



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**

Posizione organizzativa attività e servizi tecnici

Direttore di Dipartimento: dott. ing. G. Bernetti

Direttore del Servizio: dott. Leonardi Luigi

Responsabile di P.O.: p.i. ed. Daniele Premrov

Posta Elettronica Certificata: [comune.trieste@certgov.fvg.it](mailto:comune.trieste@certgov.fvg.it)

- 9 FEB 2022

prot. n. 10/2021-611-1/17(247)

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

DELLA PROPRIETA' COMUNALE EX CENTRO CIVICO  
UNITA' IMMOBILIARE UNICATA IN STRADA VECCHIA DELL'ISTRIA N. 43  
SULLA P.C.N. 2810 SUB 4 C.C. DI S.M.M. INFERIORE A TRIESTE



### Premessa

Il presente rapporto di valutazione viene redatto al fine di ricercare il più probabile valore da attribuire all'immobile comunale ubicato in strada Vecchia dell'Istria, civico 43 a Trieste. In particolare trattasi dell'ex centro civico ed ex distretto della Polizia Locale, sito al primo piano dell'edificio eretto sulla p.c.n. 2810 sub 4 del f.m. 20, C.C. di S.M.M. Inferiore a Trieste.



### Situazione all'Ufficio Tavolare di Trieste

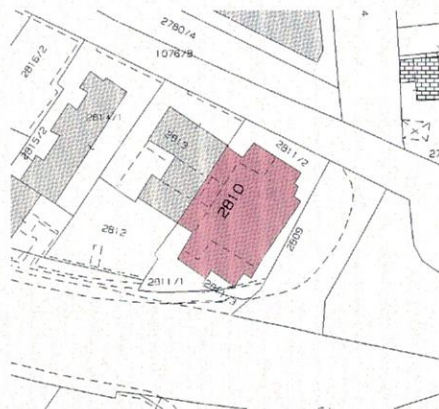
P.T. 6663 c.t.1° del C.C. di S.M.M. Inf.

consistenza: Unità condominiale con 123/1000 p.i. del c.t. 1° in P.T. 5724

proprietà: sub GN 8774/1972 "Comune di Trieste"

aggravi: nessuno

### Situazione presso Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni e Fabbricati – Direzione Provinciale di Trieste – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali



Estratto mappa catastale p.c.n. 2810 – F.M. 20 – C.C. S.M.M. INFERIORE

#### Catasto terreni

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>comune censuario</i>	<i>classe</i>	<i>superficie</i>
20	2810	S.M.M. inf.	ENTE URBANO	285 mq

#### Catasto fabbricati

<i>sez. urbana</i>	<i>foglio</i>	<i>pcn</i>	<i>sub.</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>superficie</i>	<i>rendita</i>
Q	20	2810	4	B/4	2	495 mc	192 mq	€ 664,68



MODULARIO  
E. Cat. S.T. 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

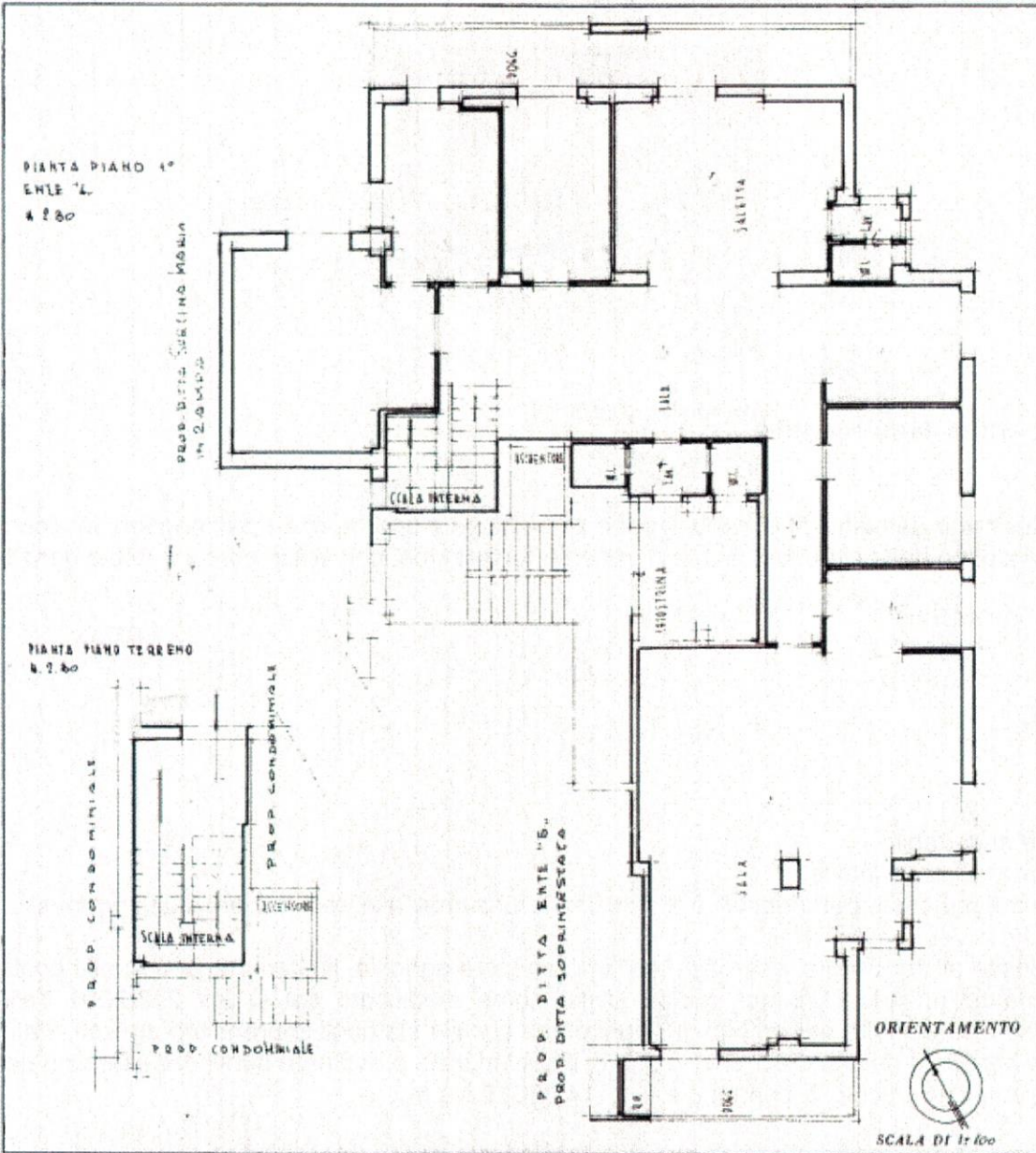
Lire  
20

(L. DIR. ART. 1 - LEGGE 12 APRILE 1976, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di \_\_\_\_\_



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	20 2810 4

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de \_\_\_\_\_  
della Provincia di \_\_\_\_\_

DATA \_\_\_\_\_

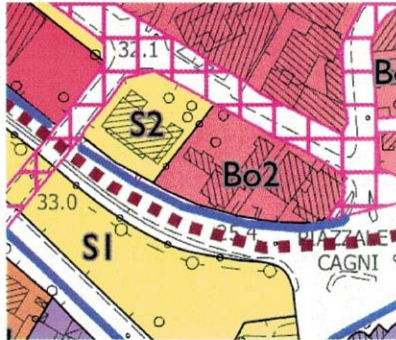
Firma: *per [Signature]*



## Situazione urbanistica ed edilizia

Variante al P.R.G.C. vigente di assestamento di livello comunale anno 2018, approvata con D.C. 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.

Come si evince dall'estratto della Tav. n. 6 dell'elaborato PO2 del piano, l'area interessata ricade in zona "Bo2 - CITTA' DEGLI OGGETTI 2", di cui vengono di seguito riportate le norme di attuazione, estratte dall'elaborato "PO1 - Norme tecniche di attuazione".



### Art. 23 - Zone Bo2 - Città degli oggetti 2

Sono le zone caratterizzate da edifici pluripiano in serie semichiusa o aperta, che ripropongono, in alcuni casi, la tipologia dell'isolato della città storica, ma di recente formazione, con volumetrie elevate e densità edilizia media.

#### Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio
- 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

È richiesto il Piano attuativo per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per ampliamenti e nuova edificazione di edifici con  $I_f$  complessivo maggiore di 4,50 mc/mq.

Gli altri interventi si attuano con strumento diretto

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



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

#### Indici e parametri

- If: massimo 4,50 mc/mq per interventi diretti; massimo 6,00 mc/mq per piano attuativo;
- H: massimo 16,50 m;
- Rc: massimo 45% per interventi diretti; massimo 40% per piano attuativo;
- 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. Obbligo del mantenimento del filo stradale per gli edifici compresi tra costruzioni già esistenti a filo strada Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica obbligo del mantenimento dell'allineamento dell'isolato dove esistente;
- Rp: minimo 35%;
- DA: minimo 40 alberi/ha per piano attuativo;
- DAR: minimo 70 arbusti/ha per piano attuativo;

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

L'alloggio risulta essere conforme al progetto redatto dal geom. Ennio Riccesi prot. gen. 25271 prot. corr. 788/33-66 di data 16 aprile 1970 per il quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. corr. XII/I-788/26-66 di data 13 ottobre 1970.

#### **Stato in natura**

L'edificio – originariamente destinato a centro civico – è accessibile dalla pubblica via attraverso un'entrata indipendente che attraverso una scala interna di proprietà ed a uso esclusivo conduce al primo piano.

L'immobile risulta essere vuoto da mobili e masserizie, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e comunque per essere adibito a civile abitazione necessita di una completa ristrutturazione edilizia.

Si fa presente che la per trasformazione del bene da ufficio pubblico ad appartamento di civile abitazione non è necessaria la modifica della destinazione dei vani in quanto già il progetto prot. corr. 788/33-66 di data 16 aprile 1970 prevedeva l'eventuale destinazione dei locali ad uso abitativo.

Si renderà comunque necessaria - all'atto della vendita - la variazione catastale da categoria B/4 (uffici pubblici...) a categoria A (civile abitazione).

#### **Dati metrici**

Viene utilizzata la superficie catastale calcolata dall'Agenzia delle Entrate, come da visura catastale riportata nel paragrafo 3), in particolare:

Superficie catastale: 192,00 mq.



## **Criterio di stima**

Il 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 immobile sito in strada Vecchia dell'Istria n. 43 a Trieste.

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 versanti in stato conservativo NUOVO siti in zona periferica minimo: €. 1.400,00/mq. - massimo: € 1.600,00/mq;

OMI: massimo prezzi per edifici con stato conservativo nuovo ubicati in zona D1/PERIFERIA SUD - S.M.M. SUPERIORE - S.M.M. INFERIORE - ZONA INDUSTRIALE - ALTURA - SAN SERGIO - minimo: 1.500,00 €/mq -: 2.050,00 €/mq;

Il valore unitario per un edificio versante in stato conservativo nuovo verrà calcolato come media dei valori sopra riportati, che risulta pari a 1.637,50 €/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 0,80, edifici posti in zone con forte inquinamento da traffico

coefficiente 1,00, coefficiente di piano

coefficiente 0,50 da applicarsi ad immobili costruiti in età compresa tra 41 – 60 anni fa, qualità di tipo medio, stato di manutenzione mediocre;

Moltiplicando il valore 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:

$$1.637,50 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 1,00 \times 0,50 = 655,00 \text{ €/mq.}$$

Viene di seguito calcolato il valore complessivo dell'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio sito in strada Vecchia dell'Istria n. 43 a Trieste.

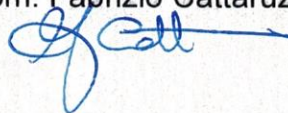
$$655,00 \text{ €/mq} \times 192,00 = 125.760,00 \text{ €}$$



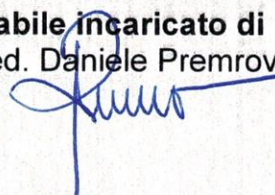
## Conclusioni

Il valore dell'unità immobiliare sita sita al primo piano dell'edificio sito in strada Vecchia dell'Istria n. 43 risulta pertanto pari a **125.760,00 €**, che costituisce il più probabile valore complessivo da attribuire all'immobile oggetto di valutazione.

**Il tecnico incaricato**  
geom. Fabrizio Cattaruzza

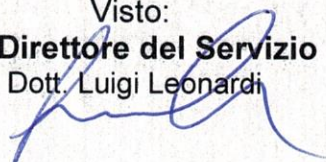


**Il Responsabile incaricato di P.O.**  
Per. Ind. ed. Daniele Premrov



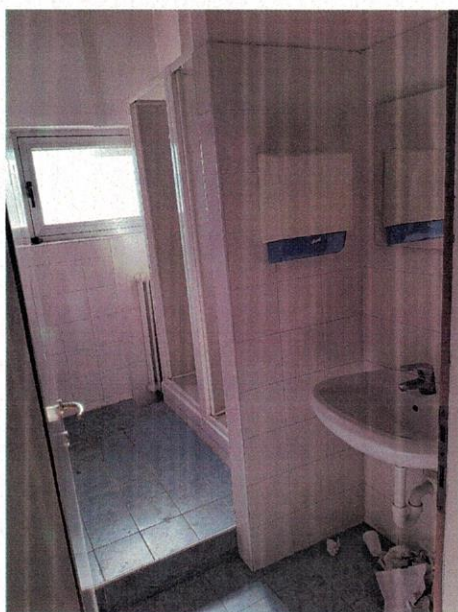
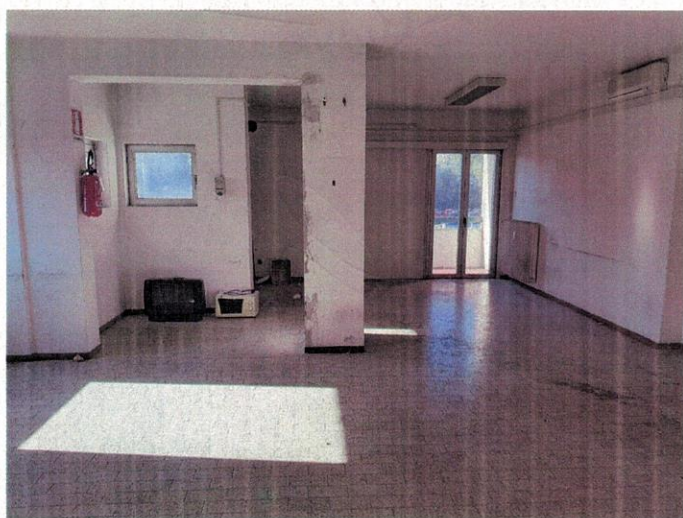
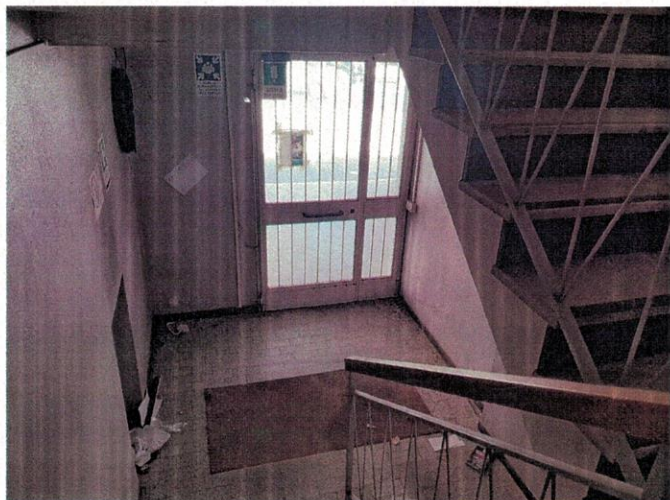
Visto:

**Il Direttore del Servizio**  
Dott. Luigi Leonardi





**documentazione fotografica**



**Certi-**

**cato di abitabilità prot. corr. XII/I-788/26-66 d.d. 13/10/1970**



MINUTA

COMUNE DI TRIESTE

Ripart. XII-LL.PP.

Trieste 13 OTT. 1970

Divisione I<sup>a</sup>

prot. gen.n. 19329

prot.corr.n. XII/I-788/26-66

OGGETTO:

abitabilità e utilizzazione.

All'impresa Contr. geom. ABILIO RICCI, S.N.S.

TRIESTE

via dei Felchi, 20

In riscontro alla domanda presentata

in data 21.3.1970; viste le risultanze dell'accertamento eseguito in data 10.4.1970, ai sensi e per gli effetti dell'art.221 del T.U. delle Leggi Municipalis, approvato con R.D.27 luglio 1934, n.1265; viste il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armate redatte dal dott.ing. ALESSANDRO AVIZIO in data 10.10.1969 e la licenza d'uso delle opere in cemento armate, che si trattengono in atti, trasmessi in questo Comune da parte della Prefettura in data 30.10.1969 sub prot. n.1/21/3-6650; visto il nulla osta del Comando VV.F. ad. 27.5.1970 prot. n.101/01/1381; visto il nulla osta all'utilizzazione delle opere di canalizzazione interna,

La pratica F. Cor. XII-788/1-66-passy agli atti con i seguenti numeri:  
 /8-3-4-8-10-44-13-14-16-19-23-25-26-27-28-30-33-36-37-39-40-

7 DIC. 1972  
*Chimney*

*A.B.*

50 SET. 1970  
 F.10 29. CCINI







