

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Liquidazione Giudiziale nei confronti di: XXXXXXXXX X.X.X XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Procedura →	R.F. 07/2024
	Giudice →	dott. F.S. Moscato
Liquidatore incaricato: dott. Yyyyy yyyyyy	Udienza →	//
	Esperto Stimatore nominato: dott. Giancarlo Vellani	

PRINCIPALI EVIDENZE

4	Ricerche svolte presso:	Ufficio Tavolare di Trieste Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Comune di Trieste - Archivio Tecnico e Ufficio Tecnico
5	Sopralluogo: 18/04/2023	Alla presenza di: dott. Y. yyyyyy

RELAZIONE TECNICO-PERITALE DI STIMA

Oggetto della presente Relazione di Stima: **piena proprietà** di un'unità immobiliare "**ufficio**" di dimensioni medie-medio/grandi sito al secondo piano di un palazzo bicentenario "fronte mare" identificato dal civ. 2 di Riva Nazario Sauro, in buone condizioni esterne; l'unità immobiliare oggetto della presente Relazione è in condizioni di uso e manutenzione normali, allineate alla destinazione "non residenziale" e all'uso più intenso derivante dalla specifica destinazione.

Palazzo e tecnica costruttiva: palazzo risalente al 1830 circa, e variamente riammodernato nel tempo per quanto attiene alle facciate e alla costruzione dell'ascensore (e quindi per quanto riguarda principalmente le parti comuni), **di cui però la soc. XXXXXXXX x.x.x NON ha l'uso in quanto non partecipante alle spese di installazione;** costruzione realizzata mediante strutture portanti verticali in pietra, solai interpiano in legno, in alcune aree rinforzati con inserimenti di travi in ferro e/o con messa in opera di massetti cementizi; murature divisorie tra i vari ambienti in mattoni; tetto di tipo a falde inclinate sostenuto da orditura in legno, non praticabile, con copertura in coppi; assente qualsiasi sistema di coibentazione quale termocappotto, ecc.

Il tutto articolato su 4 livelli di piano "fuoriterra", di cui il pianoterra interamente destinato a locali d'affari ed i 3 piani soprastanti equamente utilizzati secondo destinazione prevalentemente residenziale; presenza di un sottotetto in parte utilizzato a fini abitativi ed in parte in stato di semi-abbandono;

Unità immobiliare: immobile articolato su **tre vani principali** "uso uffici/sala riunioni" posti in sequenza tra loro (tanto che uno di essi è accessibile solamente transitando per il vano centrale, in quanto ad esso adiacente) ed aventi affaccio fronte mare (quello centrale avente anche accesso ad un poggiolo), ed un ulteriore ampio vano destinato a "ingresso reception/ufficio *open space*", (evidentemente creato "*ex post*", vedi oltre); il tutto è completato da un piccolo vano w.c./lavabo/doccia accessibile dalla veranda (vetusta ed

interamente realizzata in legno e vetro) posta a parziale chiusura del terrazzo “lato corte interna” (collocandosi così questo vano sanitario “al di fuori” di quella che è il vero e proprio perimetro murario principale dell’unità immobiliare) e di un bagno raggiungibile tramite un disimpegno a “L” (accessoriato solamente con un lavabo ed un w.c. dotato di sistema “sanitrit”); a **LIVELLO TAVOLARE** l’immobile oggetto di stima ai fini della presente procedura di liquidazione risulta censito come di seguito:

PARTITA TAVOLARE 13268 DI TRIESTE

Corpo tavolare 1°

Ente indipendente costituito dall’alloggio al secondo piano della casa civ. 2 di Riva N. Sauro costruita sulla P.T. 1076 di Trieste, composto di tre camere, una cameretta, un camerino da bagno, una cucina, un corridoio di disobbliigo, un cesso ed un poggiolo, distinto in colore grigio e segnato “F” nel piano in atti sub G.N. 4534/1953

Proprietà:

Pres. 29/01/1996 G.N. 976 (titolo: atto di compravendita iniziale)

Pres. 03/01/2014 G.N. 17 (variazione ragione sociale)

XXXXXXXX X.X.X XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Trieste
per 1/1

Pende G.N. 3997/2024 – non ancora accolto – per annotazione Sentenza di Liquidazione e nomina del dott. Yyyyyy yyyyyy quale Liquidatore

Aggravi:

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita
V/16	1872	5	Riva N. Sauro 2	2	1	A/10	2	5,5 vani	154 ¹	2.513,85
Intestatario →			XXXXXXXX X.X.X XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Trieste – proprietario per 1/1							

ALLA LUCE DI UN TANTO:

- **SI ATTESTA** la corrispondenza delle certificazioni tavolari rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento sub G.N. 2656/2024 e nell'Annotazione di Liquidazione Giudiziaria sub G.N. 3997/2024;
- **Per l'immobile in P.T. 13268 di Trieste NON vi è sussistenza** di diritti di comproprietà con soggetti terzi rispetto a quello indicato nella presente Relazione peritale;
- **NON** risultano intavolati altri diritti reali, ancorchè parziali, a peso del presente immobile;
- **NON** risultano intavolati provvedimenti di assegnazione di casa coniugale, di usufrutto e/o di abitazione;
- il bene oggetto di pignoramento immobiliare **NON** risulta gravato da censo, livello e uso civico (così come da D.L. 83/2015 convertito con L. 132/2015);
- **nessun altro aggravio iscritto alla data del 06/05/2024 oltre a quelli sopra riportati;**

¹ Superficie catastale totale

- **la planimetria catastale** come reperita in atti presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto – **corrisponde parzialmente** allo stato dei luoghi come verificati dallo scrivente in sede di sopralluogo in quanto:
 - a) vi è indicazione di un vano “cucina” in luogo dell’ampia stanza di fatto destinata ad “ingresso reception/ufficio open space”;
 - b) il bagno-w.c. di fatto esistente (costituito da water, lavabo e doccia) risulta collocato nell’ambiente definito “ripostiglio” nella planimetria catastale accessibile dalla veranda posta a parziale chiusura della terrazza “lato cortile interno”

PER QUANTO ALL’IMMOBILE IN GENERALE

- **tipo di edificazione**: immobile di natura “originaria”, di tipo contiguo
- **localizzazione**: zona “fronte mare” perfettamente pianeggiante, estremamente centrale in quanto posta a nemmeno 200 metri da Piazza Unità, immediatamente a ridosso dell’area di Cavana, e perciò in uno dei contesti attualmente più apprezzati nel contesto cittadino, servito da tutte le principali infrastrutture commerciali entro un centinaio di metri; immobile comodamente raggiungibile a piedi dalle fermate delle linee di autobus in quanto poste esattamente davanti al palazzo;

PER QUANTO ALL’UNITÀ IMMOBILIARI IN PARTICOLARE:

- **altezza interna dell’unità immobiliare**: pari a circa 3,70 mt.; stante la presenza di controsoffitti in quasi tutti gli ambienti differenti dalle 3 stanze “fronte mare”, le altezze nette interne dell’area ingresso/ufficio “open

space”, del bagno e del disimpegno sono minori a mt. 3,70, comunque superiori a 3,20 mt.;

- vi è quindi presenza di zone con controsoffitti che riducono l'altezza effettivamente utile;

- **composizione interna unità immobiliare:**

immobile “uso ufficio” composto di 3 stanze “principali” (tutte aventi affaccio diretto verso il mare), una di esse – quella centrale – potendo accedere ad un antistante poggiolo ed essendo unica via di accesso verso una delle altre 2 stanze; questi 3 ambienti, privi di controsoffitti, godono di vista mare e sono caratterizzati da pavimentazioni in intarsio ligneo e pareti intonacate e normalmente tinteggiate; tutti i serramenti “lato mare” sono in legno con lastra singola, di tipo doppio (eccezion fatta per la porta di accesso al poggiolo).

Il vano “ingresso reception/ufficio open space” è evidentemente frutto della riunione di 2 ambienti precedentemente in essere (cucina e cameretta, come desumibile dalle precedenti planimetrie osservate) con parte del corridoio allora esistente; anche il “bagno” preesistente è stato ridotto di dimensione e parte di esso è andata a formare il disimpegno antibagno; tale vano “ingresso reception/ufficio *open space*” presenta un pavimento in listelli di legno (parquet) posati su un piano rigido, essendo così verosimilmente in presenza di un sottostante massetto cementizio, mentre il pavimento del bagno è realizzato con elementi ceramici assolutamente semplici.

La totalità delle pareti dell'“ingresso reception/ufficio open space” è tinteggiata, mentre nel bagno le pareti sono quasi interamente rivestite mediante applicazione di elementi ceramici.

In tutti questi ambienti vi è presenza di controsoffitti tipici degli “uffici”, con inserzione di lampade.

A livello igienico-sanitario, l'unico water “regolare” (essendo quello dotato di apparato w.c. con meccanismo di triturazione “tipo sanitrit” da considerarsi in via accessoria) è collocato, assieme ad un lavabo ed una doccia, in un minuscolo ambiente a “L” distaccato dall'unità immobiliare, tanto da essere raggiungibile solo transitando attraverso la veranda presente sul terrazzo lato interno; presenta finiture minimali (pavimento e pareti in rivestimenti ceramici), ed in tale vano è anche collocata la caldaia a gas;

- **condizione di manutenzione dell'intera realtà**: in termini di uso e manutenzione l'immobile sconta finiture comunemente riscontrabili per le unità immobiliari “uso ufficio”; presenza di pavimenti di pregio nelle tre stanze “fronte mare”; immobile potenzialmente riconvertibile a fini abitativi, previa ri-collocazione di un bagno-w.c. funzionale e debitamente accessoriato interno all'unità immobiliare, con conseguente perdita di superficie interna;

- **serramentistica esterna**: totalità della serramentistica in legno, di tipo doppio, con comune lastra in vetro;

- **serramentistica interna**: in legno dipinto in bianco; “originaria” e di pregio per quanto riguarda quella delle tre stanze “fronte mare”, con presenza di vetrate satinare; quelle del bagno e del disimpegno/antibagno sono state oggetto di sostituzione con comuni porte impiallacciate, verosimilmente in pannello di truciolare; uscio a doppia anta in legno, di tipo non blindato, con barra anti-intrusione;
- **impianto elettrico**: impianto aggiornato/adequato agli utilizzi elettrici proprio di un ufficio; presenta 2 “quadri elettrici” (uno dei quali dedicato all’impianto di climatizzazione) completi di interruttori magnetotermici (c.d. “salvavita”); reperito in atti comunali il certificato di conformità dd. 10/10/1996 (sub prot. 97-14786/12/96/799); in ogni caso, dato il tempo trascorso e la possibilità di avvenute modifiche intervenute da quella data, si considera l’intero impianto come “da verificare” nella sua completezza e funzionalità complessiva/rispondenza alle normative vigenti;
- **impianto termico**: impianto di tipo autonomo, con caldaia a gas situata nel vano w.c./doccia/lavabo esterno e fluido caldo distribuito ai convettori presenti nei vari ambienti;
- **impianto di climatizzazione**: presente, con 2 macchine-compressori esterne collocate nell’area del terrazzo “lato interno” non occupate dalla veranda; da verificare la funzionalità dell’intero sistema;
- **luminosità complessiva**: più che buona vista l’ubicazione e gli affacci prevalentemente verso ovest (“lato mare”) dell’unità immobiliare;

- **panoramicità**: ottima; affacci praticamente in piena “vista mare”;

uso e manutenzione: unità immobiliare in condizioni generali normali;
servizio igienico appena sufficiente in rapporto all'utilizzo.

**PER QUANTO ALLA SITUAZIONE AMMINISTRATIVA
(ARCHIVIO TECNICO COMUNALE)**

Immobile “ante” 1942; primo documento che ne testimonia l'esistenza è un progetto “per innalzamento” risalente al 1830;

Successivamente, l'unità immobiliare è stata oggetto di “denuncia di inizio lavori” (D.I.A., nota) presentata in data 29/07/1996 (pratica prot. 12/96/799) e successivamente integrata, avente ad oggetto la demolizione di una tramezza interna e di *un insieme sistematico di opere di manutenzione ordinaria*, con contestuale modifica dell'impianto di riscaldamento; per tale pratica la data di “inizio lavori” era stata fissata per il giorno 17/03/1997, ma non risulta essere stata comunicata la “fine lavori”.

In data 21/11/2001, sub prot. 01-41656/11/01/2148 il Comune di Trieste ha rilasciato un'autorizzazione edilizia avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria (nello specifico, la ristrutturazione del tettuccio esistente a copertura della terrazza interna); per la suddetta pratica non appare in atti comunali la comunicazione di “inizio lavori”, né tantomeno la “fine lavori”.

In data 24/07/2001 sub prot. 01-27871/46/00/23 risulta essere stata depositata al Comune di Trieste una D.I.A. ex art. 80 L.R. 52/91 per la messa

in opera di un rinforzo strutturale del solaio del piano soprastante, con comunicazione di “fine lavori” trasmessa in data 27/09/2001.

Per l'unità immobiliare (e più in generale per l'intero palazzo) in esame non è in atti alcun provvedimento di agibilità; la comprova della preesistenza “ante 1942” dell'immobile (e quindi della sua utilizzabilità) è data dalla planimetria catastale “di primo accatastamento” sub Scheda 10218250 dd. 17/12/1939.

Per l'unità immobiliare in esame NON sono stati riscontrati abusi edilizi ostativi alla vendita quali verande non regolarizzate e/o altre superfetazioni/aumenti volumetrici/aumenti di superficie attuate in assenza di progettazione debitamente assentita;

Il fabbricato entro il quale ricade l'unità immobiliare oggetto della presente relazione NON risulta vincolato ai sensi del R.D. 1089/1939 come assorbito nel D.Lgs. 42/2004;

PER QUANTO AL POSSESSO / LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile in possesso del Liquidatore giudiziario come nominato; nessuna locazione in corso;

PER QUANTO ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Documento NON presente; indica in circa **Euro 350,00** (comprensivo di Cassa previdenziale ed IVA) il costo per la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica, che andrà detratto al valore finale del bene.

VALUTAZIONE

Si procederà alla stima dell'unità abitativa sulla scorta della sua **“superficie catastale totale”** come riscontrabile dalla visura catastale (e specificamente pari a 154 mq.), poichè comprensiva delle superfici del terrazzo/veranda come prospettanti nella chiostrina interna debitamente ridotte secondo i coefficienti adottati dall'ufficio catastale, in quanto dato omogeneo con i comparativi riscontrati di seguito esposti.

Il metodo di stima utilizzato sarà di tipo **“comparativo per valori simili”**; sono state infatti ricercate compravendite recenti di immobili avvenute nella medesima zona, traendone il parametro “valore al mq.” in funzione del prezzo indicato in contratto e della superficie dell'immobile scambiato come derivante dalle visure catastali; un tanto ha permesso di accertare ed esaminare le – poche – compravendite concluse nel periodo 2020-2022 aventi ad oggetto unità immobiliari poste nelle immediate adiacenze ma aventi ad oggetto immobili a destinazione residenziale (e quindi solo indirettamente utilizzabili in funzione comparativa) il tutto come riassunto nel quadro sinottico di seguito predisposto:

Comparativi e calcolo valori unitari di riferimento					
	Identificativo immobile	Titolo e data trasferimento	Composizione e superficie lorda	Importo transazione come indicato in contratto	Valore unitario al mq. in €/mq
1	Via Lazzaretto Vecchio 19 (p.c.n. 5636)	Compravendita dd. 28/04/2022 , in atti tavolari sub G.N. 5528/2022 (not. Dado – rep. 100408)	Unità imm.re “alloggio” al secondo piano, cat. A/2, sub. 11 – vani 7,5 sup. cat. totale 197 mq.	Totale Euro 400.000,00	Circa 2.030,00/mq. ²
2	Via Lazzaretto Vecchio 7 (p.c.n. 5586)	Compravendita dd. 24/01/2020 , in atti tavolari sub G.N. 887/2020 (not. Perri– rep. 7243)	Unità imm.re “alloggio” al piano quarto e sottotetto, cat. A/3, sub. 24 – vani 7,0 sup. cat. totale 150 mq.	Totale Euro 320.000,00	Circa 2.135,00/mq. ³
3	Via Lazzaretto Vecchio 22 (p.c.n. 5619)	Compravendita dd. 30/08/2023 , in atti tavolari sub G.N. 9870/2023 (not. Ruan – rep. 20591)	Unità imm.re “alloggio” al terzo piano, cat. A/3, sub. 69 – vani 4,0 sup. cat. totale 110 mq. (<u>alloggio completamente ristrutturato nel 2020-2021 in regime di manutenzione ordinaria ex art. 16 L.R. 19/2009</u>) e soffitta in sottotetto, cat. C/2 di mq. 13	Totale Euro 294.000,00 dei quali Euro 289.000,00 per l'alloggio ed Euro 5.000,00 per la soffitta	Circa 2.625,00/mq. ⁴
4	Via Venezian 2 (p.c.n. 1873)	Compravendita dd. 04/06/2021 , in atti tavolari sub G.N.	Unità imm.re “alloggio” al secondo piano, cat. A/3, sub. 5 – vani 7,0 sup. cat. totale 123 mq. (<u>alloggio sottoposto a manutenzione straordinaria</u>)	Totale Euro 295.000,00	Circa 2.400,00/mq. ⁵

² Derivante dall'operazione: Euro 400.000,00 : 197 mq. quale “superficie catastale totale” = **2.030,46/mq.**

³ Derivante dall'operazione: Euro 320.000,00 : 150 mq. quale “superficie catastale totale” = **2.133,33/mq.**

⁴ Derivante dall'operazione: Euro 289.000,00 : 110 mq. quale “superficie catastale totale” = **2.627,27/mq.**

		7186/2021 (not. Pasqua – rep. 32544)	<u>nell'anno 2004)</u>		
5	Riva Nazario Sauro 18 (p.c.n. 1912)	Compravendita dd. 25/11/2021 , in atti tavolari sub G.N. 14651/2021 (not. Paparo – rep. 123356)	Unità imm.re “alloggio” al primo piano, cat. A/3, sub. 4 – vani 4,0 sup. cat. totale 83 mq.	Totale Euro 240.000,00	Circa 2.890,00/mq. ⁶

⁵ Derivante dall'operazione: Euro 295.000,00 : 123 mq. quale “superficie catastale totale” = **2.398,37/mq.**

⁶ Derivante dall'operazione: Euro 240.000,00 : 83 mq. quale “superficie catastale totale” = **2.891,57/mq.**

Si evidenzia immediatamente il fatto che tutti gli immobili reperiti a fini comparativi hanno destinazione “abitativa”, e ciò in quanto non sono state reperite compravendite recentemente avvenute di immobili “uso ufficio” nelle immediate vicinanze rispetto a Riva N. Sauro 2”; in tale ottica noti come i valori unitari “minimo e massimo” ricavati (rispettivamente **Euro 2.030,00/mq. per Comparativo 1** ed **Euro 2.890,00/mq. per il Comparativo 5**) sono evidentemente propri di situazioni tra loro palesemente differenti; infatti, mentre l’unità immobiliare costituente **Comparativo 5** identifica un immobile di metratura medio-medio/piccola, completamente ristrutturato a livello di un “primo ingresso” ed avente “vista mare” (e comunque destinato alla residenzialità), il **Comparativo 1** fa chiaramente riferimento ad un’entità che si presenta in condizioni differenti, medie, più che verosimilmente riammodernare, in non avendo affacci “lato mare”.

Ciò premesso, dalla lettura dei dati comparativi esposti si evince il maggior valore degli immobili aventi destinazione residenziale e “vista mare”, a maggior ragione se in condizioni ottimali/primo ingresso.

Nel caso di specie, l’unità in fase di stima è certamente da riammodernare in maniera oggettivamente profonda per quanto alle finiture e alla generalità degli impianti, necessitando, in caso di sua riconversione a fini residenziali, di dover creare *ex novo* un bagno-w.c. funzionale interno all’unità immobiliare stessa, non potendosi immaginare una soluzione che costringa al transito attraverso la

veranda per accedere al locale igienico, evidentemente “creato” secondo il sentire dei primi anni del 1800.

Per quanto riguarda la specifica fattispecie “ufficio”, i dati comparativi derivanti dalle compravendite di immobili residenziali sono stati confrontati con i dati medi statistici esposti nelle tabellazioni O.M.I redatte dall’Agenzia delle Entrate per l’anno 2023 - secondo semestre -, per cui per tale tipologia immobiliare, nella medesima zona i valori forniti si attestano tra un dato massimo pari ad Euro 1.350,00/mq. ed uno minimo pari ad Euro 950,00/mq. (dati relativi ad immobili in condizioni “normali”); il tutto come da tabella che segue:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2					
Provincia: TRIESTE					
Comune: TRIESTE					
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO					
Codice di zona: B1					
Microzona catastale n.: 1					
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico					
Destinazione: Terziaria					
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/m
		Min	Max		Min
Uffici	Ottimo	1350	1850	L	5
Uffici	NORMALE	950	1350	L	3,4

Un tanto premesso, e sulla scorta

- a) della specifica localizzazione “fronte mare”, oggi comunque rara da reperire;
- b) dell’estrema centralità;

c) dell'attuale indisponibilità dell'ascensore in quanto a suo tempo la società oggi sottoposta a Liquidazione Giudiziaria NON aveva partecipato alle spese di installazione, non potendolo così utilizzare

d) della possibilità di riconversione dell'immobile a finalità residenziali,

quale verosimile parametro attuale di riferimento viene assunto l'importo medio di Euro 2.150,00/mq. ai fini della determinazione del valore commerciale dell'unità abitativa oggetto di stima, P.T. 13268 di Trieste.

Assunto quale parametro di riferimento il valore unitario di Euro 2.150,00 per l'unità "ufficio", si determina il suo più verosimile valore attuale come di seguito:

unità immobiliare "ufficio" "p.c.n. 1872 sub. 5":

sup. catastale totale 154 x Euro 2.150,00/mq. = Euro 331.100,00

Totale = Euro 331.100,00

Detrazioni:

1) Riduzione di valore di mercato per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto: 3% calcolato sul

valore dell'alloggio (Euro 331.100,00) = – Euro 9.933,00

2) Detrazione per redazione A.P.E. – Euro 350,00

Totale detrazioni: Euro 10.283,00

TOTALE VALORE DI STIMA =

ARROTONDATI EURO 321.000,00⁷

L' Esperto

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 06 maggio 2024

Allegati:

- 1) fotografie;
- 2) planimetria tavolare immobile P.T. 13268 di Trieste
- 3) planimetria catastale stesso immobile;

⁷ Il valore espresso è da ritenersi al lordo di ipoteche e comunque da ritenersi valido anche ove, a seguito di verifica, si riscontrasse uno sviluppo metrico leggermente differente da quello utilizzato dallo scrivente per la compilazione del valore stesso