

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Liquidazione Giudiziale nei confronti di: XXXXXXXXX X.X.X XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXXX	Procedura →	R.F. 7/2024
	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 Gorizia Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Comune di Gorizia - Archivio Tecnico e Ufficio Tecnico
5	Sopralluogo: 07/05/2023	Alla presenza di: sig. F. Curci

RELAZIONE TECNICO-PERITALE DI STIMA

Oggetto della presente Relazione di Stima: piena proprietà di un'unità immobiliare "ufficio pluripiano" di grandi dimensioni, quindi variamente articolata sui piani terra, primo e secondo di un palazzo/grattacielo avente vetustà all'incirca poco più che sessantennale identificato dal civ. 204 di Corso Italia (una delle aree residenziali di maggior pregio della città di Gorizia), in buone condizioni esterne; l'unità immobiliare oggetto della presente Relazione è in condizioni di uso e manutenzione molto buone, superiori a quelle

normalmente riscontrabili per gli usuali utilizzi secondo finalità “non residenziali” di immobili similari.

Come si illustrerà di seguito, il compendio immobiliare, articolato su una molteplicità di unità condominiali, allo stato attuale ha un proprio ingresso autonomo dall'esterno unicamente tramite la porta (orientata verso il cortile interno comune di proprietà AfiCurci s.p.a.) presente nel disimpegno che separa i 2 vani w.c., posizione certamente “non consona” rispetto alle caratteristiche del complesso-uffici in trattazione.

Palazzo e tecnica costruttiva: fabbricato di 14 piani risalente ai primi anni '60; costruzione moderna realizzata mediante strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato e solai interpiano in laterocemento, e, per quanto riguarda la vera e propria “torre” residenziale, con murature di tamponamento in mattoni intonacate, pareti divisorie interne in mattoni forati e tetto piano con copertura in guaina impermeabile; assente qualsiasi sistema di coibentazione quale termocappotto, ecc.

Il tutto articolato, come già anticipato, su 14 livelli di piano “fuoriterra”, di cui i primi 3 livelli interamente destinati a uffici/locali d'affari ed rimanenti 11 piani soprastanti utilizzati secondo destinazione prevalentemente residenziale; presenza;

a [LIVELLO TAVOLARE E CATASTALE](#) il compendio immobiliare oggetto di stima ai fini della presente procedura di liquidazione, essendo

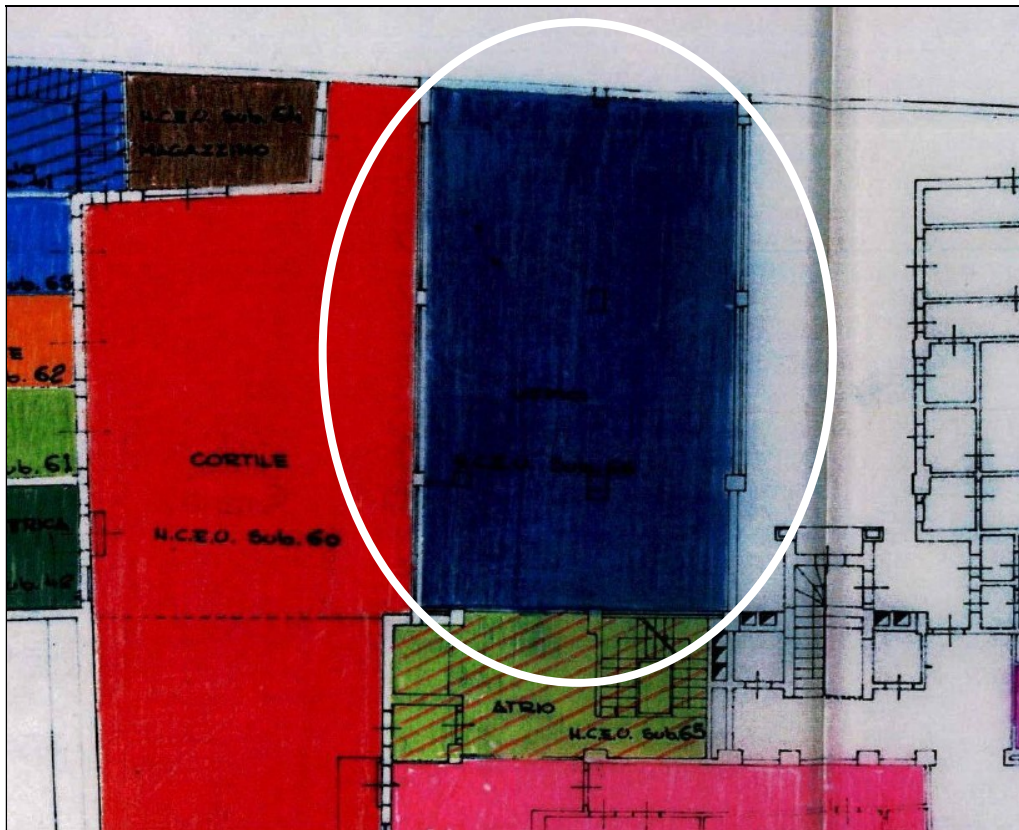
distribuito su una molteplicità di Partite Tavolari autonome, risulta censito come di seguito:

1) **PARTITA TAVOLARE WEB 446 DI CONTADO**

Corpo tavolare 1°

Ente indipendente “66” sulla p.c.n. 102 – ufficio al piano rialzato, in blu nel piano in atti sub G.N. 856/1988, con 2.863/100.000 p.i. di comproprietà del c.t. 1 in P.T.Web 386 di Contado ex art. 1117 Cod. Civ (come da riordino condominiale G.N. 1611/2000).

Di seguito si riporta in stralcio la configurazione planimetrica come da piano tavolare (figura “fuori scala”)



Proprietà:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 (titolo: atto di compravendita iniziale)

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

Pres. 12/04/2024 G.N. 663 (titolo: sentenza Tribunale di Trieste)

annotata Sentenza di Liquidazione Giudiziale e nomina del dott. Yyyyy yyyyyy
quale Liquidatore

Aggravi:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 – intavolazione ipoteca – accessoria

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@ @@@@ soc. coop. p.
az. con sede in @@@ @@@@ per l'importo complessivo di Euro
1.216.000,00 di cui Euro 608.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a
peso del c.t. 1

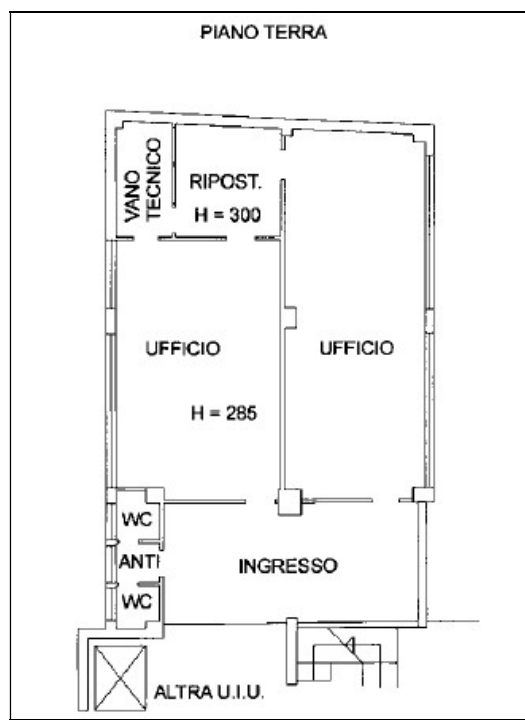
Principale: P.T.Web 447 di Contado

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 01/02/2019 G.N. 171 – intavolazione ipoteca – accessoria

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@ @@@@ soc. coop. p.
az. con sede in @@@ @@@@ per l'importo complessivo di Euro 948.000,00
di cui Euro 474.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a peso del c.t. 1

Principale: P.T.Web 447 di Contado



NOTA: la planimetria catastale in atti corrisponde parzialmente allo stato dei luoghi a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni (nell'area del ripostiglio/vano tecnico) e per la presenza di una porta apribile verso l'esterno in corrispondenza del disimpegno/antibagno presente tra i 2 vani-w.c.

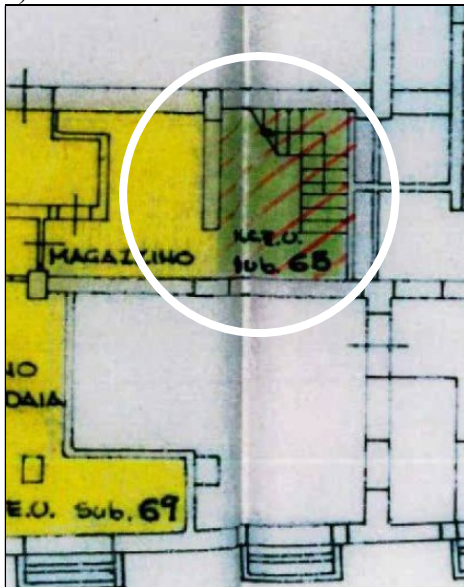
2) **PARTITA TAVOLARE WEB 447 DI CONTADO**

Corpo tavolare 1°

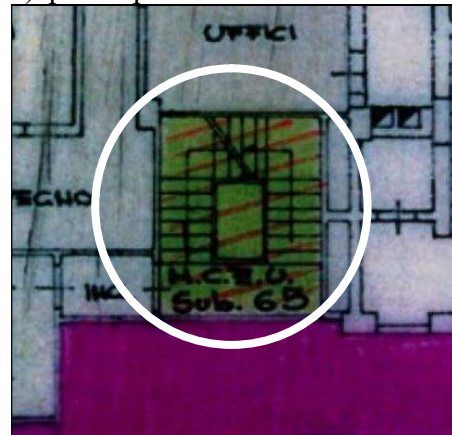
Ente indipendente “**65**” sulla p.c.n. 102 – atrio e vano scale in verde chiaro con striscie trasversali rosse (piano in atti sub G.N. 856/1988) con 143/100.000 p.i. (come da riordino condominiale G.N. 1611/2000) di comproprietà del c.t. 1 in P.T.Web 386 di Contado ex art. 1117 Cod. Civ.

Di seguito si riporta in stralcio la configurazione planimetrica come da piano tavolare (figura “fuori scala”)

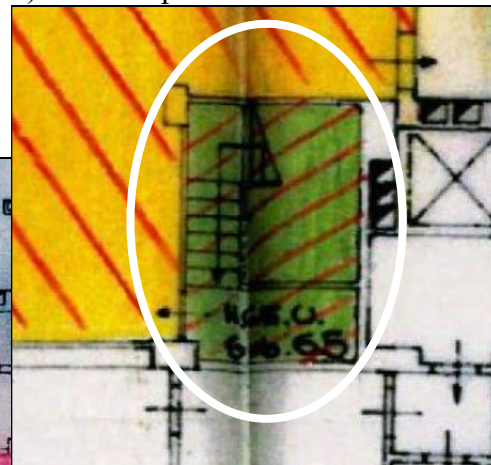
a) Piano interrato



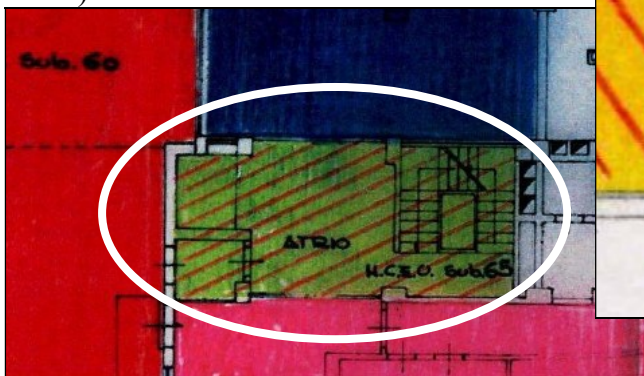
c) primo piano



d) secondo piano



b) Pianoterra



Proprietà:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 (titolo: atto di compravendita iniziale)

XXXXXXXXX X.X.X XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in

Trieste per 1/1

Pres. 12/04/2024 G.N. 663 (titolo: sentenza Tribunale di Trieste)

annotata Sentenza di Liquidazione Giudiziale e nomina del dott. Yyyyy yyyyyy

quale Liquidatore

Aggravi:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 – intavolazione ipoteca – P.T. Web principale

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@soc. coop. p. az. con sede in @@@ @@@@per l'importo complessivo di Euro 1.216.000,00 di cui Euro 608.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a peso del c.t. 1

Accessorie: P.T. Web 446, 448, 449, 450 e 453 di Contado

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 01/02/2019 G.N. 171 – P.T. Web principale

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@soc. coop. p. az. con sede in @@@ @@@@per l'importo complessivo di Euro 948.000,00 di cui Euro 474.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a peso del c.t. 1

Accessorie: P.T. Web 446, 448, 449, 450 e 453 di Contado

e

si intavola la postergazione del diritto di ipoteca come iscritto sub G.N. 2253/2018 rispetto al diritto di ipoteca sub G.N. 171/2019

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (titolo: atto ricognizione debito e quietanza e trasposizione in P.T. Web)

Annotata erogazione della minor somma pari ad Euro 386.032,00 a saldo del complessivo originario importo concesso a mutuo

Pres. 09/08/2023 G.N. 1366 – P.T. Web accessoria

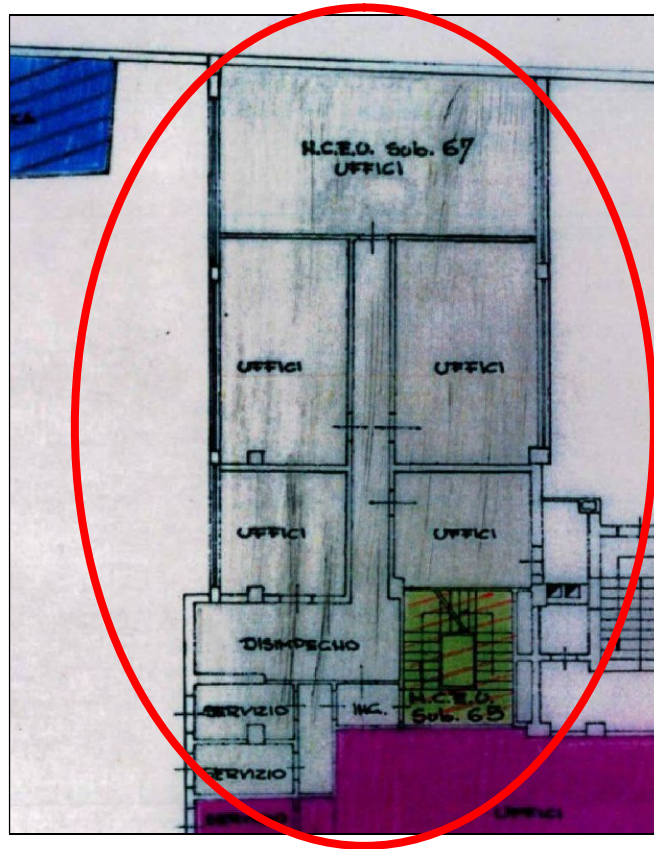
NOTA: la planimetria catastale in atti relativa al Bene Comune Non Censibile non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è rappresentata all'interno della planimetria del subalterno 69 e solamente per quanto riguarda la sua porzione al pianoterra, essendo omesse le parti di tale subalterno situate al piano interrato, al primo ed al secondo piano; si noti che in essa vi è la dicitura “bene non censibile comune ai subb. 66, 67, 68 e 69.

3) **PARTITA TAVOLARE WEB 448 DI CONTADO**

Corpo tavolare 1°

Ente indipendente “67” sulla p.c.n. 102 – ufficio al primo piano, orlato in grigio (piano in atti sub G.N. 856/1988) con 3.094/100.000 p.i. (come da riordino condominiale G.N. 1611/2000) di comproprietà del c.t. 1 in P.T.Web 386 di Contado ex art. 1117 Cod. Civ.

Di seguito si riporta in stralcio la configurazione planimetrica come da piano tavolare (figura “fuori scala”)



Proprietà:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 (titolo: atto di compravendita iniziale)

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

Pres. 12/04/2024 G.N. 663 (titolo: sentenza Tribunale di Trieste)

annotata Sentenza di Liquidazione Giudiziale e nomina del dott. Yyyyy yyyyyy
quale Liquidatore

Aggravi:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 – intavolazione ipoteca – P.T. Web accessoria

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@soc. coop. p. az. con sede in @@@ @@@@per l'importo complessivo di Euro 1.216.000,00 di cui Euro 608.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a peso del c.t. 1

Principale: P.T. Web 447 di Contado

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 01/02/2019 G.N. 171 – intavolazione ipoteca – P.T. Web accessoria

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@soc. coop. p. az. con sede in @@@ @@@@per l'importo complessivo di Euro 948.000,00 di cui Euro 474.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a peso del c.t. 1

Principale: P.T. Web 447 di Contado

e

si intavola la postergazione del diritto di ipoteca come iscritto sub G.N. 2253/2018 rispetto al diritto di ipoteca sub G.N. 171/2019

Pres. 09/08/2023 G.N. 1366 – P.T. Web accessoria

prenotato diritto di ipoteca simultanea a favore XYXYX s.r.l. con sede in TS per complessivi Euro 45.000,00 (di cui Euro 31.513,50 di capitale) oltre ad interessi, spese ed accessori come da titolo

Principale: P.T. Web 446 di Contado

Pres. 08/03/2024 G.N. 418

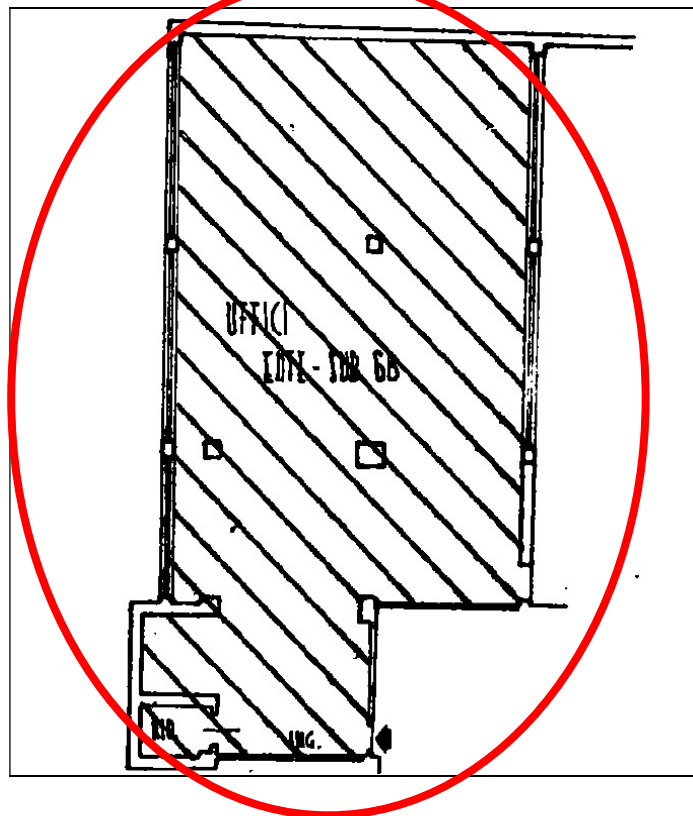
NOTA: la planimetria catastale in atti corrisponde parzialmente allo stato dei luoghi a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni.

4) **PARTITA TAVOLARE WEB 449 DI CONTADO**

Corpo tavolare 1°

Ente indipendente “**68**” sulla p.c.n. 102 – ufficio al secondo piano, ripostiglio e disimpegno, con accesso dal cortile, orlato in giallo con striscie trasversali rosse (piano in atti sub G.N. 2155/1989) con 3.821/100.000 p.i. (come da riordino condominiale G.N. 1611/2000) di comproprietà del c.t. 1 in P.T.Web 386 di Contado ex art. 1117 Cod. Civ.

Di seguito si riporta in stralcio la configurazione planimetrica come da piano tavolare (figura “fuori scala”)



Proprietà:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 (titolo: atto di compravendita iniziale)

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

Pres. 12/04/2024 G.N. 663 (titolo: sentenza Tribunale di Trieste)

annotata Sentenza di Liquidazione Giudiziale e nomina del dott. Yyyyy yyyyyy
quale Liquidatore

Aggravi:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 – intavolazione ipoteca – P.T. Web accessoria

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@ @@@@ soc. coop. p.
az. con sede in @@@ @@@@ per l'importo complessivo di Euro
1.216.000,00 di cui Euro 608.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a
peso del c.t. 1

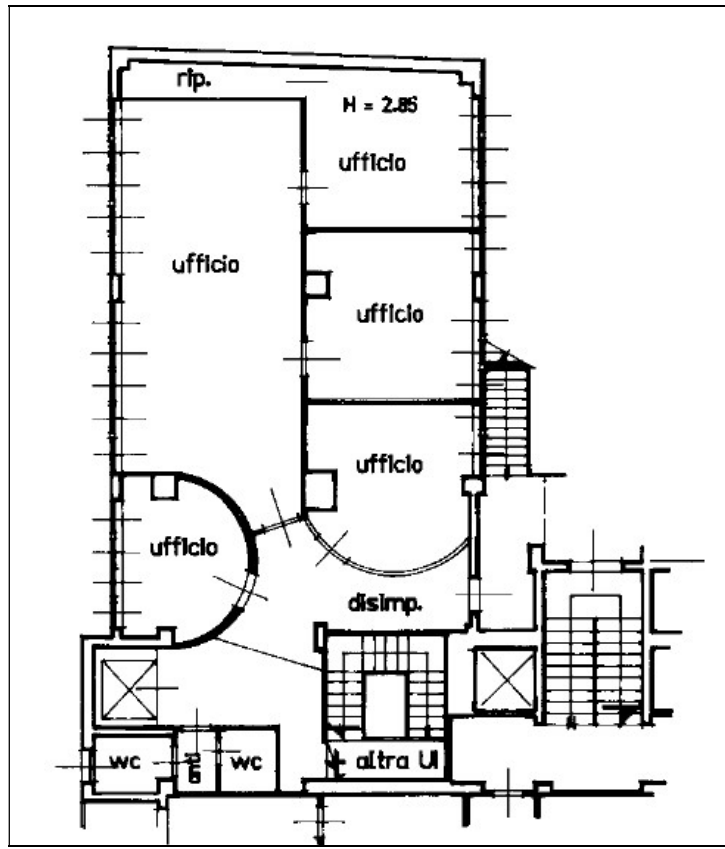
Principale: P.T. Web 447 di Contado

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 01/02/2019 G.N. 171 – intavolazione ipoteca – P.T. Web accessoria

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@ @@@@ soc. coop. p.
az. con sede in @@@ @@@@ per l'importo complessivo di Euro 948.000,00
di cui Euro 474.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a peso del c.t. 1

Principale: P.T. Web 447 di Contado



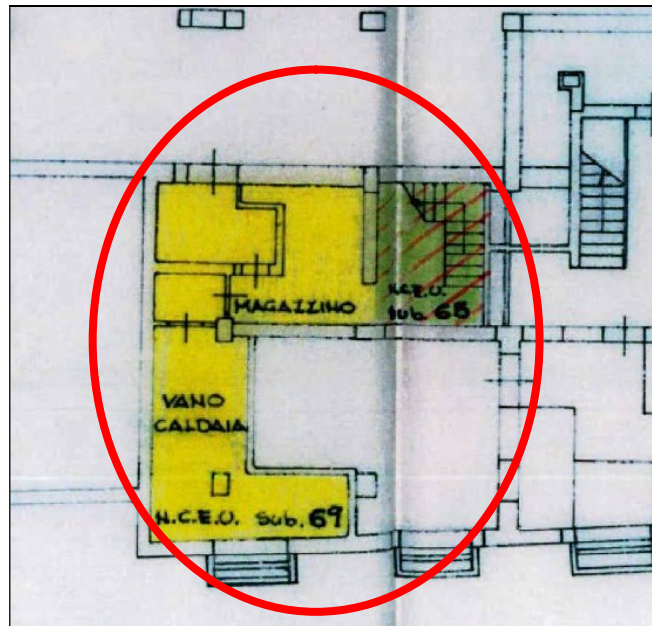
NOTA: la planimetria catastale in atti corrisponde parzialmente allo stato dei luoghi a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni.

5) **PARTITA TAVOLARE WEB 450 DI CONTADO**

Corpo tavolare 1°

Ente indipendente “**69**” sulla p.c.n. 102 – magazzino, ripostiglio, disimpegno e locale caldaia al piano interrato, in giallo nel piano in atti sub G.N. 856/1988) con 99/100.000 p.i. (come da riordino condominiale G.N. 1611/2000) di comproprietà del c.t. 1 in P.T.Web 386 di Contado ex art. 1117 Cod. Civ.

Di seguito si riporta in stralcio la configurazione planimetrica come da piano tavolare (figura “fuori scala”)



Proprietà:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 (titolo: atto di compravendita iniziale)

XXXXXXXXX X.X.X XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in

Trieste per 1/1

Pres. 12/04/2024 G.N. 663 (titolo: sentenza Tribunale di Trieste)

annotata Sentenza di Liquidazione Giudiziale e nomina del dott. Yyyyy yyyyyy

quale Liquidatore

Aggravi:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

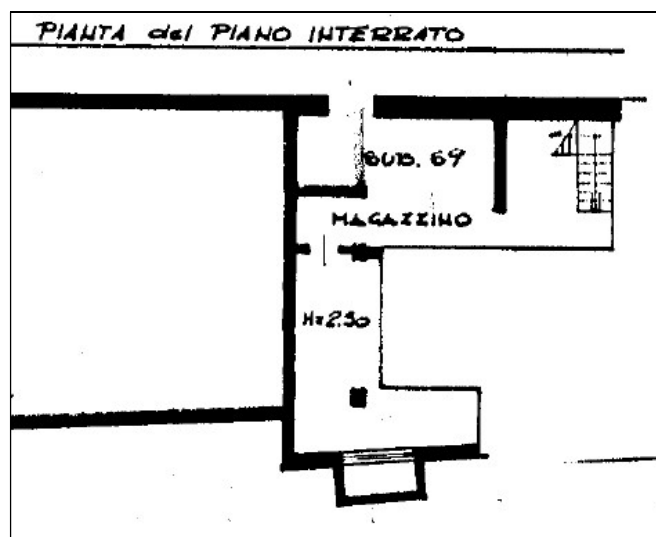
Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 – intavolazione ipoteca – P.T. Web accessoria

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@ soc. coop. p.

az. con sede in @@@ @@@@ per l'importo complessivo di Euro

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita
A/14	.102	69	C.so Italia 204	S1	1	C/2	5	28 vani	26 ¹	41,94
Intestatario →			XXXXXXXXX X.X.X XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Trieste – proprietario per 1/1							
Utilità comuni:		Sez. urbana: A; Foglio: 14 Particella: .102 Sub.: 6 ; Sez. urbana: A; Foglio: 14 Particella: .102 Sub.: 42 ; Sez. urbana: A; Foglio: 14 Particella: .102 Sub.: 65 ;								

Di seguito si riporta in stralcio la configurazione planimetrica come in atti catastali (figura “fuori scala”)



NOTA: la planimetria catastale in atti corrisponde parzialmente allo stato dei luoghi a causa di una diversa distribuzione degli spazi interni.

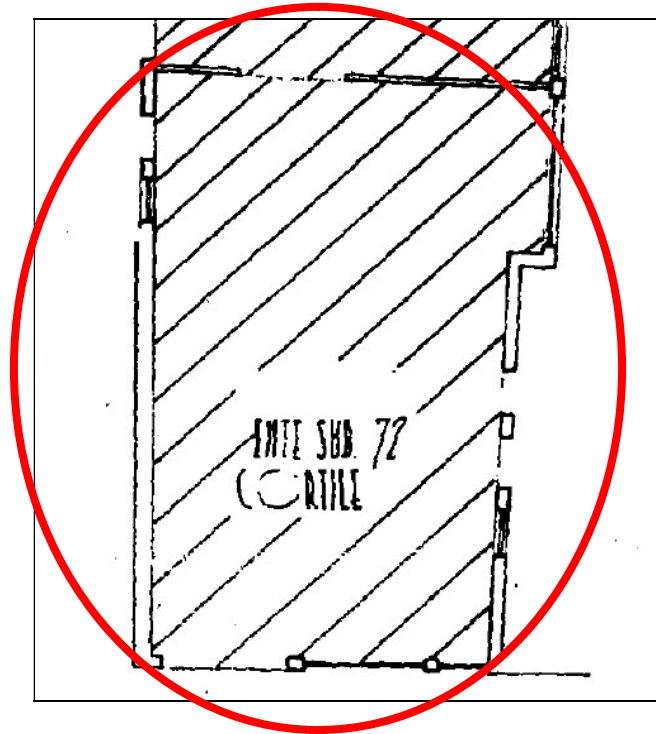
6) **PARTITA TAVOLARE WEB 453 DI CONTADO**

Corpo tavolare 1°

Ente indipendente “**72**” sulla p.c.n. 102 – cortile con accesso da via Arcadi, in giallo con striscie trasversali nere nel piano in atti sub G.N. 2155/1989) con

69/100.000 p.i. (come da riordino condominiale G.N. 1611/2000) di
comproprietà del c.t. 1 in P.T.Web 386 di Contado ex art. 1117 Cod. Civ.

*Di seguito si riporta in stralcio la configurazione planimetrica come da piano
tavolare (figura "fuori scala")*



Proprietà:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web)

Pres. 03/02/1995 G.N. 745 (titolo: atto di compravendita)

XXXXXXXXX X.X.X XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in

Trieste con 1/9

Pres. 31/12/2018 GN 2253 (titolo: atto di compravendita)

XXXXXXXXX X.X.X XXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in

Trieste con 2/9

E quindi con 1/3 p.i

Pres. 12/04/2024 G.N. 663 (titolo: sentenza Tribunale di Trieste)

annotata Sentenza di Liquidazione Giudiziale e nomina del dott. Yyyyy yyyyyy
quale Liquidatore

Aggravi:

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 31/12/2018 G.N. 2253 – intavolazione ipoteca – P.T. Web accessoria

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@soc. coop. p.
az. con sede in @@@ @@@@per l'importo complessivo di Euro
1.216.000,00 di cui Euro 608.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a
peso del c.t. 1

Principale: P.T. Web 447 di Contado

Pres. 24/12/2019 G.N. 2345 (trasposizione in P.T. Web e trasporto)

Pres. 01/02/2019 G.N. 171 – intavolazione ipoteca – P.T. Web accessoria

Intavolato diritto di ipoteca simultanea a favore @@@@soc. coop. p.
az. con sede in @@@ @@@@per l'importo complessivo di Euro 948.000,00
di cui Euro 474.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori a peso del c.t. 1

Principale: P.T. Web 447 di Contado

e

si intavola la postergazione del diritto di ipoteca come iscritto sub G.N.
2253/2018 rispetto al diritto di ipoteca sub G.N. 171/2019

Pres. 09/08/2023 G.N. 1366 – P.T. Web accessoria

- **nessun altro aggravio iscritto alla data del 17/07/2024 oltre a quelli sopra riportati;**

- la conformità/difformità delle singole **planimetrie catastali** come reperite in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto – è stata puntualmente argomentata per ciascuna di esse nella rispettiva situazione catastale;

- **si evidenzia che l'accessibilità all'ufficio oggetto di stima può avvenire unicamente dalla via Arcadi – anche in questo caso non accedendo direttamente nelle aree di proprietà esclusiva, bensì “attraversando” un'altra unità immobiliare facente capo a terzi – , quindi attraverso il cortile censito in P.T.web 453 (bene comune non censibile, sub. 72 della p.c.n. .102) e da questo entrando al pianoterra; così l'accesso principale NON può avvenire direttamente dall'ingresso principale dell'area uffici, prospiciente su Corso Italia, in quanto essa è di proprietà di altro soggetto non coinvolto nella presente procedura di liquidazione giudiziaria;**

a **LIVELLO URBANISTICO/AMMINISTRATIVO** l'intero palazzo (di fatto un grattacielo) è stato realizzato sulla scorta della Licenza di Fabbrica Prot. 1637-60/V/244 dd. 19/04/1960 (e quindi essendo immobile antecedente alla data del 01/09/1967), successivamente oggetto di una prima Variante, sub prot. 14045-62/V/2080 dd. 22/11/1962 (relativamente a modifiche apportate all'ultimo piano), seguita da una seconda Variante, sub

prot. 2751-62/V/5226 dd. 31/12/1962 (relativamente a modifiche al fabbricato ed annessi in Corso Italia angolo via Arcadi).

La “licenza d’uso” per i locali ad **uso commerciale** (costituenti gli enti “1”, “2” e “3” del Condominio) è stata rilasciata con provvedimento del Comune di Gorizia sub prot. 2751-62/V/451 dd. 14/01/1963, mentre **quella per gli alloggi e i locali “uso ufficio”** è stata parimenti rilasciata sub prot. 29110-62/V/5226 dd. 14/01/1963.

Successivamente, per gli immobili oggetto di stima è stata presentata una D.I.A. ex L. 52/91 sub prot. 10.09.14/10018 dd. 07/08/2002 avente ad oggetto opere di straordinaria manutenzione (modifiche interne per creazione di n. 2 ulteriori unità immobiliari “uffici” ai piani primo e secondo), successivamente “variata” con nuova D.I.A. (sub prot. 10.09.14/10018 dd. 08/08/2003); alla fine di questo intervento (la cui documentazione è inclusa nella Pratica 1528/2003 del Comune di Gorizia), lo stesso Comune di Gorizia ha rilasciato un nuovo Certificato di Agibilità, sub prot. 10.09.14/10018 dd. 09/03/2004.

Un tanto esposto, per gli immobili in capo alla AFICurci s.p.a non sono state riscontrate situazioni configurative di irregolarità edilizie ostative alla vendita ex L. 47/85 quali aumenti di superficie o di volumetria.

Si evidenzia che l’attuale accesso dal cortile interno NON sia diretto verso la componente d’immobile “uso ufficio” presente al pianoterra, ma

solamente “mediata” attraversando un’altra unità immobiliare (precisamente indicata dal subalterno “70” a livello catastale passaggio

PER QUANTO ALL’IMMOBILE IN GENERALE

- **tipo di edificazione**: immobile di tipo isolato, grattacielo;
- **localizzazione**: zona prevalentemente residenziale su viale di scorrimento a doppia carreggiata situata a circa 1 km dal centro città, in un contesto ricco di verde;

PER QUANTO ALL’UNITÀ IMMOBILIARI IN PARTICOLARE:

- **compendio immobiliare “uso ufficio” articolato su 3 livelli di piano (catastalmente e tavolarmente autonomi) tra loro interconnessi mediante scala interna ed impianto montacarichi**
- **altezza interna del compendio immobiliare**: variabile in dipendenza del piano; pianoterra circa 2,85 mt.; primo piano circa 3,00 mt.; secondo piano circa 2,85 mt.;
- vi è ampia presenza di zone con controsoffitti nei quali sono inseriti i sistemi di illuminazione, che riducono l’altezza effettivamente utile;
- **composizione interna unità immobiliare**:
pianoterra (vedi foto da 6 a 17): livello di piano di poco rialzato rispetto all’area esterna di proprietà (Ente indipendente “72” sulla p.c.n. 102 – cortile con accesso da via Arcadi) e dalla quale è accessibile (**allo stato attuale transitando senza titolo attraverso un’entità immobiliare non rientrante nella proprietà della soc. AfiCurci s.p.a. ma adiacente ad essa**),

si compone di un ingresso/corridoio che immette in una “zona ristoro” (tipo bar), un’aula-riunioni di ampie dimensioni (alle spalle della quale sono presenti un ripostiglio ed un vano tecnico entro il quale sono installati quadri elettrici) ed una zona archivio; il tutto è completato dalla presenza di 2 w.c. – in uno dei quali è installata la caldaia a gas per il riscaldamento di questo specifico livello di piano – regolarmente dotati di disimpegno; in quest’ultimo è ricavata la porta d’ingresso che permette l’accesso all’intero “corpo uffici” al pianoterra oggetto della presente valutazione.

le finiture riscontrate sono da ritenersi ottimali per quanto alla zona ristoro e a quelle dell’aula-riunioni, mentre sono del tutto normali (con pavimenti in mattonelle di klincker 7,5x15 cm.) per l’area archivio, per il ripostiglio ed il vano tecnico; entrambi i w.c. presentano finiture verticali ed orizzontali in elementi ceramici ormai qualitativamente superati, e sono accessoriati unicamente con water e lavabo; serramenti esterni dell’intero piano in alluminio, con vetrocamere; mediante scala interna a 4 rampe si accede ai piani superiori (foto 18); parallelamente, i 3 livelli di piano “fuoriterra” dell’ufficio sono serviti da un impianto montacarichi (foto 19).

Primo piano (foto da 20 a 26); livello di piano intermedio, interamente destinato ad uffici; si compone fondamentalmente di un “monovano” sommariamente suddiviso mediante pareti mobili e di due unici ambienti destinati ad uffici “privati” (sempre ottenuti mediante l’utilizzo di pareti mobili); anche in questo piano sono presenti 2 vani w.c. con regolarmente

dotati di disimpegno, in quest'ultimo ambiente essendo presente un lavabo ed una doccia;

per questo livello di piano le finiture riscontrate sono da ritenersi ottimali per qualsiasi componente, con pavimenti in legno nell'area uffici e con ceramiche di buona qualità nell'area servizi igienici; mediante scala interna a 4 rampe si accede ai piani superiori (ancora foto 18); parallelamente, anche a questo livello di piano è presente l'impianto montacarichi (foto 27).

Anche questo livello di piano intermedio è dotato di una propria caldaia autonoma per il riscaldamento invernale.

Secondo piano (foto da 28 a 37); ultimo livello di piano su cui è articolato l'immobile, è interamente destinato alla parte "direttiva" dell'attività assicurativa esercitata; si compone fondamentalmente di una sala riunioni lussuosamente rifinita e 4 uffici "privati" ricavati mediante impiego di pareti mobili; anche in questo ultimo livello di piano le finiture dei pavimenti sono in legno, con presenza di componenti ad intarsio; sono presenti 2 vani w.c. dotati di disimpegno.

Anche a questo livello di piano è presente l'impianto montacarichi (foto 38), ed è presente una propria caldaia a gas per il riscaldamento;

Piano seminterrato (foto da 39 a 41); livello di piano interrato di piccole dimensioni e modesta altezza interna; privo di finestrate, è interamente destinato quale locale di deposito/magazzino, ed è raggiungibile solamente a piedi scendendo per lo scalone che serve tutti e tre i piani dell'ufficio.

Il tutto è completato dalla presenza di un'area esterna/cortile, in comproprietà con soggetti terzi, accessibile sia pedonalmente che veicolarmemente e dalla quale vi è l'unico accesso all'entità ufficio in fase di stima.

- **condizione di manutenzione del compendio immobiliare**: in termini di uso e manutenzione l'intero immobile sconta finiture di ottimo livello; presenza di pavimenti in legno di pregio in gran parte dei piani primo e secondo;

- **serramentistica esterna**: di tipo "a nastro" (soluzione tipica delle unità immobiliari a destinazione industriale o comunque diversa dalla residenza) con serramenti realizzati in profili di alluminio, con lastre a taglio termico;

- **serramentistica interna**: in parte in comune legno tamburato ed impiallacciato, in parte in vetro; uscio a doppia anta in legno, di tipo non blindato, con barra anti-intrusione;

- **impianto elettrico**: impianto evidentemente complesso stante la destinazione ad ufficio con presenza di molteplici utenze ed reti tecnologiche; è stata riscontrata la presenza di veri e propri quadri elettrici, soluzione standard per utenze con assorbimenti elettrici importanti.

Allo scrivente non sono stati esibiti i certificati di conformità; in ogni caso, vista la complessità dei quadri elettrici (la cui manutenzione è necessariamente affidata a ditta terza), l'intero impianto viene ritenuto più

che verosimilmente “a norma” ma comunque “da verificare” da parte di ditta specializzata; è presente un sistema di linee dati internet.

- **impianto termico**: impianti di tipo autonomo, con caldaie a gas presenti in ciascun livello di piano e fluido caldo distribuito ai convettori presenti nei vari ambienti;
- **impianto di climatizzazione**: presente per ogni livello di piano, con le macchine-compressori esterne collocate lungo la facciata “lato interno” prospettante sul cortile di proprietà;
- **luminosità complessiva**: buona; scarsamente influente in rapporto alla specifica tipologia immobiliare;
- **panoramicità**: sufficiente; scarsamente influente in rapporto alla specifica tipologia immobiliare;

PER QUANTO ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Documento NON presente; indica in circa **Euro 1.000,00** (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'immobile dell'unità abitativa sulla scorta della somma delle “**superfici catastali totali**” delle 4 entità catastali che compongono il complesso ufficio+seminterrato come riscontrabili dalle visure catastali (e specificamente pari rispettivamente a:

141 mq. per quanto all'u.i. "ufficio" al pianoterra – sub. cat. 66;

180 mq. per quanto all'u.i. "ufficio" al primo piano – sub. cat. 67;

169 mq. per quanto all'u.i. "ufficio" al secondo piano – sub. cat. 68;

26 mq. per quanto all'u.i. "cantina" al piano seminterrato – sub. cat. 69;

la componente data dall'ingresso al pianoterra/vano scale verrà valutata "a corpo".

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 nella zona aventi ad oggetto unità immobiliari di entità "uso ufficio" traendone i valori di scambio; 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 Cantore 2 (p.c.n. .180/2) (distanza 120 mt.)	Compravendita dd. 20/06/2024 , in atti tavolari sub G.N. 1032/2024 (not. Frisan – rep. 3767)	Unità imm.re “ufficio” al secondo piano e cantina all’interrato, cat. A/10, sub. 41 – sup. cat. totale 163 mq.	Totale Euro 130.000,00 + IVA	Circa 795,00/mq. ²
2	Corso Italia 204 (stesso stabile)	Compravendita dd. 12/04/2024 , in atti tavolari sub G.N. 644/2024 (not. Angelilli– rep. 144392)	Unità imm.re “ufficio” al secondo piano, cat. A/10, sub. 41 – sup. cat. totale 24 mq.	Totale Euro 10.000,00	Circa 415,00/mq. ³
3	Via Arcadi 4 (p.c.n. 5619) (distanza 100 mt.)	Compravendita dd. 21/09/2020 , in atti tavolari sub G.N. 1474/2020 (not. Bordon – rep. 10409)	Unità imm.re “locale d’affari” al pianoterra, cat. C/1, sub. 69 – sup. cat. totale 50 mq.	Totale Euro 29.000,00	Circa 580,00/mq. ⁴

² Derivante dall’operazione: Euro 130.000,00 : 163 mq. quale “superficie catastale totale” = **797,54/mq.**

³ Derivante dall’operazione: Euro 10.000,00 : 24 mq. quale “superficie catastale totale” = **416,67/mq.**

⁴ Derivante dall’operazione: Euro 29.000,00 : 50 mq. quale “superficie catastale totale” = **580,00/mq.**

Si evidenzia la disomogeneità degli – unici – immobili recentemente oggetto di compravendita (e a destinazione “non residenziale”) come riscontrati dallo scrivente nella specifica area dal 2020 al 2024; infatti, a parte l’unità immobiliare di cui al “Comparativo 1”, costituita da un ufficio di 163 mq. catastali totali (e venduto a circa 800,00/mq.), anche il secondo comparativo attiene ad un’unità immobiliare “ufficio” (perdipiù posto nel medesimo palazzo di Corso Italia 204-angolo via Arcadi), ma di soli 25 mq. e perciò utilizzabile solo in via del tutto indicativa/residuale ai fini comparativi.

Analogamente, anche l’ultimo immobile riscontrato, costituente “Comparativo 3”, è relativo ad un “locale d’affari” al pianoterra, e quindi puramente indicativo.

In ogni caso, l’unico dato di riferimento dotato di un certo “valore” è quello che definisce il valore unitario dell’ufficio compravenduto – tra l’altro non più tardi di un mese addietro – di cui al “Comparativo 1”.

Nel caso di specie, il compendio immobiliare in fase di stima presenta una metratura assolutamente “importante” e si presenta “divisibile” solo a fronte di importanti spese (legate soprattutto all’impiantistica elettrica/linee dati).

A livello statistico-tabellare, per quanto riguarda la specifica fattispecie “ufficio”, i dati comparativi derivanti dalle compravendite di immobili aventi tale destinazione 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 (uffici “strutturati”), nella

medesima zona i valori forniti si attestano tra un dato massimo pari ad Euro 710,00/mq. ed uno minimo pari ad Euro 530,00/mq. (dati relativi ad immobili in condizioni “normali”); il tutto come da tabella che segue:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2				
Provincia: GORIZIA				
Comune: GORIZIA				
Fascia/zona: Centrale/CORSO ITALIA, VIA DUCA D'AOSTA - VIA ALVIANO - VIA BRASS - VIA DEL SAN GABRIELE - VIA GIUS				
Codice di zona: B1				
Microzona catastale n.: 1				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Terziaria				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	470	700	L
Uffici strutturati	NORMALE	530	710	L

Un tanto premesso, e sulla scorta

- a) della rilevante metratura, importante e tale da collocare il compendio immobiliare in una fascia di mercato “di nicchia”, con un ristretto bacino di potenziali acquirenti;
- b) l'esiguità dell'accesso all'intero compendio immobiliare, sottotono in rapporto ai luoghi (tanto che allo stato dei fatti gli accessi vengono attualmente compiuti attraversando altre unità immobiliari in capo ad altri soggetti;

- c) la possibilità che, anche a fronte di un unico proprietario, ciascun livello di piano possa essere locato autonomamente;
- d) le condizioni generali e la localizzazione
- e) l'attuale fase del mercato goriziano per la specifica tipologia immobiliare, stagnante nell'ottica del lento declino economico della città di Gorizia;

quale verosimile parametro attuale di riferimento viene assunto un importo prudenziale pari ad Euro 570,00/mq. ai fini della determinazione del valore commerciale del compendio immobiliare come sopra descritto.

Il vano scale "bene comune non censibile" a servizio dei vari livelli di piano sarà oggetto di valutazione "a corpo", al pari della cantina al piano seminterrato e della quota di comproprietà dell'area esterna scoperta (ente sub. cat. 72).

Assunto quale parametro di riferimento il valore unitario di Euro 570,00 per l'unità "ufficio", si determina il più verosimile valore dell'intero compendio immobiliare come di seguito:

sub. cat. 66 "ufficio" al pianoterra:	141 mq. x Euro 570,00/mq. =	
	Euro	80.370,00
sub. cat. 67 "ufficio" al primo piano:	180 mq. x Euro 570,00/mq. =	
	Euro	102.600,00
sub. cat. 68 "ufficio" al secondo piano	169 mq. x Euro 570,00/mq. =	
	Euro	96.330,00
sub. cat. 69 "cantina" al piano seminterrato:	a corpo	Euro 6.000,00
sub. cat. 65 ingresso/vano scale:	a corpo	Euro 12.000,00
sub. cat. 72 quota-parte 1/3 area esterna:	a corpo	Euro 15.000,00
	Totale Euro	312.300,00

