

**CONSULENZA TECNICA PER L'EDILIZIA
SETTORE II - COSTRUZIONI AD USO DIREZIONALE**

**RELAZIONE DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA
dell'unità immobiliare sita nel
COMUNE DI TRIESTE
via del Teatro Romano n. 22
Piano V° - Interno n.5**

Codice identificativo SIMEA IS_01191_02_005



A. ASPETTI GENERALI

A.1. ESTREMI DELL'INCARICO RICEVUTO

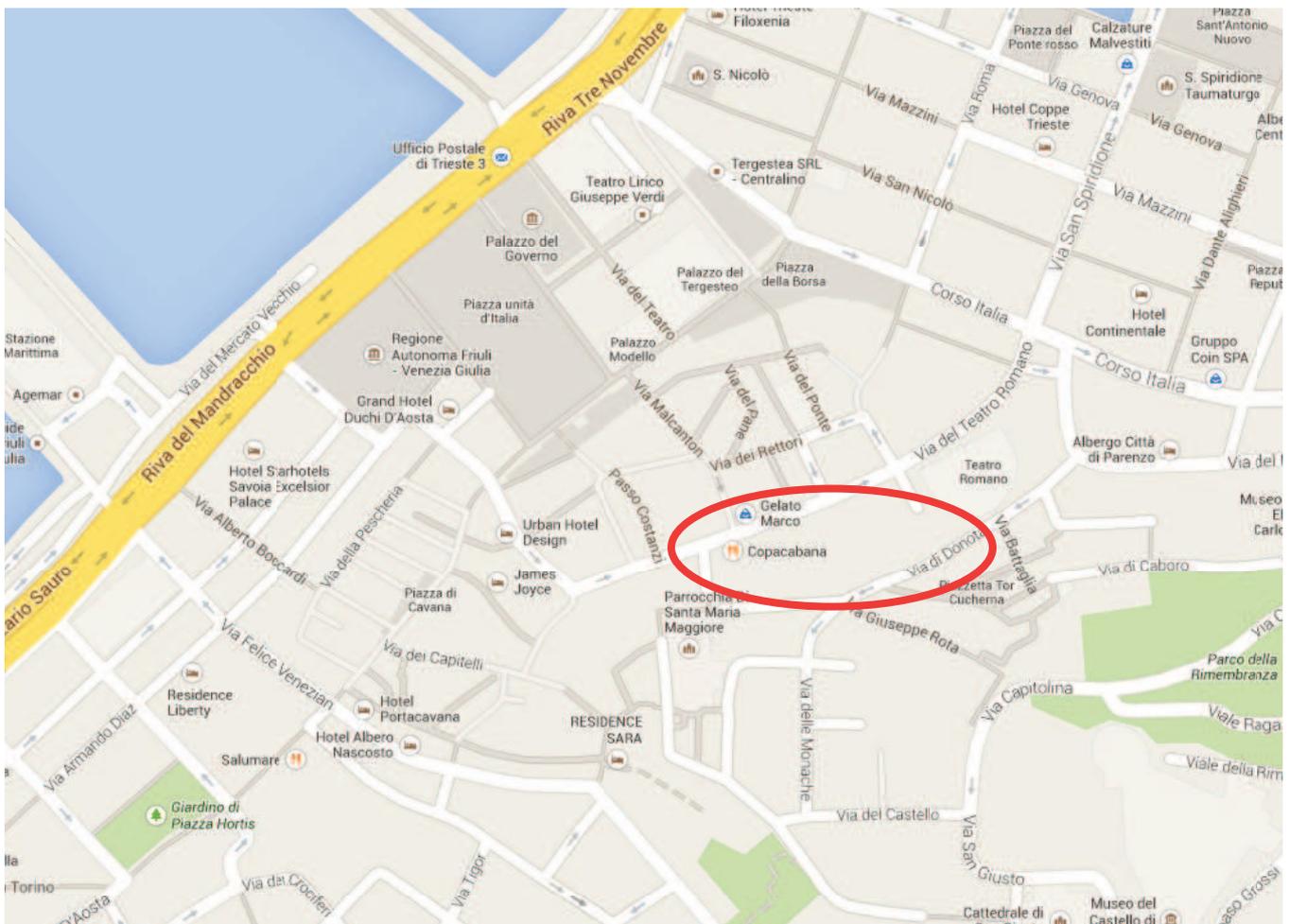
Il sottoscritto Ing. Giuseppe Cardoselli, dipendente INAIL in ruolo presso la Consulenza Tecnica per l'Edilizia, è stato incaricato nel giugno 2013 di redigere la stima dell'unità immobiliare ubicata nel comune di Trieste in via del Teatro Romano n. 22, piano quinto, interno 5, destinazione d'uso abitazione, con cantina al piano interrato, distinta nel Catasto Fabbricati di Trieste alla Sezione V, foglio 16, particella 2361/2, sub 08, cat. A/2.

A.2. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente stima è redatta al fine dell'aggiornamento del valore dell'unità immobiliare dell'edificio di proprietà dell'Istituto.

B. DATI

B.1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE IN CUI È INSERITA L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA



L'immobile che ospita l'appartamento oggetto di stima è ubicato in via del Teatro Romano n.22, piano quinto, interno 5, in una zona centrale del Comune di Trieste, in prossimità di piazza

dell'Unità, di piazza della Borsa e di Corso Italia. La zona è caratterizzata da insediamenti edilizi con destinazione sia residenziale che terziaria; in particolare si evidenzia la vicinanza della sede comunale, degli uffici dell'area del Genio Civile e dei Lavori Pubblici del Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per il Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia, del Dipartimento Provinciale e della Ragioneria Provinciale del Ministero dell'Economia e delle Finanze, della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia dei Vigili del Fuoco, nonché di altri uffici di rappresentanza pubblici e privati. Lo stesso appartamento è situato inoltre nel medesimo immobile che ospita la sede INAIL locale.

L'area ove insiste l'edificio è compresa tra la zona "Teresiana", la parte della città costruita nell'800 e caratterizzata da insediamenti residenziali e commerciali, e la zona di "Cavana", la parte della città storica costruita attorno al porto. Detta zona ultimamente ha subito un intervento di riqualificazione urbanistica e edilizia, che ha dato vivacità al quartiere, con la presenza di numerosi locali di ristorazione e per il tempo libero.

Trovandosi al centro della città, l'immobile è facilmente raggiungibile, sia con i mezzi pubblici che con quelli privati. Per questi ultimi si rileva la scarsità di parcheggi, carenza che però presto verrà colmata con la realizzazione di un grande parcheggio interrato in prossimità dell'immobile in esame.

B.2. DESCRIZIONE GENERALE

B.2.1. Descrizione generale dell'immobile



L'unità immobiliare oggetto di stima è collocata all'interno di un immobile edificato alla fine degli anni 50 che si identifica al Catasto Terreni nella particella n.2361/2 del Comune ensuario di Trieste. Esso è composto da un piano interrato e tre piani fuori terra che si sviluppano sull'intera area e da una torre di altri nove piani che occupa una parte dell'area concentrata nella parte a sud-est; l'appartamento in oggetto si trova proprio in questa torre al quinto piano fuori terra.



Parte dei piani dall'interrato al terzo sono occupati dagli uffici della Direzione Provinciale INAIL. L'edificio denota un certo pregio architettonico ed è rivestito, per tutto lo sviluppo delle facciate principali, in tesserine di pietra del Carso. Per volontà dei Vescovo Mons. Antonio Sant'in, al piano terra dell'edificio si trova un busto cinquecentesco in marmo alabastrino della Madonna con il Bimbo tra le braccia, detta "Madonna dei Fiori".

I collegamenti verticali della torre sono assicurati da un corpo scala (scala A) e da due ascensori. Nel piano interrato dell'edificio, nella parte di pertinenza degli appartamenti della torre, sono stati ricavati sette box auto e un posto macchina coperto che risultano sicuramente insufficienti sia per il numero di unità immobiliari presenti nei fabbricato sia per la carenza di parcheggi nelle vicinanze, se si eccettuano quelli a pagamento.

In zona sono presenti tutte le tipologie di attività commerciali e di servizi pubblici.

B.2.2. Descrizione generale dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare, ubicata al piano quinto interno 5, è censita al catasto fabbricati alla Sezione V, foglio 16, particella 2361/2, sub 8, cat. A/2, con annessa cantina al piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno-pranzo, una cucina, tre camere e due servizi igienici il tutto per una superficie lorda di 141,93 mq oltre ad un ampio balcone di 14,80 mq e ad una cantina posta al piano interrato della superficie di 7,86 mq con soffitto di altezza mt 2,90.

Riguardo all'esposizione esso gode di tre affacci, rispettivamente verso nord, ovest e sud.

B.3. PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

B.3.1. Principali caratteristiche dell'immobile

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'immobile ove è situata l'unità immobiliare oggetto della presente stima:

- strutture portanti in cemento armato; l'edificio non presenta evidenti lesioni o effetti di cedimenti strutturali;
- copertura piana, accessibile, rivestita da fogli catramati;
- tamponature in muratura;

- impianti idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario;
- riscaldamento centralizzato, citofonico, n. 2 ascensori;
- finitura esterna rivestimento in pietra;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera ed avvolgibile interno;
- nell'atrio pavimenti e battiscopa in marmo, rivestimento delle pareti con pittura lavabile, porte finestra in alluminio e vetrocamera;
- nelle scale rivestimenti in marmo, pareti tinteggiate con pittura lavabile.

B.3.2. Principali caratteristiche dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare mantiene quasi del tutto gli schemi impiantistici e finiture dell'epoca e precisamente:

- i pavimenti, sono del tipo a veneziana in tutti i locali, in monocottura nei servizi igienici e cucina, tutti materiali sono di media qualità;
- le pareti e i soffitti sono tinteggiati con tinta lavabile, in pessimo stato di conservazione;
- i bagni e la cucina sono provvisti di pezzi igienici e rubinetterie di tipo commerciale e rivestiti con maioliche di qualità economica; gli infissi interni sono in legno tamburato con serramenti di modesta qualità;
- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro monostrato dello spessore di 3mm, dotati di scuri a lamelle in pvc, scorrevoli lateralmente e parte con avvolgibili in pvc;
- l'impianto di riscaldamento, di tipo centralizzato, presenta radiatori in ferro; la cucina è alimentata dalla rete del gas di città. L'acqua calda ad uso sanitario è ottenuta tramite boiler elettrici installati nella stessa cucina e nei servizi. Gli scarichi di alcuni bagni sono molto probabilmente ancora in piombo ed usurati dal tempo.
- l'impianto elettrico esistente, sia delle parti comuni che delle singole unità, è precedente al 1990 e probabilmente è composto da una schematura con cavi non sfilabili e di sezione non adeguata alle esigenze moderne. I frutti sono in plastica (non modulari), spesso divelti a causa della vetustà. Non sono quindi reperibili certificati di conformità relativi all'installazione dei suoi componenti. Ciascun alloggio dispone peraltro di un quadretto elettrico composto da n°2 interruttori magnetotermici e interruttori differenziali salvavita.

B.4. ANNO DI COSTRUZIONE / RISTRUTTURAZIONE

La costruzione dell'immobile è iniziata in seguito al rilascio della licenza di costruzione del 1954.

B.5. STATO MANUTENTIVO

B.5.1. Stato manutentivo immobile

L'immobile può considerarsi nel suo complesso in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Si fa presente che a volte, nel piano interrato, si manifestano problemi di riflusso fognario in concomitanza di abbondanti precipitazioni meteoriche.

B.5.2. Stato manutentivo unità immobiliare

L'unità immobiliare necessita di un totale intervento di riordino data la vetustà delle finiture di pareti e soffitti, degli infissi interni ed esterni, della cucina e dei servizi igienici, oltre che degli impianti di riscaldamento, idrico ed elettrico.

B.6. STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta libera.

B.7. CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

La superficie commerciale viene calcolata con riferimento al DPR 138/98 e precisamente è pari alla somma di:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- I balconi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali vengono valutati al 30%;
- Le cantine non comunicanti con i vani principali e i vani accessori vengono valutate al 25%.

Premesso quanto sopra, la superficie commerciale da prendere in esame viene così determinata:

- Superficie lorda commerciale = 100% di mq 141,93	= mq 141,93
- Superficie balcone = 30% di mq 14,80	= mq 4,44
- Superficie cantina = 25% di mq 7,86	= mq 1,97
	= mq 148,34

C. DOCUMENTAZIONE

C.1. PROPRIETÀ/PROVENIENZA

Titolo di proprietà: Decreto del 01/03/2009 Voltura n. 5340.1/2011 in atti dal 15/07/2011 (prot. N. TS0093594) Repertorio n. 207 - Rogante: Agenzia Demanio (vedi allegato n.5).

Servitù di fatto e di diritto: L'immobile in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima è gravato da una servitù di passaggio per la larghezza di non meno di ml. 6,00 a favore della particella 1040 ed a peso di questo immobile. Infatti, tra i due corpi di fabbrica al piano terra, si trova una zona di passaggio carrabile gravata da una servitù iscritta al catasto tavolare, che consente l'accesso ad una galleria attualmente utilizzata dal Comune di Trieste per il parcheggio di alcune macchine di servizio.

C.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Certificato di destinazione urbanistica: Sulla base degli elaborati della "Variante Generale n.66 di Revisione e Adeguamento al P.U.R.G. approvata con D.C. n.37 dd. 15.4.1997 D.P.R.G 0300/Pres dd.23.9.1997, sentenza T.A.R. 451 dd. 18.3.1998 e sentenze T.A.R. depositate il 6.7.1998" l'immobile ricade in Zona "U1 - zone per servizi ed attrezzature pubbliche". Tali aree sono riservate alla sola costruzione di edifici di interesse pubblico ed impianti di pubblica utilità. La zona in questione è situata all'interno del perimetro della zona AO - "Centro storico".

Vincoli urbanistici: l'immobile è da intendersi di interesse storico - artistico - monumentale, per tanto assoggettabile ai disposti dell'art. 5 del D.L: n. 490/99 (ex art. 4 legge 1089/39) come da attestazione della locale Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali prot. 6403 del 13.12.2002. (vedi allegato n.6).