

COMUNE DI TRIESTE

via Puccini n.2

Piano 3° - Interno n.209

Codice identificativo SIMEA IS\_01188



l'unità immobiliare oggetto della presente offerta è ubicata in una Palazzina facente parte di un complesso edilizio costruito nel quartiere di S. Maria Maddalena inferiore ovvero zona amministrativa del Comune di Trieste, in prossimità della strada Vecchia dell'Industria, via Istria, via Fossolo, via Fivvia e non molto distante dalla zona sportiva dello Stadio. La zona è caratterizzata

## A. ASPETTI GENERALI

### A.1. ESTREMI DELL'INCARICO RICEVUTO

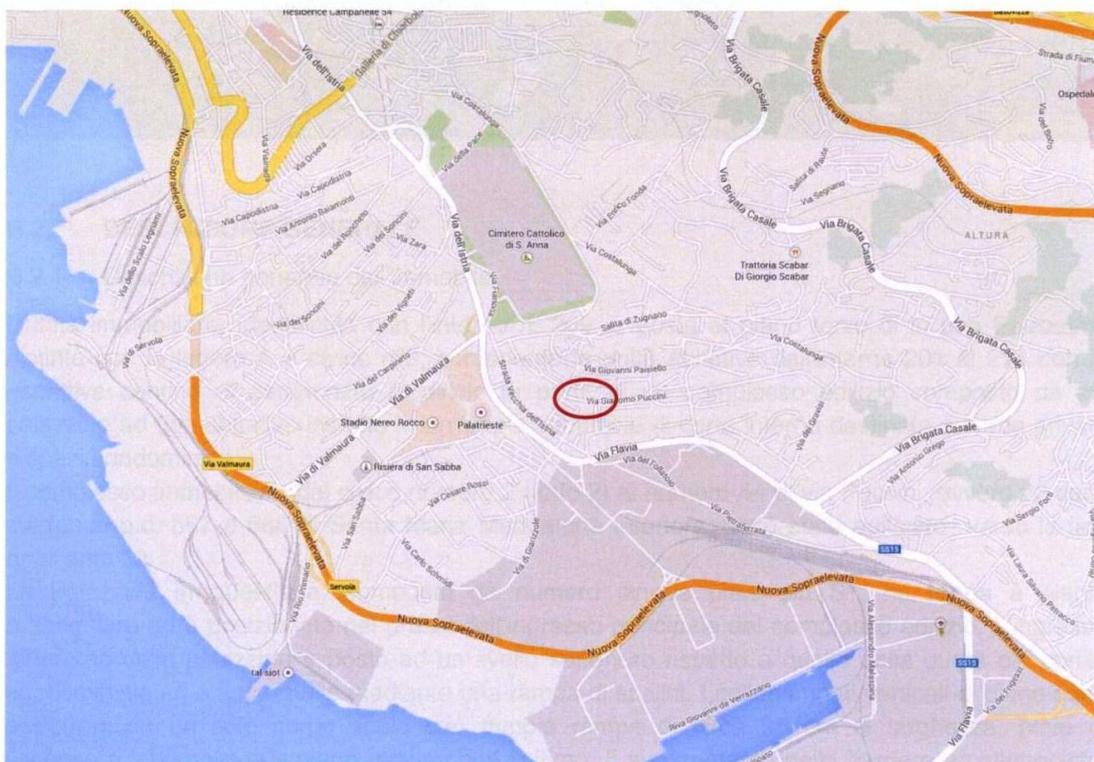
Il sottoscritto Ing. Giuseppe Cardoselli, dipendente INAIL in ruolo presso la Consulenza Tecnica per l'Edilizia, è stato incaricato con lettera INAIL. 60017.16/01/2014.0000135 a firma del Coordinatore Generale della C.T.E. Ing. Michele Meschino, di redigere la stima dell'unità immobiliare ubicata nel comune di Trieste in via Puccini n. 2, piano terzo, interno 209, destinazione d'uso abitazione, con cantina al piano interrato, distinta nel Catasto Fabbricati di Trieste alla Sezione Urb. Q., foglio 20, particella 2774/11, sub 11, cat. A/4.

### 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.

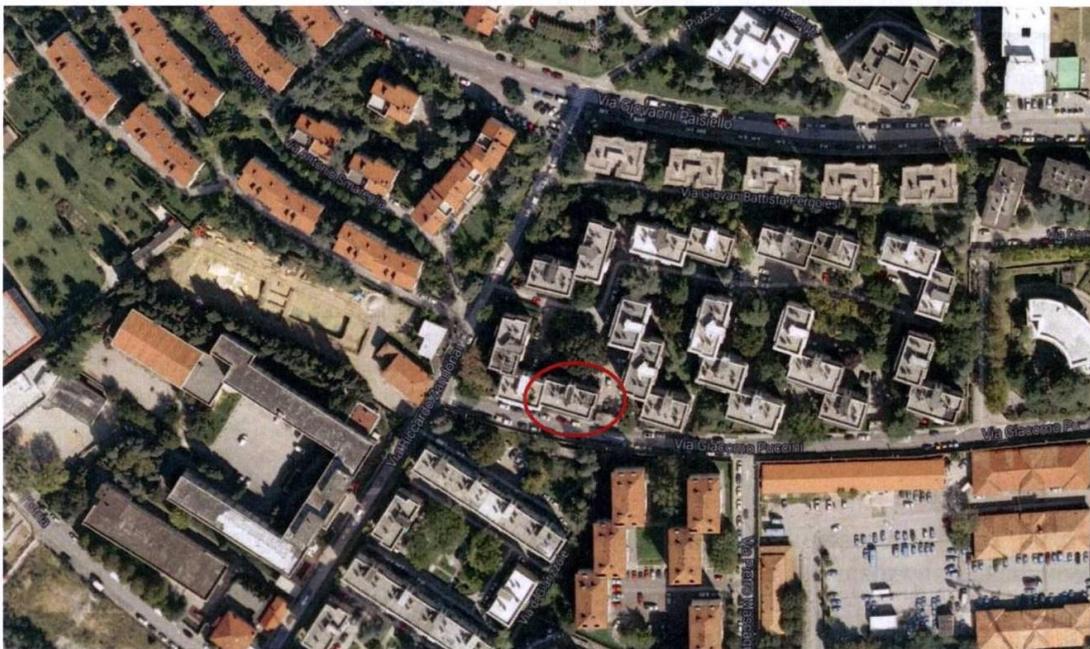
## B. DATI

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



L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata in una Palazzina facente parte di un complesso edilizio costruito nel quartiere di S. Maria Maddalena Inferiore, ovvero zona semicentrale del Comune di Trieste, in prossimità della strada Vecchia dell'Istria, via Istria, via Paisiello, via Flavia e non molto distante dalla zona sportiva dello Stadio. La zona è caratterizzata

da insediamenti edilizi con destinazione prevalentemente residenziale costruiti intorno agli anni 1950; in particolare si evidenzia la vicinanza della sede ASL del distretto 3 del comune di Trieste e di altri uffici pubblici (scuole Elementari, luoghi di culto, etc.).



## **B.2. DESCRIZIONE GENERALE**

### **B.2.1. Descrizione generale dell'immobile**

L'unità immobiliare, identificata con l'interno n. 209, è posta al piano terzo di in una Palazzina, distinta con la lettera A e civico n°2, contenente le unità abitative dall'interno 201 al 214 con le rispettive cantine di pertinenza. L'edificio fa parte di un complesso edilizio composto da più palazzine ad uso abitativo inserite in un'ampia superficie di corte interna destinata a verde privato e spazi condominiali.

Il complesso immobiliare, dal civico numero 2 (lotto 2) al numero 44 di via Puccini, ovvero 22 case sul fondo p.c. 567 e 568 di Santa Maria Maddalena Inferiore, sono state edificate verso la fine degli anni 50.

La Palazzina in questione, composta da numero cinque piani più S1, ha forma a pianta rettangolare ed è posizionata nei pressi dell'ingresso principale del complesso edilizio. L'ingresso all'interno della palazzina è posto ad un livello superiore rispetto a quello della quota del cortile condominiale ed è accessibile mediante una rampa di scalini. I collegamenti verticali di piano sono assicurati da un solo corpo scala con doppia rampa di circa 95 cm di larghezza, privo di ascensore, che collega il piano cantine con l'ultimo. Il superamento delle barriere architettoniche per le persone con ridotte o impedite capacità motorie non è assicurato da alcuna rampa esterna posta in adiacenza all'ingresso principale.

La copertura è del tipo a terrazza praticabile.

La disposizione delle unità immobiliari all'interno del vano scala prevede un numero tre appartamenti a piano.

L'edificio può considerarsi, nel suo complesso, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

#### B.2.2. Descrizione generale dell'unità immobiliare

L'immobile si compone di un ingresso, un soggiorno/pranzo, una cucina non abitabile (circa 3.8mq), un disimpegno, una camera da letto con affaccio su via Puccini, un servizio igienico e una camera più piccola con affaccio sul cortile interno. Il soggiorno/pranzo è dotato di un balcone posto a livello e prospiciente il cortile condominiale.

La cantina è posta al piano S1, con finestra prospiciente il cortile esterno, il cui accesso è garantito da un corridoio condominiale.

### **B.3. PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA**

#### B.3.1. Principali caratteristiche dell'immobile

L'impianto strutturale del complesso edilizio è stato realizzato per lotti e la struttura generale, compreso quella della palazzina in questione, è in cemento armato e laterizio, copertura piana accessibile, tamponature in muratura; le finiture sono del tipo economico.

#### B.3.2. Principali caratteristiche dell'unità immobiliare

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono del tipo economico e si presentano in uno stato di conservazione fatiscente e obsoleto a causa della mancanza di una manutenzione programmata negli anni.

Gli infissi esterni sono realizzati con serramenti in profilati di alluminio dotati di vetrocamera e di avvolgibili in PVC.

Gli infissi interni, tutti originari, sono in legno e mai restaurati.

I servizi igienici sono fatiscenti sia nei sanitari che nelle finiture; anche lo spazio adibito a cucina si trova nelle stesse condizioni.

Le pavimentazioni degli ambienti principali sono in parquet di legno e si presentano in uno stato fatiscente e con tracce ben visibili di scarsa manutenzione.

L'edificio e l'unità immobiliare non presentano evidenti lesioni o effetti di cedimenti strutturali.

Lo stesso stato manutentivo scadente è presente nella cantina.

L'impianto elettrico è stato di recente ristrutturato ed è costituito da un quadro e da schemature passanti sotto traccia non sfilabili; nel caso di una ristrutturazione completa dell'unità in questione, lo stesso dovrà essere adeguato alla normativa vigente.

L'unità immobiliare non è servita da impianto di riscaldamento ed è ben visibile ancor oggi nel corridoio la vecchia stufa a carbone/legna attualmente in disuso.

### **B.4. ANNO DI COSTRUZIONE / RISTRUTTURAZIONE**

Dalla documentazione reperita agli atti si evince che la Palazzina, appartenente al lotto 2 di piano di costruzione, è stata realizzata intorno agli anni 1950/1956.

### **B.5. STATO MANUTENTIVO**

#### B.5.1. Stato manutentivo immobile della palazzina

L'immobile può considerarsi nel suo complesso in discrete condizioni di manutenzione e conservazione ad eccezione di alcune parti della facciata e dei balconi.

#### B.5.2. Stato manutentivo unità immobiliare

L'unità immobiliare necessita di un totale intervento di ristrutturazione data la vetustà delle finiture di pareti e soffitti, l'eccessiva usura dei pavimenti che risultano consumati e danneggiati (in alcuni punti sono stati asportati e nel corridoio è stato fatto un intervento di riparazione sovrapponendo del linoleum al parquet esistente), infissi interni (ancora quelli originari senza nessun segno di manutenzione) ed esterni, e degli impianti della cucina (incompleti ed insufficienti), del servizio igienico e dell'impianto 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 con 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 72	= mq	72
- Superficie balcone = 30% di mq 4	= mq	1,2
- Superficie cantina = 25% di mq 6	= mq	<u>1,5</u>
	<b>= mq</b>	<b>74,7</b>

#### C. DOCUMENTAZIONE

##### C.1. PROPRIETÀ/PROVENIENZA

**Titolo di proprietà:** L'immobile oggetto della presente stima è stato costruito su terreno di proprietà I.N.A.I.L. e recentemente inserito nel Decreto (Disposizione delle Autorità - Demanio) del 19/07/2010, Voltura n. 6617 .1/2011 in atti dal 14/09/2011 (protocollo n. TS0113587) Repertorio n.14 Rogante: DIR .REG.INAIL FVG Sede: TRIESTE Registrazione: DEC .AG .DEMANIO - LEGGE N. 14 -27/02/2009 - GAZZETTA UFFICIALE N. 49 DEL 28/02/2009 (vedi allegato 4).

##### C.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale il complesso edilizio ricade nella Zona A.10 - B2 prima fascia periferica ad alta densità edilizia.

### **C.3. SITUAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta censita nel Catasto Fabbricati di Trieste alla Sezione Urbana Q, foglio 20, particella 2774/11, sub 11, z.c. 2, cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 4,5.

Dal sopralluogo effettuato si è constatata la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate. (allegato n.2)

#### **C.3.1.Licenza di costruzione**

Prot. gen. 15495 prot. corr. 179/I- 53 del 30/10/1953.

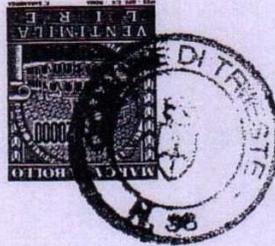
#### **C.3.2. Dichiarazione di agibilità**

Prot.. gen. 30059 prot. corr.179/17-53 del 26.04.1956. (allegato n.1).



comune di trieste  
piazza Unità d'Italia 4  
34121 Trieste  
tel 040 6751  
www.comune.trieste.it  
partita iva 00210240321

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO CONCESSIONI EDILIZIE



Trieste, 11 OTT. 2000

Prot. corr. 00 - 34014 /14/00/253

**OGGETTO:** licenze di costruzione ed autorizzazioni ad abitare, relative agli stabili dal civ. n. 2 al civ. n. 44 via Puccini.  
Rilascio di attestazione con carattere di conformità.

Spettabile  
INAIL – Sede Provinciale di Trieste  
Via del Teatro Romano, 18  
34100 TRIESTE

In riscontro alla domanda presentata in data 31.08.00, sulla base delle copie manoscritte non riproducibili trattenute in atti, si attesta che per gli edifici in oggetto sono state rilasciate:

- licenza, prot. gen. 15495 prot. corr. 179/1-53 dd. 30.10.53, per la costruzione di 22 case sul fondo p.c. 567 e 568 di S.M.M.Inferiore;
- autorizzazione, prot. gen. 30059 prot. corr. 179/17-53 dd. 26.04.56, ad abitare le 11 case erette sul fondo p.c. 567 e 568 di S.M.M.Inferiore (N. 1500, 1499, 1508, 1507, 1506, 1505, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498 di S.M.M.Inferiore).

Distinti saluti.  
IL DIRIGENTE



COMUNE DI TRIESTE  
Ripartizione III  
Lavori Pubblici  
Div. 3 sez. IV  
Prot. gen. N° 4804  
" corr. N° 179/19-53

Trieste,

OGGETTO: abitabilità.-



ALL' I. N. A. I. L.

TRIESTE  
via Dattisti N° 17

A riscontro della domanda presentata in data  
19 settembre 1955, sulla base del sopralluogo com-  
missionale dd. 23.9.1955, tenuto a' sensi ed agli  
effetti dell'art. 3 del vigente Regolamento locale  
d'Igiene - igiene del suolo e dell'abitato;  
visto il certificato, che si allega, dell'avvenuto  
collaudo delle opere in conglomerato cementizio  
semplice ed armato;  
visto l'art. 221 del T.U. delle Leggi sanitarie, ap-  
provato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265,

S I   C O N C E D E

l'autorizzazione ad abitare le 11 case erette sul  
fondo p.o. 567-568 di S.M. Madd. Inf. (N° 1492-1491-1490-  
1493-1504-1503-1502-1501-1487-1488-1489 di S.M.M.  
Inf.) sulla base della licenza di costruzione dd.  
30 ottobre 1953 P.G. N° 15495, P.G. N° 179/1-53.  
La tassa verr' prescritta separatamente.-

I L   S I N D A C O :



11 OTT. 2009 /

COMUNE DI TRIESTE

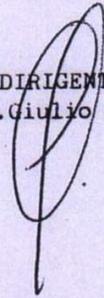
Servizio Concessioni Edilizie

Prot.gen.n.70459

Prot.corr.00-34015 14/00/253

La presente copia formata da n.1 foglio è conforme al documento conservato in questo Archivio Comunale al n.di prot.corr.179/19-53 dd.5.5.1956. Si rilascia a richiesta dell'INAIL - Sede Provinciale di Trieste.

IL DIRIGENTE  
dott.ing.Giulio Gregori





DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

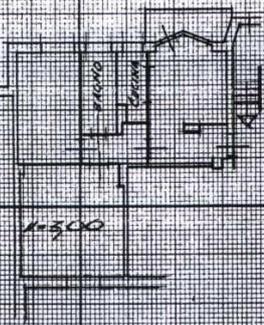
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRIESTE Via S. MADDALENA INF. N. 1489  
C.A. N. S. I. L.

Relata alla dichiarazione presentata all'Ufficio(\*) TECNICO ERARIALE di TRIESTE  
(\*) Ufficio Erariale o del Comune

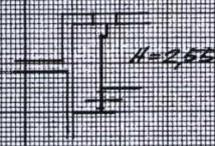
Il presente è stato verificato sulla  
Planimetria N. 10400 di pari data  
13 OTT. 2000

IL PRESENTE CERTIFICATO  
CONSTA DI 160 PAGINE

AGGIORNAMENTO III° P. DESTRO



CANTINA



### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26 LUG. 1956  
PROT. N° 12493  
Numero progressivo d'ordine  
della scheda 89376  
Planimetria verificata in data  
il \_\_\_\_\_  
L'Ingegnere Capo Frazzale

Q/20/4538/11

Compilata dal Geometra  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Geom. VITTORIO FERLUGA  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di TRIESTE  
DATA 1 LUG. 1956  
VITTORIO FERLUGA  
GEOMETRA - PERITO AGRICOLA  
VIA CARDUCCI 32 A - TEL. 90696  
M. M. M. M. M.



N=33700



E=52400

I Particella: 2774/11

Comune: TRIESTE/S  
Foglio: 20

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

30-Gen-2014 12:5  
Prot. n. T152614/201

UFFICIO PROVINCIALE DI TRIESTE

## Visura storica per immobile

Data: 06/11/2013 - Ora: 10.55.00

Visura n.: T81027 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2013

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di TRIESTE ( Codice: L424) Provincia di TRIESTE
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: Q Foglio: 20 Particella: 2774/11 Sub.: 11

### INTESTATO

1	INAIL con sede in ROMA	01165400589*	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------------------	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 06/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Q	20	2774/11	11	2		A/3	4	4,5 vani	Euro 557,77	Variazione del 06/03/2003 n. 2045 .1/2003 in atti dal 06/03/2003 (protocollo n. 20691) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
<b>Indirizzo</b>											
VIA GIACOMO PUCCINI n. 2 piano: T-3;											

### Situazione degli intestati dal 19/07/2010

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	INAIL con sede in ROMA			01165400589		(1) Proprieta' per 1/1	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>							
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/07/2010 Voltura n. 6617 .1/2011 in atti dal 14/09/2011 (protocollo n. TS0113587) Repertorio n. : 14 Rogante: DIR .REG .INAIL FVG Sede: TRIESTE Registrazione: DEC .AG .DEMANIO -LEGGE N .14 -27/02/2009 - GAZZETTA UFFICIALE N .49 DEL 28/02/2009(REGISTRAZIONE AI SOLI FINI FISCALI .IN ATTESA DI DECRETO TAVOLARE)							

### Situazione degli intestati dal 06/03/2003

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. con sede in ROMA			06825791004		(1) Proprieta' per 1/1 PROPRIETA fino al 19/07/2010	
<b>DATI DERIVANTI DA</b>							
del 06/03/2003 n. 2045 .1/2003 in atti dal 06/03/2003 (protocollo n. 20691) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO							



Ufficio Provinciale di Trieste - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/11/2013

Data: 06/11/2013 - Ora: 10.55.00

Visura n.: T81027 Pag: 2

Fine

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Q	20	4538	11	2		A/3	4	4,5 vani	Euro 557,77 L. 1.080.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo LOCALITA' SANTA MARIA MADDALENA INFERIORE n. 1489 piano: T-3;											
Notifica - Partita 6982 Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Q	20	4538	11	2		A/3	4	4,5 vani	L. 2.115	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo LOCALITA' SANTA MARIA MADDALENA INFERIORE n. 1489 piano: T-3;											
Notifica - Partita 6982 Mod.58 -											

### Situazione degli intestati dal 14/12/2001

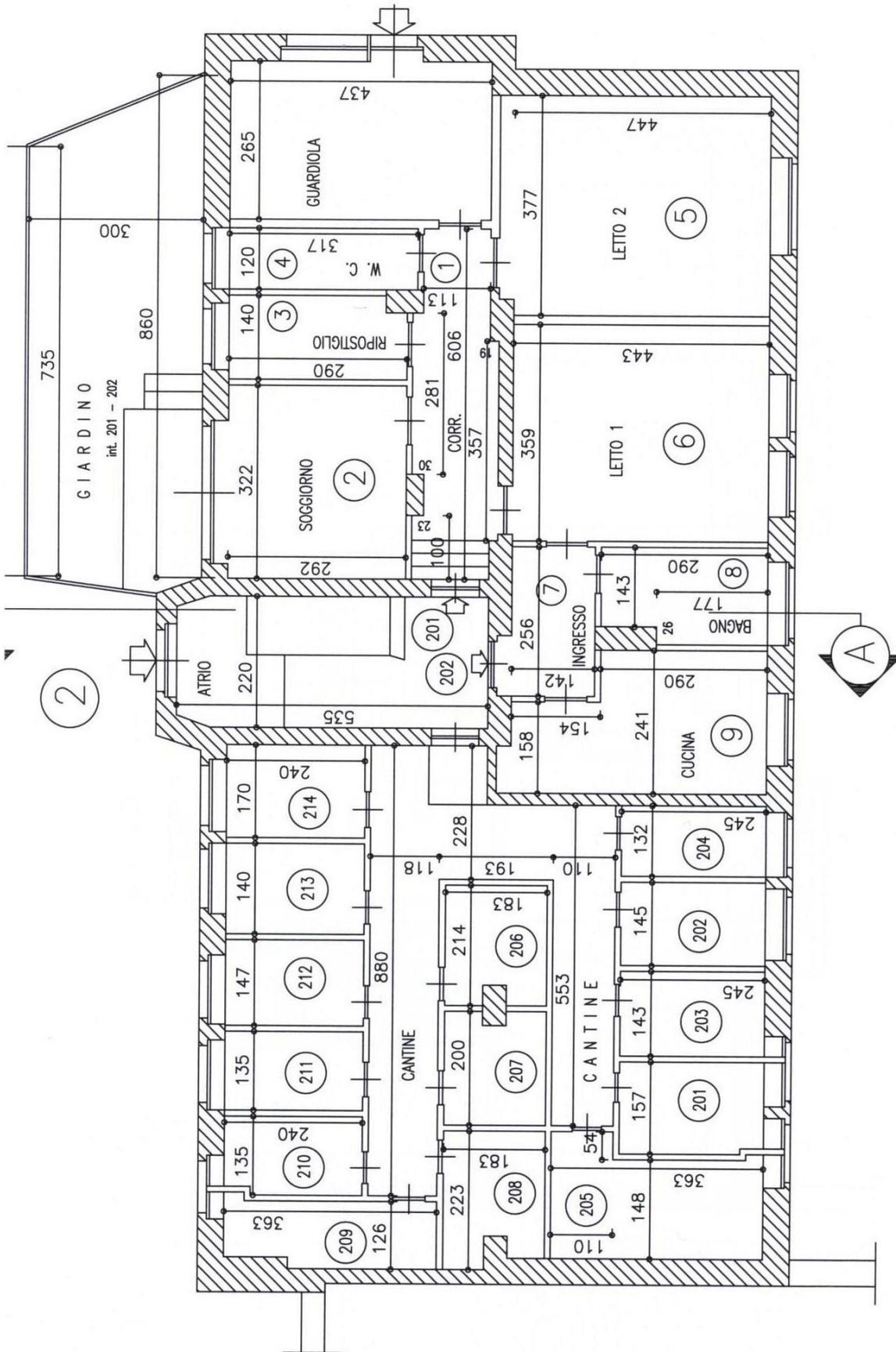
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI S.R.L. con sede in ROMA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/12/2001 Voltura n. 23585 .1/2002 in atti dal 04/10/2002 (protocollo n. 92759) Repertorio n. : 290 Rogante: NARDECCHIA ROBERTO Sede: TRIESTE Registrazione: Sede: DECRETO LEGGE DD. 30/11/2001	06825791004	(1) Proprieta' per I/I PROPRIETA fino al 06/03/2003		
DATI DERIVANTI DA						

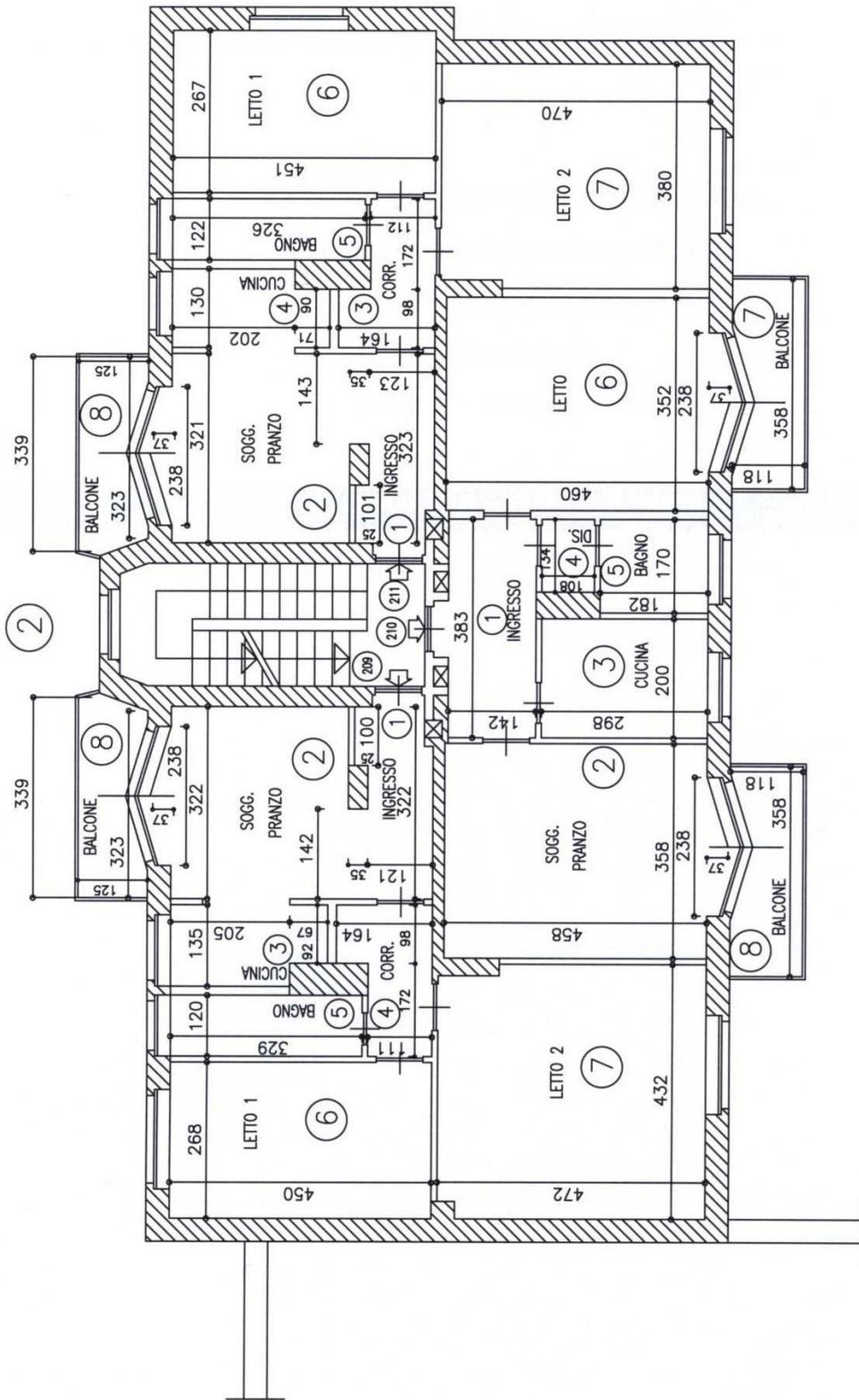
### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTITUTO NAZIONALE PER L' ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO	Impianto meccanografico del 30/06/1987		(1) Proprieta' fino al 14/12/2001		
DATI DERIVANTI DA						

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali









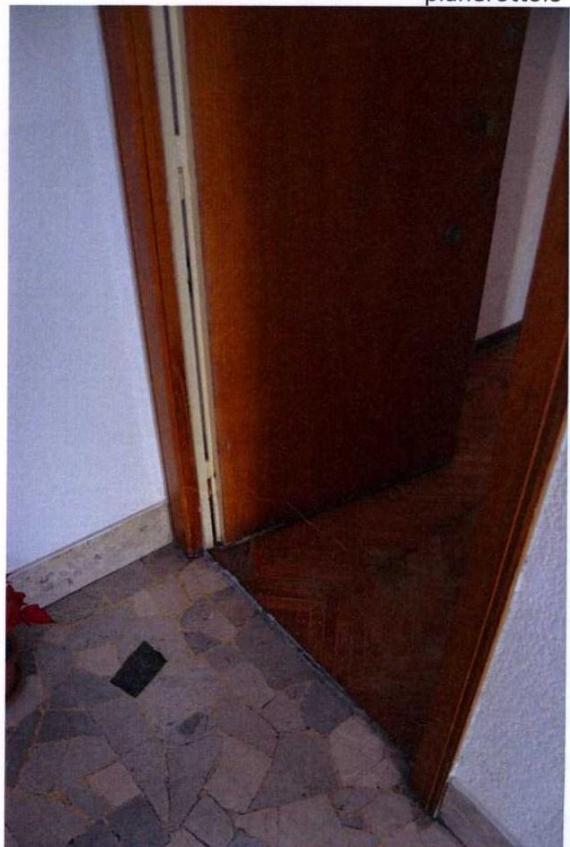
scale



pianerottolo



ingresso



ingresso



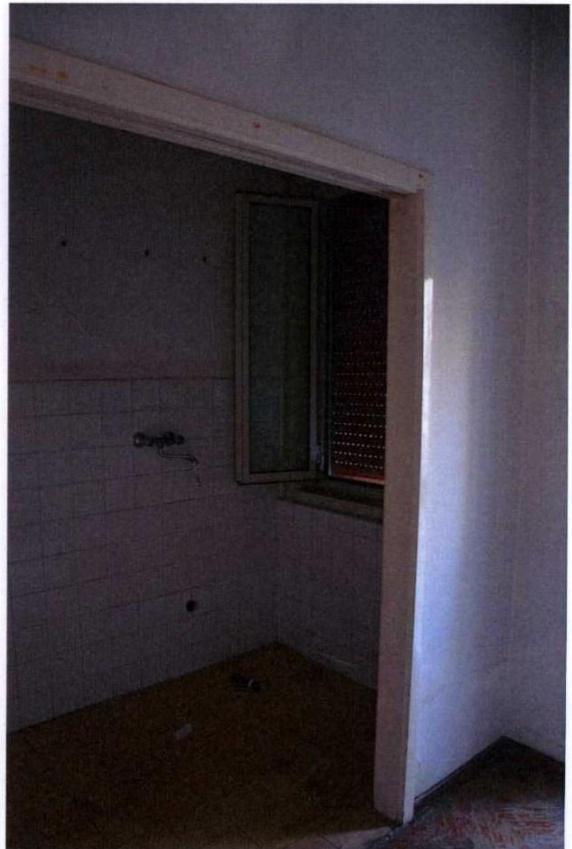
corridoio



soggiorno



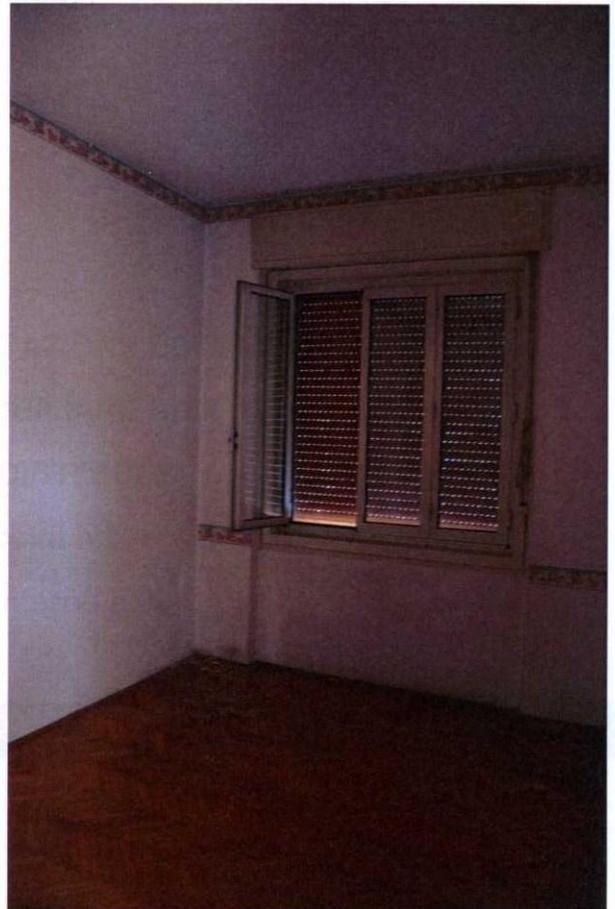
cucina



cucina



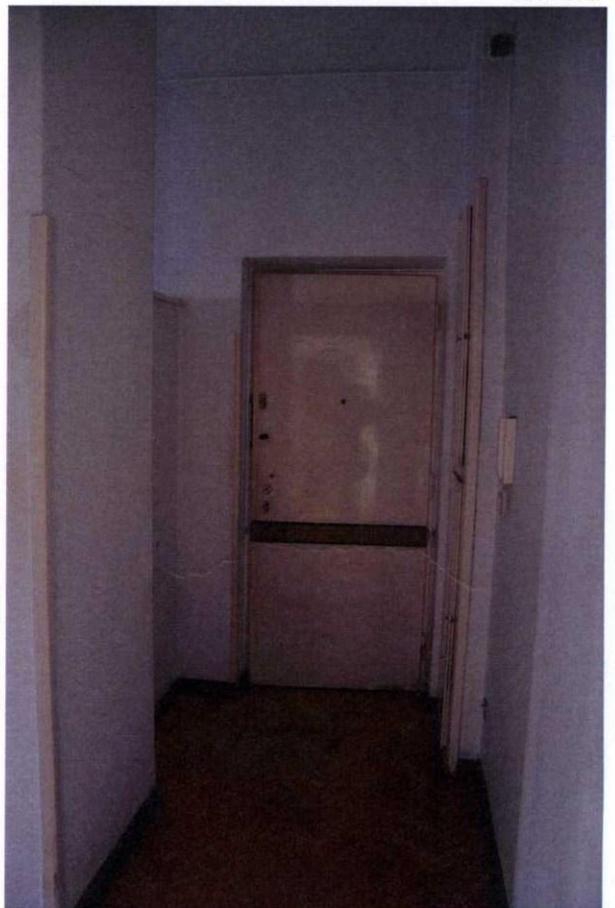
bagno



camera



corridoio



ingresso