



comune di trieste
piazza Unità d'Italia 4
34121 Trieste
tel 040 6751
www.comune.trieste.it
partita iva 00210240321

**DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI, FINANZA DI PROGETTO E
PARTENARIATI**

Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare
Ufficio Attività e Servizi Tecnici

Direttore di Dipartimento: ing. Giulio Bernetti
Direttore di Servizio: dott. Luigi Leonardi
Responsabile di P.O. : per. ed. ind. Daniele Premrov

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti al piano terra dello stabile ubicato in via
Genova 11 sulla p.c.n. 1715 del C.C. di Trieste



Premessa

La presente relazione di stima viene redatta al fine di ricercare il più probabile valore da attribuire agli immobili siti al piano terra dello stabile ubicato in via Genova 11 sulla p.c.n. 1715 del C.C. Di Trieste. Trattasi di un immobile destinato ad uso ufficio, di proprietà comunale, e di un immobile adibito ad uso wc, che risulta per il 50% di proprietà comunale.

1) Situazione Tavolare

Partita Tavolare n. 60211 di Trieste

A. (Prima parte)

Numero della partita tavolare: 60211 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)
<u>8130/91</u>	<u>UNITA' CONDOMINIALE</u> <u>UFFICIO</u> <u>PIANO TERRA</u> <u>11 Via Genova</u> <u>1715</u> <u>SP226</u> <u>4"</u> <u>ROSSO</u> <u>Piano P.GN. 8130/91</u>		

A.
(Seconda parte)

I s c r i z i o n i

Numero della posta	
	Pres. <u>12.9.91</u> G. n. <u>8130</u>
<u>1</u>	<u>Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1 sono di pertinenza 76/10000</u> <u>comproprietà del C.T. 1</u> <u>io. P.T. SP226</u>

B.

Numero della posta	Iscrizioni	
	Pres. 12.P.PI	G.N. 8130
1	In base al piano tav. e cat. prot. n. 813/PI nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di: <u>"Assicurazioni Generali" - soc. per Azioni sede in Roma.</u>	
2	In base al contratto di compravendita da 19.04.1995 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di: COMUNE DI TRIESTE	

Foglio C – Aggravi: nulla

Partita Tavolare n. 60212 di Trieste

A. (Prima parte)

Numero della partita tavolare: 60212 Comune catastale Trieste

Numero catastale	Designazione della particella (numero di caso, genere di coltura)	Numero catastale	Designazione della particella (numero di caso, genere di coltura)
8130/PI	ORPO TAVOLARE 1° UNITA' CONDOMINIALE costituita da WC sito al Vano Scale al pianoterr della casa civ. n. 11 via Genova costruita sulle p.c. n. 1315 in P.T. 5P126 mercato "5" 21 annuone P.avo al GN. 8130/91		

A.
(Seconda parte)

Numero della posta	Iscrizioni	
	Pres. 12.9.PI	G.N. 8130
1	Si rende evidente che all'unità condominiale c.t. 1° sono di pertinenza 4/10.000 improprietà del c.t. 1° in P.T. 5P126	

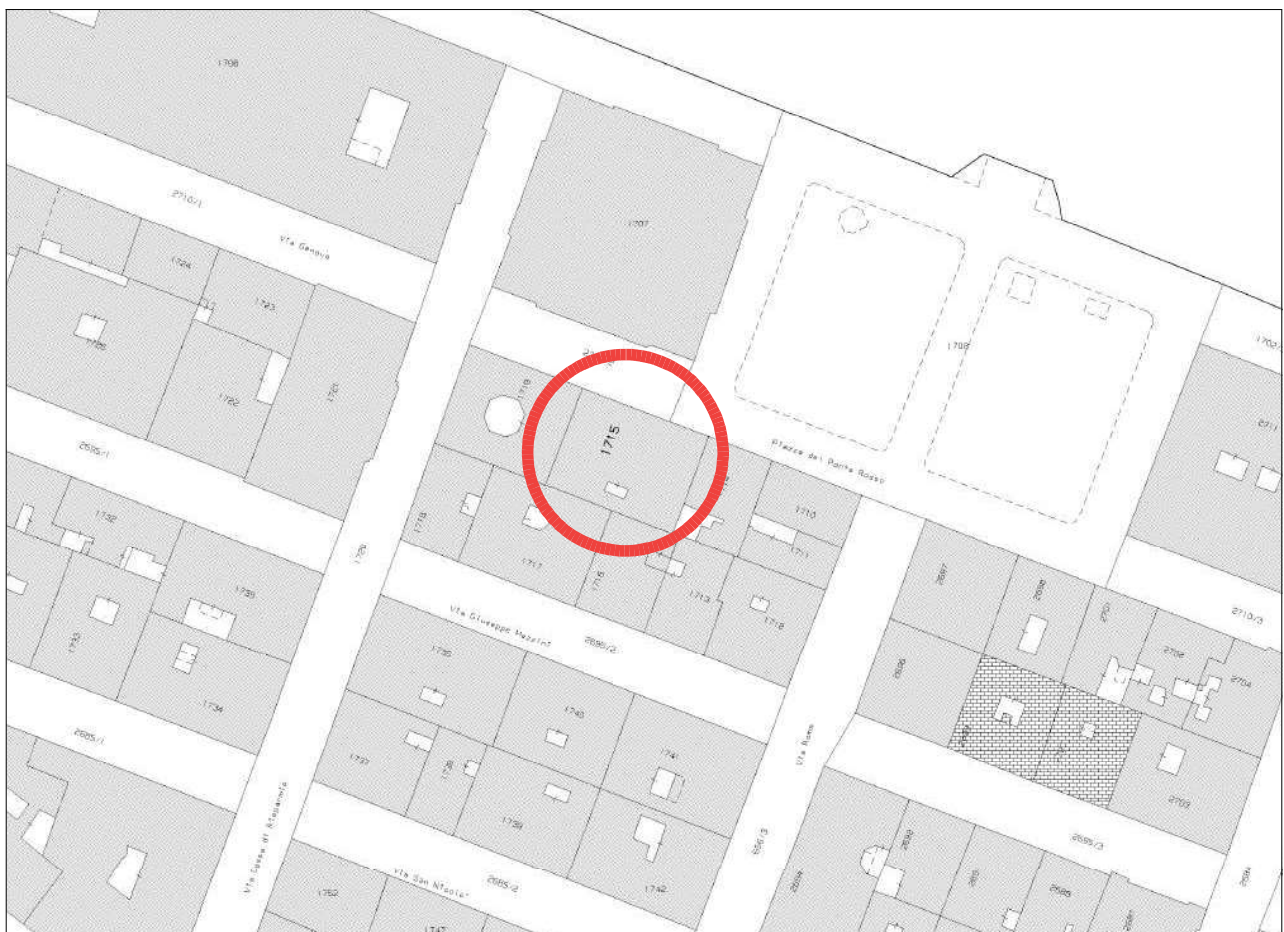
B.

Numero della posta	Iscrizioni	
	Pres. 12-P.1	G. N. 8130
1	In base al piano tav. e cat. prot. n. 813/P1 nella partita di origine, si intavola il diritto di proprietà del <u>C.T. 1°</u> a nome di: <u>"Assicurazioni Generali - Soc. per Azioni" sede in Romy con 1/2 p.i. -</u>	
	3848/48	Pres. 16.4.1992 G. N. 3878
2	In base alle compravendite del 4.3.1992 si intavola il diritto di proprietà di: ad 1/2 p.i. del C.T. 1° a nome di: prop. no-tempore u.c. C.T. 1° in P.T. 60208 con 1/2 p.i.	
	4886/95	Pres. 26.05.1995 G. N. 4886
3	In base alle compravendite del 19.04.1995 si intavola il diritto di proprietà di 1/2 p. del C.T. 1° e nome di: <u>CONUNE DI TRIESTE</u> con 1/2 p.i.	

Foglio C – Aggravi: nulla

2) Situazione all'Agenzia delle Entrate di Trieste

Mappa Catastale



Estratto mappa p.c.n. 1715 f.m. 16 C.C. di Trieste

a) Catasto Fondiario

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2021

Data: 05/10/2021 - Ora: 08.31.32 Fine
Visura n.: T22347 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424A) Sezione di TRIESTE (Provincia di TRIESTE)
Catasto Terreni	Foglio: 16 Particella: 1715

Area di enti urbani e promiscui

DATI IDENTIFICATIVI											DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Domicile	Agrario	TIPO MAPPALE del 18/02/1991 protocollo n. 88485 in atti dal 23/10/2003 (G.C) G.N.2075/88 (n. 1913.1/1987)			
						ha	are		ca	04				80		
1	16	1715		-	ENTE URBANO											
Notifica						Partita		1								
Annotazioni		rettifica														

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L424 - Sezione - SezUrb V - Foglio 16 - Particella 1715

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

b) Catasto Fabbricati

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2021

Data: 05/10/2021 - Ora: 08.28.53 Fine
Visura n.: T21633 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: V Foglio: 16 Particella: 1715 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	V	16	1715	4	1		A/10	3	1 vani	Totale: 19 m²	Euro 531,95 L. 1.030.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Indirizzo VIA GENOVA n. 11 piano: T.

Annotazioni ufficio

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIESTE con sede in TRIESTE	00210240321*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/1995 protocollo n. 75130 Volture in atti dal 17/08/2001 Repertorio n.: 48390 Rogante: SEGRETARIO COMUNE Sede: TRIESTE Registrazione: PU Sede: TRIESTE Volume: 1 n. 618 del 05/05/1995 (RT) COMPRAVENDITA (n. 27561/1995)			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L424 - Sezione A - Foglio 16 - Particella 1715

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale subalterno 4 (ufficio)

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424) Provincia di TRIESTE
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: V Foglio: 16 Particella: 1715 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	16	1715	5	Cens.	Zona	C/2	16	1 m ²	Totale: 2 m ²	Euro 7,23	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo VIA GENOVA n. 11 piano: T. effettuata con prot. n. T50165935/2008 del 25/09/08												
Notifica							Partita	-	Mod.58		-	
Annotazioni wc paragonato a ripostiglio												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIESTE con sede in TRIESTE	00371710326	(1) Proprietà per 1/2
2	VITAL S.R.L. con sede in TRIESTE	02087370264*	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 23/05/2002 protocollo n. 00060384 Voltura in atti dal 22/07/2002 Repertorio n.: 35241 Rogante: CHERSI Sede: TRIESTE Registrazione: AP Sede: TRIESTE Volume: 2 n.: 1995 del 05/06/2002 (M) COMPRAVENDITA (n. 14806 2/2002)			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L424 - Sezione A - Foglio 16 - Particella 1715

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale subalterno 5 (servizio)

Allegato 1 : Planimetrie catastali NCEU

3) Dati metrici

I dati metrici sotto elencati sono stati calcolati graficamente sulla base dei progetti e grafici depositati presso l'archivio disegni del Comune di Trieste.

Superfici commerciali:

(al lordo delle murature perimetrali, di spina e di tramezzi interni)

Vano adibito ad ufficio : 19,00 mq (proprietà al 100%)

Vano adibito a wc : 2,00 mq (proprietà al 50%)

Superficie commerciale complessiva di vendita: (19,00 + 1,00) mq = 20,00 mq

4) Situazione Urbanistica

Variante al P.R.G.C. vigente di assestamento di livello comunale anno 2018. approvata con DC n. 36 dd 27.07.2018.

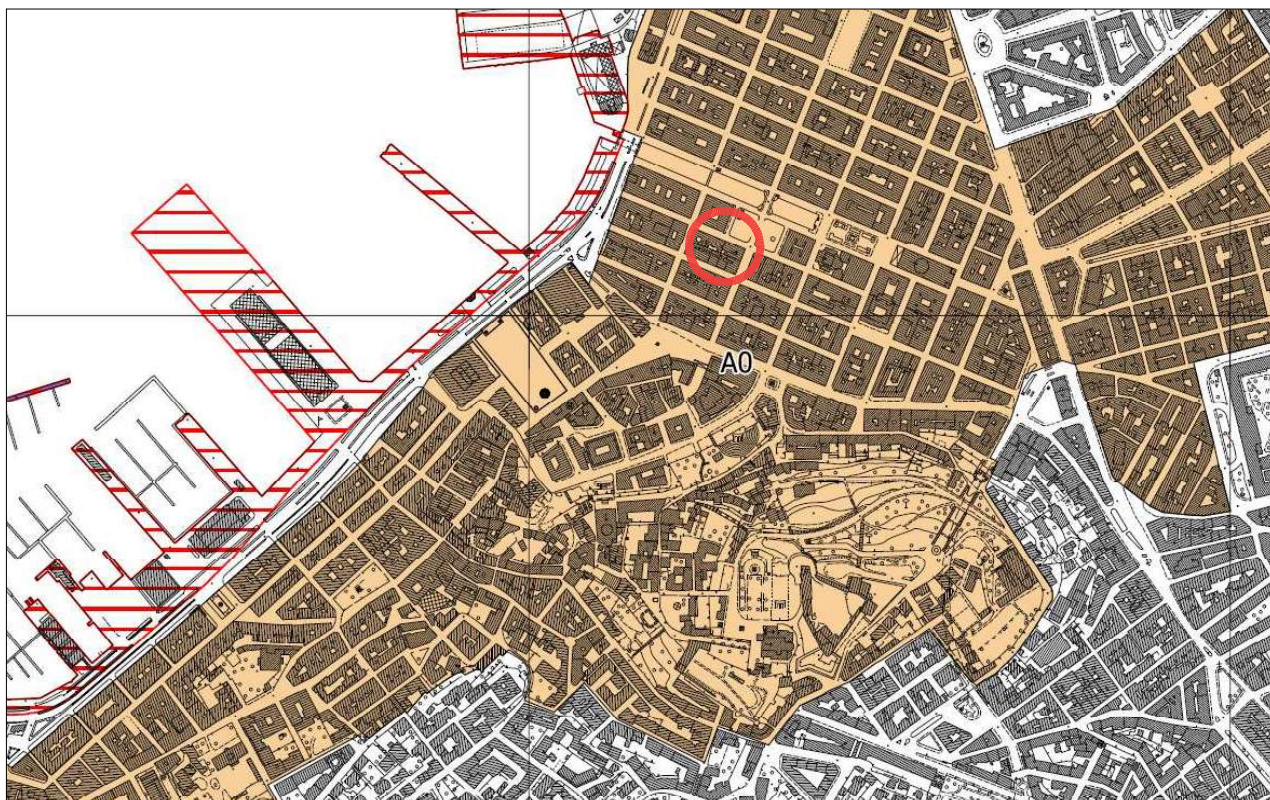
P.R.G.C. vigente approvato con delibera di C.C. n. 48/2015, integrato con D.C. n. 5/2016, di cui è stata confermata l'esecutività con D.P.R. F.V.G. n. 085/Pres. dd. 26/04/2016 e s.m.i..



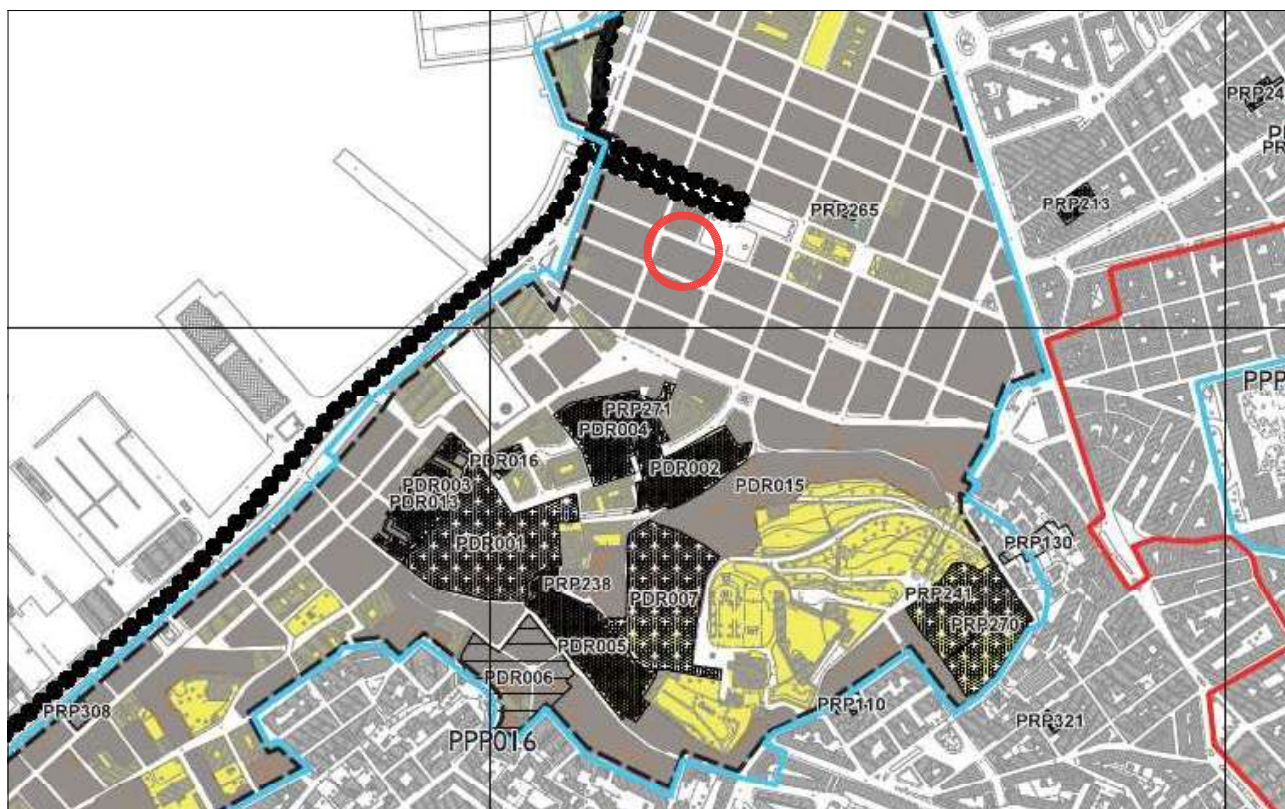
Estratto tav. 4 elaborato "PO2 – Zonizzazione"

L'immobile ricade in zona "A0 – Centro storico", compreso nel perimetro del Centro storico primario, le cui caratteristiche sono riportate per intero nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato al presente rapporto di valutazione.

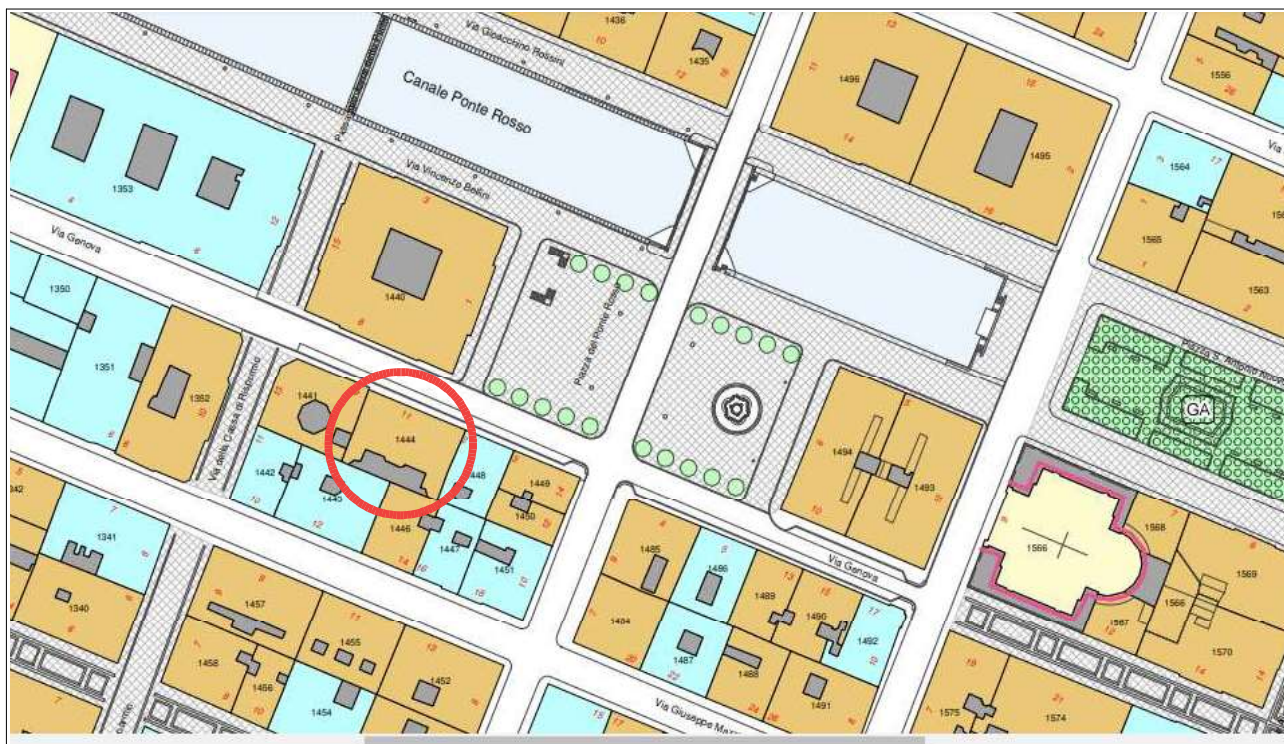
La zona è inoltre soggetta al "Piano Particolareggiato del Centro Storico di iniziativa pubblica di Trieste", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 28/06/2021, esecutiva il 31/07/2021. Tale delibera ha contestualmente approvato anche la Variante al P.R.G.C. n. 8, ai sensi dell'art. 63 quater della L.R. n. 5/2007.



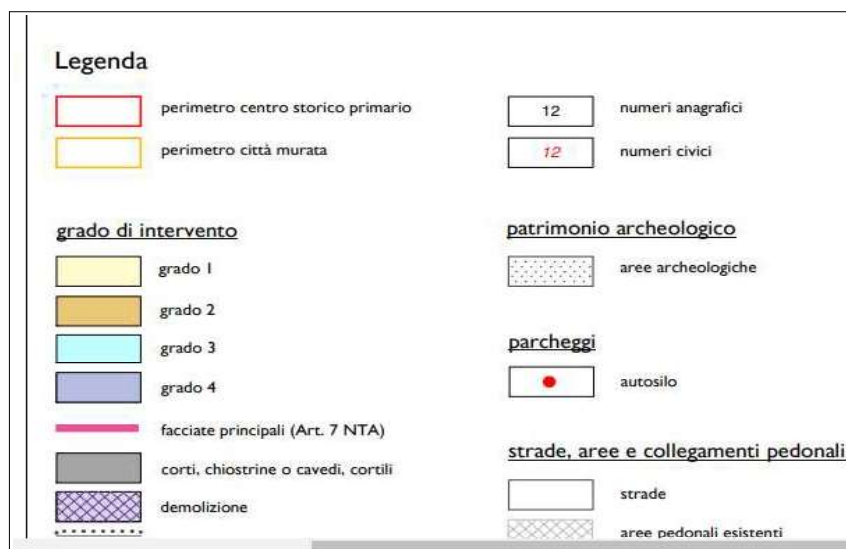
Estratto tav. 2 elaborato “PO6 – Ambiti assogettati a pianificazione attuativa”



Estratto tav. 2 elaborato “A6 – Ricognizione pianificazione attuativa”

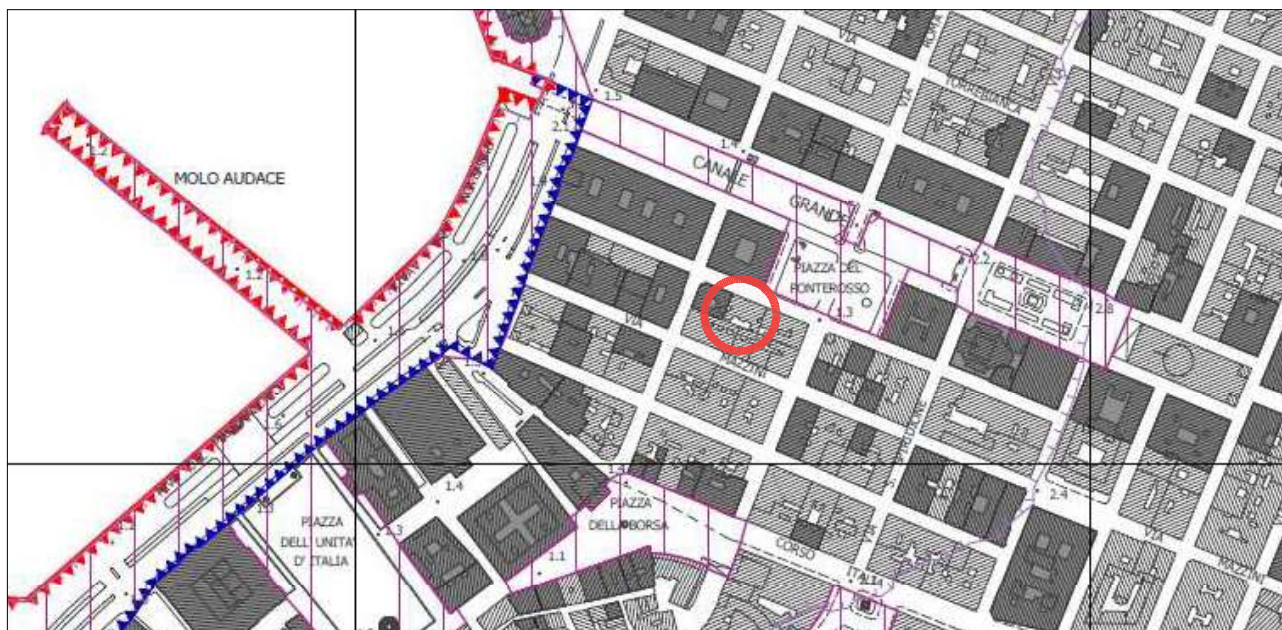


Estratto del “Piano Particolareggiato del Centro Storico di iniziativa pubblica di Trieste”- tav. C3 - elaborato “Gli elementi del Piano” e relativa legenda



L'edificio ubicato in via Genova 11 è compreso nell'isolato n. 86 del centro storico, la cui scheda è riportata nell'elaborato “Ap1b – Schedatura isolati 071 – 130”. E' inoltre soggetto a quanto previsto dall'Art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra citato Piano Particolareggiato, che prevede, per suddetto edificio, il Grado 2 - Conservazione e risanamento degli elementi tipologici e architettonici degli “Edifici di rilevante interesse architettonico”.

5) Vincoli



Estratto tav. 4 elaborato “A5 - Vincoli”

Il bene non è soggetto a vincoli di piano

6) Documentazione progettuale - abitabilità

Presso l'archivio progetti del Comune di Trieste è stata reperita la seguente documentazione, riguardante la costruzione dell'intero edificio di via Genova 11:

- “Progetto di una casa di civile abitazione da erigersi sui terreni N° tav. 795 e 796 di città di proprietà dei sig.ri Eredi di Jacob Brunner”, approvato con Decreto prot. 34517/04 dd. 08/06/1904 del Magistrato Civico;
- “Modificazioni facciata da costruirsi sui terreni tav. 795 e 796 di Città”, approvato con Decreto prot. 47899/04 dd. 22/07/1904 del Magistrato Civico;
- “Permesso di Abitabilità per la casa costruita in seguito al decreto di fabbrica N. 34517/04” dd. 22/07/1905.

Presso l'archivio generale del Comune di Trieste è stata reperita anche la seguente pratica di Condonò Edilizio, con cui sono state sanate le opere abusive di trasformazione da ex cucina del portiere in ufficio per il servizio di vigilanza igienico sanitaria, relative al sub. 6 (ora sub. 4):

- Condonò Edilizio n° 0253572800/3 – Mod. 47/85-D, prot. n. 26356 dd. 28/03/1988 – relativo al sub. 6 dello stabile ubicato in via Genova 11.

Si specifica che le unità immobiliari oggetto della presente valutazione risultano conformi ai progetti sopra citati.

Allegato 2: Progetti approvati con Decreto prot. 34517/04 dd. 08/06/1904 e con Decreto prot. 47899/04 dd. 22/07/1904 del Magistrato Civico;

7) Stato dei Luoghi

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono ubicati al pianoterra di uno stabile di tipo signorile sito in via Genova 11, in prossimità di Piazza Ponte Rosso, in una zona centrale, molto frequentata e di passaggio, limitrofa a Piazza Unità. La zona risulta inoltre ben collegata ai servizi.

L'immobile corrispondente al subalterno 4 risulta di proprietà comunale, ha destinazione catastale ad uso ufficio ed è costituito da un unico vano di 19 mq, di forma rettangolare ed allungata. Un tempo adibito a cucina del portiere del palazzo, è stato poi trasformato in ufficio di vigilanza per il mercato di piazza Ponterosso. A seguito dell'eliminazione del mercato, è poi rimasto inutilizzato ed è stato locato. Ad oggi non risultano in essere contratti di locazione.

Il pavimento è realizzato in piastrelle di gres, le pareti sono intonacate al civile con abbassamento tinteggiato ad olio, l'unica finestra prospiciente sulla chiostrina interna è realizzata in pvc bianco con vetri termici, parzialmente tamponata da un locale realizzato come ampliamento all'interno della chiostrina.

Le condizioni di manutenzione sono normali. Il locale è dotato di acqua corrente ed elettricità, mentre manca il riscaldamento. Vi è un impianto di climatizzazione, il cui funzionamento deve essere verificato.

Il vano, pur essendo destinato ad uso ufficio, non soddisfa ad oggi pienamente i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, in particolare manca il servizio igienico previsto per i locali ad uso direzionale e la superficie aeroilluminata è inferiore a quella minima obbligatoria.

L'immobile corrispondente al subalterno 5 risulta di proprietà comunale per il 50%, è costituito da un piccolo vano cieco di 2 mq destinato ad wc.

Allegato 3: documentazione fotografica

8) Criterio di stima

Per determinare il valore degli immobili allo stato attuale viene utilizzato il criterio di stima cosiddetto "**sintetico-comparativo**", attraverso la comparazione dei valori per beni consimili posti nell'ambito della zona in questione, desunti dalle pubblicazioni in seguito riportate. Viste le due differenti destinazioni d'uso degli immobili oggetto di valutazione (direzionale e residenziale), vengono utilizzati differenti prezzi unitari per il calcolo del valore dei beni.

Valore immobile destinato ad uso ufficio

Vengono rilevati i prezzi unitari relativi alla destinazione d'uso direzionale, in particolare:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate: valori per uffici ubicati in zona centro storico – stato conservativo ottimo: minimo 1.350,00 €/mq., massimo 2.100 €/mq.;
- Borsino immobiliare della F.I.A.I.P.: valore per uffici ubicati in zona centro storico - stato conservativo non specificato: minimo 1.000,00 €/mq., massimo 1.600 €/mq.;

Dal confronto tra tali valori si rileva che i dati dell'Agenzia delle Entrate si discostano sensibilmente da quelli pubblicati da F.I.A.I.P.; va rilevato, tuttavia, che per i valori F.I.A.I.P. non è specificato lo stato conservativo dell'immobile, che pertanto può essere ipotizzato "normale", mentre i valori dell'Agenzia delle Entrate fanno riferimento ad uno stato conservativo ottimo. Vista la peculiarità dell'immobile il quale, pur avendo come

destinazione d'uso "ufficio", in natura si configura come un unico vano, posto a livello seminterrato e di dimensioni modeste e difficilmente adeguate ad essere utilizzato in quanto tale, si propone di utilizzare i valori minimi proposti da dall'Agenzia delle Entrate per uffici "al nuovo" ubicati in centro storico, mentre si mantengono quelli medi per i valori pubblicati da F.I.A.I.P. per uno stato di conservazione normale. Per cercare di individuare il più corretto valore di riferimento per un immobile "a nuovo" si propone di confrontare la media dei sopra citati valori. Pertanto:

$$(1.350,00 \text{ €/mq} + (1.000,00 \text{ €/mq} + 1.600,00 \text{ €/mq})/2)/2 = (2.650,00 \text{ €/mq})/2 = 1.325,00 \text{ €/mq}.$$

Si ottiene così il nuovo prezzo unitario a nuovo di riferimento per l'immobile, pari a 1.325,00 €/mq.

Per valutare poi gli immobili nello stato attuale in cui versano, sono applicati determinati coefficienti correttivi che fanno riferimento alla condizioni estrinseche ed intrinseche della realtà in oggetto. Tali coefficienti correttivi vengono desunti dalla pubblicazione "il Consulente Immobiliare", in particolare:

- coefficiente 1 da applicarsi per uffici ubicati in edifici residenziali siti in centri storici;
- coefficiente 0,95 da applicarsi per uffici ubicati in piano seminterrato;
- coefficiente 0,95 per unità immobiliari sprovviste di idonei impianti di riscaldamento;
- coefficiente 0,65 per la vetustà di edifici di tipo signorile costruiti oltre 60 anni fa in stato di conservazione buono (relativa all'intero edificio di via Genova 11);

Il prezzo unitario, come sopra calcolato per gli edifici a nuovo (1.325,00 €/mq €/mq), viene moltiplicato per i coefficienti correttivi sopra esposti al fine di ottenere il valore unitario attuale per l'immobile in questione, nelle condizioni in cui ad oggi l'edificio si trova, come risulta dal seguente conteggio:

$$1.325,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,65 = 777,28 \text{ €/mq}$$

Il valore complessivo dell'immobile risulta pertanto pari a:

$$777,28 \text{ €/mq} \times 20,00 \text{ mq} = 15.545,60 \text{ €}.$$

Poichè tuttavia, per l'utilizzo del vano sub 4 come ufficio occorre ottemperare alle normative igienico-sanitarie vigenti, si rende obbligatorio realizzare all'interno un servizio igienico ed un adeguato impianto di aerazione forzata; dall'ammontare della stima pertanto va sottratto l'importo previsto per tali lavorazioni. Si stima che il costo di tali lavorazioni ammontino ad €. 5.500,00.

$$15.545,60 \text{ €} - 5.500,00 \text{ €} = 10.545,60 \text{ €}$$

Si evidenzia che tale valore tiene conto sia della destinazione prevalente degli immobili (uso ufficio), sia delle opere di manutenzione straordinaria necessarie per l'adeguamento dell'ufficio ai requisiti igienico sanitari obbligatori previsti dalla normativa vigente.

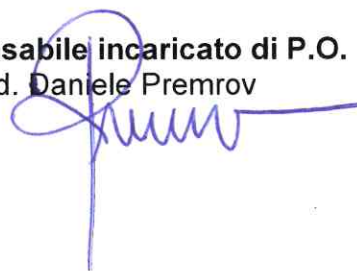
10)Conclusioni

Alla luce di quanto sopra riportato, si rileva che il valore complessivo degli immobili oggetto della presente valutazione ammonta ad €. 10.545,60, arrotondato ad **€. 10.500,00 (diecimilacinquecento/00)**.

Il tecnico incaricato
Arch. Renata Moimas



Il Responsabile incaricato di P.O.
Per. ed. Daniele Premrov



Visto:
Il Direttore del Servizio
Dott. Luigi Leonardi



Allegati:

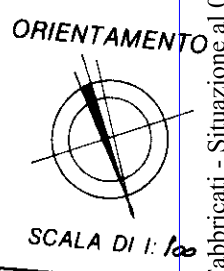
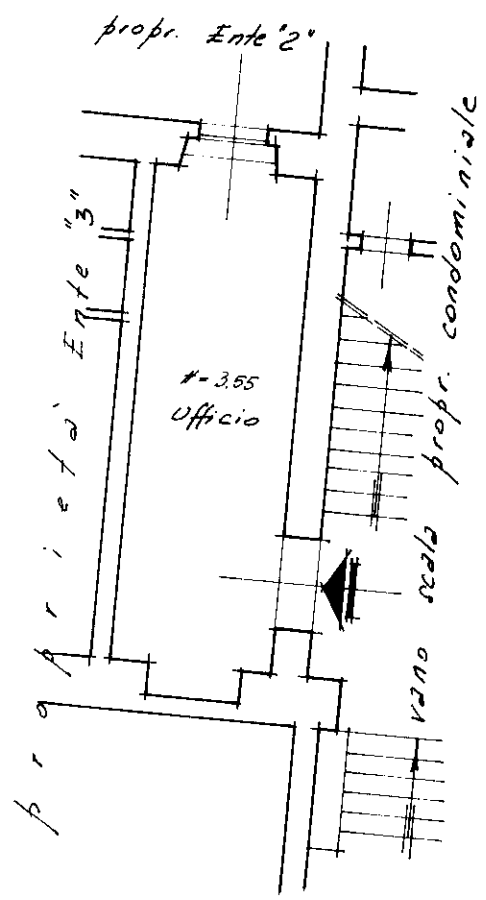
Allegato 1: Planimetrie catastali;

Allegato 2: Progetti approvati con Decreto prot. 34517/04 dd. 08/06/1904 e con Decreto prot. 47899/04 dd. 22/07/1904 del Magistrato Civico;

Allegato 3: Documentazione fotografica.

Allegato 1
Planimetrie catastali

PIANTA PIANOTERRA



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
F. 16
n. 1715 sub. 4

Compilata dal geometra
Umberto Pestel
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo de i geometri
della provincia di Trieste n. 331
data 16.07.91 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

19/07/1991

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/05/2019 - Comune di TRIESTE (L424) - < Sez.Urb.: V - Foglio: 16 - Particella: 1715 - Subalterno: 4 >
VIA GENOVA n. 11 piano: T.



CATASTO EDILIZIO URBANO

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
(RDL 13-4-1939, n. 652)

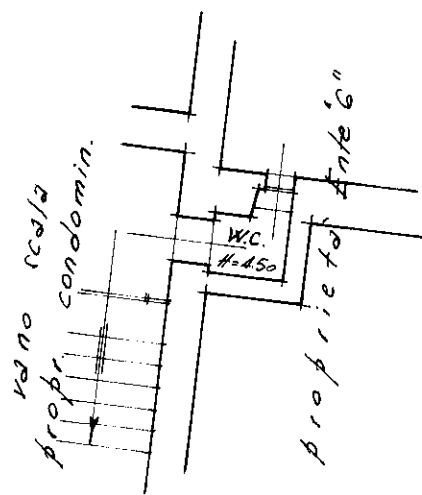
MOD. BN (C)

LIRE
250

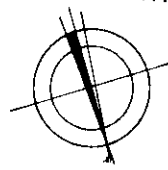
civ. 11

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRIESTE via Genova

PIANTA PIANOTERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

RISERVATO ALL'UFFICIO

ione di N.C. ☐
di variazione ☒

ificativi catastali
sub. 5

Ultima planimetria in data 16.07.91

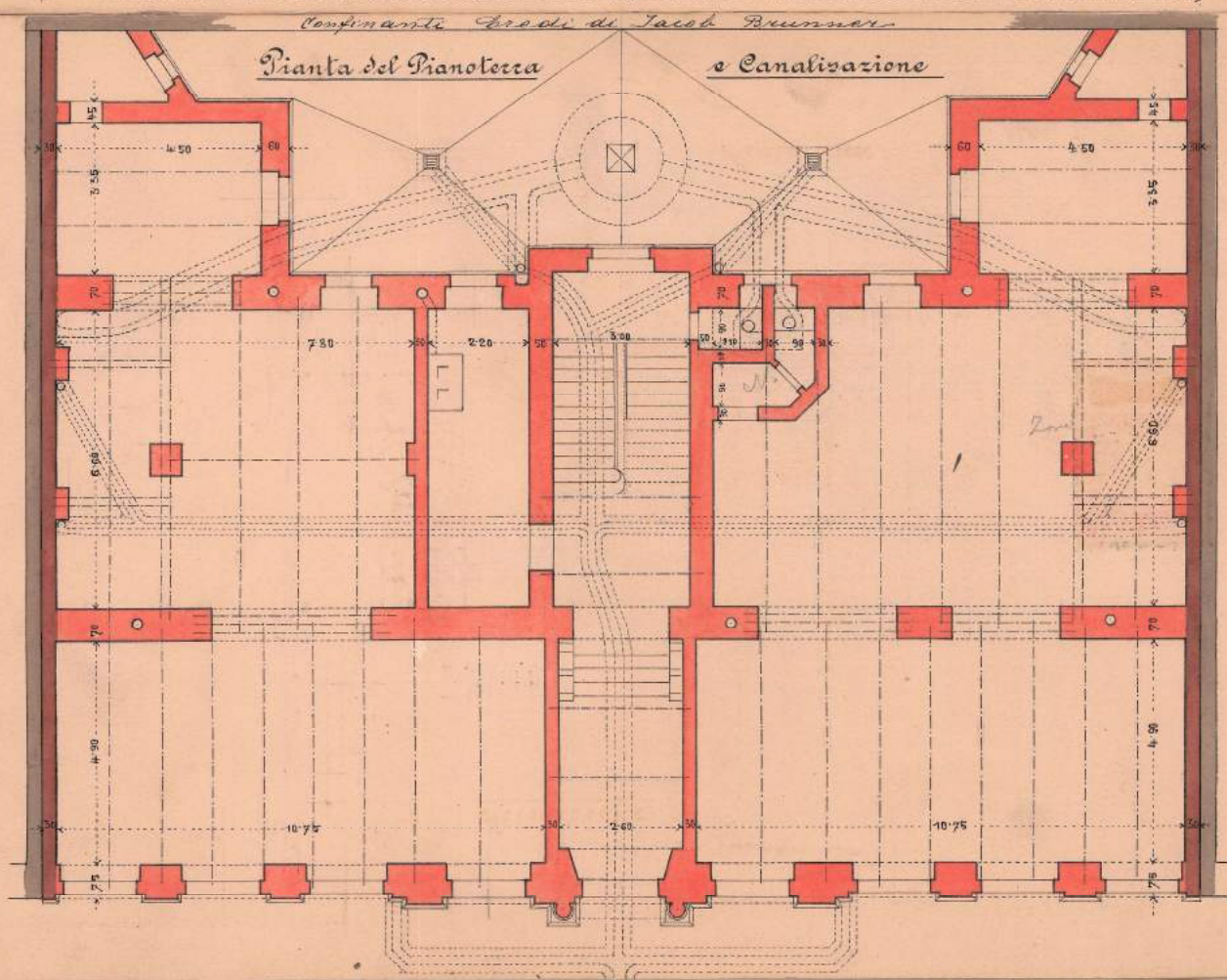
Compilata dal geometra
Umberto Pertel
Isritto all'albo de geometri
della provincia di Trieste n. 331

Firma

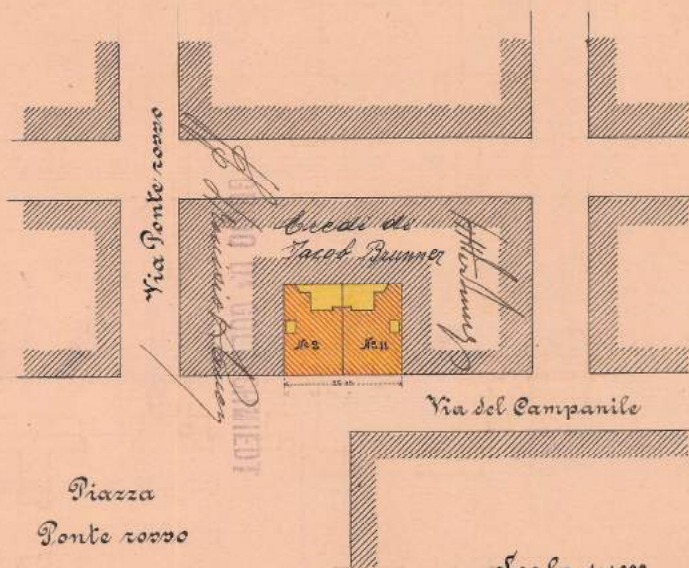
Allegato 2

**Progetti approvati con Decreto prot. 34517/04 dd. 08/06/1904 e
con Decreto prot. 47899/04 dd. 22/07/1904 del Magistrato
Civico, Abitabilità dd. 22/07/1905**

Progetto di una casa



Situazione



Scale 1:4000



FREDI & JACOB BRUNNER

Ad. Pennant

Arturo Ziffer
ing. el. aut.

Approvato alle condizioni del decreto
 N. 36514/M.
 4 Del Magnifico Senatore
 Marchese 8 Giugno 1904.
 50 S. Eugenio.

Longfellow

Piazza
Ponte rosso

Via Ponte rosso

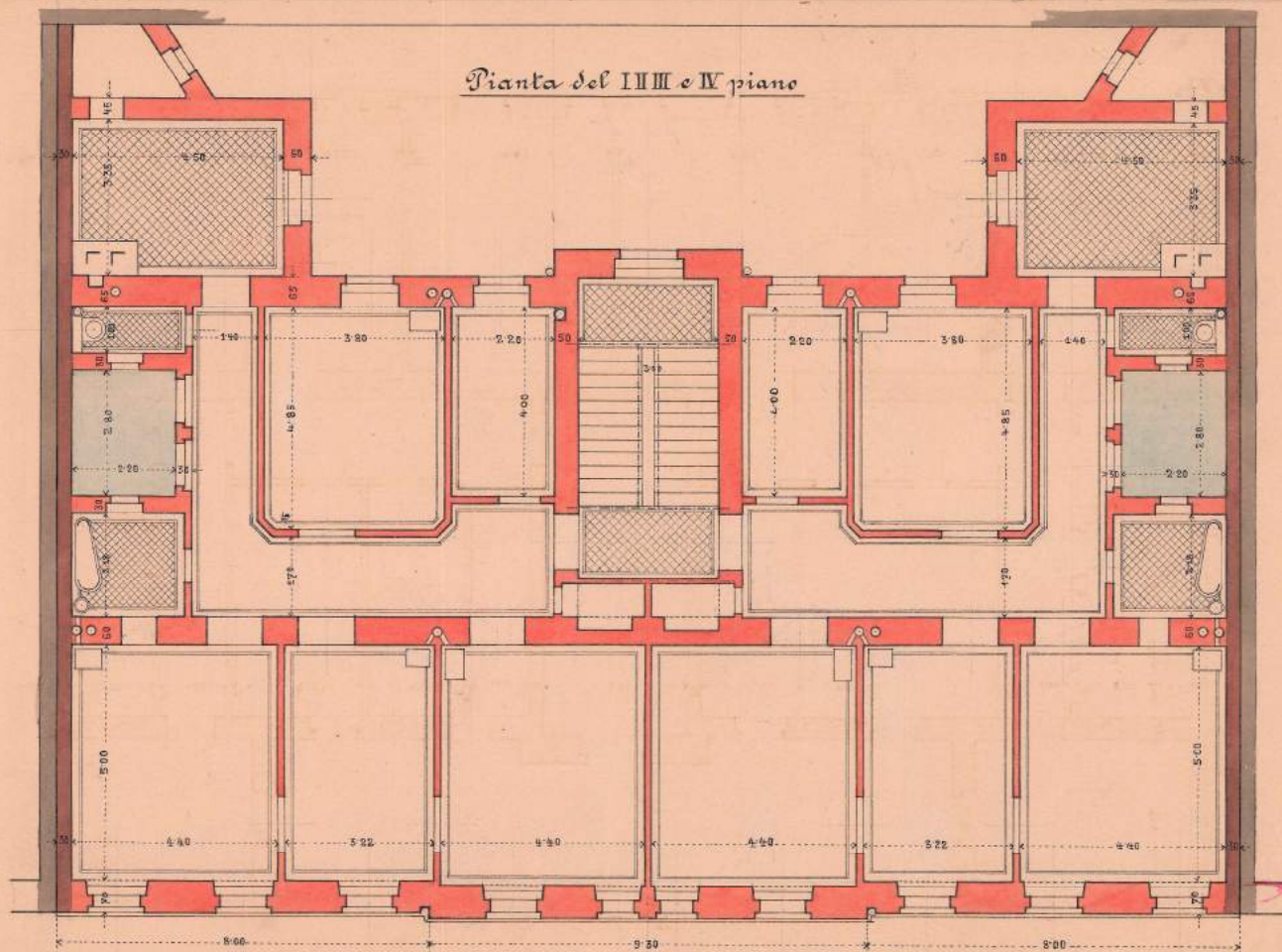
Credi de
Jacob Brunner

Via del Campanile

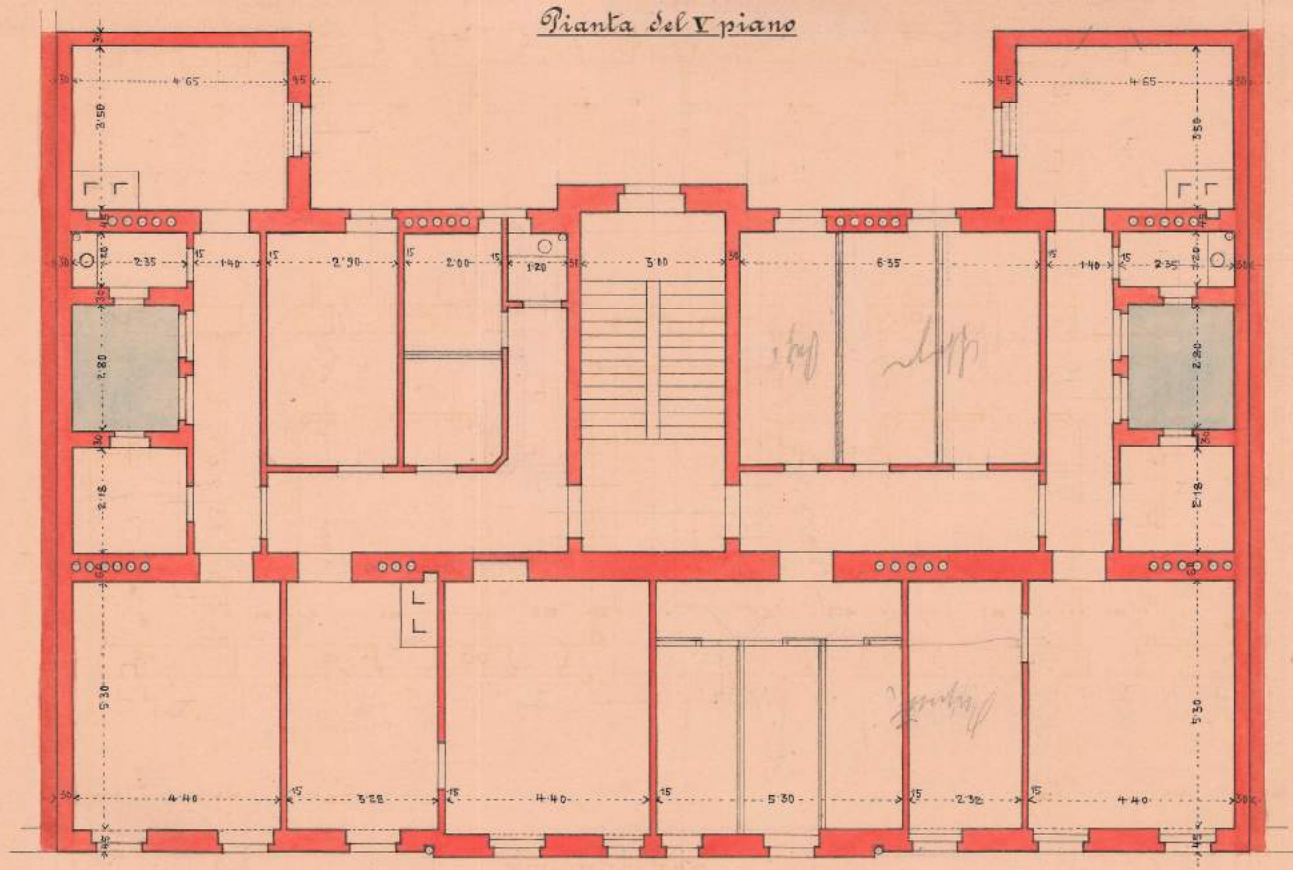
34512

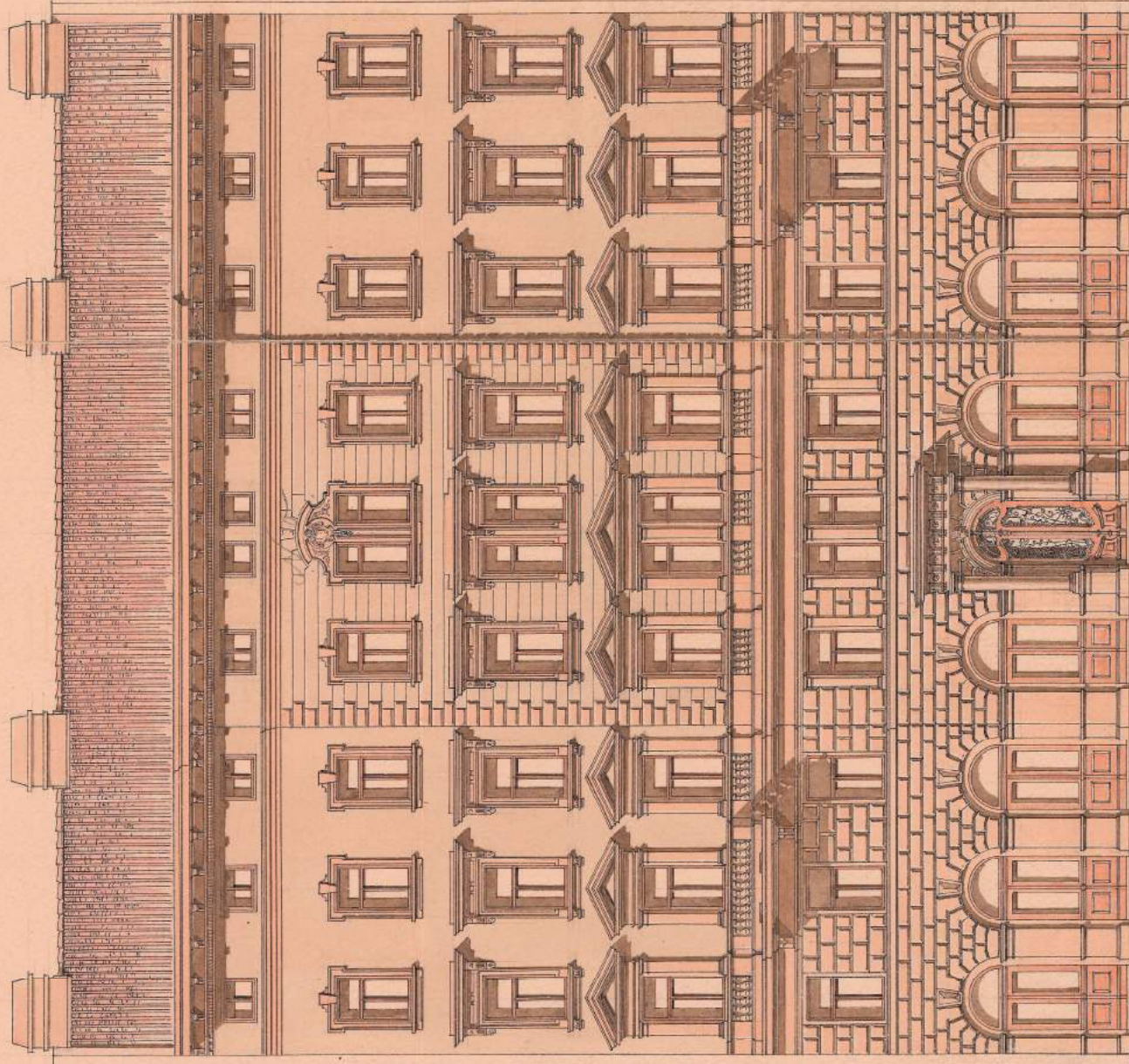
di civile abitazione da erigersi sui terreni N.º 795 e 796 di città di proprietà dei Signi Eredi di Jacob Brunner

Pianta del I, II e IV piano

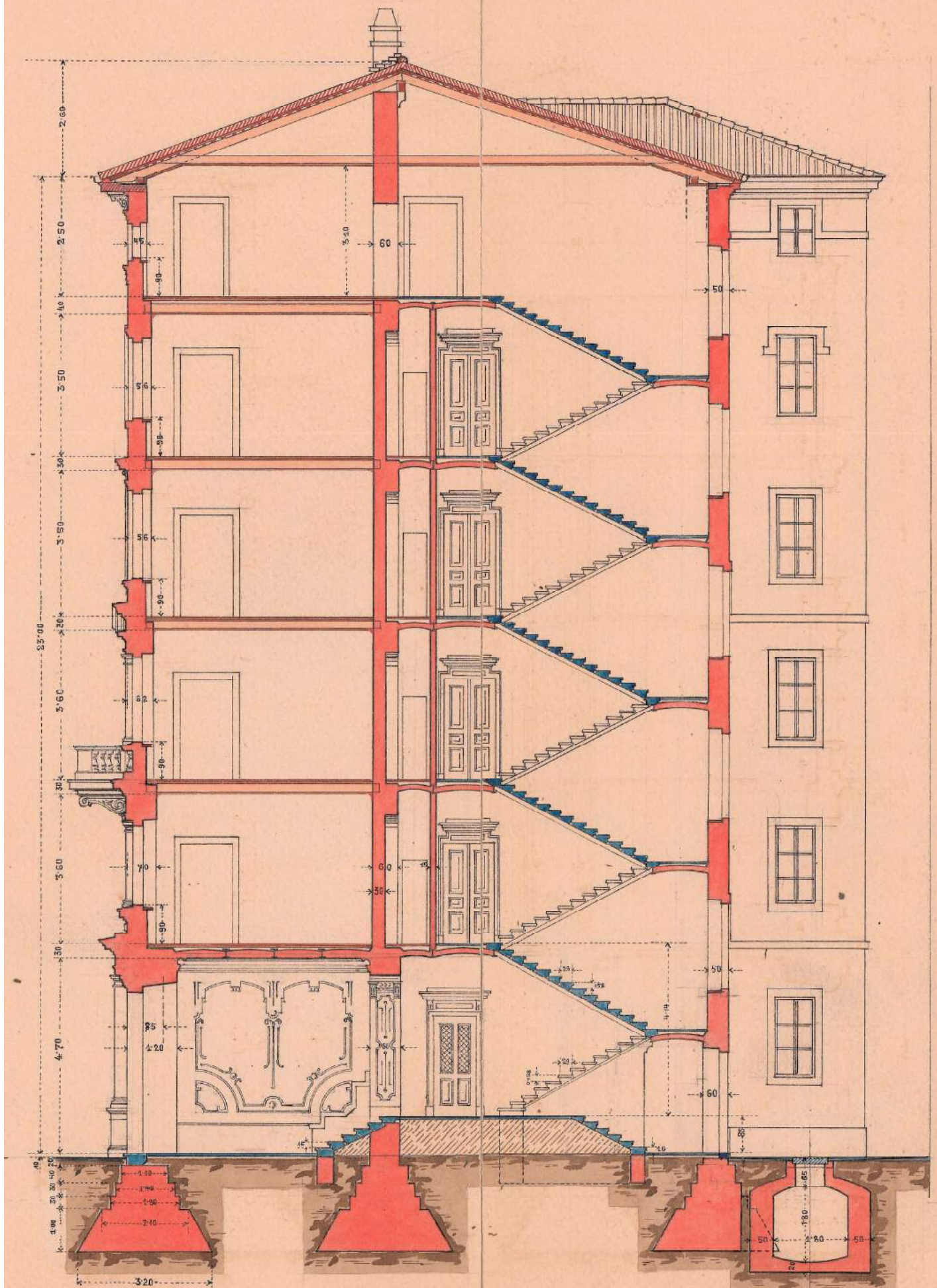


Pianta del V piano





Sezione A. B.





47899
11/04

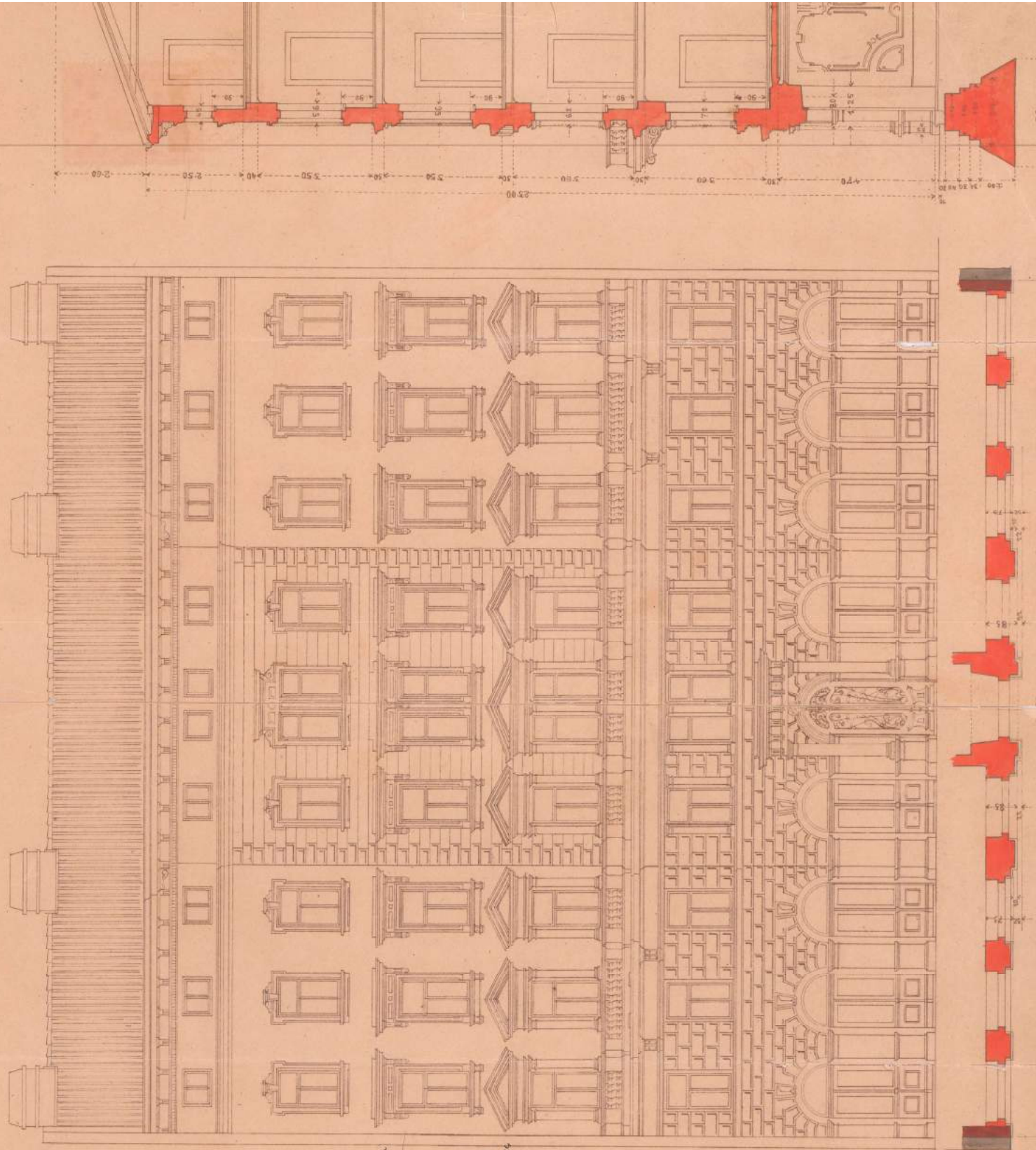
Approvato alle sessioni
dell'ordini plebano
47899/04

Del Magistrato
Tribunale di
Primo grado
L. 11/04/04

Spesso

Ing. Antonio
L. 11/04/04

Modificazione facciata da costruirsi
sui terreni 7950 e 7962 della



Allegato 3
Documentazione fotografica



FOTO 1 – Facciata palazzo prospiciente via Genova 11



FOTO 2 – Vista su corte interna



FOTO 3 – Vista su corte interna



FOTO 4 – Vista su corte interna



FOTO 5 – Subalterno 5 – Servizio



FOTO 6 – Subalterno 4 – Ufficio



FOTO 7 – Subalterno 4 – Ufficio

