

**RELAZIONE PERITALE RELATIVA ALLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN TRIESTE, VIA PETRARCA 8**



Agenzia di Trieste – Avanzini Gestioni Immobiliari S.r.l.

Via G. Carducci, 23 – 34122 Trieste – Tel 040.0643391 – info@gabettitrieste.it – www.gabettitrieste.it

Iscrizione al Registro delle Imprese Venezia Giulia, P.Iva e C.F. 01131930321 – Rea Trieste N. 127095

Iscrizione al ruolo agenti di affari in mediazione n. 1085 presso la CCIAA di Trieste – Capitale Sociale Euro 10.000,00 I.V.

**PREMESSA**

Il sottoscritto Filippo Avanzini iscritto al n. 1088 ex ruolo agenti di affari in mediazione presso la Camera di Commercio I.A.A. della Venezia Giulia, iscritto al n. 168 albo dei CTU e Periti del Tribunale di Trieste, iscritto al n. 32 ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio I.A.A. della Venezia Giulia riceveva incarico dall'avvocato Giancarlo Augusto curatore fallimentare di Ilavia S.r.l. in liquidazione di provvedere alla determinazione del valore reale degli immobili (4 box e 1 posto auto scoperto) siti in Trieste via Francesca Petrarca 8.

**IMMOBILI:**

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia si trovano in una autorimessa di recente costruzione (derivante da un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a garage di data 2012) in cemento armato edificata in aderenza al civico 6B e 8 di via Petrarca, che si sviluppa su tre piani, due piani seminterrati ed un primo piano fuori terra; accesso al primo piano seminterrato tramite una rampa carrabile in discesa dalla via Petrarca con basculante telecomandata o tramite una scala pedonale sempre dalla via Petrarca con una porta tagliafuoco; accesso al secondo piano seminterrato tramite una rampa carrabile in discesa dalla via Buonarroti con basculante telecomandata o tramite una scala pedonale dalla via Petrarca con una porta tagliafuoco; accesso al primo piano fuori terra tramite una rampa carrabile in salita dalla via Petrarca con basculante telecomandata o tramite una scala pedonale dalla via Buonarroti. Le condizioni generali dello stabile sono ottime. Via Petrarca è situata nella quinta circoscrizione (San Giacomo – Barriera Vecchia), è una strada a senso unico, poco trafficata e per nulla servita da mezzi e negozi. Si segnala inoltre il limitato numero di posti auto pubblici con conseguente difficoltà di parcheggio.

**Via Francesco Petrarca 8 – Box subalterno 20 – Identificazione Tavolare.** P.T. 87657 di Trieste c.t. 1° unità condominiale costituita da box auto sito al primo piano interrato della casa civico numero 8 di via Petrarca e 12 di via Buonarroti costruita sulla p.c.n. 3305 in P.T. 55505 marcata "20" orlata in rosso nel piano archiviato in atti tavolari sub G.N. 7290/14 con le congiunte 27/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 55505 stesso comune censuario (fondo e parti comuni dell'edificio) nonché 1/13 p.i. del c.t. 1° in P.T. 87668 (area di manovra) e 1/37 p.i. dei cc.tt. 1i delle PP.TT. 87669 (cabina elettrica) e 87670 (rampa d'accesso) G.N. 11991/14. Proprietà. Pres. 23/07/2014 G.N. 7290 in base al piano tavolare e catastale prot. n. 60758/14 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di ILAVIA S.r.l. con sede in Trieste. Pende G.N. 319/19 accolto e non ancora trascritto annotazione della dichiarazione di fallimento di Ilavia S.r.l. in liquidazione e della nomina dell'avvocato Giancarlo Augusto quale curatore fallimentare. Aggravi. Pres. 23/07/2014 G.N. 7290 - principale - Intavolato diritto d'ipoteca a favore della Banca Popolare di Vicenza - S.c.p.a. Vicenza per euro 3.000.000 di cui euro 1.500.000 di capitale. Pres. 08/08/2017 G.N. 9091 si annota a margine dell'ipoteca iscritta sub GG.NN. 1307/11 e 7290/14 che la presente P.T. viene istituita in principale con il vincolo di simultaneità con le PP.TT. 87658, 87666, 87708, 87777 di q.c.c. quali accessorie e per le p.i. congiunte le PP.TT. 55505, 87668, 87669, 87670 e 87671 dello s.c.c.. Pres. 06/12/2017 G.N. 13452 intavolata cessione del credito a margine del diritto di ipoteca giudiziale prenotato sub G.N. 5800/17, a favore del -omissis- ai sensi dell'art. 1263 del c.c. come da titolo e si annota a margine dell'ipoteca giudiziale prenotata sub G.N. 5800/17, la riduzione dell'importo del capitale garantito ora di euro 7.800,00. Pende G.N. 8659/18 accolto e non ancora

trascritto prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di -omissis- per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui 223.860,88 di capitale oltre agli interessi, spese, compensi e successive occorrenze, come specificato nel titolo. Pende G.N. 10818/18 accolto e non ancora trascritto pignoramento immobiliare a favore di -omissis- per l'importo di euro 229.384,56 oltre a interessi, spese e successive occorrenze come da titolo. Identificazione Catastale. All'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati di Trieste sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 20 via Francesco Petrarca n. 8 piano S1 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 14 mq superficie catastale totale 16 mq rendita catastale euro 95,44. Proprietà per 1/1 llavia – società a responsabilità limitata con sede in Trieste codice fiscale 01189990326. Utilità comuni censite: sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 2 via Francesco Petrarca n. 8 piano T zona censuaria 1 categoria D/1 rendita catastale euro 9,30. Individuazione del bene. Il bene risulta correttamente individuato sia a livello catastale che a livello tavolare. Concordanza tavolare e catastale. Il piano tavolare e la planimetria catastale sono allineati come anche vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Stato in natura. Il box in esame si trova al primo piano seminterrato; ha una superficie commerciale di 16mq (per la determinazione della superficie commerciale del bene si è fatto riferimento alla norma UNI 10750 e al D.P.R. 138/98 che danno indicazioni su come calcolare la superficie degli immobili partendo dalla superficie calpestabile desunta dalle planimetrie in atti, aggiungendo le tramezzature interne, quote delle murature perimetrali nonché quote delle pertinenze) dal sopralluogo effettuato si sono potute constatare le condizioni generali del box e più specificatamente le sue finiture interne: i pavimenti sono gettata di cemento, le pareti in calcestruzzo, l'ingresso è costituito da una basculante ad apertura manuale, evidenzio inoltre la presenza di un tubo di scarico a vista sopra la porta d'ingresso. L'immobile è dotato di impianto elettrico. Le condizioni generali sono buone. Attualmente non viene riferito dalla proprietà nessun contratto di locazione in essere e l'immobile al momento del sopralluogo risultava essere libero da cose e persone. Situazione urbanistica. Permesso per costruire rilasciato dal Comune di Trieste in data 29/06/2012, prot. corr. 11/814/11; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 24/04/2013; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 21/6/2013 provvedimenti ai quali llavia ha rinunciato con comunicazione presentata al Comune di Trieste in data 15/07/2013; segnalazione certificata di inizio attività presentata al Comune di Trieste in data 29/7/2013 prot. gen. 122009 prot. corr. 11/814-151/2011 integrata in data 26 e 29/08/2013, 04/10/2013, prot. gen. 156325 prot. corr. 11/814-166/2011 e in data 06/11/2013 prot. gen. 175203 prot. corr. 11/814-172/2011; richiesta di agibilità parziale di data 03/02/2014 prot. corr. 11/814-195/2011 per i posti auto esterni nella quale non era stata dimostrata la pertinenzialità; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 26/05/2014 prot. gen. 86288 prot. corr. 11/814-184/2011 e successive integrazioni di data 24/07/2014 prot. gen. 122280 prot. corr. 11/814-186/2011 e di data 18/09/2014 prot. gen. 151068 prot. corr. 11/814-188/2011; comunicazione di fine lavori parziale presentata al Comune di Trieste in data 31/10/2014; segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio prot. 0012316; richiesta al Comune di Trieste di rilascio del certificato di agibilità per i due piani interrati dell'autorimessa di data 31/10/2014 prot. corr. 11/814-189/2011 successivamente integrata in data 27/11/2014 prot. corr. 11/814-193/2011 ma carente con quanto richiesto dal Comune in data 12/11/2014 prot. corr. 11/814-191/2011 e quindi non rilasciata con comunicazione di data 26/02/2015 prot. corr. 11/814-191/2011. Si precisa che risulta necessario fornire al Comune di Trieste la documentazione del vincolo di pertinenzialità

regolarmente trascritto presso l'ufficio Tavolare di Trieste tra il box in oggetto e una unità immobiliare residenziale compresa in un raggio di 500 mt. dallo stesso, 1000 mt. laddove il Comune lo autorizzi; a seguito di detta trasmissione il Comune rilascerà l'agibilità riferita allo specifico subalterno catastale. L'edificio non è vincolato dal Ministero dei Beni Culturali. Condoni e lavori interni. Dal confronto tra lo stato in natura e gli elaborati grafici depositati in Comune si è accertata la regolarità edilizia. Certificazione energetica. Non ricorrono i presupposti trattandosi di box auto privo di impianti termici. Situazione contabile condominiale. Dalla richiesta di verifica presso amministrazione stabili Marangon-Maiorano Trieste, amministratore del condominio, risultano alla data del 14/05/2019 insolute le seguenti spese complessive per tutti i cinque immobili oggetto della presente perizia: € 1.503,20 (€ 177,25 + € 171,25 + € 239,39 + € 362,37 + € 239,39 + € 315,55). L'amministratore ad oggi non è in grado di attribuire le diverse posizioni contabili ai singoli enti avendo ricevuto da poco la gestione del condominio. Valore catastale. Acquisto con agevolazioni r.c. x 115,5 = euro 11.023,32. Acquisto senza agevolazioni r.c. x 126 = euro 12.025,44. Criteri di stima. Il criterio di stima prevede l'accertamento di un valore di mercato a mq, (parametro del mercato immobiliare) da applicare alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto. La perizia o valutazione di un immobile però non corrisponde solo alla semplice operazione matematica mq. x prezzo al mq., bensì necessita di una conoscenza approfondita del mercato immobiliare e delle sue tendenze e variazioni in continua evoluzione. Il valore finale è determinato da un insieme di componenti che l'esperienza tecnico-teorica e la sensibilità pratica del sottoscritto Agente Immobiliare che opera da oltre vent'anni nel settore, riescono a definire. La stima del valore di un bene immobile, deve sempre avere come riferimento il mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili. Quindi fatte le debite premesse è opportuno considerare i parametri necessari per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile. Presa in considerazione la superficie, vengono poi valutati il piano, l'esposizione, la posizione, le caratteristiche costruttive, le condizioni interne ed esterne dell'immobile, la dotazione di impianti, la situazione locatizia, i servizi di trasporto, le scuole, i servizi in genere, ed anche alcuni immobili oggetto di recenti compravendite, posti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assolutamente confrontabili con quelle del presente immobile. Tenuto conto di quanto sopra si può determinare in € 1.875,00 (milleottocentosettantacinque virgola zero zero) il valore da attribuire al parametro mq (valore medio della zona presa in analisi di immobili compravenduti con caratteristiche simili a quelle in oggetto), per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a **euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero)**.

**Via Francesco Petrarca 8 – Box subalterno 21 – Identificazione Tavolare**. P.T. 87658 di Trieste c.t. 1° unità condominiale costituita da box auto sito al primo piano interrato della casa civico numero 8 di via Petrarca e 12 di via Buonarroto costruita sulla p.c.n. 3305 in P.T. 55505 marcata "21" orlata in giallo nel piano archiviato in atti tavolari sub G.N. 7290/14 con le congiunte 27/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 55505 stesso comune censuario (fondo e parti comuni dell'edificio) nonché 1/13 p.i. del c.t. 1° in P.T. 87668 (area di manovra) e 1/37 p.i. dei cc.tt. 1i delle PP.TT. 87669 (cabina elettrica) e 87670 (rampa d'accesso) G.N. 11991/14. Proprietà. Pres. 23/07/2014 G.N. 7290 in base al piano tavolare e catastale prot. n. 60758/14 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di ILAVIA S.r.l. con sede in Trieste. Pende G.N. 319/19 accolto e non ancora trascritto annotazione della dichiarazione di fallimento di Ilavia S.r.l. in liquidazione e della nomina dell'avvocato Giancarlo Augusto quale curatore fallimentare. Aggravi. Pres. 23/07/2014 G.N. 7290 Intavolato diritto

d'ipoteca a favore della Banca Popolare di Vicenza - S.c.p.a. Vicenza per euro 3.000.000 di cui euro 1.500.000 di capitale. Pres. 22/03/2017 G.N. 3285 - principale - Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di - omissis - per la somma complessiva di euro 6.000,00 di cui euro 2.577,60 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo. Accessoria: PP.TT. 55505, 87668, 87669, 87670 per le p.i.. Pres. 23/06/2017 G.N. 7141. Si annota il pignoramento immobiliare promosso da - omissis - per la somma di euro 3.965,25 oltre ad interessi e spese successive ed occorre a peso del c.t. 1° e p.i.. Pende G.N. 8659/18 accolto e non ancora trascritto prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di - omissis - per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui 223.860,88 di capitale oltre agli interessi, spese, compensi e successive occorrenze, come specificato nel titolo. Pende G.N. 10818/18 accolto e non ancora trascritto pignoramento immobiliare a favore di - omissis - per l'importo di euro 229.384,56 oltre a interessi, spese e successive occorrenze come da titolo. Identificazione Catastale. All'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati di Trieste sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 21 via Francesco Petrarca n. 8 piano S1 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 14 mq superficie catastale totale 16 mq rendita catastale euro 95,44. Proprietà per 1/1 llavia – società a responsabilità limitata con sede in Trieste codice fiscale 01189990326. Utilità comuni censite: sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 2 via Francesco Petrarca n. 8 piano T zona censuaria 1 categoria D/1 rendita catastale euro 9,30. Individuazione del bene. Il bene risulta correttamente individuato sia a livello catastale che a livello tavolare. Concordanza tavolare e catastale. Il piano tavolare e la planimetria catastale sono allineati come anche vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Stato in natura. Il box in esame si trova al primo piano seminterrato; ha una superficie commerciale di 16mq (per la determinazione della superficie commerciale del bene si è fatto riferimento alla norma UNI 10750 e al D.P.R. 138/98 che danno indicazioni su come calcolare la superficie degli immobili partendo dalla superficie calpestabile desunta dalle planimetrie in atti, aggiungendo le tramezzature interne, quote delle murature perimetrali nonché quote delle pertinenze) dal sopralluogo effettuato si sono potute constatare le condizioni generali del box e più specificatamente le sue finiture interne: i pavimenti sono gettata di cemento, le pareti in calcestruzzo, l'ingresso è costituito da una basculante ad apertura manuale. L'immobile è dotato di impianto elettrico. Le condizioni generali sono buone. Attualmente non viene riferito dalla proprietà nessun contratto di locazione in essere e l'immobile al momento del sopralluogo risultava essere libero da cose e persone. Situazione urbanistica. Permesso per costruire rilasciato dal Comune di Trieste in data 29/06/2012, prot. corr. 11/814/11; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 24/04/2013; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 21/6/2013 provvedimenti ai quali llavia ha rinunciato con comunicazione presentata al Comune di Trieste in data 15/07/2013; segnalazione certificata di inizio attività presentata al Comune di Trieste in data 29/7/2013 prot. gen. 122009 prot. corr. 11/814-151/2011 integrata in data 26 e 29/08/2013, 04/10/2013, prot. gen. 156325 prot. corr. 11/814-166/2011 e in data 06/11/2013 prot. gen. 175203 prot. corr. 11/814-172/2011; richiesta di agibilità parziale di data 03/02/2014 prot. corr. 11/814-195/2011 per i posti auto esterni nella quale non era stata dimostrata la pertinenzialità; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 26/05/2014 prot. gen. 86288 prot. corr. 11/814-184/2011 e successive integrazioni di data 24/07/2014 prot. gen. 122280 prot. corr. 11/814-186/2011 e di data 18/09/2014 prot. gen. 151068 prot. corr. 11/814-188/2011; comunicazione di fine lavori parziale presentata al Comune di Trieste in data 31/10/2014;

segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio prot. 0012316; richiesta al Comune di Trieste di rilascio del certificato di agibilità per i due piani interrati dell'autorimessa di data 31/10/2014 prot. corr. 11/814-189/2011 successivamente integrata in data 27/11/2014 prot. corr. 11/814-193/2011 ma carente con quanto richiesto dal Comune in data 12/11/2014 prot. corr. 11/814-191/2011 e quindi non rilasciata con comunicazione di data 26/02/2015 prot. corr. 11/814-191/2011. Si precisa che risulta necessario fornire al Comune di Trieste la documentazione del vincolo di pertinenzialità regolarmente trascritto presso l'ufficio Tavolare di Trieste tra il box in oggetto e una unità immobiliare residenziale compresa in un raggio di 500 mt. dallo stesso, 1000 mt. laddove il Comune lo autorizzi; a seguito di detta trasmissione il Comune rilascerà l'agibilità riferita allo specifico subalterno catastale. L'edificio non è vincolato dal Ministero dei Beni Culturali. Condoni e lavori interni. Dal confronto tra lo stato in natura e gli elaborati grafici depositati in Comune si è accertata la regolarità edilizia. Certificazione energetica. Non ricorrono i presupposti trattandosi di box auto privo di impianti termici. Situazione contabile condominiale. Dalla richiesta di verifica presso amministrazione stabili Marangon-Maiorano Trieste, amministratore del condominio, risultano alla data del 14/05/2019 insolute le seguenti spese complessive per tutti i cinque immobili oggetto della presente perizia: € 1.503,20 (€ 177,25 + € 171,25 + € 239,39 + € 362,37 + € 239,39 + € 315,55). L'amministratore ad oggi non è in grado di attribuire le diverse posizioni contabili ai singoli enti avendo ricevuto da poco la gestione del condominio. Valore catastale. Acquisto con agevolazioni r.c. x 115,5 = euro 11.023,32. Acquisto senza agevolazioni r.c. x 126 = euro 12.025,44. Criteri di stima. Il criterio di stima prevede l'accertamento di un valore di mercato a mq, (parametro del mercato immobiliare) da applicare alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto. La perizia o valutazione di un immobile però non corrisponde solo alla semplice operazione matematica mq. x prezzo al mq., bensì necessita di una conoscenza approfondita del mercato immobiliare e delle sue tendenze e variazioni in continua evoluzione. Il valore finale è determinato da un insieme di componenti che l'esperienza tecnico-teorica e la sensibilità pratica del sottoscritto Agente Immobiliare che opera da oltre vent'anni nel settore, riescono a definire. La stima del valore di un bene immobile, deve sempre avere come riferimento il mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili. Quindi fatte le debite premesse è opportuno considerare i parametri necessari per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile. Presa in considerazione la superficie, vengono poi valutati il piano, l'esposizione, la posizione, le caratteristiche costruttive, le condizioni interne ed esterne dell'immobile, la dotazione di impianti, la situazione locatizia, i servizi di trasporto, le scuole, i servizi in genere, ed anche alcuni immobili oggetto di recenti compravendite, posti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assolutamente confrontabili con quelle del presente immobile. Tenuto conto di quanto sopra si può determinare in € 1.875,00 (milleottocentosettantacinque virgola zero zero) il valore da attribuire al parametro mq (valore medio della zona presa in analisi di immobili compravenduti con caratteristiche simili a quelle in oggetto), per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a euro **30.000,00 (trentamila virgola zero zero)**.

**Via Francesco Petrarca 8 – Box subalterno 44 – Identificazione Tavolare**. P.T. 87666 di Trieste c.t. 1° unità condominiale costituita da box auto sito al primo piano interrato della casa civico numero 8 di via Petrarca e 12 di via Buonarroti costruita sulla p.c.n. 3305 in P.T. 55505 marcata "44" orlata in giallo nei piani archiviati in atti tavolari sub G.N. 7290/14 e sub G.N. 11991/14 con le congiunte 28/1000 p.i. di permanente proprietà del c.t. 1° in P.T. 55505 stesso comune censuario (fondo e parti comuni

dell'edificio) nonché 1/13 p.i. del c.t. 1° in P.T. 87668 (area di manovra) e 1/37 p.i. dei cc.tt. 1i delle PP.TT. 87669 (cabina elettrica) e 87670 (rampa d'accesso) G.N. 11991/14. Pres. 04/12/2014 G.N. 11991 In base al piano tavolare e catastale n 93910/14 ed al contratto di compravendita dd. 02/12/2014 si incorpora all'unità condominiale 29 in c.t. 1° la frazione racchiusa marcata "A" in rosso escorporata dalle parti comuni dell'edificio eretto sulle p.c.n. 3305 in c.t. 1° P.T. 55505 e l'intera consistenza dell'unità condominiale "30" escorporata dal c.t.1° della P.T. 87667 e si fraziona l'unità condominiale "29" in c.t. 1° ampliata come sopra nelle seguenti 3 unità condominiali: unità condominiale costituita da box auto marcato "44" ed orlato in giallo che rimane censito nel c.t. 1°; unità condominiale costituita da box auto marcato "45" ed orlato in verde che escorporato forma il c.t. 1° della P.T. 87777 con il trasporto dell'ipoteca sub G.N. 1307/2011; unità condominiale costituita da cantina marcata "46" ed orlato in blu che escorporata forma il c.t. 1° della P.T. 87778 con il trasporto dell'ipoteca sub G.N. 1307/2011. Si rende evidente che a seguito delle operazioni sopra descritte al c.t. 1° sono ora congiunte 28/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 55505. Proprietà. Pres. 23/07/2014 G.N. 7290 in base al piano tavolare e catastale prot. n. 60758/14 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di ILAVIA S.r.l. con sede in Trieste. Pende G.N. 319/19 accolto e non ancora trascritto annotazione della dichiarazione di fallimento di Ilavia S.r.l. in liquidazione e della nomina dell'avvocato Giancarlo Augusto quale curatore fallimentare. Aggravi. Pres. 23/07/2014 G.N. 7290 Intavolato diritto d'ipoteca a favore della Banca Popolare di Vicenza - S.c.p.a. Vicenza per euro 3.000.000 di cui euro 1.500.000 di capitale. Pres. 18/05/2017 G.N. 5800 Si prenota ipoteca giudiziale simultanea a favore di - omissis - per la somma complessiva di euro 37.612,62 di cui euro 16.800,00 di capitale a peso del c.t.1° e p.i. - Principale P.T. 87662 di q.c.c.. Pres. 06/12/2017 G.N. 13452 Intavolata cessione del credito, a margine del diritto di ipoteca giudiziale prenotata sub G.N. 5800/17 a favore di - omissis - ai sensi dell'art. 1263 del cod. civ., come da titolo e si annota a margine dell'ipoteca giudiziale prenotata sub G.N. 5800/17 la riduzione dell'importo del capitale garantito ora di euro 7.800,00. Pende G.N. 8659/18 accolto e non ancora trascritto prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di - omissis - per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui 223.860,88 di capitale oltre agli interessi, spese, compensi e successive occorrenze, come specificato nel titolo. Pende G.N. 10818/18 accolto e non ancora trascritto pignoramento immobiliare a favore di - omissis - per l'importo di euro 229.384,56 oltre a interessi, spese e successive occorrenze come da titolo. Identificazione Catastale. All'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati di Trieste sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 44 via Francesco Petrarca n. 8 piano S1 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 14 mq superficie catastale totale 15 mq rendita catastale euro 95,44. Proprietà per 1/1 Ilavia - società a responsabilità limitata con sede in Trieste codice fiscale 01189990326. Utilità comuni censite: sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 2 via Francesco Petrarca n. 8 piano T zona censuaria 1 categoria D/1 rendita catastale euro 9,30. Individuazione del bene. Il bene risulta correttamente individuato sia a livello catastale che a livello tavolare. Concordanza tavolare e catastale. Il piano tavolare e la planimetria catastale sono allineati come anche vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Stato in natura. Il box in esame si trova al primo piano seminterrato; ha una superficie commerciale di 15mq (per la determinazione della superficie commerciale del bene si è fatto riferimento alla norma UNI 10750 e al D.P.R. 138/98 che danno indicazioni su come calcolare la superficie degli immobili partendo dalla superficie calpestabile desunta dalle planimetrie in atti, aggiungendo le tramezzature interne, quote delle murature perimetrali nonché quote delle pertinenze) dal sopralluogo effettuato si sono potute constatare le

condizioni generali del box e più specificatamente le sue finiture interne: i pavimenti sono gettata di cemento e piastrelle, le pareti in calcestruzzo e in materiale plastico rigido, l'ingresso è costituito da una basculante ad apertura manuale. Evidenzio inoltre la presenza di un tubo di scarico a vista sopra la parete divisoria in materiale plastico rigido. L'immobile è dotato di impianto elettrico. Le condizioni generali sono buone. Attualmente non viene riferito dalla proprietà nessun contratto di locazione in essere anche se l'immobile risulta essere occupato dall'autovettura del sig. Sancin che in possesso delle chiavi ha permesso l'accesso al sottoscritto. Situazione urbanistica. Permesso per costruire rilasciato dal Comune di Trieste in data 29/06/2012, prot. corr. 11/814/11; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 24/04/2013; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 21/6/2013 provvedimenti ai quali Ilavia ha rinunciato con comunicazione presentata al Comune di Trieste in data 15/07/2013; segnalazione certificata di inizio attività presentata al Comune di Trieste in data 29/7/2013 prot. gen. 122009 prot. corr. 11/814-151/2011 integrata in data 26 e 29/08/2013, 04/10/2013, prot. gen. 156325 prot. corr. 11/814-166/2011 e in data 06/11/2013 prot. gen. 175203 prot. corr. 11/814-172/2011; richiesta di agibilità parziale di data 03/02/2014 prot. corr. 11/814-195/2011 per i posti auto esterni nella quale non era stata dimostrata la pertinenzialità; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 26/05/2014 prot. gen. 86288 prot. corr. 11/814-184/2011 e successive integrazioni di data 24/07/2014 prot. gen. 122280 prot. corr. 11/814-186/2011 e di data 18/09/2014 prot. gen. 151068 prot. corr. 11/814-188/2011; comunicazione di fine lavori parziale presentata al Comune di Trieste in data 31/10/2014; segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio prot. 0012316; richiesta al Comune di Trieste di rilascio del certificato di agibilità per i due piani interrati dell'autorimessa di data 31/10/2014 prot. corr. 11/814-189/2011 successivamente integrata in data 27/11/2014 prot. corr. 11/814-193/2011 ma carente con quanto richiesto dal Comune in data 12/11/2014 prot. corr. 11/814-191/2011 e quindi non rilasciata con comunicazione di data 26/02/2015 prot. corr. 11/814-191/2011. Si precisa che risulta necessario fornire al Comune di Trieste la documentazione del vincolo di pertinenzialità regolarmente trascritto presso l'ufficio Tavolare di Trieste tra il box in oggetto e una unità immobiliare residenziale compresa in un raggio di 500 mt. dallo stesso, 1000 mt. laddove il Comune lo autorizzi; a seguito di detta trasmissione il Comune rilascerà l'agibilità riferita allo specifico subalterno catastale. L'edificio non è vincolato dal Ministero dei Beni Culturali. Condoni e lavori interni. Dal confronto tra lo stato in natura e gli elaborati grafici depositati in Comune si è accertata la regolarità edilizia ad eccezione della pratica urbanistica di frazionamento del vecchio subalterno 29 ora subalterni 44 e 45. Certificazione energetica. Non ricorrono i presupposti trattandosi di box auto privo di impianti termici. Situazione contabile condominiale. Dalla richiesta di verifica presso amministrazione stabili Marangon-Maiorano Trieste, amministratore del condominio, risultano alla data del 14/05/2019 insolute le seguenti spese complessive per tutti i cinque immobili oggetto della presente perizia: € 1.503,20 (€ 177,25 + € 171,25 + € 239,39 + € 362,37 + € 239,39 + € 315,55). L'amministratore ad oggi non è in grado di attribuire le diverse posizioni contabili ai singoli enti avendo ricevuto da poco la gestione del condominio. Valore catastale. Acquisto con agevolazioni r.c. x 115,5 = euro 11.023,32. Acquisto senza agevolazioni r.c. x 126 = euro 12.025,44. Criteri di stima. Il criterio di stima prevede l'accertamento di un valore di mercato a mq, (parametro del mercato immobiliare) da applicare alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto. La perizia o valutazione di un immobile però non corrisponde solo alla semplice operazione matematica mq. x prezzo al mq., bensì necessita di una



conoscenza approfondita del mercato immobiliare e delle sue tendenze e variazioni in continua evoluzione. Il valore finale è determinato da un insieme di componenti che l'esperienza tecnico-teorica e la sensibilità pratica del sottoscritto Agente Immobiliare che opera da oltre vent'anni nel settore, riescono a definire. La stima del valore di un bene immobile, deve sempre avere come riferimento il mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili. Quindi fatte le debite premesse è opportuno considerare i parametri necessari per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile. Presa in considerazione la superficie, vengono poi valutati il piano, l'esposizione, la posizione, le caratteristiche costruttive, le condizioni interne ed esterne dell'immobile, la dotazione di impianti, la situazione locatizia, i servizi di trasporto, le scuole, i servizi in genere, ed anche alcuni immobili oggetto di recenti compravendite, posti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assolutamente confrontabili con quelle del presente immobile. Tenuto conto di quanto sopra si può determinare in € 1.830,00 (milleottocentotrenta virgola zero zero) il valore da attribuire al parametro mq (valore medio della zona presa in analisi di immobili compravenduti con caratteristiche simili a quelle in oggetto), per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a **euro 27.450,00 (ventisettemilaquattrocentocinquanta virgola zero zero).**

**Via Francesco Petrarca 8 – Box subalterno 45 – Identificazione Tavolare.** P.T. 87777 di Trieste c.t. 1° unità condominiale costituita da box auto sito al primo piano interrato della casa civico numero 8 di via Petrarca e 12 di via Buonarroti costruita sulla p.c.n. 3305 in P.T. 55505 marcata "45" orlata in verde, escorporata dalla P.T. 87666 del c.c. di Trieste, nel piano archiviato in atti tavolari sub G.N. 11991/14 con le congiunte 30/1000 p.i. di permanente proprietà del c.t. 1° in P.T. 55505 stesso comune censuario (fondo e parti comuni dell'edificio) nonché 1/13 p.i. del c.t. 1° in P.T. 87668 (area di manovra) e 1/37 p.i. dei cc.tt. 1i delle PP.TT. 87669 (cabina elettrica) e 87670 (rampa d'accesso) G.N. 11991/14 (attenzione quanto sopra è stato rilevato dal decreto tavolare G.N. 11991/14 ma nel foglio A seconda parte del tomo tavolare risultano delle incongruenze rispetto al decreto; già segnalato l'errore all'Ufficio Tavolare è in corso rettifica d'ufficio). Pres. 04/12/2014 G.N. 11991 In base al piano tavolare e catastale n 93910/14 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di ILAVIA S.r.l. con sede in Trieste. Pende G.N. 319/19 accolto e non ancora trascritto annotazione della dichiarazione di fallimento di Ilavia S.r.l. in liquidazione e della nomina dell'avvocato Giancarlo Augusto quale curatore fallimentare. Aggravi. Pres. 04/12/2014 G.N. 11911 dalla P.T. 87666 s.c.c. si trasporta: Pres. 01/02/2011 G.N. 1307 - Accessoria – Intavolata ipoteca simultanea a favore della Banca Popolare di Vicenza - S.c.p.a. Vicenza per euro 3.000.000 di cui euro 1.500.000 di capitale ed a peso del c.t. 1 e sue p.i.. Pende G.N. 8659/18 accolto e non ancora trascritto prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di - omissis - per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui 223.860,88 di capitale oltre agli interessi, spese, compensi e successive occorrenze, come specificato nel titolo. Pende G.N. 10818/18 accolto e non ancora trascritto pignoramento immobiliare a favore di - omissis - per l'importo di euro 229.384,56 oltre a interessi, spese e successive occorrenze come da titolo. Identificazione Catastale. All'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati di Trieste sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 45 via Francesco Petrarca n. 8 piano S1 zona censuaria 1 categoria C/6 classe 8 consistenza 17 mq superficie catastale totale 15 mq rendita catastale euro 115,89. Proprietà per 1/1 Ilavia – società a responsabilità limitata con sede in Trieste codice fiscale 01189990326. Utilità comuni censite: sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 2 via Francesco Petrarca n. 8 piano T zona censuaria 1 categoria D/1 rendita catastale euro 9,30.

Individuazione del bene. Il bene risulta correttamente individuato sia a livello catastale che a livello tavolare. Concordanza tavolare e catastale. Il piano tavolare e la planimetria catastale sono allineati come anche vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Stato in natura. Il box in esame si trova al primo piano seminterrato; ha una superficie commerciale di 16mq (per la determinazione della superficie commerciale del bene si è fatto riferimento alla norma UNI 10750 e al D.P.R. 138/98 che danno indicazioni su come calcolare la superficie degli immobili partendo dalla superficie calpestabile desunta dalle planimetrie in atti, aggiungendo le tramezzature interne, quote delle murature perimetrali nonché quote delle pertinenze) dal sopralluogo effettuato si sono potute constatare le condizioni generali del box e più specificatamente le sue finiture interne: i pavimenti sono gettata di cemento e piastrelle, le pareti in calcestruzzo e in materiale plastico rigido, l'ingresso è costituito da una basculante ad apertura manuale. Evidenzio inoltre la presenza di un tubo di scarico a vista sopra la parete divisoria in materiale plastico rigido ed un tubo di scarico sulla parete destra del box. Sempre sulla parete dx del box è presente una piccola rientranza che può essere utilizzata come piccolo ripostiglio. L'immobile è dotato di impianto elettrico. Le condizioni generali sono buone. Attualmente non viene riferito dalla proprietà nessun contratto di locazione in essere e l'immobile al momento del sopralluogo risultava essere libero da cose e persone. Situazione urbanistica. Permesso per costruire rilasciato dal Comune di Trieste in data 29/06/2012, prot. corr. 11/814/11; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 24/04/2013; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 21/6/2013 provvedimenti ai quali Ilavia ha rinunciato con comunicazione presentata al Comune di Trieste in data 15/07/2013; segnalazione certificata di inizio attività presentata al Comune di Trieste in data 29/7/2013 prot. gen. 122009 prot. corr. 11/814-151/2011 integrata in data 26 e 29/08/2013, 04/10/2013, prot. gen. 156325 prot. corr. 11/814-166/2011 e in data 06/11/2013 prot. gen. 175203 prot. corr. 11/814-172/2011; richiesta di agibilità parziale di data 03/02/2014 prot. corr. 11/814-195/2011 per i posti auto esterni nella quale non era stata dimostrata la pertinenzialità; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 26/05/2014 prot. gen. 86288 prot. corr. 11/814-184/2011 e successive integrazioni di data 24/07/2014 prot. gen. 122280 prot. corr. 11/814-186/2011 e di data 18/09/2014 prot. gen. 151068 prot. corr. 11/814-188/2011; comunicazione di fine lavori parziale presentata al Comune di Trieste in data 31/10/2014; segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio prot. 0012316; richiesta al Comune di Trieste di rilascio del certificato di agibilità per i due piani interrati dell'autorimessa di data 31/10/2014 prot. corr. 11/814-189/2011 successivamente integrata in data 27/11/2014 prot. corr. 11/814-193/2011 ma carente con quanto richiesto dal Comune in data 12/11/2014 prot. corr. 11/814-191/2011 e quindi non rilasciata con comunicazione di data 26/02/2015 prot. corr. 11/814-191/2011. Si precisa che risulta necessario fornire al Comune di Trieste la documentazione del vincolo di pertinenzialità regolarmente trascritto presso l'ufficio Tavolare di Trieste tra il box in oggetto e una unità immobiliare residenziale compresa in un raggio di 500 mt. dallo stesso, 1000 mt. laddove il Comune lo autorizzi; a seguito di detta trasmissione il Comune rilascerà l'agibilità riferita allo specifico subalterno catastale. L'edificio non è vincolato dal Ministero dei Beni Culturali. Condoni e lavori interni. Dal confronto tra lo stato in natura e gli elaborati grafici depositati in Comune si è accertata la regolarità edilizia ad eccezione della pratica urbanistica di frazionamento del vecchio subalterno 29 ora subalterni 44 e 45. Certificazione energetica. Non ricorrono i presupposti trattandosi di box auto privo di impianti termici. Situazione contabile condominiale. Dalla richiesta di

verifica presso amministrazione stabili Marangon-Maiorano Trieste, amministratore del condominio, risultano alla data del 14/05/2019 insolte le seguenti spese complessive per tutti i cinque immobili oggetto della presente perizia: € 1.503,20 (€ 177,25 + € 171,25 + € 239,39 + € 362,37 + € 239,39 + € 315,55). L'amministratore ad oggi non è in grado di attribuire le diverse posizioni contabili ai singoli enti avendo ricevuto da poco la gestione del condominio. Valore catastale. Acquisto con agevolazioni r.c. x 115,5 = euro 13.385,29 Acquisto senza agevolazioni r.c. x 126 = euro 14.602,14 Criteri di stima. Il criterio di stima prevede l'accertamento di un valore di mercato a mq, (parametro del mercato immobiliare) da applicare alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto. La perizia o valutazione di un immobile però non corrisponde solo alla semplice operazione matematica mq. x prezzo al mq., bensì necessita di una conoscenza approfondita del mercato immobiliare e delle sue tendenze e variazioni in continua evoluzione. Il valore finale è determinato da un insieme di componenti che l'esperienza tecnico-teorica e la sensibilità pratica del sottoscritto Agente Immobiliare che opera da oltre vent'anni nel settore, riescono a definire. La stima del valore di un bene immobile, deve sempre avere come riferimento il mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili. Quindi fatte le debite premesse è opportuno considerare i parametri necessari per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile. Presa in considerazione la superficie, vengono poi valutati il piano, l'esposizione, la posizione, le caratteristiche costruttive, le condizioni interne ed esterne dell'immobile, la dotazione di impianti, la situazione locatizia, i servizi di trasporto, le scuole, i servizi in genere, ed anche alcuni immobili oggetto di recenti compravendite, posti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assolutamente confrontabili con quelle del presente immobile. Tenuto conto di quanto sopra si può determinare in € 1.830,00 (milleottocentotrenta virgola zero zero) il valore da attribuire al parametro mq (valore medio della zona presa in analisi di immobili compravenduti con caratteristiche simili a quelle in oggetto), per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a **euro 29.280,00 (ventinovemiladuecentottanta virgola zero zero).**

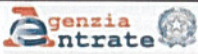
**Via Francesco Petrarca 8 – Posto auto scoperto subalterno 35 – Identificazione Tavolare.** P.T. 87708 di Trieste c.t. 1° unità condominiale costituita da posto auto scoperto sito al piano terra della casa civico numero 8 di via Petrarca e 12 di via Buonarroti costruita sulla p.c.n. 3305 in P.T. 55505 marcata "35" orlata in magenta, escorporata dalla P.T. 87671 nel piano archiviato in atti tavolari sub G.N. 10188/14 con le congiunte 17/1000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 55505 s.c.c. (fondo e parti comuni dell'edificio) nonché 1/13 p.i. del c.t. 1° in P.T. 87668 (area di manovra), 1/37 p.i. dei cc.tt. 1i delle PP.TT. 87669 (cabina elettrica) e 87670 (rampa d'accesso), 1/11 p.i. della P.T. 87671 s.c.c. G.N. 11991/14. Pres. 14/10/2014 G.N. 10188 In base al piano tavolare e catastale prot. n. 78640/14 e con riferimento ai titoli indicati nella partita di origine si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di ILAVIA S.r.l. con sede in Trieste. Pende G.N. 319/19 accolto e non ancora trascritto annotazione della dichiarazione di fallimento di Ilavia S.r.l. in liquidazione e della nomina dell'avvocato Giancarlo Augusto quale curatore fallimentare. Aggravi. Pres. 14/10/2014 G.N. 10188 dalla P.T. 87671 si trasporta ipoteca sub G.N. 1307/11 - Accessoria - Intavolata ipoteca simultanea a favore della Banca Popolare di Vicenza - S.c.p.a. Vicenza per euro 3.000.000 di cui euro 1.500.000 di capitale ed a peso del c.t. 1 e sue p.i.. Pres. 04/12/2014 G.N. 11991 In base al contratto di compravendita dd. 02/12/2014 ed all'allegato elaborato grafico, si intavola il diritto di servitù di oggetto, sporto, stillicidio e veduta a peso dell'u.c. in c.t.1° limitatamente all'area in tratteggio azzurro e compresa tra le lettere "G-H-O-N-G" e a favore della p.c.n. 3306 in c.t. 1° della P.T. 55506 s.c.c.. Pende G.N.

8659/18 accolto e non ancora trascritto prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore di per la complessiva somma di euro 300.000,00 di cui 223.860,88 di capitale oltre agli interessi, spese, compensi e successive occorrenze, come specificato nel titolo. Pende G.N. 10818/18 accolto e non ancora trascritto pignoramento immobiliare a favore di - omissis - per l'importo di euro 229.384,56 oltre a interessi, spese e successive occorrenze come da titolo. Identificazione Catastale. All'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati di Trieste sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 35 via Francesco Petrarca n. 8 piano T zona censuaria 1 categoria C/6 classe 6 consistenza 14 mq superficie catastale totale 14 mq rendita catastale euro 70,13. Proprietà per 1/1 llavia - società a responsabilità limitata con sede in Trieste codice fiscale 01189990326. Utilità comuni censite: sezione urbana V foglio 18 particella 3305 subalterno 2 via Francesco Petrarca n. 8 piano T zona censuaria 1 categoria D/1 rendita catastale euro 9,30. Individuazione del bene. Il bene risulta correttamente individuato sia a livello catastale che a livello tavolare. Concordanza tavolare e catastale. Il piano tavolare e la planimetria catastale sono allineati come anche vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Stato in natura. Il posto auto in esame si trova al piano terra catastale ma in realtà in natura un piano rialzato rispetto alla strada infatti l'accesso come già descritto sopra avviene tramite una rampa in salita; ha una superficie commerciale di 14mq (per la determinazione della superficie commerciale del bene si è fatto riferimento alla norma UNI 10750 e al D.P.R. 138/98 che danno indicazioni su come calcolare la superficie degli immobili partendo dalla superficie calpestabile desunta dalle planimetrie in atti, aggiungendo le tramezzature interne, quote delle murature perimetrali nonché quote delle pertinenze) dal sopralluogo effettuato si sono potute constatare le condizioni generali del posto auto e più specificatamente le sue finiture: i pavimenti sono gettata di cemento ma quasi la totalità della superficie è occupata da una grata di areazione con il primo piano seminterrato. Il posto auto è scoperto. Le condizioni generali sono buone. Attualmente non viene riferito dalla proprietà nessun contratto di locazione in essere e l'immobile al momento del sopralluogo risultava essere libero da cose e persone. Situazione urbanistica. Permesso per costruire rilasciato dal Comune di Trieste in data 29/06/2012, prot. corr. 11/814/11; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 24/04/2013; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 21/6/2013 provvedimenti ai quali llavia ha rinunciato con comunicazione presentata al Comune di Trieste in data 15/07/2013; segnalazione certificata di inizio attività presentata al Comune di Trieste in data 29/7/2013 prot. gen. 122009 prot. corr. 11/814-151/2011 integrata in data 26 e 29/08/2013, 04/10/2013, prot. gen. 156325 prot. corr. 11/814-166/2011 e in data 06/11/2013 prot. gen. 175203 prot. corr. 11/814-172/2011; richiesta di agibilità parziale di data 03/02/2014 prot. corr. 11/814-195/2011 per i posti auto esterni nella quale non era stata dimostrata la pertinenzialità; segnalazione certificata di inizio attività di variante presentata al Comune di Trieste in data 26/05/2014 prot. gen. 86288 prot. corr. 11/814-184/2011 e successive integrazioni di data 24/07/2014 prot. gen. 122280 prot. corr. 11/814-186/2011 e di data 18/09/2014 prot. gen. 151068 prot. corr. 11/814-188/2011; comunicazione di fine lavori parziale presentata al Comune di Trieste in data 31/10/2014; segnalazione certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio prot. 0012316; richiesta al Comune di Trieste di rilascio del certificato di agibilità per i due piani interrati dell'autorimessa di data 31/10/2014 prot. corr. 11/814-189/2011 successivamente integrata in data 27/11/2014 prot. corr. 11/814-193/2011 ma carente con quanto richiesto dal Comune in data 12/11/2014 prot. corr. 11/814-191/2011 e quindi non rilasciata con comunicazione di data 26/02/2015 prot. corr. 11/814-191/2011. Si precisa che

risulta necessario fornire al Comune di Trieste la documentazione del vincolo di pertinenzialità regolarmente trascritto presso l'ufficio Tavolare di Trieste tra il box in oggetto e una unità immobiliare residenziale compresa in un raggio di 500 mt. dallo stesso, 1000 mt. laddove il Comune lo autorizzi; a seguito di detta trasmissione il Comune rilascerà l'agibilità riferita allo specifico subalterno catastale. L'edificio non è vincolato dal Ministero dei Beni Culturali. Condoni e lavori interni. Dal confronto tra lo stato in natura e gli elaborati grafici depositati in Comune si è accertata la regolarità edilizia. Certificazione energetica. Non ricorrono i presupposti trattandosi di box auto privo di impianti termici. Situazione contabile condominiale. Dalla richiesta di verifica presso amministrazione stabili Marangon-Maiorano Trieste, amministratore del condominio, risultano alla data del 14/05/2019 insolute le seguenti spese complessive per tutti i cinque immobili oggetto della presente perizia: € 1.503,20 (€ 177,25 + € 171,25 + € 239,39 + € 362,37 + € 239,39 + € 315,55). L'amministratore ad oggi non è in grado di attribuire le diverse posizioni contabili ai singoli enti avendo ricevuto da poco la gestione del condominio. Valore catastale. Acquisto con agevolazioni r.c. x 115,5 = euro 8.100,01. Acquisto senza agevolazioni r.c. x 126 = euro 8.836,38 Criteri di stima. Il criterio di stima prevede l'accertamento di un valore di mercato a mq, (parametro del mercato immobiliare) da applicare alla superficie dell'unità immobiliare in oggetto. La perizia o valutazione di un immobile però non corrisponde solo alla semplice operazione matematica mq. x prezzo al mq., bensì necessita di una conoscenza approfondita del mercato immobiliare e delle sue tendenze e variazioni in continua evoluzione. Il valore finale è determinato da un insieme di componenti che l'esperienza tecnico-teorica e la sensibilità pratica del sottoscritto Agente Immobiliare che opera da oltre vent'anni nel settore, riescono a definire. La stima del valore di un bene immobile, deve sempre avere come riferimento il mercato, al punto da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili. Quindi fatte le debite premesse è opportuno considerare i parametri necessari per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'immobile. Presa in considerazione la superficie, vengono poi valutati il piano, l'esposizione, la posizione, le caratteristiche costruttive, le condizioni interne ed esterne dell'immobile, la dotazione di impianti, la situazione locatizia, i servizi di trasporto, le scuole, i servizi in genere, ed anche alcuni immobili oggetto di recenti compravendite, posti nella medesima zona ed aventi caratteristiche assolutamente confrontabili con quelle del presente immobile. Tenuto conto di quanto sopra si può determinare in € 1.140,00 (millecentoquaranta virgola zero zero) il valore da attribuire al parametro mq (valore medio della zona presa in analisi di immobili compravenduti con caratteristiche simili a quelle in oggetto), per cui il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è pari a **euro 15.960,00 (quindicimilanovecentosessanta virgola zero zero)**.



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: TRIESTE

Comune: TRIESTE

Fascia/zona: Semicentrale/CHIADINO - GUARDIELLA - SAN GIOVANNI - ROZZO

Codice zona: C4

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2300	L	4,8	9,6	L
Abitazioni civili	Normale	1200	1650	L	3,4	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1500	L	2,8	6,2	L
Autorimesse	Normale	750	1050	L	3,7	6,1	L
Box	Normale	1200	1750	L	6	10,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1600	2550	L	6,3	12,7	L

Stampa

Legenda



OSSERVATORIO IMMOBILIARE F.I.A.I.P. – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

**TRIESTE - borsino immobiliare**

**Trieste città**

**COMPRAVENDITE prezzi in euro al metroquadro**

APPARTAMENTI	Nuovo - ristrutturato		Buono stato - abitabile		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Centro Storico	2.050,00	2.850,00	1.150,00	1.850,00	700,00	1.000,00
Centro	1.700,00	2.000,00	900,00	1.300,00	600,00	800,00
Semicentro	1.700,00	1.900,00	850,00	1.200,00	500,00	750,00
Periferia	1.400,00	1.600,00	650,00	1.050,00	400,00	650,00
Zone di Pregio	2.350,00	3.050,00	1.300,00	2.000,00	800,00	1.100,00

UFFICI		
Zone	Minimo	Massimo
Centro storico	1.000,00	1.600,00
Centro	950,00	1.400,00
Semicentro	750,00	1.100,00
Periferia	650,00	900,00

NEGOZI		
Zone	Minimo	Massimo
Centro Storico	1.700,00	2.900,00
Centro	1.200,00	2.200,00
Semicentro	800,00	1.100,00
Periferia	500,00	900,00

CAPANNONI		
Zone	Minimo	Massimo
Zona ind. Caboto	450,00	800,00
Zona ind. Noghera	400,00	600,00
Zona ind./art.	350,00	600,00

TERRENI prezzi in euro al metrocubo		
Zone	Minimo	Massimo
Periferia	50,00	180,00

PARCHEGGI*			
Tipologia	Centro	Semicentro	Periferia
Posti auto scoperti	19.000,00	12.000,00	8.000,00
Posti auto coperti	28.000,00	17.000,00	13.000,00
Box singoli	43.000,00	27.000,00	22.000,00

\* I prezzi si riferiscono in Euro all'intera unità immobiliare, per un solo posto auto



Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

Visure catastali, planimetrie, piani tavolari e fotografie.



Trieste, 19/07/2019





Direzione Provinciale di Trieste  
Ufficio Provinciale - Territorio

Indicazioni degli immobili indicati al n. 1

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 27/06/2019

Data: 27/06/2019 - Ora: 15.02.27

Segue

Visura n.: T188521 Pag: 2

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	ILAVIA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in TRIESTE	01189990326* (1) Proprieta' per l/1

### 2. Unità Immobiliari site nel Comune di TRIESTE(Codice L424) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	V	18	3305	35	1		C/6	6	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 70,13	VIA FRANCESCO PETRARCA n. 8 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione Notifica

**Immobile 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** effettuata il 10/09/2015 con prot. n. TS0078730/2015 del 03/09/15

### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	ILAVIA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in TRIESTE	01189990326* (1) Proprieta' per l/1





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

Dichiarazione protocollo n. TS0078629 del 07/10/2014

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

Via Francesco Petrarca

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione: V  
Foglio: 18  
Particella: 3305  
Subalterno: 35

Compilata da:  
Vellani Giancarlo

Iscritto all'albo:  
Geometri

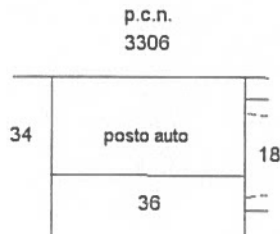
Prov. Trieste

N. 00984

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra



scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2019 - n. T15491 - Richiedente: CCCLSN83T13L424T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2019 - Comune di TRIESTE (L424) - < Sez.Urb.: V - Foglio: 18 - Particella: 3305 - Subalterno: 35 >

Esterni



Sub 45



Sub 35

