile un fabbricato ad un piano della superficie di circa 20x10 metri, finalizzato ad ospitare un'attività legate alla distribuzione di carburanti e prodotti affini e un'attività legata alla ristorazione o distribuzione di cibi e bevande. In quest'ottica è possibile calcolare l'incidenza del suolo per un valore pari a 500,00 €/mq edificabile.

E' quindi possibile affermare che il valore dell'area a parcheggio possa essere valutata per 100.000,00 €. Per la rimanente parte, la cui estensione è pari a 10.000 mq è opportuno considerare un valore pari ad un valore agricolo, ovvero 10 €/mq, per un valore complessivo di euro 100.000,00.

Quindi, sebbene l'area in oggetto non sia facilmente riconducibile a realtà analoghe, si può affermare che il valore dell'area in oggetto è pari a 200.000,00 €.

5. CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che a dicembre 2015 il valore di stima del bene come sopra descritto, proprietà per 1/1, possa ragionevolmente essere valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, arrotondato in complessivi **Euro 200.000,00** (Euro duecentomila/00).

10/1/1971
10/1/1971

10/1/1971

10/1/1971



10/1/1971