



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

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE,
LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Servizio immobiliare

Posizione organizzativa attività e servizi tecnici

Direttore di Dipartimento: dott. ing. Giulio Bernetti

Direttore del Servizio: dott.ssa Lucia Tomasi

P.O. Attività e Servizi Tecnici: p.i. ed. Daniele Premrov

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**UNITA' IMMOBILIARI SITE IN VIA DI ROMAGNA N. 98
SULLA P.C.N. 1354/4 E 1356 DEL C.C. DI SCORCOLA
SUB 2 (APPARTAMENTO)
E SUB 5 (BOX AUTO)**



1) Premessa

Il presente rapporto di valutazione viene redatto al fine di ricercare il più probabile valore da attribuire a due immobili di proprietà comunale, entrambi ubicati in via di Romagna n. 98 a Trieste. In particolare trattasi di un appartamento di ampia metratura sito al piano primo di uno stabile, dotato di giardino di pertinenza accessibile dall'ingresso condominiale e di un box auto sito al piano interrato. Gli immobili sono censiti come sub. 2 (appartamento) e sub. 5 (box auto) della p.c.n. 1354/4 f.m. 6 del C.C. di Scorcola e come p.c.n 1356 (giardino di pertinenza) f.m. 6 del C.C. di Scorcola.

2) Situazione Tavolare

P.T. 3469 cc.tt. 1° e 2° C.C. Scorcola

A.
(Prima parte)

Numero della partita tavolare: 3469 Comune catastale: SCORCOLA

| Numero catastale | Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura) | Numero catastale | Designazione della particella (numero di casa, genere di coltura) |
|------------------|---|------------------|--|
| 1356 | <u>4671/64 - 1361/64</u> CORPO TAV. I° <u>parte giardino parificato / 1852</u> <u>orto el. 4° di sup. 146</u> <u>P. 6A 2998/P2</u> | | |
| | <p>CORPO TAVOLARE I UNITÀ CONDOMINIALE</p> <p>costituito da <u>l'alloggio</u> sito al <u>primo piano</u> della casa civ. n. <u>98 di via Romagna</u></p> <p>costruito sulla p.c.n. <u>1354/4</u> in P.T. <u>3470</u> marcato <u>B</u> in <u>verde</u> <u>Piano n° 5365/64</u></p> | | |
| | <p>CORPO TAVOLARE II UNITÀ CONDOMINIALE</p> <p>costituito da <u>l'alloggio</u> sito al <u>I piano</u> della casa <u>98 di via Romagna</u></p> <p><u>1354/4</u> in P.T. <u>3470</u> marcato <u>C 121</u> VAI 4 <u>rosso</u> <u>Piano n° 5365/64</u> <u>piano al G.N. 6101/14</u></p> | | |
| | <p>CORPO TAVOLARE ENTE INDIPENDENTE</p> <p>costituito da <u>box auto</u> sito al <u>primo sottinterrato</u> della casa civ. n.</p> <p>costruito sulla p.c.n. <u>1354/4</u> in P.T. <u>3470</u> subalterno <u>1151</u> in <u>rosso</u> Piano al G.N. <u>6101/14</u></p> | | |

L. 3469
 470
 71

A.

(Seconda parte)

| Numero della posta | Iscrizione |
|--------------------|--|
| 1 V.4 | <p>Proz. 7-11-1964 g. n. 5365 Si rende evidente che all'atto di costituzione di c.t. sono di pertinenza 337/1000 l.p. di permanente comproprietà della pec. 1354/4 in P.T. 3470 di <u>Storcola</u></p> |
| 2 | <p>2999/12 Pres. 20.03.1992 GN 2999 In base al piano prot. u. 1135/91 ed al contratto di costituzione a diritto di superficie dd. TS 24.01.1992:</p> |
| 2. | <p>Si rende evidente il cambiamento di qualifica della pec. 1356, ora giacente parificata otto el. 4° a ug. 146. 470</p> |
| 3. | <p>Si rende evidente che sulla pec. 1356 in c.t. 1° insiste la particella superficiale 1781, urbana di ug. 146, in c.t. 1° della PT 6693, quale diritto di superficie a tempo indeterminato. 71</p> |
| 4 | <p>660/14 Pres. 30 Giugno 1914 GN. 6101 In base al piano rov. cat. prof. n. 44582/14, si esecrona dal c.t. 3° e l'U.C. "5" e si forma con la stessa le c.t. 3°, con le trascritte della annotazione n. 1254/1987,</p> |
| 5 | <p>si rende evidente, a seguito delle operazioni col 4, che la: - il c.t. 3° è costituito da alloggio al primo piano, manciata "8" e alata in romo; - il c.t. 3° è costituito da box auto al primo seminterrato, manciata "5" e alata in romo;</p> |
| 6 | <p>si rende evidente che al c.t. 3° sono di pertinenza 863/1000 di permanente comproprietà della pec. 1354/4 in P.T. 3470 di qcc,</p> |
| 4 | <p>si rende evidente che al c.t. 3° sono di pertinenza 74/1000 pl. di permanente comproprietà della pec. 1354/4 in P.T. 3470 di qcc.</p> |

B.

| Numero della posta | Iscrizione |
|--------------------|---|
| 1 V.2 | <p>Proz. 7-11-1964 G. n. 5365 Sulla base del piano lev. e cat. dd. m. e n. e con riferimento ai dati indicati nella parte di origine, si intende il diritto di proprietà di quest' <u>immo</u> a nome di: <u>ing. SERGIO ZINI (TS 4.8.1927)</u></p> |
| 2 art. 1 | <p>2447/9 Pres. 19. 12. 1964 - GN. 6149 Sulla base del contratto di comproprietà del. 1. 12. 1964 si intende il diritto di proprietà del c.t. 1 e 2 a nome di: <u>Comune di Trieste</u></p> |
| 3 | <p>Pres. 30 Giugno 1914 GN. 6101 In base al piano rov. cat. prof. n. 44583/14 ed ai titoli in atti, si intende il diritto di proprietà del c.t. 3° a nome di: <u>COMUNE DI TRIESTE</u></p> |

C.

| Numero della posta | Iscrizione | Lire | c. |
|-----------------------|---|------|------------|
| 1 | 4254/81 Pres. G.P. 5 p. ft. n. 4254 del CT 2° e CT 3° (GN. 6401/14) p. annuo le destinazione dell'immobile p. destinazione delle attinenze di cui ai Presidenti della Corte d'Appello e dei Presidenti di p. succedentibus nella carica. | | |
| 2 | 2999/92 Pres. 20.03.1992 GN 2999 In base al fuso prot. n. 1135/91 ed al contratto di costituzione di diritto di superficie dd. TS 24.01.1982 Rep. n. 153109/1676 Not. A. MALACCA ET. NOTTI si indovola il diritto di superficie nel sottosuolo, a tempo indeterminato, a peso della p.c. 1356 m ² CT 1° a favore dei proprietari pro-tempore della p.c. 1781 m ² CT 1° della FT 6693. | | 4470 71 |

Si rende evidente che, a seguito di futura alienazione dell'immobile oggetto di valutazione, dovrà essere modificata la destinazione del bene ad "abitazione dell'attuale primo Presidente della Corte d'Appello e dei Presidenti che gli succederanno nella carica", come annotato sub G.N. 4254 dd. 29/05/1981.

Allegato 1: Piano tavolare – catastale sub G.N. 2999/92 e Piano tavolare – catastale sub G.N. 6401/14

3) Situazione all'Agenzia delle Entrate di Trieste

P.c.n. 1354/4 e p.c.n. 1356 - f.m. 6 del C.C. di Scorcola

Mapa Catastale



Si evidenzia che sulla p.c.n. 1356 risulta eretta nel sottosuolo la p.c.n. 1781 in diritto di superficie a tempo indeterminato.

Catasto Terreni



Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2024
Ora: 10:53:10
Numero Pratica: T114767/2024
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni **Visura attuale per immobile** Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2024

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424U) (TS) Sezione SCORCOLA

Foglio 6 Particella 1354/4

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 266 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/2002 Pratica n. 63048 In atti dal 17/07/2002 (LA) IMPIANTO PARTITA 1 (n. 11986.1/2002)

> Dati identificativi

Comune di TRIESTE (L424U) (TS)

Sezione SCORCOLA

Foglio 6 Particella 1354/4

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 31/10/1991

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sezione Urbana S

Foglio 6 Particella 1354/4

> Dati di classamento

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 266 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/07/2002 Pratica n. 63048 In atti dal 17/07/2002 (LA) IMPIANTO PARTITA 1 (n. 11986.1/2002)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2024

Dati identificativi: Comune di TRIESTE (L424U) (TS) Sezione SCORCOLA

Foglio 6 Particella 1356

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 146 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE GEOMETRICA del 04/09/1997 Pratica n. TS0029127 in atti dal 07/03/2011 (LA) (n. 697.1/1997)

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424U) (TS)

Sezione SCORCOLA

Foglio 6 Particella 1356

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 31/10/1991

Annotazione di immobile: SOTTO LA PCN 1356
INSISTONO LE PARTICELLE F.M. 6 N. 1781 IN
DIRITTO DI SUPERFICIE

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati**

Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sezione Urbana S

Foglio 6 Particella 1356

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 146 m²

VARIAZIONE GEOMETRICA del 31/12/1996 Pratica n.
TSD185142 in atti dal 05/11/2008 PASSAGGIO A
PARTITA.1 (n. 5093.1/2008)

> **Altre variazioni**

VARIAZIONE GEOMETRICA del 04/09/1997 Pratica n.
TS0029127 in atti dal 07/03/2011 (LA) (n. 697.1/1997)



Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/01/2024
Ora: 11:16:47
Numero Pratica: T133279/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2024

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

Sez. Urb. S Foglio 6 Particella 1354/4 Subalterno 2

Sez. Urb. S Foglio 6 Particella 1356

Classamento:

Rendita: Euro 1.487,40

Zona censuaria 2,

Categoria A/2⁹, Classe 4, Consistenza 8 vani

Indirizzo: VIA DI ROMAGNA n. 98 Piano 1-T

Dati di superficie: Totale: 168 m² Totale escluse aree scoperte ^{b1}: 149 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 12/01/2016 Pratica n. TS0001491 in atti dal 12/01/2016
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 396.1/2016)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.TS0043930/2014

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sez. Urb. S Foglio 6 Particella 1354/4 Subalterno 2

Sez. Urb. S Foglio 6 Particella 1356

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIESTE (L424U) (TS)

Foglio 6 Particella 1354/4

Foglio 6 Particella 1356

> **Indirizzo**

VIA DI ROMAGNA n. 98 Piano 1-T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2015
Pratica n. TS0065500 in atti dal 03/08/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18477.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.487,40
Zona censuaria 2,
Categoria A/2^a, Classe 4, Consistenza 8 vani

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2015
Pratica n. TS0065500 in atti dal 03/08/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18477.1/2015)

> **Dati di superficie**

Totale: 168 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 149 m²

VARIAZIONE del 12/01/2016 Pratica n. TS0001491 in
atti dal 12/01/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 396.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/05/2014, prot. n. TS0043930

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI
E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.TS0043930/2014

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. COMUNE DI TRIESTE (CF 00210240321)
sede in TRIESTE (TS)
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/01/2024

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

Sez. Urb. S Foglio 6 Particella 1354/4 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 305,85

Zona censuaria 2,

Categoria C/6⁹, Classe 4, Consistenza 47 m²

Indirizzo: VIA DI ROMAGNA n. 98 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 57 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 12/01/2016 Pratica n. TS0001497 in atti dal 12/01/2016
AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 397.1/2016)

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.TS0043933/2014

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Impianto meccanografico del 30/06/1967

Sez. Urb. S Foglio 6 Particella 1354/4 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIESTE (L424U) (TS)

Foglio 6 Particella 1354/4

> **Indirizzo**

VIA DI ROMAGNA n. 98 Piano S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2015
Pratica n. TS0065558 in atti dal 03/08/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18535.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 305,85
Zona censuaria 2,
Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 47 m²

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/08/2015
Pratica n. TS0065558 in atti dal 03/08/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18535.1/2015)

> **Dati di superficie**

Totale: 57 m²

VARIAZIONE del 12/01/2016 Pratica n. TS0001497 in
atti dal 12/01/2016 Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 397.1/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
21/05/2014, prot. n. TS0043933

Annotazioni: CORREZIONE SU DATI IDENTIFICATIVI
E METRICI DEL PROTOCOLLO DI PRESENTAZIONE
PLANIMETRICA N.TS0043933/2014

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. COMUNE DI TRIESTE (CF 00210240321)
sede in TRIESTE (TS)
Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica esente per fini istituzionali

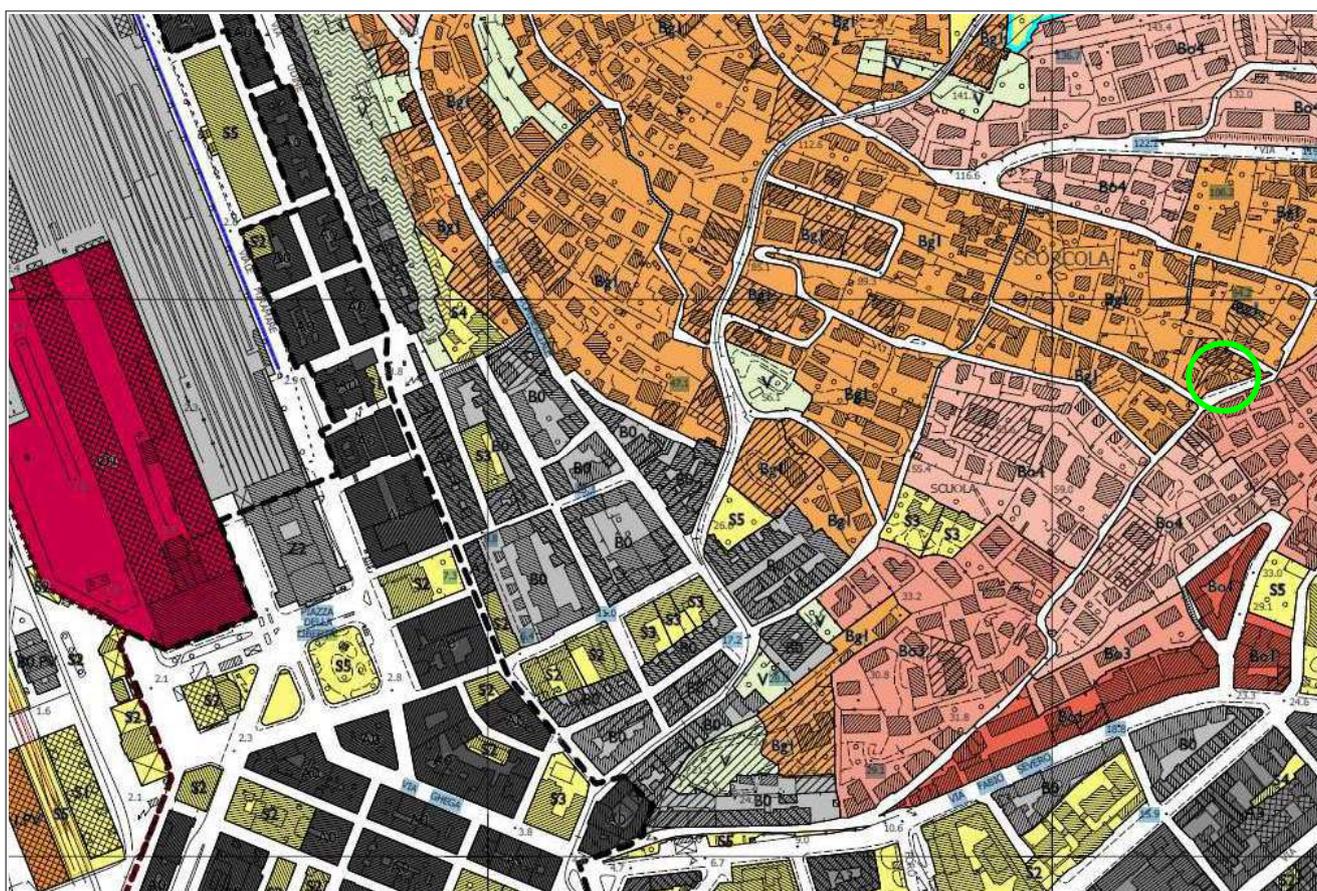
Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

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..

Gli immobili ubicati sulla p.c.n. 1354/4 e corrispondenti ai sub. 2 e 5 ed il giardino di pertinenza ubicato sulla p.c.n. 1356 ricadono in zona Bgl del Piano Regolatore del Comune di Trieste, definita "Città dei giardini", formata prevalentemente da edifici residenziali mono-plurifamiliari e piccole palazzine con giardino, localizzate ai margini della città degli oggetti ma anche al suo interno.



Estratto elaborato P.R.G.C. "PO2 – Zonizzazione – Tav. 4"

Vengono di seguito riportate le relative norme tecniche di attuazione, estrapolate dal P.R.G.C.

Art. 26 - Zone BgI - Città dei giardini

Sono le zone con prevalenti edifici residenziali mono-plurifamiliari e piccole palazzine con giardino, localizzate ai margini della città degli oggetti ma anche al suo interno.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio limitatamente ad esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vendita di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq)
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

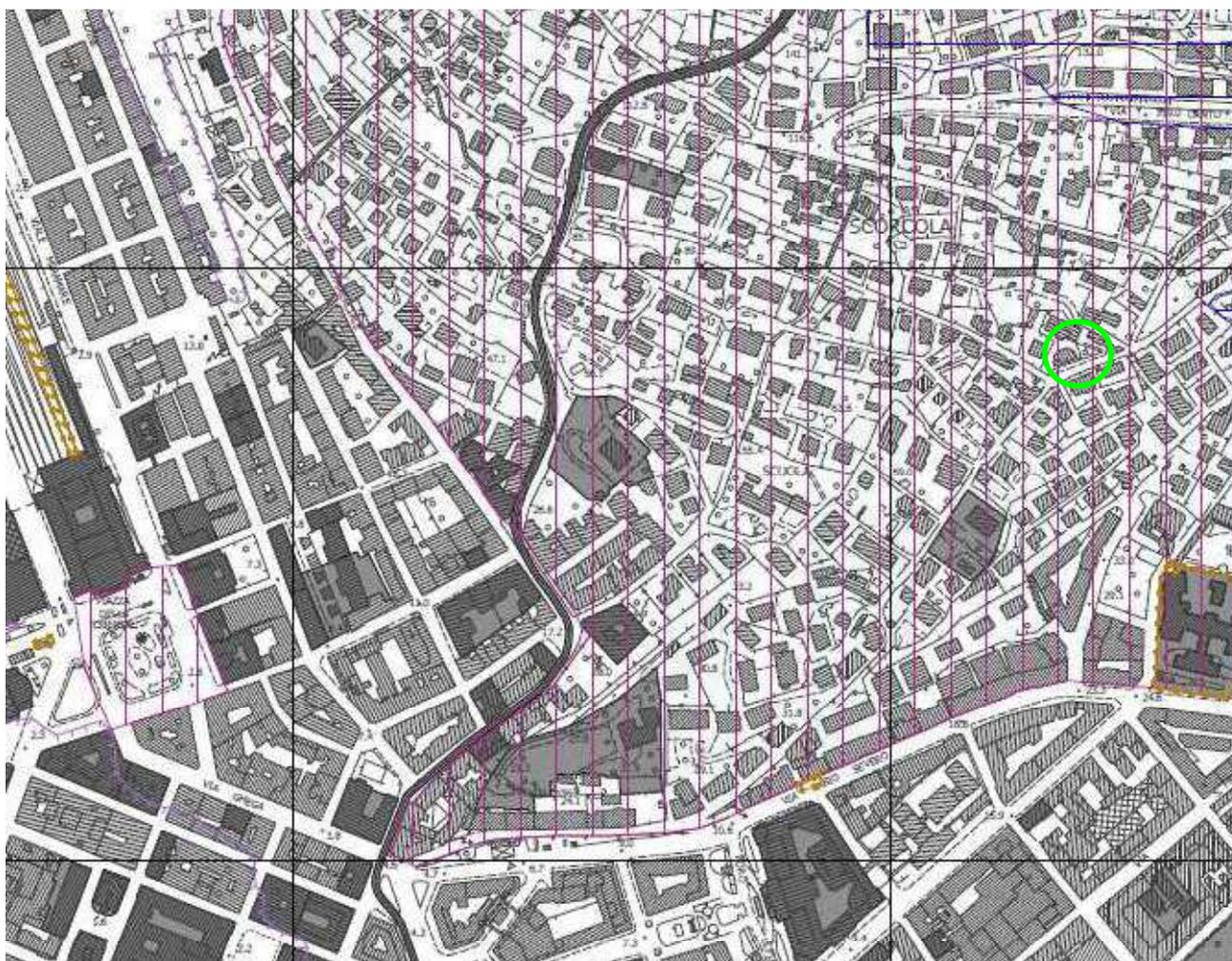
Indici e parametri

- If: massimo 1,00 mc/mq;
- H: massimo 7,50 m;
- Rc: massimo 30%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;
- Rp: minimo 50%;
- DA: minimo 60 alberi/ha;
- DAR: minimo 80 arbusti/ha;

Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di zone sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.

5) Vincoli

Come evidenziato nell'estratto del Piano Regolatore, gli immobili oggetto di valutazione ricadono in un'area sottoposta al vincolo di interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D. L.gs. 42/2004 e s.m.i..



Estratto elaborato P.R.G.C. "A5 – Vincoli – Tav. 6"

LEGENDA

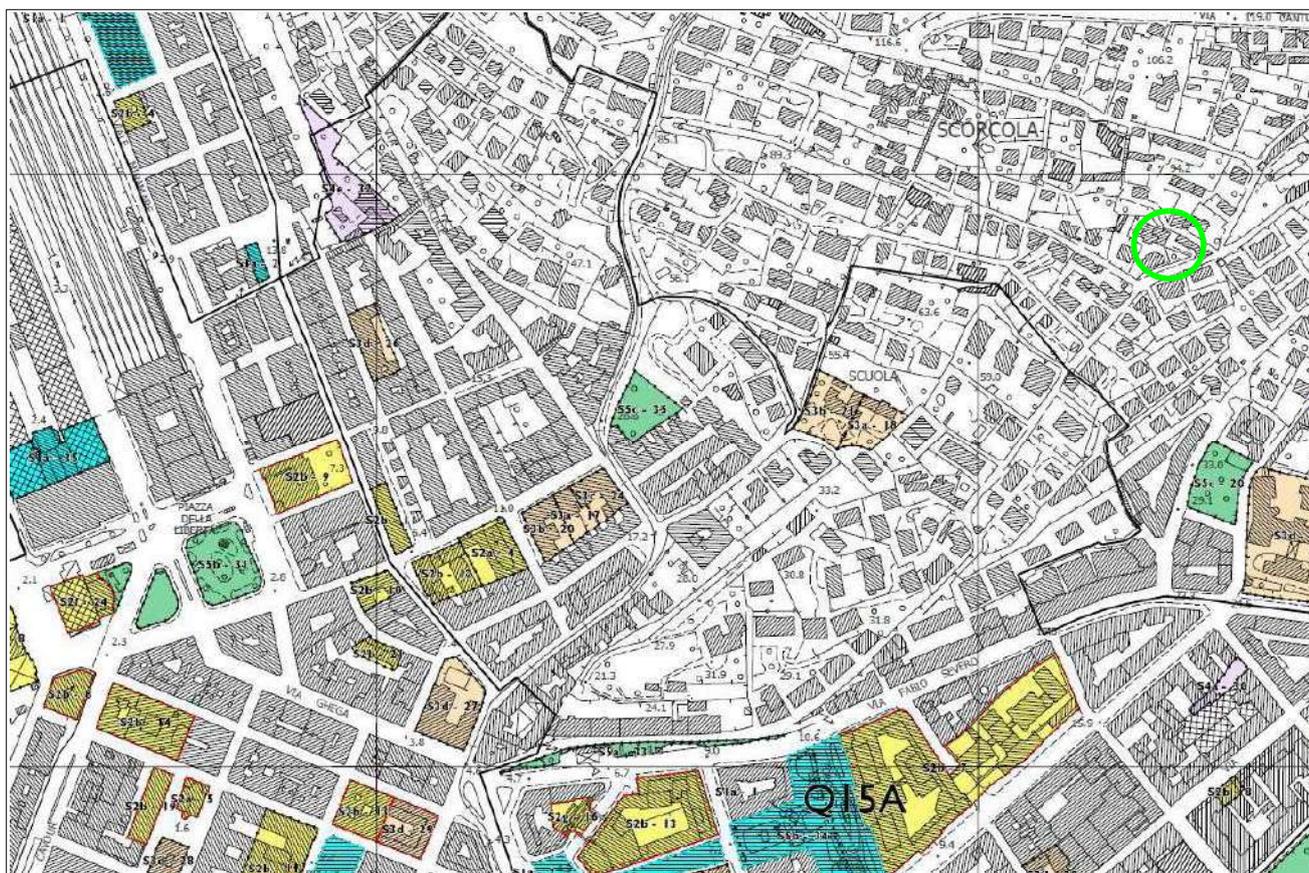
+++++ Confine comunale

Beni soggetti alla tutela - D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

■ Beni culturali - Art. 10 commi 1 - 3 lett. a)-d) - 4 lett. f)-g)

□ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136

L'immobile invece non è soggetto a servizi ed attrezzature collettive



Estratto elaborato P.R.G.C. "PO4 – Servizi e attrezzature collettive – Tav. 4"

6) Dati metrici

I dati metrici utilizzati derivano dalle dalle planimetrie catastali desunte dal sito dell'Agenzia delle Entrate. In particolare si evidenzia che la superficie interna dell'alloggio comprensiva delle tramezzature interne viene considerata al 100%, mentre le murature di confine vengono computate al 50%; per la terrazza ed il poggiolo viene considerato il 25% della superficie misurata, mentre per il giardino di proprietà esclusiva il 10%.

Unità immobiliare - p.c.n. 1354/4 sub 2 – giardino di pertinenza – p.c.n. 1356:

Superficie lorda alloggio: 154,00 mq

Superficie balconi (terrazza e poggiolo, computato nella misura del 25%): 8,44 mq

Totale = 154,00 + 8,44 = 162,44 mq

Superficie giardino di pertinenza (p.c.n. 1356)= 146,00 mq

Superficie ragguagliata giardino di proprietà esclusiva: 10% = 14,60 mq

Superficie complessiva = 177,04 mq

Unità immobiliare - p.c.n. 1354/4 sub 5:

Superficie lorda box auto: 57,00 mq

7) Documentazione progettuale – abitabilità

La palazzina ubicata in via di Romagna 98 è stata realizzata sulla base delle seguenti Licenze di costruzione:

- dd. 26/10/1962, prot. gen. n. 14836, prot. corr. n. 368/9-62;
- dd. 05/11/1964, prot. gen. n. 15997, prot. corr. n. 368/17-62;

La costruzione dell'edificio è stata completata con rilascio di Certificato di Abitabilità dd. 31/12/1964 prot. corr. n. 18/837-2/64.

8) Stato dei Luoghi

Gli immobili oggetto del presente Rapporto di Valutazione sono ubicati all'interno di una palazzina sita in via di Romagna 98, alle pendici del colle di Scorcola, in una zona molto appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare triestino.

Trattasi di un appartamento di ampia metratura sito al primo piano (corrispondente al subalterno 2) e di un box auto doppio collocato al piano seminterrato (subalterno 5) dello stesso edificio, che si eleva complessivamente per tre piani fuori terra. Lo stabile versa in discrete condizioni di manutenzione ed è circondato da aree pertinenziali esclusive adibite a giardino. Risulta privo di ascensore.

L'appartamento è composto da un atrio che collega salotto, soggiorno e cucina, disimpegno e bagno; inoltre dall'atrio si accede ad un corridoio - dotato di un armadio a muro che corre per tutta la sua lunghezza - che collega le tre camere con il secondo bagno. L'immobile è inoltre provvisto di ampio terrazzo prospiciente il soggiorno e da un poggiolo il cui ingresso avviene dalla cucina. Il sistema di riscaldamento è di tipo centralizzato

Soggiorno, corridoio e disimpegno sono pavimentati in marmittoni rettangolari a correre, mentre cucina e servizi sono rivestiti in piastrelle di gres smaltato. Le camere invece sono pavimentate in legno a quadretti lamellari. Le pareti sono tinteggiate con pittura semi lavabile bianca, mentre le porte interne sono in legno tamburato tinteggiate con smalto semilucido bianco.

Dalla terrazza, di ampie dimensioni, si gode uno scorcio sulla città.

L'unità immobiliare oggetto della stima si presenta in uno stato di conservazione interna discreta, pur manifestando in alcuni parti e finiture la vetustà degli anni. A tal riguardo si evidenzia che alcuni avvolgibili dei serramenti esterni risultano mal funzionanti. Inoltre, in uno dei due bagni sono state eseguite delle lavorazioni sulla colonna di scarico che hanno comportato la demolizione di una porzione di muratura, ma che non è avvenuto il ripristino.

Nell'ambito dell'immobile è compreso anche un giardino pianeggiante di proprietà comunale, di forma triangolare ed ubicato sulla p.c.n. 1356, che risulta adiacente all'edificio di cui fa parte l'appartamento; esso risulta sopraelevato rispetto alla via di Romagna in quanto realizzato sulla copertura di alcuni box auto sottostanti. In questo momento il giardino si presenta incolto e ricoperto di vegetazione spontanea.

Il box auto sito al piano scantinato può accogliere comodamente due auto di medie dimensioni. L'accesso è dotato di serranda metallica ad avvolgimento elettrico a comando manuale; il pavimento è realizzato in battuto di cemento mentre le pareti sono intonacate al civile e integgate con idropittura. E' presente anche un vano separato e adibito a cantina. Le condizioni di manutenzione sono complessivamente discrete.

Si evidenzia che entrambi gli immobili oggetto di valutazione non risultano locati si presentano liberi da mobilio interno, tranne che per la cucina all'interno della quale è presente un piccolo mobile adibito a lavandino.

Allegato 3: documentazione fotografica

9) Criterio di stima

I metodologia – sistema sintetico - comparativo

Il primo criterio di stima che verrà utilizzato nel presente rapporto di valutazione è quello denominato “**sintetico-comparativo**”, che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Vengono utilizzati, come parametri di calcolo, i valori desunti dal Borsino Immobiliare edito dalla F.I.A.I.P e quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili consimili e siti nella stessa zona. I valori così ottenuti verranno poi mediati e rimodulati in base a dei coefficienti, desunti alla pubblicazione “il Coefficiente Immobiliare”, che devono tener conto della vetustà, delle condizioni manutentive, della di pertinenze

Valutazione appartamento – subalterno 2.

In prima istanza si dovrà procedere alla determinazione dei valori unitari per edifici nuovi o ristrutturati siti nella zona in cui sono ubicati gli immobili da valutare. Vengono di seguito esposti i seguenti prezzi, desunti dalle principali pubblicazioni:

- F.I.A.I.P: prezzi per immobili al nuovo siti in zona Scorcola (centro) - minimo: €. 2.200,00/mq. - massimo: € 2.400,00/mq;
- OMI: prezzi per edifici nuovi ubicati in zona semicentrale/Scorcola/C5 - minimo: 2.200,00 €/mq - massimo: 3.100,00 €/mq;
- “Borsinoinmobiliare.it”: prezzi per edifici al nuovo siti in zona Scorcola - minimo 1.532,00 €/mq – massimo: 2.140,00 €/mq.

Il valore unitario a nuovo viene calcolato come media dei valori sopra riportati, che risulta pari a 2.262,00 €/mq; tale valore unitario si riferisce ad alloggi in stato di manutenzione ottimo, ubicati in zone limitrofe a quelle dell'alloggio da valutare. Nell'ambito del presente rapporto di valutazione risulta necessario applicare al prezzo unitario sopra stabilito dei coefficienti correttivi e di differenziazione, al fine di ottenere una più equa

corrispondenza tra il valore unitario da attribuire all'immobile in oggetto, in rapporto alle sue peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Nel caso di specie si è ritenuto di adottare i seguenti coefficienti desunti dalla pubblicazione "il Consulente Immobiliare" :

- coefficiente 1, da applicarsi per immobili ubicati in edifici senza ascensore e ubicati al piano primo;
- coefficiente 0,60 da applicarsi ad immobili costruiti in età compresa tra 41 – 60 anni fa, qualità di tipo medio, stato di manutenzione mediocre;

Moltiplicando il valore a nuovo medio calcolato come sopra per i coefficienti qui riportati, si ottiene il prezzo unitario per l'immobile oggetto di valutazione. Tale valore risulta pari a: $2.262,00 \text{ €/mq} \times 1 \times 0,65 = 1.470,30 \text{ €/mq}$.

Viene di seguito calcolato il valore complessivo dell'unità immobiliare sita al primo piano dell'edificio ubicato in via di Romagna n. 98.

$$1.470,30 \text{ €/mq} \times 177,04 = 260.301.835,53 \text{ €}$$

Al valore come sopra calcolato va sommato quello relativo al giardino di pertinenza. Si ritiene di utilizzare il valore pari a

Il valore dell'unità immobiliare sita al primo piano dell'edificio ubicato in via di Romagna n. 98 risulta pertanto pari a 260.301.835,53 €, arrotondato a **260.000,00 €**.

Valutazione box auto sito al piano seminterrato – subalterno 5

Viene di seguito calcolato il valore del box auto doppio sito al piano interrato dell'edificio sito in via di Romagna 98, utilizzando sempre il metodo sintetico-comparativo.

Vengono di seguito esposti i seguenti prezzi, desunti dalle principali pubblicazioni:

- F.I.A.I.P: prezzi per box auto siti in zona centrale: € 60.000,00/cad;
- OMI: prezzi per box auto ubicati in zona C5/Semicentrale/Scorcola - minimo: 1.650,00 €/mq - massimo: 2.350,00 €/mq;
- "Borsininoimmobiliare.it": prezzo per box auto sito in zona Scorcola – minimo 1.317,00 €/mq – massimo: 2.025,00 €/mq.

Moltiplicando i sopra citati prezzi medi per la superficie commerciale del box auto si ottengono i seguenti valori, che possono essere confrontati e mediati:

- F.I.A.I.P: € 60.000,00 x 2 posti auto = 120.000,00 €;
- OMI: $((1.650,00 + 2.350,00) / 2) \times 57,00 = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 57,00 = 114.000,00 \text{ €}$;
- "Borsininoimmobiliare.it": $((1.317,00 + 2.025,00) / 2) \times 57,00 = 1.671,00 \times 57,00 = 95.247,00 \text{ €}$.

Dalla media dei valori sopra calcolati si ottiene il valore finale, ovvero 109.749,00 €, arrotondato a **110.000,00 €**.

La somma complessiva del valore dei due immobili (260.000,00 € + 110.000,00 €) risulta pari a **370.000,00 € (trecentosettantamila/00)**, che costituisce il più probabile valore complessivo da attribuire agli immobili oggetto di valutazione.

Il metodologia – “Market Comparison Approach”

Come secondo metodo di valutazione si propone di utilizzare il metodo estimativo cosiddetto “di comparazione” ovvero “Market Comparison Approach (MCA)” ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il criterio denominato MCA consiste in una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Rilevate transazioni di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di perizia (cd. “immobili di confronto”); dovranno poi essere apportati correttivi sistematici sui prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli “immobili di confronto” rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il campione di dati immobiliari è costituito da tre immobili scelti tra vari immobili, in quanto aventi caratteristiche che meglio soddisfano i requisiti di omogeneità con l'unità commerciale tipo presa a riferimento a destinazione. In particolare questi immobili, denominati comparabile A, B e C, hanno la stessa destinazione residenziale dell'immobile oggetto di valutazione, sono stati compravenduti in un periodo relativamente vicino a quello di riferimento (attualità), inoltre appartengono tutti allo stesso segmento immobiliare, in quanto ubicati nelle vicinanze dell'immobile sito in via Romagna 98. Si riportano di seguito i beni di confronto selezionati.

| Comparabile A | | |
|----------------------|---------------|--|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Rep. 609 Notaio Paolo Marino (G.N. 10632/2020) |
| Prezzo (€.): | | 183.000,00 €. |
| Data dell'atto: | | 12/11/2020 |
| Comune: | | Trieste |
| Zona OMI: | | C5 |
| Indirizzo: | Toponimo | via Romagna |
| | Numero civico | 35/1 |
| Dati catastali: | Sezione: | S |
| | Foglio: | 6 |
| | Particella: | 1524/2 |
| | Subalterno: | 5 |
| | Categoria: | A/3 |

.

| Comparabile B | | |
|----------------------|---------------|---|
| Fonte: | | Compravendita |
| Estremi dell'atto: | | Rep. 9268 Racc. 7410 Notaio Luciano Perri (G.N. 12745/2021) |
| Prezzo (€.): | | 185000 |
| Data dell'atto: | | 15/10/2021 |
| Comune: | | Trieste |
| Zona OMI: | | C5 |
| Indirizzo: | Toponimo | via Romagna |
| | Numero civico | 35/2 |
| Dati catastali: | Sezione: | S |
| | Foglio: | 6 |
| | Particella: | 1524/3 |
| | Subalterno: | 8 |
| | Categoria: | A/3 |

| Comparabile C | | |
|----------------------|--|-------------|
| Fonte: | Compravendita | |
| Estremi dell'atto: | Rep. 19837 Racc. 13305 Notaio Pietro Ruan (G.N. 8818/2022) | |
| Prezzo (€.): | | 220000 |
| Data dell'atto: | | 12/07/2022 |
| Comune: | | Trieste |
| Zona OMI: | | C5 |
| Indirizzo: | Toponimo | via Romagna |
| | Numero civico | 80 |
| Dati catastali: | Sezione: | S |
| | Foglio: | 6 |
| | Particella: | 1330/6 |
| | Subalterno: | 4 |
| | Categoria: | A/2 |

Definizione delle caratteristiche immobiliari:

Nella formazione del prezzo di mercato degli immobili, una delle fasi principali dell'analisi estimativa è rappresentata dalla misura delle caratteristiche quantitative e qualitative. Nel caso si tratti di caratteristiche quantitative, le stesse sono misurate in base alla reale consistenza fisica (misura metrica di superfici e volumi ecc.). Invece le caratteristiche qualitative di un immobile (stato di manutenzione, panoramicità, luminosità, inquinamento ecc.) si descrivono attraverso i nomenclatori e si misurano generalmente con la scala nominale e la scala ordinale.

Di seguito sono indicate le caratteristiche analizzate:

- Data atto di compravendita: riferita a quella del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. È contata retrospettivamente a partire dalla data di stima. L'unità di misura è il mese;
- Superficie principale: riferita alla consistenza dell'immobile comprende tutti i locali di maggiore importanza che costituiscono l'immobile. L'unità di misura è il mq;
- Altre superfici (balconi, terrazzi, cantine, autorimesse, giardini...): riferita alla consistenza delle altre superfici dell'immobile, che verranno poi ragguagliate. L'unità di misura è il mq;
- Impianto di riscaldamento: viene identificato sia la tipologia di impianto (autonomo o centralizzato), sia l'anno di installazione della caldaia;

- Impianto di climatizzazione: riferito alla presenza o meno di climatizzatore all'interno dell'immobile;
- Ascensore: riferito alla presenza o meno di ascensore all'interno del condominio;
- Livello di piano: identificato con il numero di piano (1, 2, 3...);

Nella successiva tabella si riportano i dati degli immobili di comparazione (comparabili A, B e C), nonché dell'unità immobiliare a riferimento (subject), in cui vengono riportati tutti i dati relativi alle sopra specificate caratteristiche immobiliari, nonché i punteggi relativi le varie caratteristiche di ogni comparabile e del subject da stimare.

| Prezzo di mercato e caratteristica | | a | b | c | Subject |
|------------------------------------|--------|------------|------------|------------|------------|
| Prezzo | euro | 183.000 | 185.000 | 220.000 | |
| Data atto di compravendita | data | 12/11/2020 | 15/10/2021 | 12/7/2022 | 5/2/2024 |
| | mesi | 38 | 27 | 18 | |
| Superficie principale | mq. | 120,00 | 85,00 | 98,00 | 154,00 |
| Balconi (fino mq.25) | mq. | 7,00 | 5,00 | 15,00 | 33,00 |
| Terrazzi (oltre mq.25) | mq. | | | | |
| Verande | mq. | | | | |
| Cantine e/o soffitte | mq. | 9,00 | 5,00 | 5,00 | 7,00 |
| Taverne e/o mansarde | mq. | | | | |
| Autorimesse | mq. | | | 16,25 | 50,00 |
| Posto auto | mq. | | | | |
| Giardini | mq. | | | | 146,00 |
| Porticati | mq. | | | | |
| Servizi igienici | n. | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Impianto riscaldamento | data | 2012 | 2012 | 2015 | 2010 |
| | tipo | aut. trad. | aut. trad. | aut. trad. | aut. cond. |
| Impianto climatizzazione | data | - | - | - | 2014 |
| Ascensore | indice | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Livello di piano | n. | 3 | 4 | 2 | 1 |

Nella successiva tabella vengono elencati i rapporti mercantili, funzionali all'applicazione del metodo M.C.A. per il calcolo dei prezzi marginali.

| Indice e informazione | Valore |
|---|--------|
| Saggio mensile di svalutazione del prezzo | 0,01 |
| Rapporto mercantile dei balconi | 0,30 |
| Rapporto mercantile delle cantine | 0,25 |
| Rapporto mercantile delle autorimesse | 0,5 |
| Rapporto mercantile dei giardini | 0,05 |
| Impianto riscaldamento: | |
| Costo di costruzione C_{RIS} (euro) | 3.000 |
| Vita economica n_{RIS} (anni) | 20 |
| Impianto climatizzazione: | |
| Costo di costruzione C_{CLI} (euro) | 2.500 |
| Vita economica n_{CLI} (anni) | 20 |
| Saggio del livello di piano i_{LV} | 0,02 |

Nella seguente tabella vengono applicati i prezzi marginali sopra specificati alle caratteristiche analizzate relativamente ai comparabili A, B e C delle caratteristiche analizzate calcolati.

| Prezzi di riferimento | | |
|-----------------------------------|---|----------|
| Prezzo medio A | PRZ A / Sup.comm. A | 1.471,65 |
| Prezzo medio B | PRZ B / Sup.comm. B | 2.108,26 |
| Prezzo medio C | PRZ C / Sup.comm. C | 1.966,48 |
| Prezzo marginale | Formula | Valore |
| Superficie principale $p(S_1)$ | Prezzo medio MIN | 1.471,65 |
| Balconi $p(BAL)$ | $p(S_1) \times$ rapporto mercantile dei balconi | 441,50 |
| Cantine $p(CAN)$ | $p(S_1) \times$ rapporto mercantile delle verande | 367,91 |
| Autorimesse $p(AUT)$ | $p(S_1) \times$ rapporto mercantile delle autorimesse | 735,83 |
| Giardini $p(GIAR)$ | $p(S_1) \times$ rapporto mercantile dei giardini | 73,58 |
| Impianto riscaldamento $p(RIS)$ | $C_{RIS} \times (1 - n_{RIS-1} / n_{RIS})$ | 150,00 |
| Impianto climatizzazione $p(CLI)$ | $C_{CLI} \times (1 - n_{CLI-1} / n_{CLI})$ | 125,00 |
| Edificio senza ascensore: | | |
| $- p_{I+1} (LIV)$ | i_{LIV} | 0,0200 |
| $- p_{I-1} (LIV)$ | $i_{LIV} / (1 + i_{LIV})$ | 0,0196 |

La tabella di valutazione espone gli aggiustamenti effettuati per ciascun comparabile ed il prezzo corretto calcolato. In particolare, in corrispondenza delle caratteristiche, in ciascuna cella della tabella si riporta il prodotto tra la differenza negli ammontari della caratteristica dell'unità da valutare e dell'unità rilevata e il prezzo marginale relativo. La somma algebrica di ciascuna colonna rappresenta il *prezzo corretto*, ottenuto da confronto tra l'unità rilevata e l'unità da valutare, ossia il prezzo che l'unità immobiliare avrebbe spuntato se fosse stata eguale all'unità da stimare.

| Prezzo di mercato e caratteristica | Unità A | Unità B | Unità C |
|------------------------------------|--|--|---|
| PRZ (euro) | 183.000 | 185.000 | 220.000 |
| DAT (mesi) | $183.000 \times 38 \times 0,01 =$ 69.540,00 | $185.000 \times 27 \times 0,01 =$ 49.950,00 | $220.000 \times 18 \times 0,01 =$ 39.600,00 |
| S ₁ (mq) | $(154,00 - 120,00) \times 1.471,65 =$ 50.036,10 | $(154,00 - 85,00) \times 1.471,65 =$ 101.543,85 | $(154,00 - 98,00) \times 1.471,65 =$ 82.412,40 |
| BAL (mq) | $(33,00 - 7,00) \times 441,50 =$ 11.479,00 | $(33,00 - 5,00) \times 441,50 =$ 12.362,00 | $(33,00 - 15,00) \times 441,50 =$ 7.947,00 |
| CAN (mq) | $(7,00 - 9,00) \times 367,91 =$ -735,82 | $(7,00 - 5,00) \times 367,91 =$ 735,82 | $(7,00 - 5,00) \times 367,91 =$ 735,82 |
| AUT (mq) | 36.791,50 | 36.791,50 | 24.834,26 |
| GIAR (mq) | 10.742,68 | 10.742,68 | 10.742,68 |
| RIS (n) | 300,00 | 300,00 | 750,00 |
| CLI (n) | non presente 1.250,00 | non presente 1.250,00 | non presente 1.250,00 |
| Llv (n) | $85.000 \times (1 - 0) \times 0,0200 =$ -7.320,00 | $135.000 \times (1 - 5) \times 0,0196 =$ -11.100,00 | $148.000 \times (1 - 2) \times 0,0196 =$ -4.400,00 |
| Prezzo corretto | 355.083,46 | 387.575,85 | 383.872,16 |

| | |
|----------------|-------------------|
| Valore subject | 375.510,49 |
| Consistenza | 197,95 |
| Valore medio | 1.897,00 |

Dalla media dei tre valori calcolati ne deriva un valore di mercato pari a 375.510,49 €. arrotondato a €. **375.500,00** (diconsi **euro trecentosettantacinquemilacinquecento/00**) che costituisce il più probabile valore complessivo da attribuire agli immobili oggetto di valutazione.

10) Considerazioni finali

Considerato che i valori ottenuti con i due criteri di stima sopra riportati si discostano solamente dell' 1,47%, si reputa ammissibile mediare gli stessi ottenendo pertanto l'importo di €. **372.750,00** (diconsi **euro trecentosettantaduemilasettecentocinquanta/00**), che costituisce il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Il Tecnico incaricato:
Arch. Renata Moimas

documento sottoscritto digitalmente
(ex art. 24 del D. L.vo n. 82/2005 e s.m.i.)



RENATA
MOIMAS
27.03.2024
10:55:02
GMT+01:00

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

documento sottoscritto digitalmente
(ex art. 24 del D. L.vo n. 82/2005 e s.m.i.)



DANIELE
PREMROV
03.04.2024
10:11:57
GMT+01:00

Il Direttore di Servizio
dott.ssa Lucia Tomasi

documento sottoscritto digitalmente
(ex art. 24 del D. L.vo n. 82/2005 e s.m.i.)



LUCIA
TOMASI
05.04.2024
08:37:08
GMT+01:00

Allegati:

Allegato 1: Piano tavolare – catastale sub G.N. 2999/92 e Piano tavolare – catastale sub G.N. 6401/14

Allegato 2: Planimetre catastali p.c.n. 1354/4 sub 2 e sub 5 f.m. 6 C.C. di Scorcola;

Allegato 3: Documentazione fotografica.

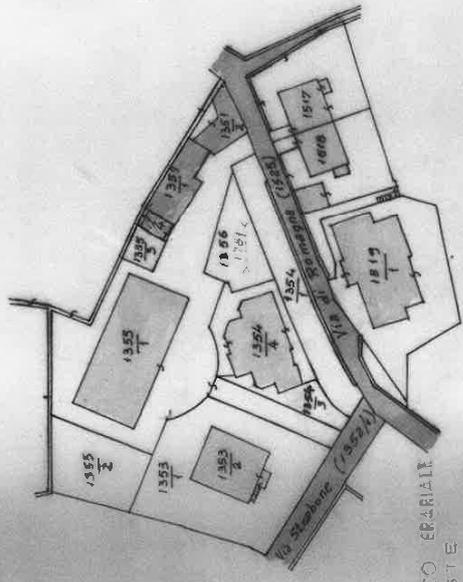
ALLEGATO 1

***Piano tavolare – catastale sub G.N. 2999/92 e
Piano tavolare – catastale sub G.N. 6401/14***

SILVIO RUBINO
 GEOMETRA CIVILE - SEPIUTO GIUDIZIALE
 TRIESTE - Via Taccarolo, 274 - Tel. 3040055
 Codice Fiscale: 02913152001 L.4240
 Partita IVA: 00066100328

FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE E
 TAVOLARE - F.M. 6 DEL C.C. DI SCORCOLA

SCALA 1:1000



UFFICIO TECNICO ERARIALE
 TRIESTE
 II^a Sezione - Catasto Fondiario
 Si approva il presente tipo per
 la individuazione topografica
 delle parcelle originarie del fra-
 zionamento ed i fini della con-
 servazione del Catasto.
 N. prot. 1135
 Trieste, il 16 SET 1991
 (Cassa. per Seg. Aut. 1991)
 ANNA M

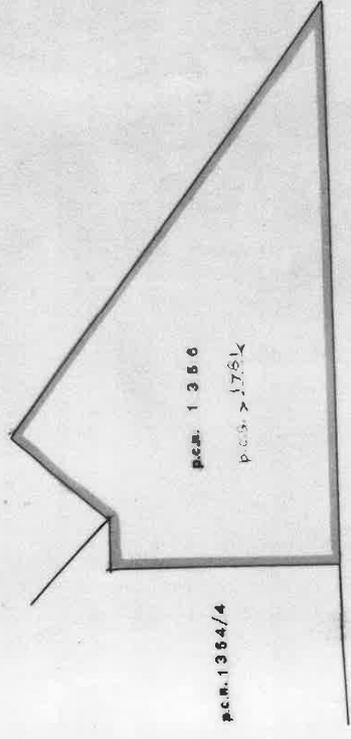


Boll. n. 7888 d.d. 04.09.1991

MOD. 8 RC.
 prot. n. 460
 Totale Tributi
 L. 600
 MOD. 8 RC.
 prot. n. 7895
 Totale Tributi
 L. 12.600-

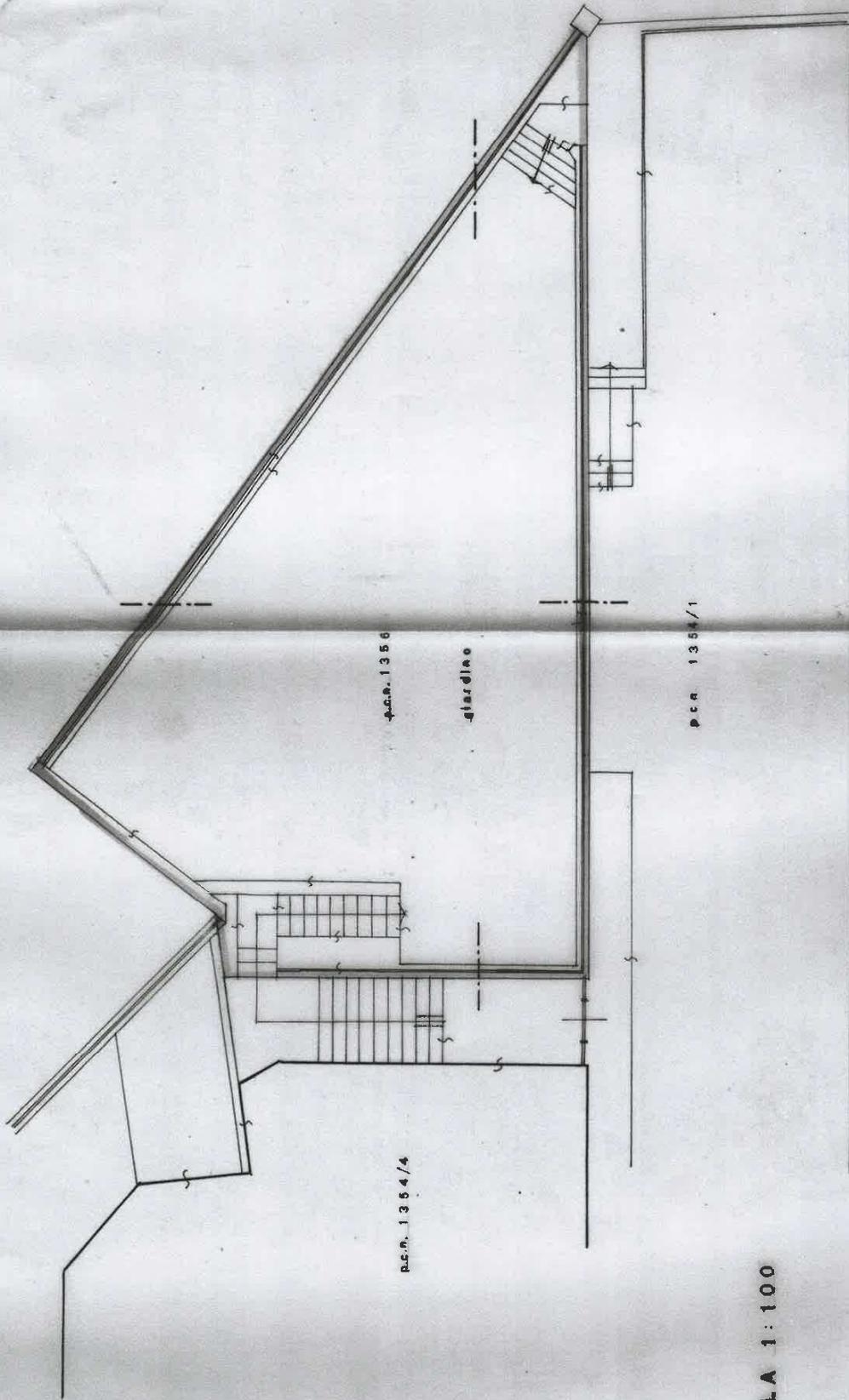
MOD. 8 RC.
 prot. n. 2045
 Totale Tributi
 L. 12.600-

FIGURA ESPLICATIVA - SCALA 1:200



p.c.n. 1354/1

PIANOTERRA



p.c.n. 1356

giardino

p.c.n. 1356/1

p.c.n. 1356/4

VIA DI ROMAGNA

SCALA 1:100

PIANO TAVOLARE E CATASTALE

per la costituzione del diritto di superficie sotto la p.c.n. 1356 in c.t.1° della P.T.3469 di Scorcola

TESTO I° - SITUAZIONE TAVOLARE

P.T. 3469 di Scorcola c.t. 1°-p.c.n. 1356 cortile di mq.146
Intavolata la proprietà sub G.N.5365/1964 a nome del Comune di Trieste.

SITUAZIONE CATASTALE

Foglio di possesso fondiario n. 188 del c.c. di Scorcola:
intestate al Comune di Trieste - p.c.n. iscritta
- 1356 cortile di mq. 146.

TESTO II - COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Si costituisce , a tempo indeterminato, il diritto di superficie in sottosuolo sull'intera area della p.c.n.1356 di mq. 146 costituente il c.t. I° della P.T.3469 del c.c. di Scorcola. Detta area in diritto di superficie, sottostante la p.c.n. 1356 , viene contraddistinta con il numero di p.c.s. >1781 e con la qualifica di " urbana". Contemporaneamente viene variata la qualifica della predetta p.c.n. 1356 da " cortile in "giardino prf. orto cl IV".

STATO ANTERIORE

| <u>f.p.f.</u> | <u>p.c.n.</u> | <u>qualifica</u> | <u>cl</u> | <u>sup. mq.</u> | <u>RD.</u> | <u>RA.</u> |
|---------------|---------------|------------------|-----------|-----------------|------------|------------|
| 188 | 1356 | cortile | - | 146 | - | - |

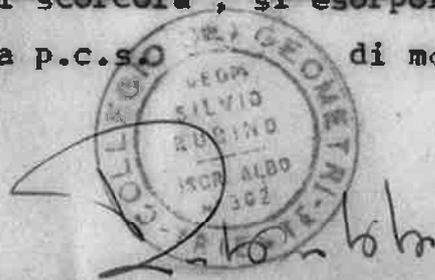
STATO ATTUALE

| <u>f.p.f.</u> | <u>p.c.n.</u> | <u>qualifica</u> | <u>cl</u> | <u>sup.mq.</u> | <u>RD.</u> | <u>RA.</u> |
|---------------|---------------|---|-----------|----------------|------------|------------|
| 188 | 1356 | giardino prf orto | IV | 146 | 2.336 | 1.898 |
| 188 | >1781 | urbana in d. di sup. sotto la p.c.n. 1356 | - | 146 | - | - |

TESTO III- ESCORPORAZIONE

Per la formazione del corpo tavolare primo in una nuova Partita tavolare di scorcola , si esorpora dal c.t. 1° della P.T. 3469 la p.c.s. >1781 di mq. 146.

TRIESTE, 4 settembre 1991



6401/14



COMUNE DI TRIESTE

AREA SERVIZI DI AMMINISTRAZIONE
Servizio gestione e controllo demanio
e patrimonio immobiliare

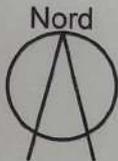
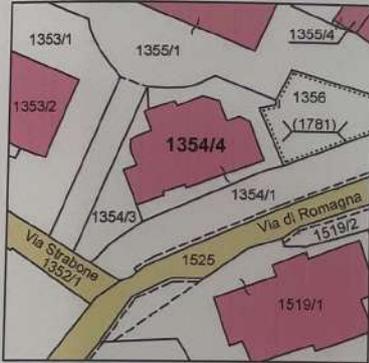
Posizione Organizzativa: attività e servizi catastali
Direttore del Servizio: dott. Ing. Alberto Milan
Responsabile di P.O.: per. Ing. Daniele Premrov
Inc. istruttoria tecnica: geom. Giorgio Spizzamiglio

Piano tavolare-catastale di situazione e aggiornamento
eseguito nell'interesse del **COMUNE DI TRIESTE**.
- ESENTE BOLLO ai sensi del D.P.R. 26/10/1972, n. 642,
allegato tabella B, p.to 16.
- ESENTE DA TRIBUTI SPECIALI CATASTALI ai sensi
della legge 15/05/1954, n. 228.



**ESTRATTO DELLA MAPPA
CATASTALE - TAVOLARE
DEL C.C. DI SCORCOLA
F.M. 6 - SCALA 1:1000**

Prot. N. TS0044031/2014 d.d. 21/05/2014



ESTREMI DEL PIANO
Dati da riportare nei successivi documenti.
Si valida il presente tipo per la individuazione
topografica delle parti e per ai fini della
conservazione del Catasto.

prot. n. 47582 / 14
validato il - 4 GIU. 2014

IL RESPONSABILE
(Maurizio NAVAS)

autentica l'estratto di mappa

prot. R.C. 47587

IMPOSTA DI BOLLO RISCOSSA IN MOD.
VIRTUALE (D.M. 16.12.1998 - G.U. 296/98)

Riscossi € /

- TIPO MAPPALE
- TIPO DI FRAZIONAMENTO
- PIANO DI CONDOMINIO
- PIANO DI CORRISP. SERV. ECC.

Prot. di presentazione: 47582

TRIBUTI SPECIALI € /

ELABORATO COMPOSTO DA TAVOLE n° /
TAVOLA /

Esenzioni:

da bollo, legge 642/72

da tributi, legge 228/54

validato, il - 4 GIU. 2014

IL RESPONSABILE
(Ezio Maria FERRARO)

Si attesta la corrispondenza della numerazione
tra Enti Tavolari e Subalterni Catastali di cui al
prot. nn.

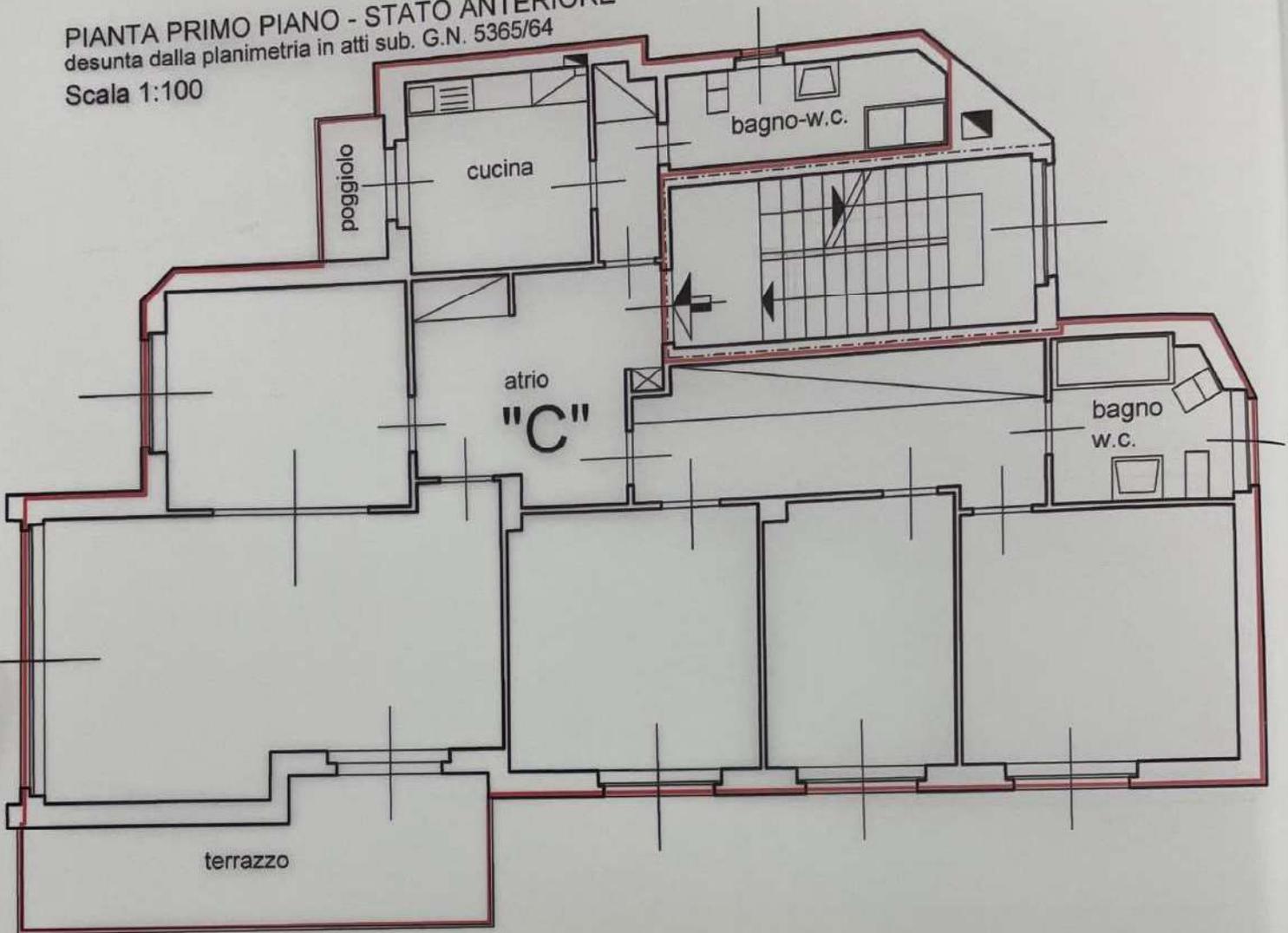
M. ROTTI

Il sottoscritto [Signature] per il capo [Signature]
il tecnico [Signature]

validato, il - 4 GIU. 2014

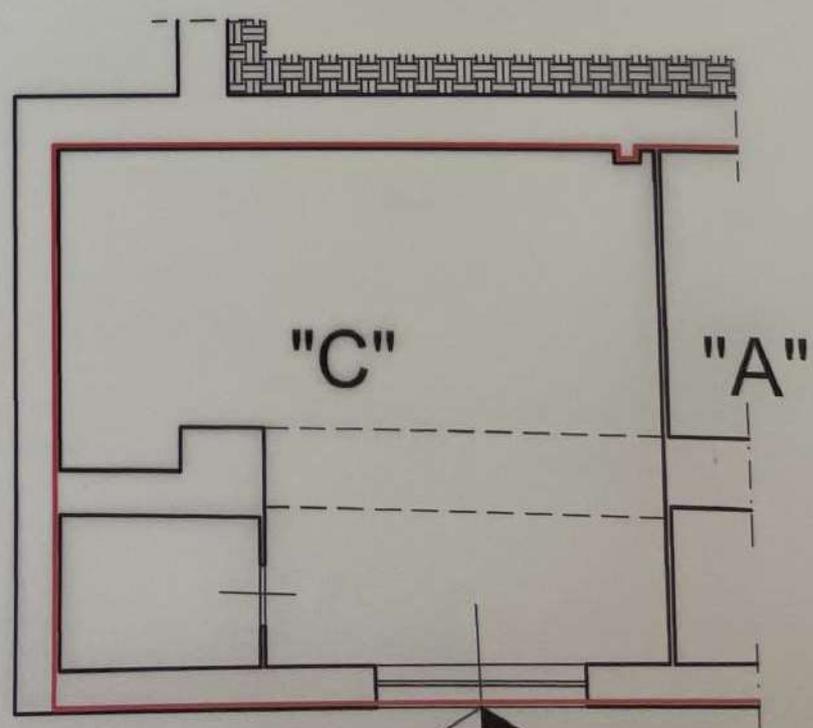
TRIESTE, 28 MAGGIO 2014

PIANTA PRIMO PIANO - STATO ANTERIORE
desunta dalla planimetria in atti sub. G.N. 5365/64
Scala 1:100

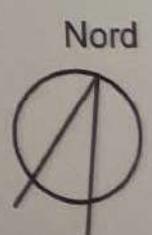


Via di Romagna

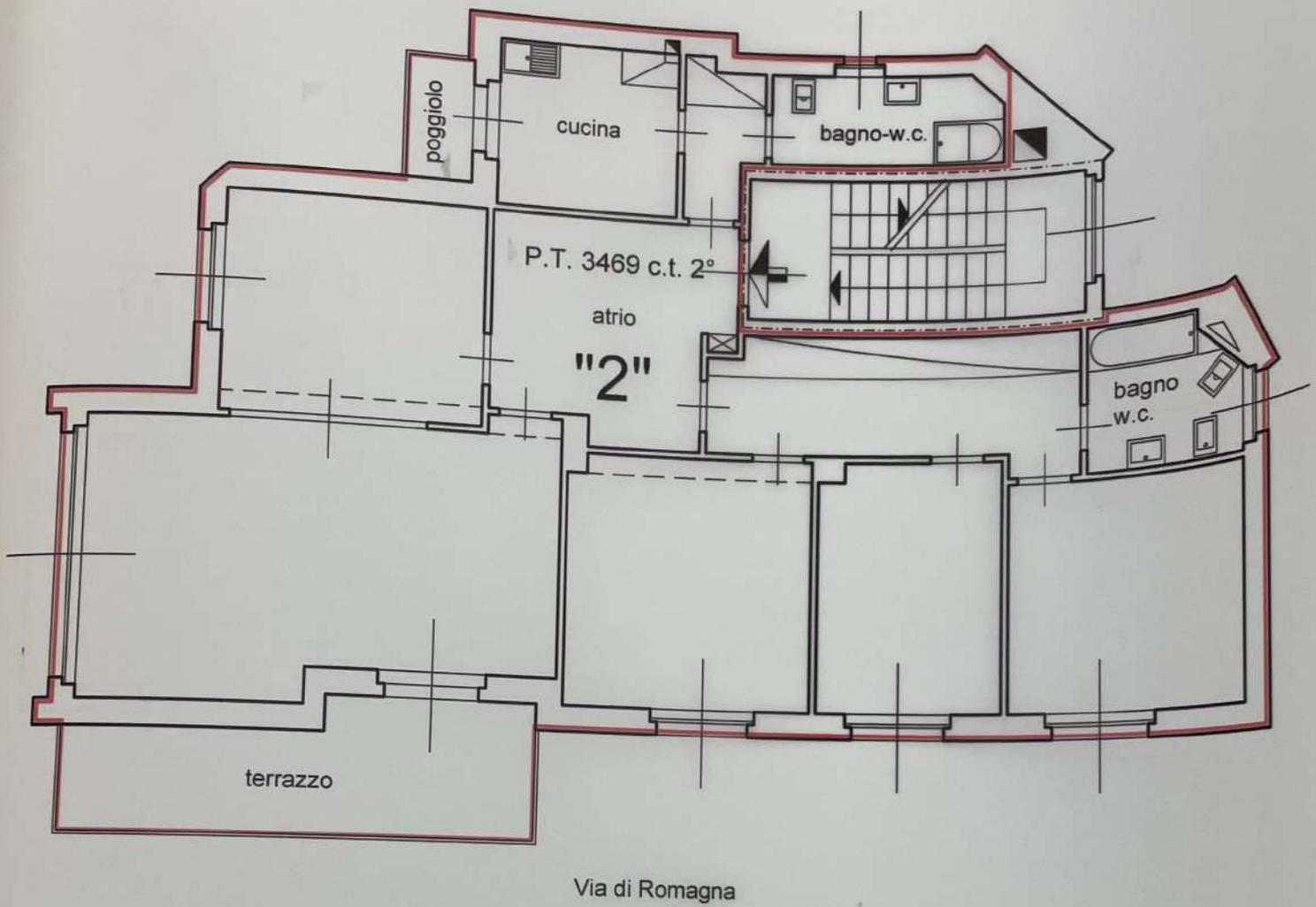
PIANTA SCANTINATO - STATO ANTERIORE
desunta dalla planimetria in atti sub. G.N. 5365/64
Scala 1:100



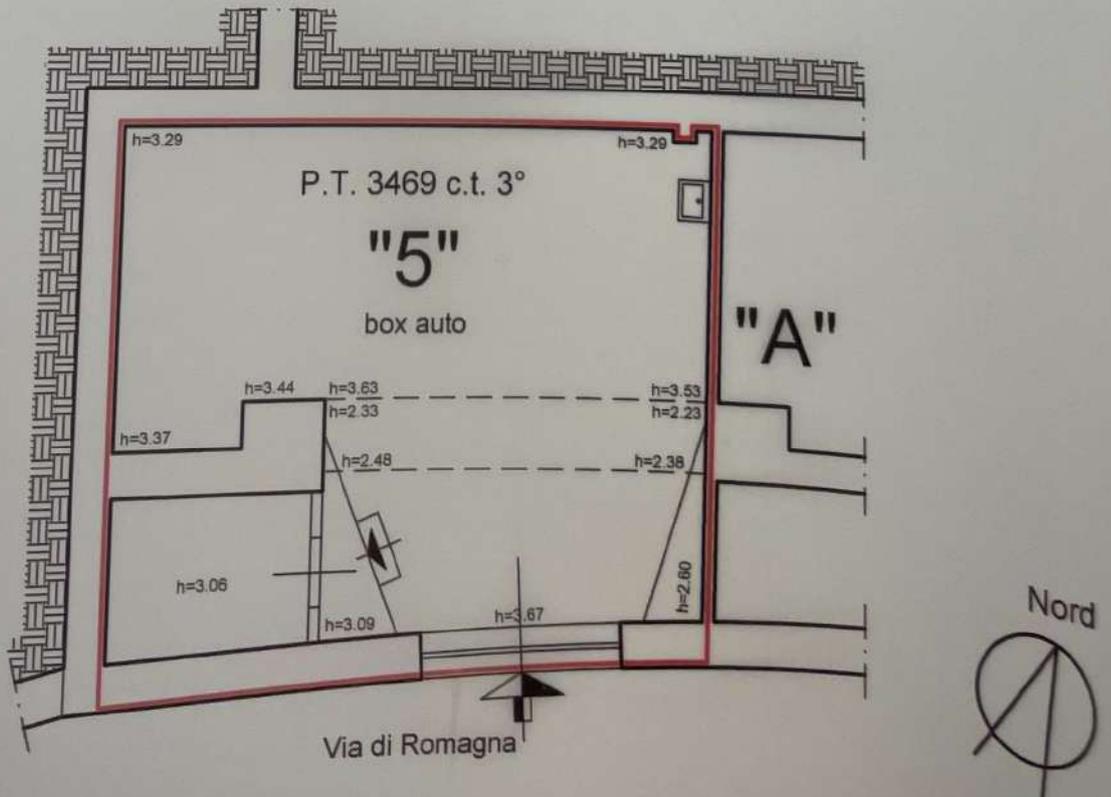
Via di Romagna



PIANTA PRIMO PIANO - STATO ATTUALE
Scala 1:100



PIANTA SEMINTERRATO - STATO ATTUALE
Scala 1:100



PIANO TAVOLARE - CATASTALE
 di situazione ed aggiornamento
 dell'unità condominiale censita nel c.t. 2° della P.T. 3469 di Scorcola

1) SITUAZIONE TAVOLARE

Partita Tavolare n. 3469 di Scorcola

corpo tavolare 1° : omesso

corpo tavolare 2° :

unità condominiale costituita dall'alloggio sito al 1° piano della casa civ. n. 98 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1354/4 in P.T. 3470 marcata "C" in rosso nel piano in atti G.N. 5365/1964.

Foglio A2[^] parte:

Pres. il 07/11/1964 G.N. 5365

Si rende evidente che all' u.c. in c.t. 2° sono di pertinenza 337/1000 p.i. di permanente comproprietà della p.c.n. 1354/4 in P.T. 3470 di Scorcola.

... omesse le altre iscrizioni ...

Foglio B: Proprietà

Pres. il 19/12/1964 G.N. 6149

Sulla base del contratto di compravendita d.d. 01/12/1964 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° e 2° a nome di: COMUNE DI TRIESTE.

Foglio C: Aggravi

Pres. il 29/05/1981 G.N. 4254

Si annota la destinazione dell'immobile ad: "abitazione dell'attuale primo Presidente della Corte d'Appello e dei Presidenti che gli succederanno nella carica".

... omesse le altre iscrizioni ...

2) SITUAZIONE CATASTALE

a) Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste-Territorio - Catasto Terreni:

| Com. Cens. | F.M. | Particella | Qualità | Cl. | Superficie | R. D. €. | R.A. €. |
|------------|------|------------|-------------|-----|------------|----------|---------|
| Scorcola | 6 | 1354/4 | ente urbano | --- | mq. 266 | --- | --- |
| Scorcola | 6 | 1356 | ente urbano | --- | mq. 146 | --- | --- |

b) Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste-Territorio - Catasto Fabbricati:

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | Rendita €. |
|---------------------|---------------------------------------|------------|-----|---------------------|-------------|--------|-------------|------------|
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | |
| S | 6 | 1354/4 | 2 | 2 | A/2 | 4 | 8 vani | 1.487,40 |
| S | 6 | 1356 | | | | | | |
| Indirizzo | VIA ROMAGNA n. 98 | | | | Piano: 1, T | | | |
| Intestato | COMUNE DI TRIESTE con sede in Trieste | | | | | | | |

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | |
|---------------------|---------------------------------------|------------|-----|---------------------|-----------|--------|-------------|------------|
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita €. |
| S | 6 | 1354/4 | 5 | 2 | C/6 | 4 | 47 mq. | 305,85 |
| Indirizzo | VIA ROMAGNA n. 98 | | | | Piano: 1S | | | |
| Intestato | COMUNE DI TRIESTE con sede in Trieste | | | | | | | |

N.B.: la situazione in Catasto Terreni e Fabbricati rimane invariata.

3) AGGIORNAMENTO TAVOLARE

Al fine di aggiornare la consistenza del c.t. 2° di questa P.T. sulla base dello stato di fatto e della attuale situazione dell'immobile presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Trieste-Territorio - Catasto Fabbricati, si esegue il seguente aggiornamento:

corpo tavolare 2°

unità condominiale costituita dall'alloggio al 1° piano della casa civ. n. 98 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1354/4 in P.T. 3470 di Scorcola - subalterno "2" orlata in rosso nel presente piano (stato attuale);
con le congiunte 263/1000 p.i. di permanente comproprietà della p.c.n. 1354/4 in P.T. 3470 di Scorcola.

corpo tavolare 3°

unità condominiale costituita dal box auto sito al piano scantinato (seminterrato) della casa civ. n. 98 di via Romagna costruita sulla p.c.n. 1354/4 in P.T. 3470 di Scorcola - subalterno "5" orlata in rosso nel presente piano (stato attuale);
con le congiunte 74/1000 p.i. di permanente comproprietà della p.c.n. 1354/4 in P.T. 3470 di Scorcola.

Tornano assieme 337/1000 p.i.

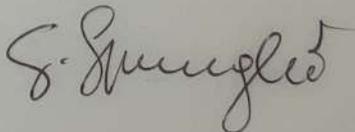
Trieste, 28 maggio 2014

I tecnici incaricati:

geom. Claudio Prodam



geom. Giorgio Spizzamiglio



Per la proprietà: il Direttore
del Servizio Gestione e Controllo
Demanio e Patrimonio Immobiliare
dott. ing. Alberto Mian



ALLEGATO 2

***Planimetre catastali p.c.n. 1354/4 sub 2
e sub 5 f.m. 6 C.C. di Scorcola***

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0043930 del 21/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via Romagna

civ. 98

Identificativi Catastali:

Sezione: 3

Foglio: 6

Particella: 1354/4

Subalterno: 2

Compilata da:

Spizzamiglio Giorgio

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:100

PRIMO PIANO

p.c.n. 1354/4

poggiolo

cucina

bagno-w.c.

proprietà parti comuni

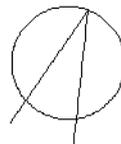
bagno-w.c.

terrazzo

p.c.n. 1354/4

VIA DI ROMAGNA

Nord



p.c.n. 1354/3

p.c.n. 1354/4

Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0043930 del 21/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via Romagna

civ. 98

Identificativi Catastali:

Sezione: 3

Foglio: 6

Particella: 1354/4

Subalterno: 2

Compilata da:

Spizzamiglio Giorgio

Isoritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

Scheda n. 2

Scala 1:100

PIANOTERRA

P.C.N. 1355/1

P.C.N. 1356

(giardino)

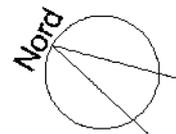
P.C.N. (1781)

P.C.N. 1354/1

VIA DI ROMAGNA

P.C.N. 1355/1

P.C.N. 1354/4



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste

Dichiarazione protocollo n. TS0043933 del 21/05/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Via Romagna

civ. 98

Identificativi Catastali:

Sezione: 3

Foglio: 6

Particella: 1354/4

Subalterno: 5

Compilata da:

Spizzamiglio Giorgio

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

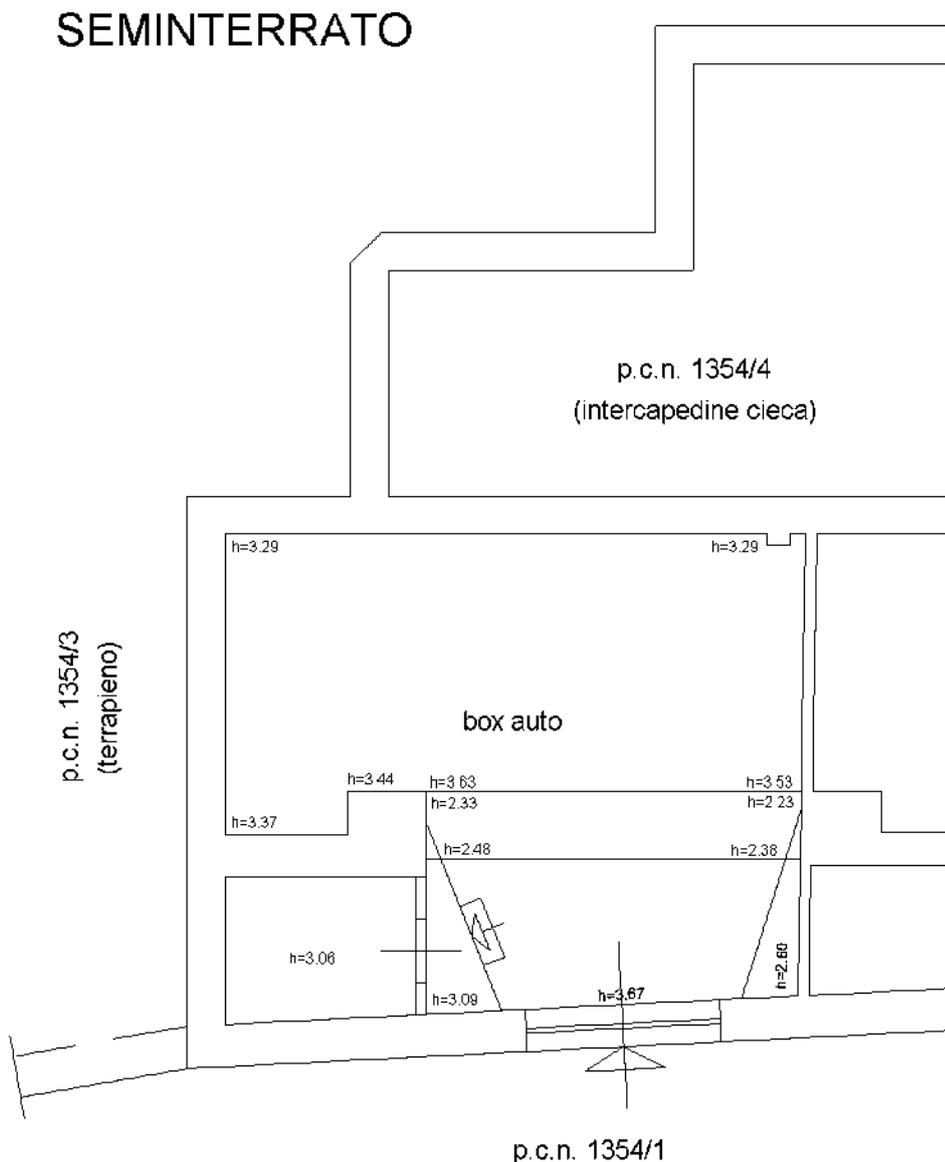
Prov.

N.

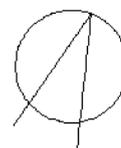
Scheda n. 1

Scala 1:100

SEMINTERRATO



Nord



VIA DI ROMAGNA

Ultima planimetria in atti

ALLEGATO 3

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10

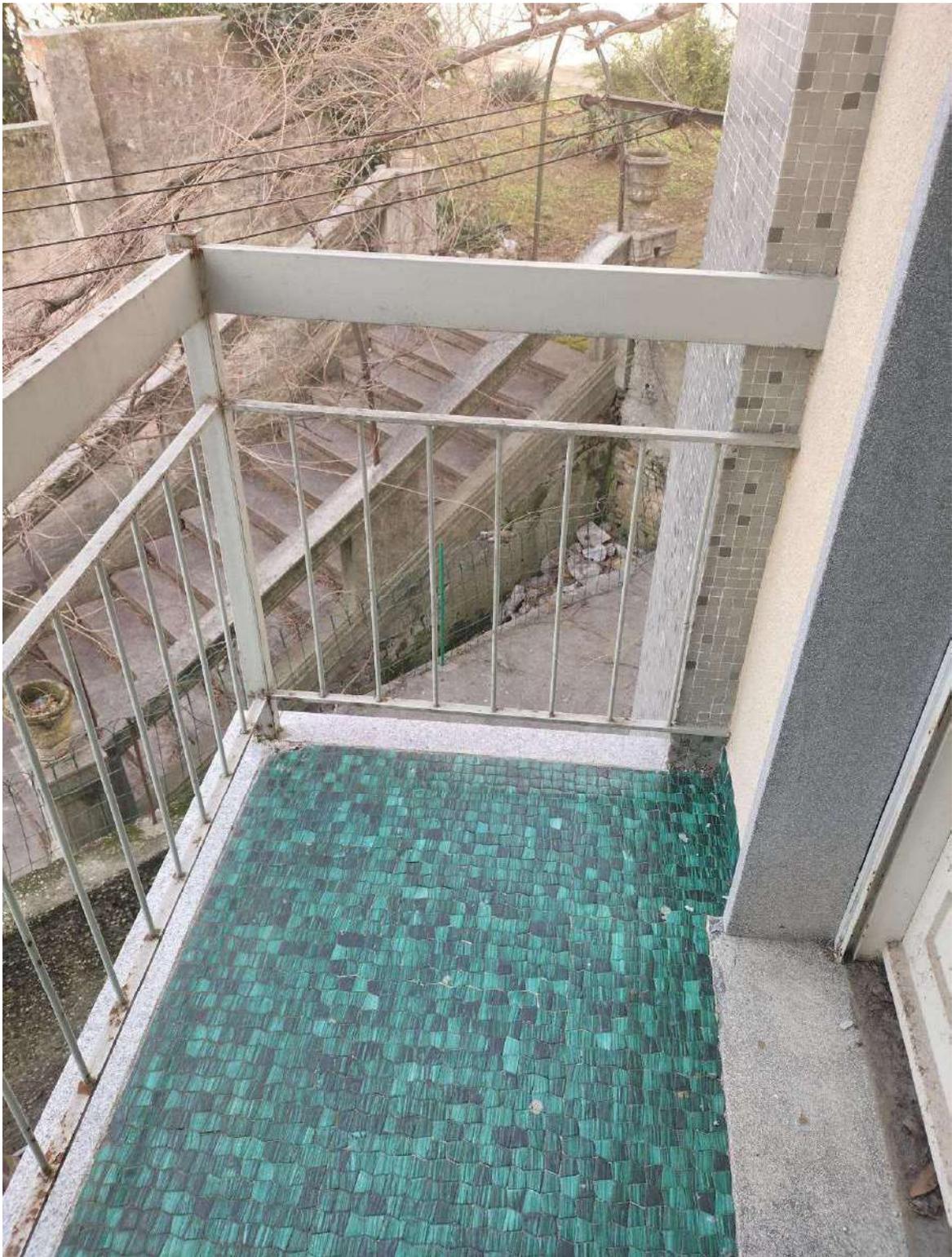


FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

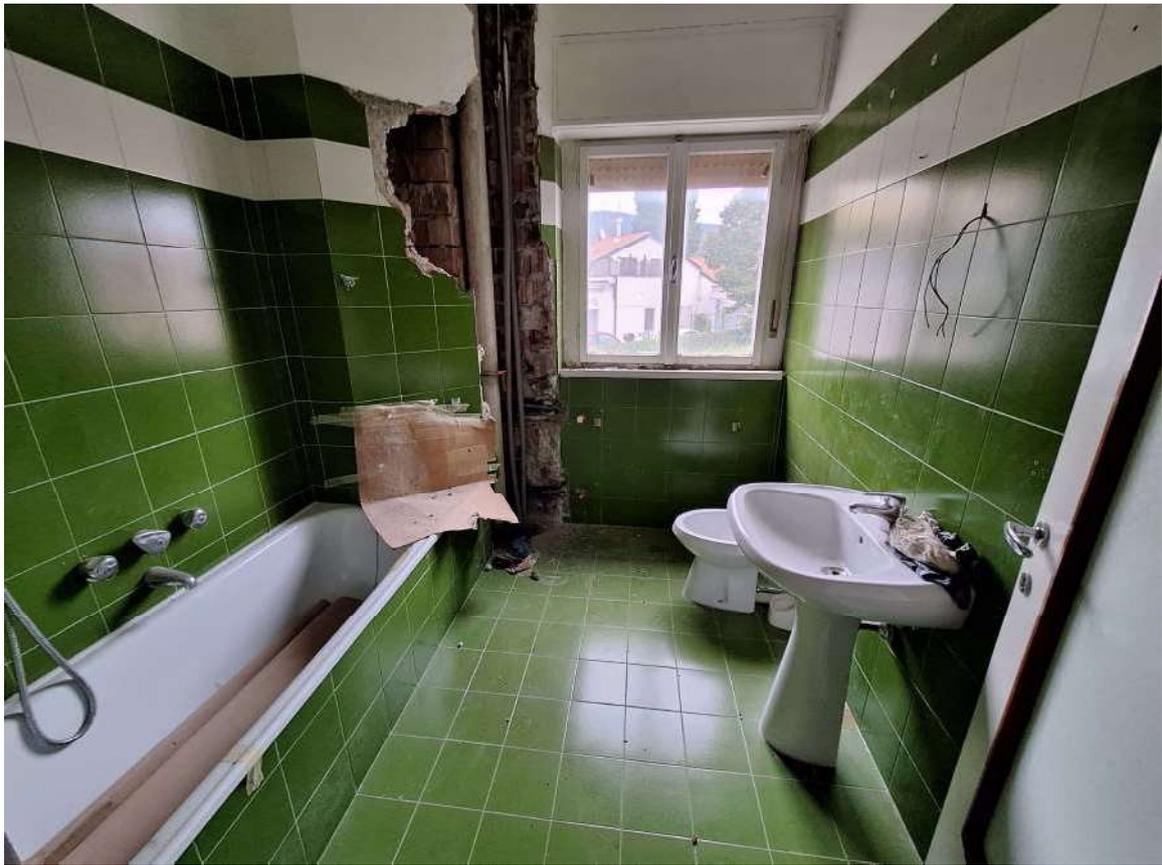


FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19