

Dott. Ing. Carlotta Bullo

Loc. Sistiana, 11 - 34011 Duino Aurisina (TS)

Studio: via Fabio Filzi, 6 34132 Trieste

Tel. +39 040 9776712 Cell. +39 349 2892175

E-mail: ing.carlottabullo@gmail.com

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

*Alloggio al primo piano dell' edificio sito al civ.n. 18 di via del Ghirlandaio in
Trieste - P.T. 2787 del C.C. di Rozzol. Terr.*

**Procedura di Liquidazione del patrimonio R.G. 853/2023 - Tribunale Ordinario
di Trieste**

Liquidatore della procedura: dott. comm. Luca Camerini

PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Carlotta Bullo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trieste con il n° A2458, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Trieste al n°94, è stata incaricata dal dott. comm. Luca Camerini, in qualità di nominato Liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio iscritta al N. R.G. 853/2022 del Tribunale Ordinario di Trieste, promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di redigere la presente relazione tecnica estimativa per la determinazione del valore di mercato dell'alloggio ubicato al primo piano dell'edificio sito al civ.n.18 di via del Ghirlandaio in Trieste, identificato presso l'Ufficio Tavolare di Trieste in P.T. 2787 del C.C. di Rozzol, con le congiunte 175/10000 p.i. della P.T. 2433 di Rozzol.

In base all'autorizzazione ad accedere agli atti depositati presso le Pubbliche Amministrazioni e terzi, ha acquisito gli elementi e i dati necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico. In data 21.05.2024 ha esperito il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, alla presenza del Liquidatore dott. comm. Luca Camerini, eseguendo la relativa ricognizione fotografica.

Avendo eseguito tutte le necessarie verifiche e accertamenti, redige la presente relazione peritale estimativa.

1. RISULTANZE TAVOLARI – CATASTALI

Stato tavolare

P.T. 2787 del C.C. di Rozzol Terr.

Foglio A (Prima parte)

Ente indipendente costituito dall' alloggio sito al primo piano della casa civ. n. 18 di v. del Ghirlandaio costruita sulla P.T. 2433 di Rozzol Terr. composto di due stanze e poggiolo, cameretta, cucina, bagno con wc e disobllo, orlato in verde e marcato "B", nonché ripostiglio al sottotetto, pure in verde e marcato "B".

Piano al G.N. 4021/58

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 30.09.1958 G.N. 4021

Si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la comproprietà di 175/10.000 p.i. della P.T. 2433 di Rozzol Terr.

Foglio B

Pres. 30.09.1958 G.N. 4021

Intavolato diritto di proprietà di questo ente sulla base del piano tav. e cat.....e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine (cancellato)

e dalla P.T. 2433 di Rozzol si trasporta:

Pres. 02.10.1957 G.N. 3975

Si annota il divieto di alienazione su questo ente senza il consenso dell'Istituto di Credito Fondiario delle Venezie.

Pres. 30.12.1958 G.N. 5211

Intavolato diritto di proprietà in base alla compravendita.. (cancellato v. sub G.N. 7587/1991)

Pres. 29.08.1991 G.N. 7587

Intavolato diritto di proprietà in base alla compravendita... (cancellato v. sub G.N. 4163/1995)

Pres. 05.05.1995 G.N. 4163

Intavolato diritto di proprietà in base al certificato di eredità (cancellato v. sub G.N.10569/2002 e v. sub G.N. 14875/2006)

Pres. 03.09.2002 G.N. 10569

Intavolato diritto di proprietà di 1/2 p.i. in base al contratto di compravendita (cancellato v. sub G.N. 14875/2006)

Pres. 13.10.2006 G.N. 14875

In base alla compravendita dd. 29.09.2006 si intavola il diritto di proprietà di questo ente a nome di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - in regime di separazione dei beni.

Pres. 02.11.2011 G.N. 13970

Si annota, presso tale ente, il fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art.167 C.C., destinando il bene a far fronte al bisogno della famiglia.

Pres. 24.05.2022 G.N.6152

Si annota l'apertura della procedura di liquidazione dei beni di XXXXXXXXXX e
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la nomina del liquidatore nella persona del dott. Luca
Camerini.

Foglio C

Pres. 30.09.1958 G.N. 4021

Dalla P.T. 2433 di Rozzòl Terr. si trasporta:

Pres. 02.10.1957 G.N. 3975 (cancellato da sub G.N.7587/1991)

Intavolato il diritto di ipoteca a favore dell'Istituto di Credito Fondiario delle Venezie....

e Pres. 19.11.1957 G.N. 4684 (cancellato da sub G.N.7587/1991)

Pres. 29.08.1991 G.N. 7587

In base all'atto di quietanza dd. Verona 8.2.1982, si intavola la cancellazione del diritto di
ipoteca iscritto sub G.N. 3975/57 e rinnovato sub G.N. 5540/77

Pres. 13.10.2006 G.N. 14876 PRINCIPALE

Intavolato il diritto di ipoteca... (cancellato da sub G.N.9849/2009)

Pres. 12.5.2009 G.N. 6005 PRINCIPALE

In base all'atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo fondiario dd. Trieste
7.5.2009 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BARCLAYS BANK
PLC, con sede in Milano, per complessivi Euro 151.500,00 di cui Euro 101.000,00 di

capitale, interessi, spese ed accessori, come da art. 6 del titolo, a peso di questo ente e sue p.i.

ACCESSORIE: per le p.i. P.T. 2433 s.c.c.

Pres. 3.8.2009 G.N. 9849

Si intavola la cancellazione del diritto di ipoteca iscritto sub G.N. 14876/2006.

Nota:

Per quanto attiene alla **P.T. 2433 (madre) del C.C. di Rozzol Terr.** si evidenzia quanto segue:

Foglio A (Prima parte)

....

cat. n. 55 fondo di mq 245.15 pari a tq. 68.10 fig. II in rosso

Escorp. dalla P.T. 349 (cat. nuovo: 11/3)

Piano al G.N. 3996/56

cat. n. 55

Escorp. dalla P.T. 2447

il tutto con sopra erette le case per le quali sono prenotati i N.ⁱ anagr. 197 e 199 di Rozzol rispett. i N.ⁱ civici 18 e 18/1 di via del Ghirlandaio.

Piano al G.N. 4021/58

Foglio A (Seconda parte)

Pres. 30.09.1958 G.N. 4020

Si annota che il muro divisorio fra la presente P.T. e la P.T. 2172 colorato in giallo è un muro comune.

...

Pres. 30.09.1958 G.N. 4021

si trasporta dalla P.T. 2447

Pres. 18.05.1957 G.N.1740

intavolata servitù attiva

....

Pres. 30.09.1958 G.N. 4021

Si annota che sulla presente partita sono erette le case per le quali sono prenotati i Ni. anagraf. 197 e 199 di Rozzol e i Ni. civici 18 e 18/1 di via del Ghirlandaio

e

si escorporano dalle case ad 4) i seguenti locali ed alloggi e si formano con gli stessi altrettante nuove P.T. a fianco dei medesimi segnate:

...

d) alloggio al primo piano (18) marcato B P.T. 2787

.....

Foglio B

Pres. 02.10.1957 G.N. 3975

Si annota (*tratteggiato in rosso G.N.5277/1959*) il divieto di alienare, dividere, ecc. senza il consenso dell'Istituto di Credito Fondiario delle Venezie in Verona.

Pres. 30.09.1958 G.N. 4021

Sulla base del piano in atti e con riferimento ai titoli ad 1) si intavola il diritto di proprietà al nome di:

.....

4) proprietari della P.T. 2787 : 175/10000

.....

Foglio C

In base all'atto di quietanza dd. Verona 8.2.1982, s'intavola la cancellazione del diritto di ipoteca iscritto sub G.N. 3975/57 a sollievo soltanto delle PP.TT. 2786 e 2787.

Pende G.N. 6152/2022 (annotazione della procedura di liquidazione - v. allegato)

Stato catastale

Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sez. Urb. O Foglio 7 Particella 11/3 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 557,77

Zona censuaria 1,

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA DEL GHIRLANDAIO n. 18 Piano 1 - 8

Dati di superficie: Totale: 62 m² Totale escluse aree scoperte: 58 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 13/10/2020 Pratica n. TS0037058 in atti dal 13/10/2020

RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 10379.1/2020)

Annotazioni: CLASSAMENTO RETTIFICATO, EFFICACE DALLA DATA DI NOTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 21 NOVEMBRE 2000 N. 342, ART.

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIESTE (L424Q) (TS)

Foglio 7 Particella 11/3

INTESTATO:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/1

La portineria risulta essere così identificata:

Sez. Urb. O Foglio 7 Particella 11/3 Subalterno 28

Classamento:

Rendita: Euro 284,05

Zona censuaria 1,

Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 2,5 vani

Indirizzo: VIA DEL GHIRLANDAIO n. 18/1 Piano T

Dati di superficie: Totale: 30 m² Totale escluse aree scoperte: 30 m²

Bene comune censibile - Partita speciale 0

Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424Q) (TS) Sezione ROZZOL

Foglio 7 Particella 11/3

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 1.070 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE GEOMETRICA del 14/08/1995 Pratica n. TS0103325 in atti dal 03/09/2009 (LA) G.N. 2797/95 (n. 867.1/1994)

2. CONCORDANZA TAVOLARE - CATASTALE

Le iscrizioni e la titolarità dell'immobile in trattazione sono in concordanza tra i due Uffici.

Tuttavia, dal punto di vista planimetrico non si arguisce una perfetta concordanza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto del bene riscontrato in sede di sopralluogo, poiché si sono osservate alcune lievi discrepanze, la cui descrizione si rimanda al paragrafo 7. Inoltre, si riscontrano alcune lievi differenze relative all'indicazione dell'altezza interna rispetto a quelle rilevate, a campione, in sede di sopralluogo. Ai fini di una perfetta corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in via prudenziale, si considera il costo per l'aggiornamento catastale dell'immobile oggetto di stima, il cui costo è stimato indicativamente in Euro 500,00.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'immobile oggetto della presente relazione estimativa consiste in un alloggio ubicato al primo piano, con soffitta al piano sottotetto, dell'edificio sito al civ. n. 18 di via del Ghirlandaio a Trieste. Più specificatamente, lo stabile ricade ai margini della fascia semicentrale del territorio comunale ed è situato in un asse viario parallelo a Viale d'Annunzio, a breve distanza da Piazza dei Foraggi. La zona è servita da mezzi pubblici ed è dotata di servizi. Tuttavia, la possibilità di parcheggio libero su suolo pubblico è da ritenersi limitata.

Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni '50 assieme ad un altro edificio, quest'ultimo distinto al civ.n. 18/1 ed eretto sul lato postico. Lo stabile mostra peculiarità costruttive e architettoniche proprie dell'edilizia di quell'epoca, anche in relazione al suo contesto. Il corpo di fabbrica nel quale ricade l'alloggio in esame prospetta sulla via del

Ghirlandaio, si eleva su otto piani fuori terra (compreso il pianoterra), più un piano sottotetto. La struttura portante è verosimilmente a telaio in conglomerato cementizio armato. I solai di interpiano e di copertura non hanno struttura visibile, ma in considerazione della tipologia costruttiva e dell'epoca di realizzazione del fabbricato, si può ragionevolmente presumere che siano misti.

L'accesso all'edificio avviene dalla via del Ghirlandaio dapprima mediante un cancello d'ingresso metallico, che costituisce l'ingresso comune anche all'altro fabbricato (civ. n. 18/1) situato nella parte tergale. L'anzidetto cancello si apre su un portico che conduce sia al cortile interno, che a sua volta si congiunge anche all'altro stabile collocato nella parte retrostante, sia al portone d'ingresso dell'edificio (civ. n.18). Lo stesso portone è raggiungibile attraverso alcuni gradini, in quanto si trova ad un livello di quota superiore rispetto alla quota del piano di calpestio della prima zona d'ingresso porticata. Il portone d'ingresso è a telaio con specchiature vetrate e si apre sull'atrio d'ingresso dello stabile, dal quale è possibile accedere al vano scale che collega i piani superiori. L'atrio d'ingresso condominiale è rifinito con un pavimento in piastrelle, mentre le pareti sono rivestite in materiale lapideo. Lo stabile è dotato d'impianto ascensore.

Le parti condominiali interne presentano finiture datate in linea con la tipologia edilizia dell'edificio e mostrano complessivamente uno stato manutentivo variabile dal mediocre al discreto, anche se in alcuni punti si sono riscontrati alcuni segni di deterioramento. Le condizioni manutentive delle facciate esterne sono complessivamente variabili dal sufficiente al mediocre/scarso, giacché segnate da alcune punte di degrado.

L'alloggio, sito al primo piano dello stabile, presenta un assetto distributivo semplice e si compone di due stanze, una cucina, un bagno wc, un ripostiglio ed un atrio d'ingresso /disimpegno. L'immobile presenta pavimenti in piastrelle. Il pavimento delle due stanze, la cucina e l'atrio d'ingresso è rifinito con piastrelle ceramiche di medesima tipologia. Le pareti sono in gran parte intonacate e tinteggiate, mentre quelle del bagno-wc e della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle di diversa tipologia compositiva e cromatica. L'atrio d'ingresso è tinteggiato con una tonalità cromatica diversa dagli altri vani. Il poggiolo è prospiciente la via del Ghirlandaio ed è accessibile dalla stanza adibita a camera

da letto, adiacente alla cucina. Lo stesso balcone, che si estende lungo la linea di facciata, è pavimentato in piastrelle, nonché delimitato da parapetto in parte costituito da una ringhiera, in parte da muratura.

Gli infissi esterni sono in gran parte a telaio ligneo e mostrano peculiarità alquanto datate, oltre che diversi segni di deterioramento. La portafinestra della stanza attigua al bagno-wc è invece a telaio metallico, con caratteristiche riconducibili ad un'epoca successiva e migliori condizioni manutentive rispetto ai restanti serramenti esterni. Le porte interne, di normale fattura, sono di tipo scorrevole e mostrano peculiarità riconducibile ad un'epoca più recente.

In sede di sopralluogo si è riscontrata l'assenza di un serramento di porta tra la cucina e l'atrio d'ingresso, con conseguente commistione tra i due stessi vani. Inoltre, il foro di apertura in corrispondenza della parete divisoria tra i suddetti vani, appare avere una dimensione più ampia rispetto alla larghezza del foro porta.

Il bagno-wc, dotato di finestra, è munito di lavabo, doccia, vaso e bidet.

L'unità immobiliare risulta essere asservita di impianto elettrico, idrico sanitario, gas e di riscaldamento centralizzato con unità terminali. All'interno della cucina si è riscontrata la presenza di un'apparecchiatura, presumibilmente per la produzione di acqua calda sanitaria, avente un terminale di scarico a parete, ovvero con "sbocco" diretto sulla facciata dell'edificio, in corrispondenza del poggiolo. In sede di sopralluogo non sono risultate reperibili le attestazioni di conformità degli impianti serventi l'immobile. Tuttavia, per quanto attiene all'impianto elettrico, dalle ricerche esperite presso il Comune di Trieste, risulta essere stata depositata una dichiarazione di conformità dd.11.09.2006 in relazione all'intervento eseguito con D.I.A. depositata nel 2006.

Dal punto di vista qualitativo l'immobile presenta finiture interne eterogenee, variabili dal normale al semplice, anche se in diverse parti sono apparse più datate. Nel complesso, lo stato di manutenzione e di conservazione interno dell'alloggio è da ritenersi in prevalenza variabile dal discreto al sufficiente, ma con alcune eccezioni. In particolare, si sono riscontrati diffusi segni di degrado in corrispondenza del soffitto del bagno-wc, alla vista

riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità. In sede di sopralluogo, si sono riscontrate alcune punte di deterioramento/degrado, in alcune parti delle finiture, dei serramenti esterni e del poggiole.

Come già argomentato, la soffitta è ubicata al piano sottotetto ed è accessibile dagli spazi comuni condominiali. L'ente è delimitato da pareti in muratura, nonché da una porta e una parete in listelli di legno. La pavimentazione è cementizia. L'altezza rilevata a campione è risultata variabile a seconda della pendenza delle falde della copertura e, in parte, risulta essere inferiore a 1,50 m. L'immobile mostra diverse punte di deterioramento e complessivamente le sue condizioni manutentive sono da ritenersi variabili dal mediocre allo scarso.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta essere abitato dagli stessi comproprietari.

5. SITUAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Di seguito sono indicati gli atti risultati reperibili, a seguito di formale istanza di accesso agli atti presentata presso il Comune di Trieste, con la precisazione che, non essendo state rilasciate attestazioni relative alle pratiche edilizie depositate, non è possibile avere certezza sul reperimento di tutta la documentazione in atti. La situazione edilizia e urbanistica è apparsa frammentaria. Nello specifico, è emersa l'esistenza dei seguenti atti riguardanti l'edificio:

- Licenza di costruzione Prot. Corr. n. 910/1-56 Prot. Gen. n. 50685 dd. 16.11.1956.
- Abitabilità e Utilizzazione rilasciata con atto Prot. Corr. n. 910/8-56 Prot. Gen. n. 45507 dd. 26.09.1958.

- Prot. corr. n. 87/12/1037 per restauro facciate (lato strada - corte).
- Prot. corr. n.12/1968/1991 per manutenzione straordinaria facciate.

Per quanto riguarda l'alloggio, in data 28.10.2002 risulta essere stata D.I.A. Prot. Corr. n. 02 – 42704/11/02/3513 riguardante un intervento di modifiche interne art.68 L.R. 52/91 e succ.mod. per la fusione di due unità immobiliari. La Comunicazione di fine lavori risulta essere stata depositata in data 08.01.2003.

Successivamente, in data 31.07.2006 risulta essere stata presentata una D.I.A. Prot. Corr. n. 11/2279-1/2006 per il ripristino delle due unità immobiliari al primo piano. La Comunicazione di fine lavori risulta essere stata depositata in data 27.09.2006.

Nel vigente P.R.G.C. di Trieste, l'edificio risulta collocato nelle “Zone B0 - Centro urbano di pregio ambientale” – “Comprendono prevalentemente le zone dell'espansione dei borghi asburgici non incluse nell'ambito delle zone A. Sono caratterizzate dalla continuità dello spazio degli isolati e dalla cospicua presenza di ville ed edifici di pregio storico - architettonico e di interesse storico - testimoniale.”.

6. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI CONDONATI

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

7. ACCERTAMENTO DI ABUSI EDILIZI E LORO SANABILITÀ

Gli atti documentali e gli elaborati progettuali risultati reperibili non sono da ritenersi completamente esaustivi, anche in termini di dettagli grafici, ai fini di una puntuale definizione della situazione edilizia e urbanistica dell'immobile in trattazione e consequenzialmente, si ritiene di non poter individuare la totalità di eventuali abusi edilizi effettivamente esistenti, considerata, altresì, la frammentarietà della situazione edilizia e urbanistica rilevata.

Per quanto concerne l'assetto distributivo interno dell'alloggio in argomento, dall'esame visivo eseguito in loco, non si sono riscontrate significative discrepanze rispetto alla pianta di progetto della D.I.A. dd. 31.07.2006 relativa al ripristino dell'unità abitativa e che, a sua volta, risulta essere in linea con l'elaborato progettuale originario dell'edificio. Tuttavia, visivamente si osservano alcune lievi differenze per lo più riguardanti il disegno delle pareti.

Come già esposto al paragrafo 3, in corrispondenza della parete divisoria tra la cucina e l'atrio d'ingresso si osserva un'apertura più ampia rispetto alla larghezza del foro porta. Ai fini della regolarità edilizia, in corrispondenza del foro di apertura, tra la cucina e l'atrio d'ingresso, si dovrà prevedere l'installazione di un serramento di porta affinché lo stesso atrio mantenga inequivocabilmente i requisiti di disimpegno al bagno -wc a cui si collega. Per la suddetta opera, si stima un costo indicativo pari a Euro 1.000,00.

Non essendo stato possibile reperire il progetto strutturale dell'immobile, né gli elaborati progettuali impiantistici, non è possibile stabilire la presenza di relative eventuali difformità, che, in ogni caso, sono accertabili sono mediante indagini tecniche specialistiche.

Dalle verifiche documentali esperite, non è risultato reperibile alcun titolo abilitativo inerente alla presumibile sostituzione di parte della finestra della stanza, riconducibile a epoche successive alla costruzione originaria dell'edificio. Seppur urbanisticamente il suddetto intervento, allo stato attuale, è soggetto al regime di attività di edilizia libera, ovvero a quanto disposto dalla L.R. 19/2009 e sue ss.mm.ii. Tuttavia, osserva che non vi

è omogeneità in termini di materiale. Alla luce di ciò, non è escludibile la previsione di una sostituzione e/o revisione, ove necessario.

Come già argomentato al precedente paragrafo 3, in sede di sopralluogo non sono risultate reperibili le attestazioni di conformità degli impianti. Tuttavia, dalle verifiche eseguite presso il Comune di Trieste, per quanto concerne l'impianto elettrico è emersa l'esistenza di una dichiarazione di conformità emessa in data 11.09.2006 in relazione all'intervento di ripristino dell'alloggio eseguita con la D.I.A. del 2006.

In via cautelativa, si considera la necessità di dover procedere con una verifica degli impianti, oltre che alla verifica dell'adeguamento del bene alle vigenti normative in materia di ventilazione e areazione. La nicchia (con sportello ligneo) in cui sono alloggiati i contatori, tra cui quello gas, dovrà essere verificata e adeguata alle norme vigenti. Non sono escludibili adeguamenti e/o messe a norma degli impianti ai fini dell'emissione delle relative dichiarazioni di conformità e/o di rispondenza, qualora si rendesse necessario, secondo quanto disposto dal D.M. 37/2008. Il costo complessivo delle suddette operazioni è stimato indicativamente in Euro 2.400,00, fatti salvi eventuali ulteriori costi non definibili allo stato attuale, in quanto accertabili solo mediante indagini specialistiche. Per quanto attiene al terminale dello scarico a parete dell'apparecchio collocato nella cucina, considerate le prescrizioni delle norme tecniche UNI di riferimento, oltre che il Regolamento edilizio, si ritiene necessario dover prevedere una sua rimozione, con relativi adeguamenti, allo stato attuale non determinabili, poiché definibili solo mediante indagini specialistiche.

Per quanto riguarda le parti comuni, non è possibile stabilire con dati certi la presenza di eventuali abusi edilizi, stante la non completa accessibilità a tutte le parti comuni e la frammentarietà rilevata in merito alla situazione edilizio-urbanistica dell'immobile.

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

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

9. SPESE CONDOMINIALI

A seguito di specifica richiesta, l'Amministrazione Aesse Gestioni Immobiliari S.n.c., con sede in Trieste, in data 18.09.2024, ha comunicato che l'importo annuo delle spese esercizio 2024/2025 è pari a € 1.713,03. Per quanto attiene alle spese insolute, dalla documentazione contabile pervenuta si desume un debito avente un importo pari a € 475,97.

Per quanto attiene alle eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili, dalla comunicazione pervenuta non si arguiscono espliciti dettagli. Tuttavia, per ulteriori dettagli, si rimanda alla Distinta delle spese - Preventivo Esercizio Ordinario dal 01.05.2024 al 30.04.2025, inviato dalla stessa Amministrazione.

10. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D. Lgs. n.192/2005 e ss.mm.ii. l'immobile deve essere dotato dell' attestato di prestazione energetica. Non essendo risultato reperibile, si stima un costo per la sua redazione pari a Euro 250,00.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione tecnico estimativa, si è considerato il suo stato di fatto riscontrato al momento sopralluogo, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche, funzionali, ambientali, nonché di tutte le caratteristiche tipologico costitutive del bene stesso. Per il calcolo del valore di mercato si è applicato il procedimento sintetico - comparativo, mediante indagini dirette considerando il prezzo pagato a metro quadrato di superficie commerciale per immobili compravenduti posti nella medesima zona e aventi caratteristiche confrontabili con quelle dell'immobile in esame. Per completezza di analisi sono state espletate, altresì, indagini di mercato indirette, tenendo conto degli indicatori di mercato individuati su qualificate pubblicazioni degli Osservatori immobiliari.

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

COMPUTO SUPERFICI	SUPERFICIE LORDA (m²)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m²)
Alloggio	56,94	1,00	56,94
Poggiolo	12,34	0,30	3,70
Soffitta	3,51	0,25	0,88
Valore totale			61,52
Valore totale arrotondato			62,00

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

Valore dell'immobile = $62,00 \text{ m}^2 \times 1.480,00 \text{ €./m}^2 = \text{€}. 91.760,00$

A detrarre:

- riduzione pari al 5% per assenza di garanzia da vizi = €. 4.588,00
- spese per aggiornamento catastale (v. punto 2) = €. 500,00
- spese per regolarizzazioni (v. punto 7) = €. 3.400,00
- spese per redazione dell'attestato di prestazione energetica (v. punto 15) = €. 250,00

Valore finale dell'immobile = €. 83.022,00

Valore finale arrotondato dell'immobile = €. 83.000,00

RIEPILOGO

Il valore dell'alloggio ubicato al primo piano, con soffitta al piano sottotetto, dell'edificio sito al civ. n.18 di via del Ghirlandaio in Trieste, censito presso l'Ufficio Tavolare di Trieste in P.T. 2787 del C.C. di Rozzol Terr., con le congiunte 175/10.000 p.i. della P.T. 2433 di Rozzol Terr. è stimato in Euro 83.000,00.

Trieste 19.09.2024

In fede

dott. ing. Carlotta Bullo

- ricognizione fotografica Libro maestro P.T. 2787 C.C. di Rozzol Terr.
- copia titolo di provenienza e atti tavolari significativi;
- copia stralcio del Piano tavolare G.N. 4021/58;
- visure catastali e relative planimetrie;
- copia stralcio dei progetti rinvenuti presso il Comune di Trieste;
- comunicazione dell'Amministrazione condominiale;
- documentazione fotografica.