

TRIBUNALE DI TRIESTE

FALLIMENTO NUVOLA S.r.l. in Liquidazione - R.F. 23/2018

Giudice Delegato: Dott. Daniele VENIER

Curatore: Dott. Giorgio BOMMARCO

Esperti Stimatori: Geom. Antonino PAPA - Arch. Gianfranco BELTRAMINI



LOTTO E2

**MAGAZZINI AL 1° PIANO IN VIA DEL RONCO N. 7/2
P.C.N. 986/3 SUBB 7-8-9-10-11 E CORRIDOIO SUB 12 (BCNC)**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Conforme agli International Valuation Standards

VALUTATORI IMMOBILIARI:

Geom. Antonino PAPA – Arch. Gianfranco BELTRAMINI

SOMMARIO

1. OGGETTO DELLA CONSULENZA	3
2. CENSIMENTO DEI BENI	3
2.1 IDENTIFICAZIONE TAVOLARE	3
2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	39
2.2.1. CATASTO FABBRICATI – Comune di Trieste	39
2.3 CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE	40
3. LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	40
3.1. ATTI ABILITATIVI E AGIBILITÀ	40
3.2. CONDONO EDILIZIO E PROVVEDIMENTI SANZIONATORI	40
3.3. CONFORMITÀ EDILIZIA	40
4. UBICAZIONE, CARATTERISTICHE DELLA ZONA, COLLEGAMENTO VIARIO, DESCRIZIONE	40
4.1 Descrizione dell'unità immobiliari subb 7 – 8 – 9 – 10 e 11 (magazzini) e 12 (BCNC)	41
4.2. Divisibilità dei lotti	42
5. CONTRATTI PRELIMINARI E GODIMENTO DEI BENI	43
6. GESTIONE CONDOMINIALE	43
7. QUALIFICAZIONE ENERGETICA	45
8. CONSISTENZA	45
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA	45
9.1 Metodo del confronto di mercato MCA (market comparison approach)	46
9.1.1. Immobili comparabili	46
9.2 VALUTAZIONE	46
9.2.1 Valore di libero mercato	46
9.2.2 Valore di vendita competitiva in ambito concorsuale	47
10. CONCLUSIONI	47

1. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Oggetto del presente atto è la valutazione dei n. 5 magazzini ed un corridoio comune fra essi (BCNC), siti al 1° piano in via del Ronco n. 7/I, Trieste.

* * *

2. CENSIMENTO DEI BENI

2.1 IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

Situazione aggiornata alla data del 20 febbraio 2019

Presso l'ufficio del Libro Fondiario di Trieste:

P.T. 82846 C.C. di Trieste – c.t. 1°

ro della partita tavolare: **82846** A. (Prima parte) Comune catastale **TRIESTE**

Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)
	10143/2010		
	CORPO TAVOLARE 1°		
	UN'A CONDOMINIALE		
	costituito da ENTE composto da MAGAZZINO con GUARDAROBBA e bagno WC sito al PRIMO PIANO		
	della casa civ. n.		
	costruita alla p.c. n. 986/3		
	in P.T. 23661 CT 1°		
	mercato "F"		
	in VIA		
	Rev. al GN 10/103/10		

VALUTATORI IMMOBILIARI:

Geom. Antonino PAPA – Arch. Gianfranco BELTRAMINI

A.
(Seconda parte)

I s c r i z i o n i

nero
posta

Pres. 20 luglio 2010 G. N. 10143
1° sono di pertinenza 11/1000 I.p., di permanenza
te che all'unità condominiale c.t.
el. c.t. 1° In P.T. 23661

1

Si ritiene evidente che all'unità condominiale c. 1.
improprietà del c. 1.
In P.L. 23661

In P.T. 23661

I s c r i z i o n i

Numero della posta	I s c r i z i o n i	
	Pres. 20 LUG. 2018	G. N. 10143
1	In base al piano tav. e cat. prot. n. 97520/10 nella partita di origine, si intesta il diritto di proprietà del	e con riferimento ai titoli indicati ct1° a nome di:
	"NUVOLA s.r.l." con sede in Trieste	

C.

Numero della posta	Iscrizioni	Euro
	Pres. 20 LUG. 2010 G.N. 10103 Dalla P.T. 23661 si trasporta: Accessoria 1 Ipoteca per Euro 2.000.000,00 di capitale a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK SPA - Trieste sub. G.N. 7640/06 - 10513/07 a peso del ct 1° e sue p.i. Principale: P.T. 23661 ecc.	2.000.000,00
2	NON ACCESSORIA Ipoteca per Euro 13.000.000,00 di capitale a favore della HYPO ALPE ADRIA BANK SPA - Trieste sub. G.N. 10513/07 a peso del ct 1° e sue p.i. Principale: P.T. 23661 ecc.	13.000.000,00
3	04650/13 Pres. 15.04.2013 G.N. 4650 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di Fallimento Mark Color S.p.A. in liquidazione, con sede in Resana (TV), per complessivi Euro 2.900.000,00 per capitale, interessi e spese come da titolo, a peso del ct 1° e sue p.i. PRINCIPALE: P.T. 82840 di p.c.c. 82843 (G.N. 5597/14)	2.900.000,00
4	8437/13 Pres. 24.07.03 G.N. 8437 - PRINCIPALE - ACC. Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "BATHYOSPHERE-ATHOSPHERE" nel bagno S&S del geom. SANDRO TONINI & C. di Trieste, per complessivi Euro 113.868,84 di cui Euro 113.868,84 di capitale, a peso del ct 1° e sue p.i. PRINCIPALE: P.T. 82840 di p.c.c. 82843 (G.N. 4273/14)	113.868,84
5	11932/13 4273/14 05596/14 05597/14 05934/14 Pres. 6.11.2013 G.N. 11932 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore del Condominio di Via San Francesco n. 62-64, via del Romeo 7/1-9, denominato Palomar Frattini, per complessivi Euro 39.278,24 di cui Euro 39.278,24 di capitale - a peso del ct 1° e sue p.i. PRINCIPALE: P.T. 82840 di p.c.c. 82843 ecc.	39.278,24
6 v. 9	4273/14 5596/14 5597/14 5934/14 2596/15 8219/15 10152/15 Pres. 14.6.2014 G.N. 5934 Si annota, presso il ct 1°, la pendenza di lite in punto d'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scrittura privata. 8219/15 8219/15 10152/15	

C.		Iscrizioni		Euro
Numr della	Numero della posta			
3		Pres. 30.3.2015 GN 2996 Prenotata ipoteca volontaria simultanea a favore di Duino Scavi nel in Liquidazione, con sede in Duino Aurizium, per complessivi Euro 150.000,00 di cui Euro 128.000,00 di capitale, a peso del ct. 1° e nel pl. 82843 PRINCIPALE: PT. 82840 qcc ACCESSORIA		128.000,00
8		- P - Prenotata ipoteca volontaria simultanea a favore di Duino Scavi nel in Liquidazione, con sede in Duino Aurizium, per complessivi Euro 30.000,00 di cui Euro 22.000,00 di capitale, a peso del ct. 1° e nel pl. 82843 PRINCIPALE: PT. 82840 qcc ACCESSORIA		22.000,00
9/odg		8219/15 10152/15 02558/16 3655/16 5995/16 Pres. 17 agosto 2015 G.N. 8219 Si cancella la pendenza di lite iscritta sub G.N. 5934/14		
10		10152/15 3655/16 5995/16 07172/16 Pres. 14.10.2015 GN 10152 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "Gobbo Sal" con sede in San Siro di dienza (VE) per complessivi Euro 100.000,00, di cui € 65.468,59 di capitale, a peso del ct. 1° e sue p.i. PRINCIPALE: PT. 82840 s.c.c.		65.468,59
11		3655/16 5995/16 7172/16 2665/17 6826/2017 Pres. - 7 APR. 2016 GN 3635 Si ammette la costituzione dell'ipoteca prevista sub GN 10152/15		1
12		Pres. - 7 GIU. 2015 GN 5995 ACCESSORIA Intavolata ipoteca di CAPITALIA WOOD S.p.A. sede in Trieste per complessivi Euro 1.281.832,48 di cui Euro 630.316,24 a peso del ct. 1° PRINCIPALE: PT. 82841 s.c.c.		630.316,24
13		2665/17 6826/17 11040/17 14141-17 520/2018 519/18 Pres. 07.03.2012 GN. 2669 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della SERGAS S.N.C. di Sergas Andrea & C., con sede in Trieste, fino alla concorrenza di Euro 12.000,00 e di cui Euro 6.445,00 di capitale, a peso del ct. 1° e sue p.i. PRINCIPALE: PT. 82841 s.c.c.		6.445,00
		6926/17 11040/17 14141/17 1986/18 1864/18		

C.

Numero della posta	Iscrizioni	Euro
	6826/17 11940/17 14141/17 1986/18 4864/18	
14	<p> P.m. 15.6.2017 G.N. 6826 ACCESSORIA P.m. stata ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Solutions Consulting S.r.l. G. St. P." con sede in Trieste per complessivi € 250.000,00 - di cui € 214.344,37 di capitale a peso del ct. 1° e pnc. p. PRINCIPALE: P.T. 82841 R.C.C. </p>	214.344,37
	11010/17 14141/17 1986/18 4864/18	

* * *

P.T. 82847 C.C. di Trieste – c.t. I°

A. (Prima parte)

Numero della partita tavolare: **82847** Comune catastale **TRIESTE**

Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)
	10143/2010 CORPO TAVOLARE 1° UNITÀ CONDOMINIALE costituita da ENTE composto da <u>MAGAZZINO con</u> <u>SUPERMERCATO e BAGNO WC</u> sito al <u>PRIMO PIANO</u> della casa civ. n. _____ _____ costruita sulla p.c. n. <u>986/3</u> in P.T. <u>23661</u> <u>CT 1°</u> mercato <u>"8"</u> in <u>VERDE CHIARO</u> <u>Piano di 610,143/10</u>		

A.
(Seconda parte)

Iscrizioni

Numero posta	Pres. 20 luglio 2010	G. N. 10143	sono di pertinenza 11/1000	I.p. di pertinenza
1	Si è evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 11/1000	In P.T. 23661		
	proprietà del c.t. 1°			

B.

Numero alla posta		I s c r i z i o n i	
1	<p>Pres. 20 LUG. 2010 G.N. 10163</p> <p>In base al piano tav. e cat. prot. n. 97520/10 e con riferimento ai titoli indicati</p> <p>nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del ct 1° a nome di:</p> <p>"NUVOLA s.r.l." con sede in Trieste</p>		

Numero della posta	Iscrizioni	Euro
	<p>Pres. 20 LUG. 2010 G.N. 10143</p> <p>Dalla P. T. 23661 si trasporta: Accessoria</p> <p>1 Ipoteca per Euro 2.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 a favore della tipo 2.000.000,00</p> <p>ALPE ADRIA S.p.A. - Udine sub. G.N. 7640/06 - 10513/07 a peso</p> <p>del ct 1° e sue p.i. Principale: P.T. 23661 qcc</p>	
2	<p>Dalla P. T. ~ EN si trasporta: Accessoria</p> <p>Ipoteca per Euro 13.000.000,00 di cui € 13.000.000,00 a favore della tipo 13.000.000,00</p> <p>ADRIA S.p.A. - Udine sub. G.N. 10513/07 a peso</p> <p>del ct 1° e sue p.i. Principale: P.T. 23661 qcc</p>	
3	<p>04650/13 Pres. 15.04.2013 G.N. 4650 ACCESSORIA</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di Fallimento Mark Color S.p.A. in liquidazione, con sede in Resana (TV) per complessivi euro 2.900.000,00 per capitale, interessi e spese come da titolo, a peso del ct 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di p.c.c. 82843 (G.N. 5597/14)</p>	2.900.000,00
4	<p>8437/13 Pres. 24.07.013 G.N. 8437 - ACCESSORIA -</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "BATHOSPHERE-ATHOSPHERE" del luogo Sad del geom. SANDRO TONINI & C. di TRIESTE, per complessivi € 113.868,84 - di cui € 113.868,84 - di capitale, a peso del ct 1° e sue p.i. -</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di p.c.c. 82843 (G.N. 5597/14)</p>	113.868,84
5	<p>11932/13 4273/14 05596/14 05597/14 05934/14</p> <p>Pres. 6.11.2013 G.N. 11932 ACCESSORIA</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore del Condominio di via S. Francesco n° 62-64, via d.r.p. Rancos n° 7/1-9 denominato Palazzina Fratelli per complessivi € 50.000,00 - di cui € 39.278,84 di capitale - a peso del ct 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 p.c.c. 82843 qcc (G.N. 5596/14)</p>	39.278,84
6 v. 9	<p>4273/14 5596/14 5597/14 5934/14 2386/15</p> <p>8211/15 10152/15</p> <p>Pres. 14.6.2014 G.N. 5934</p> <p>Si annota, presso il ct 1°, la pendente di lite in punto accertamento giudiziale della sottoscrizione di scrittura privata.</p>	
	<p>8996/15 8219/15 10152/15</p>	

C.		Euro	
Iscrizioni			
Numero della posta			
7	Pres. 30.3.2015 GN 2996 Prenotata ipoteca voluttaria simultanea a favore di Duilio Scavi nel in Liquidazione, con sede in Duilio Ausimius, per complessivi Euro 150.000,00, di cui Euro 128.000,00 di capitale, a peso del ct. 1° e nel pi. 82840 q.c.c. PRINCIPALE: PT. 82840 q.c.c. - ACCESSORIA -	128.000,00	
8	- e - Prenotata ipoteca voluttaria simultanea a favore di Duilio Scavi nel in Liquidazione, con sede in Duilio Ausimius, per complessivi Euro 30.000,00 di cui Euro 22.000,00 di capitale, a peso del ct. 1° e nel pi. 82840 q.c.c. PRINCIPALE: PT. 82840 q.c.c. - ACCESSORIA -	22.000,00	
	8219/15 10152/15 02588/16 3695/16 5995/16 Pres. 17 agosto 2015 GN 8219 9/10/16 si cancella la fidejussione di L. H. iscritta n. 5934/14		
10	10152/15 3695/16 5995/16 07172/16 Pres. 14.10.2015 GN 10152 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale a favore di "Gobbo Srl" con sede in San Marino di L. H. (VE) per complessivi Euro 100.000,00, di cui Euro 65.468,59 di capitale, a peso del ct. 1° e sue p.i. PRINCIPALE: PT. 82840 q.c.c.	65.468,59	
11	3695/16 5995/16 7172/16 2669/17 6826/2017 Pres. - 7 APR. 2016 GN 3695 Si omite la giustificazione del diritto di ipoteca prenotata nel GN 10152/15 !		
12	Pres. 26.10.16 GN. 5995 ACCESSORIA Intavolata ipoteca simultanea a favore di EAVITALIA s.p.a. con sede in Trieste per complessivi Euro 1.261.042,48 di cui Euro 630.910,24 di capitale, a peso del ct. 1° PRINCIPALE: PT. 82841	630.910,24	
13	1881/16/18 Pres. 07.03.2017 GN. 2669 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della SERGAS S.N.C. di Sergas Andrea & C., con sede in Trieste, fino alla concorrenza di Euro 12.000,00 di cui Euro 6.445,00 di capitale, a peso del ct. 1° e sue p.i. PRINCIPALE: PT. 82841 & q.c.c.	6.445,00	
	6826/17 11010/17 14141/17 1986/18 4864/18		

C.		
Numero della posta	Iscrizioni	Euro
	6826/17 11010/17 14141/17 1786/18 4864/18	
14	<p>Prov. 15.6.2017 G.N. 6826 ACCESSORIA</p> <p>Prontata ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Solution Consulting S.r.l. C.r.s.t.p" con sede in Trieste per complessivi € 250.000,00 - di cui € 214.344,37 di capitale a prescindere degli esepi</p> <p>PRINCIPALE RT 82841 2 cc</p>	214.344,37
	11010/17 14141/17 1786/18 4864/18	

* * *

P.T. 82848 C.C. di Trieste – c.t. 1°

A. (Prima parte)

Numero della partita tavolare: 82848 Comune catastale TRIESTE

Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)
	<p><u>10143/2010</u> CORPO TAVOLARE <u>1°</u> UN'A CONDOMINIALE costituita da ^{quattro} <u>ENTE DI MAGAZZINO con SUBORDINATA</u> e <u>BAGNO WC</u> sito al <u>PRIMO PIANO</u> della casa civ. n. _____ costruita sulla p.c. n. <u>980/3</u> in P.T. <u>23661</u> <u>α 1°</u> mercato <u>"9"</u> in <u>VERDE SCURO</u> <u>Piano di GN10143/10</u></p>		

VALUTATORI IMMOBILIARI:

Geom. Antonino PAPA – Arch. Gianfranco BELTRAMINI

A.
(Seconda parte)

Iscrizioni

Numero della posta	
	Pres. 20 luglio 2010 G. N. 10143 i.p., di permanen.
1	Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 11/1000 impreparata del c.t. 1° In P. L. 23661

B.

Numero e posta	Iscrizioni
1	<p>Pres. 20 LUG. 2010 G.N. 10143</p> <p>In base al piano tav. e cat. prot. n. 97520/10</p> <p>nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del</p> <p>"NUVOLA S.r.l." con sede in Trieste et l. e con riferimento ai titoli indicati a nome di:</p>

Numero della posta	Iscrizioni	Euro
	<p>Pres. 20 LUG. 2010 G.N. 10143</p> <p>Dalla P. T. 23661 si trasporta: Accessoria</p> <p>1 Ipoteca per Euro 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 a favore della HYPOTHECA ALPE ADRIA SPA - Udine, sub. G.N. 16513/07 a peso del 1° e sue p.i. Principale: P.T. 23661,000</p>	
2	<p>Ipoteca per Euro 26.000.000,00 di cui € 13.000.000,00 a favore della HYPOTHECA ALPE ADRIA SPA - Udine, sub. G.N. 16513/07 a peso del 1° e sue p.i. Principale: P.T. 23661,000</p>	13.000.000,00
3	<p>04650/13 Pres. 15.04.2013 GN 4650 ACCESSORIA</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di Fallimento Mark Color S.p.A. in liquidazione, con sede in Resana (TV) per complessivi Euro 2.900.000,00 per capitale, interessi e spese come da titolo, a peso del 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di q.c.c. 82843 (GN 5597/14)</p>	2.900.000,00
4	<p>8437/13 Pres. 24.07.013 GN 8437 -ACCESSORIA-</p> <p>PRENOTATA ipoteca giudiziale simultanea a favore di "BATHYOSPHERE-ATMOSPHERE nel bagno Sas der geom. SANDRO TAVINI & C." di TRIESTE, per complessivi € 110.000,00 - di cui € 113.868,84 - di capitale, a peso del 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di q.c.c. 82843 (GN 5597/14)</p>	113.868,84 -
5	<p>11932/13 4273/14 05596/14 05597/14 05934/14</p> <p>Pres. 6.11.2013 GN 11932 ACCESSORIA</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore del Condominio di Via San Francesco n° 62-64, Via del Ronco n° 7/1-9, denominato Palazzina Fratelli, per complessivi € 50.000,00 - di cui € 39.278,24 di capitale - a peso del 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di q.c.c. 82843 (GN 5596/14)</p>	39.278,24
6 v. 9	<p>4273/14 5596/14 5597/14 5934/14 2996/15</p> <p>8211/15 10152/15</p> <p>Pres. 14.6.2014 GN 5934</p> <p>Si autorizza, presso il 1°, la pendenza di lite in punto accertamento giudiziale della sottoscrizione di scrittura privata</p> <p>2996/15 8211/15 10152/15</p>	

C.		Euro
Iscrizioni		
Numero della posta		
4	Pres. 30.3.2015 GI. 2996 - ACCESSORIA - Prenotata ipoteca volentaria numerata a favore di Duino Scavi srl in liquidazione, cui sede in Duino Aurizina, per complessivi Euro 150.000,00, di cui Euro 128.000,00 di capitale, a peso del c. 1° e nel p. PRINCIPALE PT. 82840 q.c.	128.000,00
8	- e - Prenotata ipoteca volentaria numerata a favore di Duino Scavi srl in liquidazione, cui sede in Duino Aurizina, per complessivi Euro 30.000,00 di cui Euro 22.000,00 di capitale, a peso del c. 1° e nel p. PRINCIPALE PT. 82840 q.c.	22.000,00
	8299/15 10152/15 02508/16 3695/16 5935/16 Pres. 17 agosto 2015 G.N. 8219 9/ado Siraucella la presenza di lito, scatta pub G.N. 5934/14	
10	10152/15 3695/16 5935/16 07172/16 Pres. 14.10.2015 con 10152 - ACCESSORIA - Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "Gobbo Srl" cui sede in San Siro di S. Vito (VI) per complessivi Euro 100.000,00 di cui Euro 65.468,50 di capitale, a peso del c. 1° e sue p. PRINCIPALE PT. 82840 s.c.c.	65.468,50
	3695/16 5935/16 7172/16 2663/17 6826/17 Pres. - 7 APR. 2016 GH3695	
11	Siccome la purificazione dell'ipoteca predetta nel GH 1015 c. 15	
12	Pres. - 7 GIU. 2016 G.N. 5935 ACCESSORIA Intavolata ipoteca di cui Euro 1.231.832,48 di cui Euro 630.91,48 PRINCIPALE PT. 82841 d.b.c.	630.912,48
13	2663/17 6826/17 11010/17 14141-17 1886/18 Pres. 02.03.2017 G.N. 2669 Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della SERGAS S.N.C. di Serpas Andrea & C., cui sede in Trieste, fino alla concorrenza di Euro 12.000,00 di cui Euro 6.445,00 di Capitale, a peso del c. 1° e sue p. PRINCIPALE PT. 82841 d. q.c.c.	6.445,00
	6826/17 11010/17 14141/17 1986/18 4864/18	

C.		
Numero della posta	Iscrizioni	Euro
14	<p>6826/17 11010/17 14141/17 1986/18 4864/18</p> <p>Pr. 15.6.2017 G.V. 6826 ACCESSORIA</p> <p>Prontata ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Solution Consulting S.r.l. C.r.s.p." con sede in Trieste per complessivi € 250.000,00 - di cui € 214.344,37 di capitale a p. 1° e p. 2°</p> <p>PRINCIPALE PT. 82.841,00</p> <p>11010/17 14141/17 1986/18 4864/18</p>	214.344,37

* * *

P.T. 82849 C.C. di Trieste – c.t. I°

A. (Prima parte)

ro della partita tavolare: 82849 Comune catastale TRIESTE

Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)
<p><u>10143/2010</u></p> <p><u>CORPO TAVOLARE 1°</u></p> <p>UNITÀ CONDOMINIALE</p> <p>costituita da <u>ENTE composto dal MAGAZZINO con</u> <u>GUARDAROBBA e BAGNO WC</u></p> <p>sito al <u>PRIMO PIANO</u></p> <p>della casa civ. n. _____</p> <p>costruita via p.c. n. <u>986/3</u></p> <p>in F.T. <u>23661</u></p> <p>marcato <u>"10"</u></p> <p>in <u>CELESTE</u></p> <p><u>Primo al 6/10/2010</u></p>		

VALUTATORI IMMOBILIARI:

Geom. Antonino PAPA – Arch. Gianfranco BELTRAMINI

A.
(Seconda parte)

Numero ella posta	I s c r i z i o n i	
1	Pres. 20 luglio 2010	G. N. 10143
v2	S. rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 11/1000 i.p., di permanenza emproprietà del c.t. 1° in P.I. 23661	
2	2584116	Pres. 11 MAR. 2010 GW2585
2	S. rende evidente che al CT 1° sono di pertinenza 11288 CT 1° PT 82974, 1184 CT 1° PT 82851, 1184 CT 1° PT 82852, 1185 CT 1° PT 82852, 1196 del CT 1° della PT 82853 di Trieste	

B.

Numero della posta	I s c r i z i o n i
1	<p>Fres. 20 LUG. 2010 G.N. 10143</p> <p>In base al piano tav. e cat. prot. n. 97520/10 e con riferimento ai titoli indicati</p> <p>Nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del ct 1° a nome di:</p> <p>"NUVOLA s.r.l." con sede in Trieste</p> <p>2584/116</p>
2	<p>Fres. 11 MAR. 2016 G.N. 2589</p> <p>Si è avuto presso il ct 1° il preliminare di compravendita del 10.3.2016</p> <p>con definitivo da stipularsi entro il 30.9.2016</p> <p>10655/17</p>
3	<p>Fres. 27 settembre 2017 G.N. 10655</p> <p>Si è avuto, presso il ct 1° e p, la perenzione di lite pro mossa dai fig. ri Andrea De Maria e Alessandra Piemontesi ed avente ad oggetto l'eccezione di forma specifica di Rusi dell'art. 2932 cod. civ. dell'obbligo di concludere il contratto definitivo.</p>

C.

Numero ella poste	Iscrizioni	Euro
	Pres. 2.0.10.2010 G.N. 40143	
1	Dalla P. T. 23661 si trasporta: Accessoria Ipoteca per Euro 4.000,00 di cui € 2.000,00 a favore della HYPO ALPE ADRIA SpA - Udine, sub. G.N. 760106 - 1051307 a peso del ct 1° e sue p.i. Principale: P.T. 236619cc	2.000.000,00
2	NEN Ipoteca per Euro 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 a favore della HYPO ALPE ADRIA SpA - Udine, sub. G.N. 1051307 a peso del ct 1° e sue p.i. Principale: P.T. 236619cc	1.000.000,00
3	04850/13 Pres. 15.04.2013 G.N. 4650 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di Fallimento Mark Color s.p.a. in liquidazione, con sede in Resana (TV) per complessivi Euro 2.900.000,00 per capitale, interessi e spese come da titolo, a peso del ct 1° e sue p.i. PRINCIPALE: P.T. 82840 di q.c.c. 82843 (G.N. 5597/14)	2.900.000,00
4	8437/13 Pres. 24.07.013 G.N. 8437 - ACCESSORIA - Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "BATHOSPHERE-ATMO SPHERE" nel bagno SAS del geom. SANDRO TONINI & C. di Trieste, per complessivi € 110.000,00 - di cui € 110.868,94 - di capitale, a peso del ct 1° e sue p.i. - PRINCIPALE: P.T. 82840 di q.c.c. 82843 (G.N. 5597/14)	110.868,94 -
5	11032/13 4273/14 05596/14 05597/14 055934/14 Pres. 6.11.2013 G.N. 11932 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di Condominio di via S. Francesco s.n. 62-64, via del Ramos 7/1-9, denominato Palazzina Fratelli, per complessivi € 50.000,00 - di cui € 39.278,84 di capitale e a peso del ct 1° e p.i. PRINCIPALE: P.T. 82840 di q.c.c. 82843 (G.N. 5596/14)	39.278,84
6 v.9	4273/14 5596/14 5597/14 5934/14 2336/15 8216/15 10152/15 Pres. 17.6.2015 G.N. 5934 Si autorizza, presso l'art. 1° la procedura di cessione in piena accertamento giudiziale della sottoscrizione di scrittura privata.	
	2996/15 8219/15 10152/15	

C.		Euro
Numero della posta	Iscrizioni	
7	Pres. 30.3.2015 GN 2996 - ACCESSORIA - Prenotata ipoteca volontaria numerata a favore di Duino Scavi srl in liquidazione, con sede in Duino Aurisina, per complessivi Euro 150.000,00 di cui Euro 128.000,00 di capitale, a peso del c. 1° e nel p.i. PRINCIPALE PT. 82840 di q.c.	128.000,00
8	- C - Prenotata ipoteca volontaria numerata a favore di Duino Scavi srl in liquidazione, con sede in Duino-Aurisina, per complessivi Euro 30.000,00 di cui Euro 22.000,00 di capitale, a peso del c. 1° e nel p.i. PRINCIPALE PT. 82840 di q.c.	22.000,00
9/od6	8219/15 10152/15 02588/16 3685/16 5995/16 Pres. 17 agosto 2015 G.N. 8219 Si cancella la pendenza di lite, risulta Auth G.N. 5934/14	
10	10152/15 3685/16 5995/16 07172/16 Pres. 14.10.2015 GN 10152 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "Gobbo Srl" con sede in San Simeone di Giussano (Vc) per complessivi Euro 100.000,00, di cui Euro 65.468,59 di capitale, a peso del c. 1° e nel p.i. Principale PT. 82840 s.c.c.	65.468,59
11	3685/16 5995/16 7172/16 2669/17 6826/17 Pres. -7 APR. 2016 GN 3635 Si omette la prefazione all'ipoteca predata nel GN 10152/15	
12	Pres. -7 GIU. 2016 GN 5995 ACCESSORIA Intavolata ipoteca si EQUITALIA NORD S.p.A., sede in Trieste, per complessivi Euro 1.261.832,48 di cui Euro 630.316,24 di capitale, a peso del c. 1° e nel p.i. PRINCIPALE PT. 82841 di q.c.	630.316,24
13	2685/17 6826/17 11810/17 11141/17 520/2019 513/20 Pres. 07.03.2017 GN 2669 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della SERGAS S.H.C. di Sergas Andrea E.C., con sede in Trieste, fino alla concorrenza di Euro 12.000,00 di cui Euro 6.445,00 di capitale, a peso del c. 1° e nel p.i. PRINCIPALE PT. 82841 di q.c.	6.445,00
	6826/17 11810/17 11141/17 11867/18 4864/18	

VALUTATORI IMMOBILIARI:

Geom. Antonino PAPA - Arch. Gianfranco BELTRAMINI

Numero della posta	Iscrizioni	Euro
6826/17	11010/17 14141/17 1386/18 4864/18	
14	<p>Pr. 15.6.2017 G.V. 6826 ACCESSORIA</p> <p>Prinotata, ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Solutions Consulting S.r.l. C.T.S.P." con sede in Trieste, per complessivi € 250.000,00 - di cui € 214.344,37 di capitale - a favore del 1° e p.ue pi.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82841 R.C.C.</p>	214.344,37
11010/17	14141/17 1386/18 4864/18	

VALUTATORI IMMOBILIARI:
Geom. Antonino PAPA – Arch. Gianfranco BELTRAMINI

P.T. 82850 C.C. di Trieste – c.t. I°

A. (Prima parte)

Numero della partita tavolare: 82850 Comune catastale TRIESTE

Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura)
	<p><u>10143/2010</u></p> <p>CORPO TAVOLIARE 1°</p> <p>UNITÀ CONDOMINIALE</p> <p>costituita da <u>ENTE composto dal Municipio con</u> <u>supplemento le BANCHE</u> sito al <u>PRIMO PIANO</u> della casa civ. n. _____</p> <p>costruita sulla p.c. n. <u>986/3</u> in P.T. <u>23661</u> mercato <u>"11"</u> in <u>BLU</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Plano al GN 10143/10</u></p>		

Iscrizioni

Pres. 20 luglio 2010
te che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 16/1000 i.p., di perman
ct 1° in P.L. 23661

B.

I s c r i z i o n i	
Pres. 20 LUG. 2010	G.N. 10143
In base al piano tav. e cat. prot. n. 97520/10	e con riferimento ai titoli indicati
nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del	et 1° a nome di:
"NUVOLA s.r.l." con sede in Trieste	

Numero della posta	Iscrizioni	Euro
1	<p>Pres. 20.10.2010 G.N. 10143</p> <p>Dalla P.T. 23661 si trasporta: Accessoria</p> <p>Ipoteca per Euro 2.000.000,00 a favore della</p> <p>HUGO MUE ADRIA SpA - Odime sub. G.N. 10143 - 10143, a peso</p> <p>del ct 1° e sue p.i. Principale: P.T. 23661,055</p>	2.000.000,00
2	<p>Ipoteca per Euro 13.000.000,00 a favore della</p> <p>ADRIA SpA - Odime sub. G.N. 10143 - 10143, a peso</p> <p>del ct 1° e sue p.i. Principale: P.T. 23661,055</p>	13.000.000,00
3	<p>Pres. 15.04.2013 G.N. 4650 ACCESSORIA</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di Fallimento</p> <p>Mark Color S.p.A. in liquidazione, con sede in Resana (TV) per</p> <p>complessivi Euro 2.900.000,00 per capitale, interessi e spese come</p> <p>da titolo, a peso del ct 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di q.c.c. 82843 (GN 5597/14)</p>	2.900.000,00
4	<p>8437/13 Pres. 24.07.013 GN 8437 - ACCESSORIA -</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "BATHOSPHERE - ATMOSPHERE per bagno S.p.A. del geom. SANDRO TONINI & C. di Trieste, per complessivi Euro 170.000,00 - di cui Euro 113.868,84 di capitale, a peso del ct 1° e sue p.i. -</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di q.c.c. 82843 (GN 5597/14)</p>	113.868,84
5	<p>11932/13 4273/14 05596/14 05597/14 05594/14</p> <p>Pres. 6.11.2013 GN 11932 ACCESSORIA</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore del</p> <p>Condominio di via San Francesco 62-64, via del</p> <p>Ronciglione 7/1-9, denominato Palazzo Fratini per</p> <p>complessivi Euro 50.000,00 - di cui Euro 39.278,84 di</p> <p>capitale - a peso del ct 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di q.c.c. 82843 (GN 5596/14)</p>	39.278,84
6 v.9	<p>4273/14 5596/14 5597/14 5594/14 23661/15</p> <p>8211/15 10152/15</p> <p>Pres. 17.6.2014 GN 5934</p> <p>Si annota, presso le ct 1°, la predeca di rete in posto</p> <p>accertamento giudiziale della sottoscrizione di scrittura</p> <p>privata.</p>	
	<p>3996/15 8219/15 10152/15</p>	

C.		
Numero della posta	Iscrizioni	Euro
6886/17 11910/17 14141/17 1986/18 4864/18		
14	<p> Per 15.6.2017 G.V. 6826 ACCESSORI Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Solutions Consulting S.r.l. C.s.p." con sede in Trieste, per complessivi E 250.000,00 - di cui E 214.344,37 di capitale - a presso del 1° e due pi. </p> <p>PRINCIPALE: PT. 828412 cc.</p>	214.344,-
11010/17 14141/17 1986/18 4864/18		

* * *

P.T. 82851 C.C. di Trieste – c.t. 1°

A. (Prima parte)

o della partita tavolare: 82851 Comune catastale TRIESTE

Designazione della particella (numero di caso, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di caso, genere di coltura)
<p>10143/2010 CORPO TAVOLARE ^{1°}</p> <p>UNITÀ CONDOMINIALE</p> <p>costituita da ENTE composto da CORPORALE con sito al PRIMO PIANO ^{DISIMPESSO}</p> <p>della casa civ. n.</p> <p>costituita sulla p.c. n. 986/3</p> <p>in P.T. 23661</p> <p>marcato "12"</p> <p>in PIZZURRO</p> <p>Ramo al EN 10143/10</p>		

Iscrizioni

VALUTATORI IMMOBILIARI:

B.

Numero della posta	Iscrizioni	
1	<p>Pres. 20 LUG. 2010 G.N. 10103</p> <p>In base al piano tav. e cat. prot. n. 97520/10 e con riferimento ai titoli indicati</p> <p>nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del ct 1° a nome di:</p> <p>"NUVOLA S.r.l." con sede in Trieste</p>	

Numero della posta	Iscrizioni	Euro
	<p>Pres. 20.11.2010 G.N. 10143</p> <p>Dalla P.T. 23661 si trasporta: Accessoria</p> <p>1 Ipoteca per Euro 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 a favore della HYPO ALPE ADEIA SPA - Trieste, sub. G.N. 76513/07 a peso</p> <p>del ct 1° e nei: Principale: P.T. 23661 g.c.</p> <p>2 Ipoteca per Euro 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 a favore della HYPO ALPE ADEIA SPA - Trieste, sub. G.N. 16513/07 a peso</p> <p>del ct 1° e nei: Principale: P.T. 23661 g.c.</p>	<p>2.000.000,00</p> <p>1.000.000,00</p>
3	<p>04850/13 Pres. 15.04.2013 G.N. 4650 ACCESSORIA</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore del Fallimento MARK COLOR S.p.A. in liquidazione, con sede in Resana (TV) per complessivi Euro 2.900.000,00 per capitale, interessi e spese come da titolo, a peso del ct 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di g.c.c. 82843 (G.N. 5597/14)</p>	2.900.000,00
4	<p>8437/13 Pres. 24.07.03 G.N. 8437 - ACCESSORIA -</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "BATHOSPHERE - ATMOSPHERE per bagno S&S del geom. SANDRO PININI & C." di Trieste, per complessivi € 113.868,84 - di cui € 113.868,84 - di capitale, a peso del ct 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di g.c.c. 82843 (G.N. 5597/14)</p>	113.868,84
5	<p>11932/13 4273/14 05596/14 05597/14</p> <p>05934/14 Pres. 6.11.2013 G.N. 11932 ACCESSORIA</p> <p>Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore del Condominio di via S. Francesco 62-64, via del Rognar n° 71-9, denominato Palomus Frattini, per complessivi € 50.000,00 - di cui € 39.278,84 di capitale - a peso del ct 1° e sue p.i.</p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82840 di g.c.c. 82843 (G.N. 5596/14)</p>	39.278,84
6 e 9	<p>4273/14 5596/14 5597/14 5934/14 1398/13</p> <p>10152/15 Pres. 14.6.2014 G.N. 5934</p> <p>Si annotta, presso le er. 1°, la predetta di rite in pieno accento, meno giudiziale della sottoscrizione di scrittura privata.</p> <p>2998/15 10152/15</p>	

Numero della posta	Iscrizioni	Euro
7	<p>Pres. 30.3.2015 G.N. 2996 - ACCESSORIA - Prenotata ipoteca volentaria simultanea a favore di Duino Scavi srl in liquidazione, con sede in Duino-Aurizium, per complessivi Euro 150.000,00 di cui Euro 128.000,00 di capitale, a peso del 1° e del 2° PRINCIPALE: PT. 82840 qcc</p>	128.000,00
8	<p>- e - Prenotata ipoteca volentaria simultanea a favore di Duino Scavi srl in liquidazione, con sede in Duino-Aurizium, per complessivi Euro 30.000,00 di cui Euro 20.000,00 di capitale, a peso del 1° e del 2° PRINCIPALE: PT. 82840 qcc</p>	20.000,00
9/ott/16	<p>10152/15 02588/16 368/16 5995/16 07172/16 Pres. 17 agosto 2015 G.N. 8219 Si cancella l'annotazione fondenza di lib. isotta pub. G.N. 5934/14</p>	
10	<p>10152/15 3695/16 5995/16 2178/16 Pres. 14.10.2015 G.N. 10152 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore di "Gobbo Srl" con sede in San Sisto di Livorno (VE) per complessivi Euro 100.000,00, di cui Euro 65.468,59 di capitale, a peso del 1° e del 2° PRINCIPALE: PT. 82840 s.c.c.</p>	65.468,59
11	<p>3695/16 5995/16 2178/16 2663/17 6828/2017 Pres. - 7 APR. 2016 G.N. 3635 Si annota la giustificazione dell'ipoteca portata sul G.N. 10152/15.</p>	
12	<p>Pres. - 7 GIU. 2016 G.N. 5995 ACCESSORIA Intervolata ipoteca simultanea a favore di EAVITALIA wordsp, s.p.a. sede in Trieste per complessivi Euro 1.261.832,48 di cui Euro 630.310,24 di capitale, a peso del 1° e del 2° PRINCIPALE: PT. 82841</p>	630.916,24
13	<p>2663/17 6828/17 11010/17 14141-17 520/1018 518/18 Pres. 07.03.2017 G.N. 2669 ACCESSORIA Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della SERGAS S.N.C. di Sergas Andrea & C, con sede in Trieste, fino alla concorrenza di Euro 12.000,00 di cui Euro 6.445,00 di capitale, a peso del 1° e del 2° PRINCIPALE: PT. 82841 di q.c.c.</p>	6.445,00
	<p>6828/17 11010/17 14141/17 1986/18 4869/18</p>	

VALUTATORI IMMOBILIARI:

Geom. Antonino PAPA - Arch. Gianfranco BELTRAMINI

Numero della posta	Iscrizioni	Euro
	6826/17 11010/17 14141/17 1986/18 4864/18	
14	<p> P. 15.6.2017 G.V. 6826 ACCESSORIA Premotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della "Solutions Consulting S.r.l. C.O.S.T.P." con sede in Trieste, per complessivi € 250.000,00 - di cui € 214.344,37 di capitale e 35.655,63 di interessi. </p> <p>PRINCIPALE: P.T. 82841,00 c.</p>	214.344,37
	11010/17 14141/17 1986/18 4864/18	

Nota alla situazione tavolare: relativamente ai *piombi* annotati nelle partite i cui sopra (GG.NN. 11010/17, 14141/17, 1986/18, 4864/18) si vedano gli allegati alla perizia di descrizione generale.

* * *

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Schede intestate a: Nuvola s.r.l., con sede in Trieste.

2.2.1. CATASTO FABBRICATI – Comune di Trieste

Sez	Fg	Pcn	Sub	Zc	Cat	Cl	Vani	Sup. Cat.	Rc
V	12	986/3	7		F/3				
V	12	986/3	8		F/3				
V	12	986/3	9		F/3				
V	12	986/3	10		F/3				
V	12	986/3	11		F/3				
V	12	986/3	12		BCNC				
Indirizzo:		Via del Ronco n. 7/2						Piano:	1°

* * *

Note alla situazione catastale: attualmente le unità immobiliari risultano essere censite in categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione), pertanto non risultano depositate agli atti le relative planimetrie e non vi è attribuzione di rendita. Sarà necessario procedere alla stesura di un nuovo accatastamento con la categoria catastale appropriata, una volta conclusi i lavori di ultimazione, la cui spesa è ricompresa negli oneri per il completamento delle opere.

* * *

2.3 CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE

Si riscontra concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti).

* * *

3. LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

3.1. ATTI ABILITATIVI E AGIBILITÀ

Premesso che l'accesso agli atti presso il Comune di Trieste non dà garanzia in merito al completo reperimento di tutta la documentazione in atti, ciò a causa della molteplicità di archivi ed uffici presso i quali tale documentazione è depositata, si specifica che per quanto riguarda gli aspetti generali si rimanda a quanto descritto nella perizia generale, che qui viene richiamata integralmente.

* * *

3.2. CONDONO EDILIZIO E PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Per gl'immobili in oggetto non si sono rilevate domande di condono edilizio ai sensi delle L. 47/85, L. 724/94, d.l. 30.09.2003 n. 269 e L.R. 26/04.

* * *

3.3. CONFORMITÀ EDILIZIA

Si evidenzia che la distribuzione e conformazione dei vani apprezzata in natura non trova rispondenza con le rappresentazioni grafiche delle planimetrie del progetto di concessione edilizia agli atti; nello specifico, non sono state realizzate le pareti a formazione delle singole unità immobiliari e dei vani interni. Conseguentemente, considerato che gli spazi in esame possono avere anche una diversa distribuzione rispetto a quella progettata in origine, occorrerà predisporre un nuovo progetto e presentare una pratica di SCIA di completamento conforme al Regolamento Edilizio ed alla normativa igienico-sanitaria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

* * *

4. UBICAZIONE, CARATTERISTICHE DELLA ZONA, COLLEGAMENTO VIARIO, DESCRIZIONE

VALUTATORI IMMOBILIARI:

Geom. Antonino PAPA – Arch. Gianfranco BELTRAMINI

Nota: Per le descrizioni di carattere generale, si rimanda a quanto descritto nella perizia generale delle parti comuni dell'immobile condominiale, che qui viene richiamata integralmente.

4.1 Descrizione dell'unità immobiliari subb 7 – 8 – 9 – 10 e 11 (magazzini) e 12 (BCNC)

Il compendio immobiliare di che trattasi è costituito da sei unità immobiliari, non edilmente separate, disposte su un unico livello al piano primo del corpo postico (p.c.n. 986/3) del fabbricato condominiale, al civ. 7/1 di via del Ronco. Il lotto così costituito si presenta come un ampio locale a destinazione magazzino^[1] allo stato di grezzo, accessibile per mezzo di una porta tagliafuoco dal corridoio sub 13.

Il locale ha una forma regolare rettangolare, ed è dotato solamente di una batteria di lucernai posizionati sulla copertura a due falde con capriate metalliche e manto di copertura costituito da pannellature termoisolanti prefabbricate con supporto in lamiera grecata.

L'immobile è privo di qualsiasi tipo di impianto elettrico o sua predisposizione, ma dotato di predisposizione per un impianto idrico utile a realizzare 22 utenze, presumibilmente cantine.

L'altezza utile minima misurata dal pavimento grezzo è di circa 3.00 metri, mentre l'altezza massima misurata alla linea di colmo è di circa 5.60 metri.

Come già accennato, l'immobile si presenta all'attualità in corso di ultimazione, così che il tutto può essere descritto come uno stato di "grezzo", ovvero senza le previste suddivisioni ad individuazione delle singole unità immobiliari, senza distributivo interno, intonaci, pavimenti ed impianti di base, salvo quello idrico. L'attuale stato di fatto evidenzia una struttura portante dei solai e delle parti in elevazione costituite da cemento armato realizzato in opera.

^[1] la destinazione urbanistica di "magazzino" è impropria e non trova rispondenza nelle definizioni della L.R. 19/2009.

Per quanto descritto, i locali non sono utilizzabili per la finalità cui sono destinati. Gli stessi necessitano, infatti, di interventi generali di manutenzione straordinaria per la formazione delle pareti dei vani, delle finiture e degli impianti, indispensabili all'ottenimento dell'agibilità.

Si segnala che è stato rilevato solamente un segno di assestamento su una muratura in calcestruzzo in corrispondenza dell'appoggio di una capriata metallica, descrivibile come una lesione non passante ad andamento pressoché verticale.

Si evidenzia che, per il compendio immobiliare in oggetto, è consentito il cambio dell'attuale destinazione d'uso in altre conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria, in base alla classificazione prevista dalla normativa regionale. L'eventuale mutamento di destinazione d'uso dovrà essere comunicato al Comune secondo le modalità previste dalla normativa (a seconda che vengano effettuate contestualmente opere edilizie o meno), verificando l'eventuale onerosità dell'operazione.

Il compendio immobiliare risulta libero e le chiavi per accedervi in possesso della Curatela Fallimentare.

4.2. Divisibilità dei lotti

Il compendio in oggetto della presente perizia costituisce un singolo specifico lotto di vendita costituito dai sub 7, 8, 9, 10, 11 e 12 della p.c.n. 986/3 che devono essere assegnati congiuntamente. Dall'esame dello schema planimetrico del progetto depositato, emerge inoltre la possibilità di divisione dello stesso in cinque unità autonome. Si ritiene tuttavia di proporre una miglior valorizzazione dell'immobile con la suddivisione in 22 unità autonome da circa 12 mq, in continuità con le predisposizioni impiantistiche già realizzate, con l'obiettivo di realizzare altrettante cantine a servizio delle residenze del complesso condominiale. Questa operazione comporterebbe maggiori costi per la formazione delle partizioni a delimitazione di tutte le unità, ma altresì una maggiore appetibilità sul mercato, anche considerato che nel contesto condominiale in esame, vi è una carenza di cantine.

Il costo di tale trasformazione include la realizzazione delle nuove murature, la fornitura e posa dei pavimenti e dei rivestimenti, delle porte di accesso, la completa formazione dell'impianto elettrico, l'ultimazione dell'impianto idrico e di qualsiasi assistenza muraria necessaria al completamento delle lavorazioni, e andrà a sommarsi a quella delle pratiche edilizie funzionali all'ottenimento dell'agibilità, pratiche catastali, che vengono dunque interamente ricomprese nei costi necessari all'ultimazione dei lavori, determinati sulla base di una valutazione sintetica, di cui al computo metrico estimativo allegato sub C), che determina il costo della trasformazione in € 91.935,00.

* * *

5. CONTRATTI PRELIMINARI E GODIMENTO DEI BENI

Relativamente alle unità condominiali subb 7-8-9 e 11, in p.c.n. 986/3, non risultano essere stati stipulati contratti preliminari di compravendita, mentre per il sub 10, risulta annotato tavolarmente un contratto preliminare d.d. 23.03.2016 stipulato fra Nuvola s.r.l. e i sig.ri Andrea De Maria e Alessandra Piemonte, promesso in vendita ad € 10.000,00. Risulta anche annotata tavolarmente una pendenza di lite (sub G.N. 10655/2017), promossa dai promissari acquirenti di cui sopra per l'esecuzione in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 CC dell'obbligo di concludere il contratto definitivo.

I sottoscritti stimatori hanno provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate opportuna richiesta in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere relativi agli immobili de quo. L'agenzia delle Entrate con nota d.d. 27.05.2019, prot. n. 26756/2019 ha risposto che non risultano stipulati e registrati da parte della società Nuvola srl, in qualità di dante causa, contratti di locazione/leasing/comodato aventi ad oggetto gli immobili in argomento (subb 7-8-9-10-11).

Gli scriventi Stimatori all'atto del sopralluogo hanno rilevato che gli immobili attualmente non risultano occupati e che sono nella disponibilità del Fallimento.

* * *

6. GESTIONE CONDOMINIALE

VALUTATORI IMMOBILIARI:

Geom. Antonino PAPA – Arch. Gianfranco BELTRAMINI

I magazzini fanno parte di un Condominio rappresentati dall'Amministrazione l'Approdo Immobiliare, la quale ha fornito i seguenti dati in merito alla gestione condominiale relativamente agli immobili in oggetto:

Magazzino sub 7:

- importo annuo di spese fisse di gestione ordinaria: € 202,78;
- spese condominiali scadute non pagate alla data del 09.09.2019, relativamente agli ultimi due anni di gestione: € 425,40;
- non ci sono spese straordinaria già deliberate.

Magazzino sub 8:

- importo annuo di spese fisse di gestione ordinaria: € 202,78;
- spese condominiali scadute non pagate alla data del 09.09.2019, relativamente agli ultimi due anni di gestione: € 425,40;
- non ci sono spese straordinaria già deliberate.

Magazzino sub 9:

- importo annuo di spese fisse di gestione ordinaria: € 202,78;
- spese condominiali scadute non pagate alla data del 09.09.2019, relativamente agli ultimi due anni di gestione: € 425,40;
- non ci sono spese straordinaria già deliberate.

Magazzino sub 10:

- importo annuo di spese fisse di gestione ordinaria: € 193,62;
- spese condominiali scadute non pagate alla data del 09.09.2019, relativamente agli ultimi due anni di gestione: € 396,41;
- non ci sono spese straordinaria già deliberate.

Magazzino sub 11

- importo annuo di spese fisse di gestione ordinaria: € 249,45;
- spese condominiali scadute non pagate alla data del 09.09.2019, relativamente agli ultimi due anni di gestione: € 524,98;
- non ci sono spese straordinaria già deliberate.

* * *

7. QUALIFICAZIONE ENERGETICA

D.Lgs 19.08.2005 n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), gl'immobili in esame essendo in categoria catastale F/3 e tenendo conto che agl'atti comunali era previsto la creazione di n. 5 magazzini (categoria catastale C/2), non necessitano di essere dotati dell'A.P.E..

* * *

8. CONSISTENZA

La misurazione delle **superfici commerciali** avviene secondo lo standard specifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa ed in considerazione dei rapporti mercantili superficiali desunti in loco.

Le superfici sono state assunte dagli elaborati grafici in atti, prendendo in esame le superfici esterne lorde (SEL), applicando loro i rapporti mercantili in relazione alle rispettive destinazioni, che risultano essere:

Subb 7 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12:

- Magazzini $\text{mq } 336,19 \times 1,00 = \text{mq } 336,19$

* * *

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Trattandosi di un'unità immobiliari di nuova costruzione ma non ultimate, si procederà adottando il metodo di stima del Valore di Trasformazione, che giunge alla determinazione del valore di mercato attraverso la differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed il costo della trasformazione.

Nel caso in esame, considerato che trattasi di immobile al grezzo e privo di partiture interne e quindi da ultimare (trasformare), sulla base di indagini di mercato effettuate, si è ritenuto che la destinazione d'uso più richiesta e redditizia e quindi quella in cui è più conveniente trasformare il compendio in esame sia quella di realizzare cantine. Perciò, in previsione di tale destinazione finale è stata sviluppata la valutazione.

Per ottenere il valore di mercato degli'immobili trasformati (quindi ultimati nella loro costruzione) si adotterà il metodo del confronto di mercato (MCA), mentre il costo

della trasformazione verrà determinato mediante computo metrico estimativo delle opere necessarie per l'ultimazione dei lavori, come individuato al precedente punto 4.

Per la valutazione delle unità immobiliari in oggetto, sono stati presi in esame come comparabili degl'immobili ad uso cantine, in quanto, anche se attualmente le unità immobiliari risultano essere allo stato grezzo, sono state predisposte n. 22 utenze per l'erogazione dell'acqua, con altrettanti scarichi, per la formazione di cantine (invece che n. 5 magazzini come previsto da progetto).

9.1 Metodo del confronto di mercato MCA (market comparison approach)

Per l'applicazione del metodo di stima prescelto si è svolta un'indagine di mercato per reperire immobili comparabili a quelli in oggetto, recentemente compravenduti e collocabili nel medesimo segmento di mercato.

9.1.1. Immobili comparabili

Gli'immobili comparabili rinvenuti sono i seguenti:

- A) Cantina sita a Trieste in via Zovenzoni Raffaele n. 1, al primo piano interrato, compravenduta in data 13.02.2018, per il prezzo di € 2.000,00;
- B) Cantina sita a Trieste in via Piccolomini Enea Silvio n. 2, al primo piano interrato, compravenduta in data 24.07.2018, per il prezzo di € 2.000,00;
- C) Cantina sita a Trieste in via del Ronco n. 7/I, al piano terzo interrato, compravenduta in data 02.08.2017, per il prezzo di € 5.000,00;

9.2 VALUTAZIONE

Il calcolo dei valori di stima e gli'immobili comparabili rinvenuti nell'ambito del medesimo segmento di mercato ed utilizzati per la valutazione, sono quelli evidenziati nel prospetto di calcolo allegato sub A).

Il risultato dell'applicazione dei metodi di stima sopra citati, ha restituito i seguenti valori di stima:

9.2.1 Valore di libero mercato

Magazzini subb 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e corridoio sub 12

Valore degli'immobili ultimati nella costruzione:

- € 10.903,06 x n. 22 cantine € 239.867,32

- Costo per l'ultimazione dei lavori - € 91.935,00

Valore di libero mercato € 147.932,32

9.2.2 Valore di vendita competitiva in ambito concorsuale

Nell'ipotesi si debba ricorrere alla vendita competitiva, al valore di libero mercato ricavato si applicherà, oltre alle detrazioni già indicate in precedenza, un deprezzamento del 15% in ragione della procedura concorsuale, per assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Magazzini subb 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e corridoio sub 12

Valore di mercato degli'immobili: € 147.932,32

- detrazione del 15% in ragione della procedura concorsuale - € 22.189,85

Valore di stima : **€ 125.742,47**

(pari a €/mq 374,02)

* * *

10. CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra esposto, tenuto conto delle risultanze della metodologia estimativa applicata e dei relativi conteggi, avuto riguardo alla situazione tecnico-giuridica del cespite ricadente nel fallimento, alla procedura concorsuale in atto, alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ad ogni altra circostanza nota influente, i sottoscritti attribuiscono ai beni immobili oggetto di stima, di proprietà del Fallimento Nuvola S.r.l., costituiti in unico lotto, come sopra descritti, il più probabile valore di mercato come di seguito arrotondato:

€ 126.000,00

(euro centoventiseimila/00)

* * *

Trieste, 05 marzo 2020

Gli Esperti Stimatori

Geom. Antonino PAPA

(firmato digitalmente)

Arch. Gianfranco BELTRAMINI

(firmato digitalmente)

Allegati: A) Estratto del piano in atti tavolari sub G.N. 12657/2010;

B) Tabelle di valutazione;

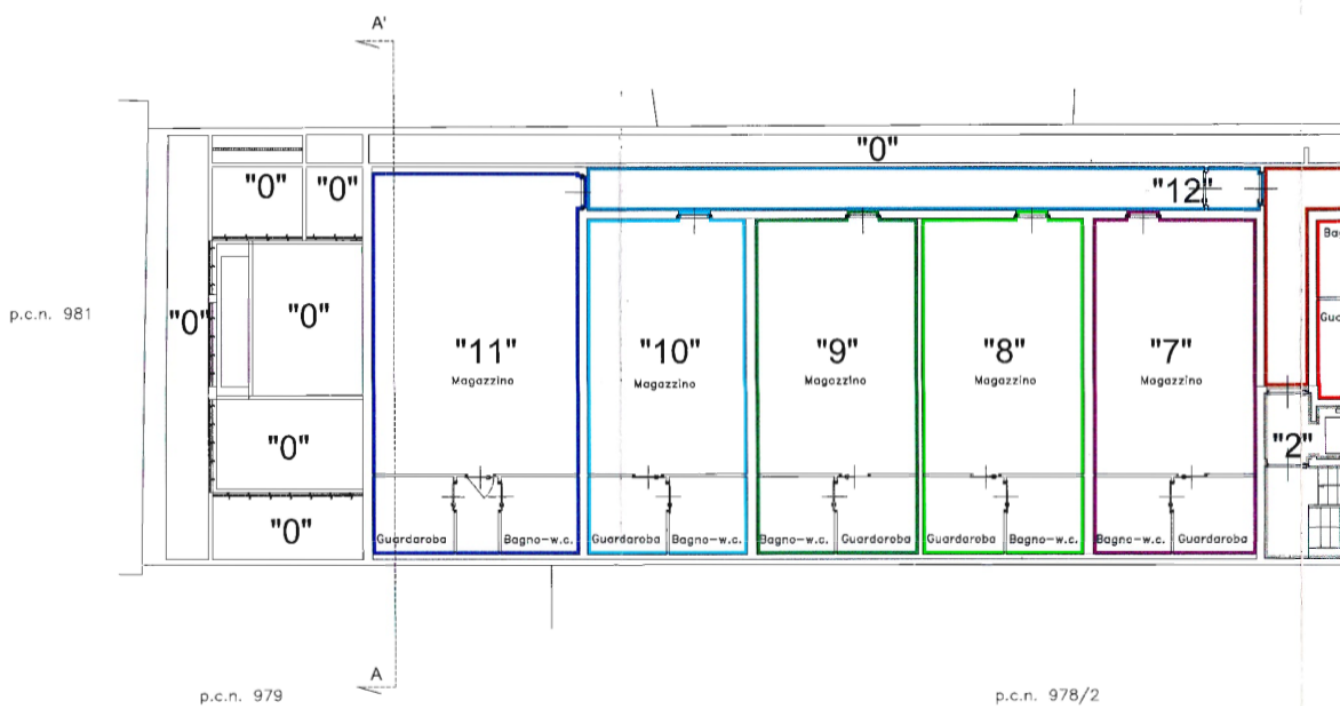
C) Computo metrico estimativo per l'ultimazione delle opere;

D) Documentazione fotografica.

ALLEGATO A)

Estratto del piano in atti tavolari sub G.N. 10143/2010

PIANTA del PRIMO PIANO
SCALA 1:100



ALLEGATO B)

Tabelle di valutazione

Magazzini subb 7-8-9-10-11

Tabella dei dati - data valutazione 04.03.2020

Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabili			Subject
	Comp. A	Comp. B	Comp. C	
Prezzo di mercato PRZ(€)	7.000,00 €	7.000,00 €	5.000,00 €	
Data DAT (mesi)	43,50	43,50	32	0,00
Superficie principale S1 (mq)	7,48	7,48	8,00	12,00
Livello di piano LIV (n)	-3	-3	-3	1
Stato di manutenzione STM (n)	5	5	3	5,00
Superficie commerciale SUP (mq)	7,48	7,48	8,00	12,00

Riepilogo degli indici mercantili

Indice informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione del prezzo	0,01
Saggio superficie principale	1,00
Saggio area esterna	0,10
Saggio del livello di piano	0,05

Analisi prezzi Marginali

Servizio

Costo nuovo servizio (€)	10.000,00 €
Vita del servizio (anni)	15
Vetustà (anni)	5
Pm (SER)	6.666,67

Stato di Manutenzione

P (STM) (da 1 a 5) (€)	500,00 €
Costo complessivo da 1 a 5 (€)	6.000,00 €

Punto	Classe	Incidenza da eseguire fino buono	Importo lavori da eseguire fino buono
1	Scarso	90%	5.400,00 €
2	Mediocre	70%	4.200,00 €
3	Sufficiente	50%	3.000,00 €
4	Discreto	30%	1.800,00 €
5	Buono	10%	600,00 €

Tabella Prezzi Marginali

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto		
	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Data DAT (mesi)	5,83 €	5,83 €	4,17 €
Superficie principale S1 (mq)	625,00 €	625,00 €	625,00 €
Superficie area esterna SAE (mq)	62,50 €	62,50 €	62,50 €
Servizio SER (n)	6.666,67 €	6.666,67 €	6.666,67 €
Livello di piano LIV (n)	350,00 €	350,00 €	250,00 €
Stato di manutenzione STM (n)	- €	- €	2.400,00 €

Tabella di valutazione

Prezzo di mercato e caratteristica	Comp. A	Comp. B	Comp. C
PRZ (€)	7.000,00 €	7.000,00 €	5.000,00 €
DAT (mesi)	- 253,75 €	- 253,75 €	- 133,33 €
S1 (mq)	2.825,00 €	2.825,00 €	2.500,00 €
LIV (n)	1.400,00 €	1.400,00 €	1.000,00 €
STM (n)	- €	- €	2.400,00 €
Prezzo corretto (€)	10.971,25 €	10.971,25 €	10.766,67 €

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%:

Differenza Percentuale Assoluta d% 1,90 < 10 %

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

Valore di Mercato 10.903,06 € diecimilanovecentotré Euro
diecimilanovecentotré/06 Euro

ALLEGATO C)

Computo metrico estimativo per l'ultimazione delle opere

MAGAZZINI SUBB 7-8-9-10-11 e CORRIDOIO BCNC SUB 12					
n°	DESCRIZIONE DELLE OPERE	Unità di misura	Prezzo Unitario (€/u.m.)	Quantità	PREZZO (Euro)
1	IMPIANTO IDRICO (completamento)	A corpo	€ 10.000,00	1	€ 10.000,00
2	IMPIANTO ELETTRICO A VISTA	A corpo	€ 6.500,00	1	€ 6.500,00
3	MODIFICA SERRAMENTI LUCERNAI (fornitura e installazione di motorizzazione)	Cad.	€ 300,00	20	€ 5.400,00
4	NUOVE PARETI IN BLOCCHI DI CEMENTO PER MURATURA FACCIA VISTA	Mq.	€ 30,00	400	€ 12.000,00
5	F.P.O. PAVIMENTO INDUSTRIALE IN CEMENTO	Mq.	€ 45,00	320	€ 14.400,00
6	CONTROSOFFITTO VANI CANTINE IN GRIGLIATO METALLICO	Mq.	€ 450,00	22	€ 9.900,00
7	F.P.O. PORTE VANI CANTINE	Cad.	€ 250,00	22	€ 5.500,00
8	F.P.O. SANITARI (lavandini lavamani)	Cad.	€ 200,00	22	€ 4.400,00
	TOTALE OPERE EDILI				€ 68.100,00
	SPESE TECNICHE (15% del totale)				€ 10.215,00
	UTILE IMPRESA (20% del totale)				€ 13.620,00
	IMPORTO TOTALE:				€ 91.935,00

ALLEGATO D)

Documentazione fotografica



Vista ingresso magazzini subb 7-8-9-10-11 e 12



Ingresso interno dei magazzini



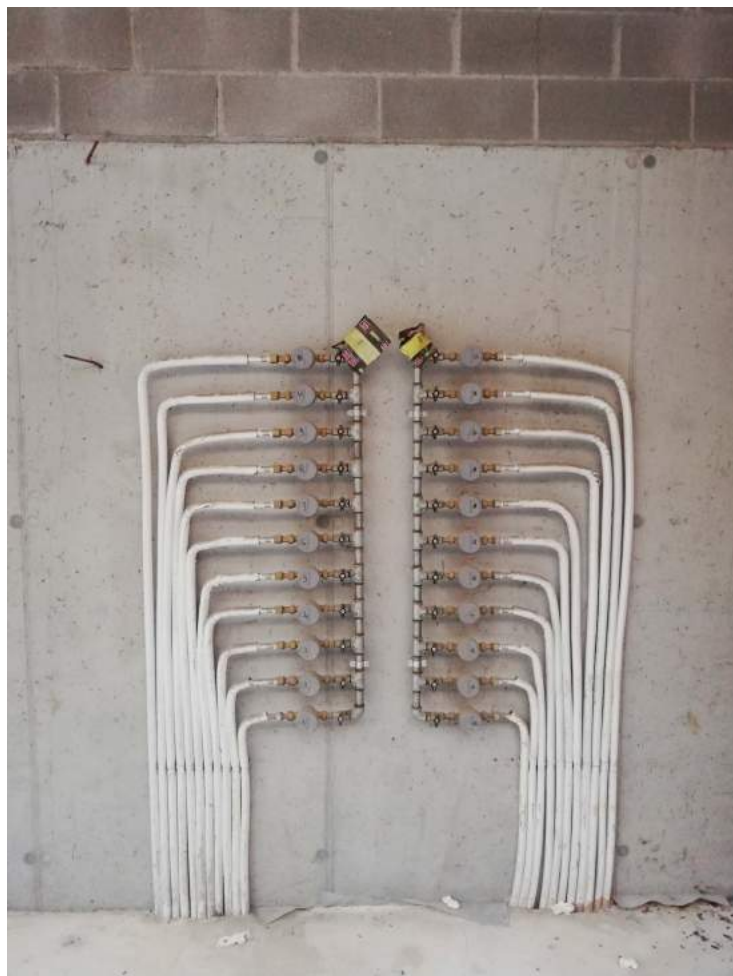
Locale



Idem



Lucernai



Valvole acqua