
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA FALLIMENTARE

████████████████████
N° Gen. Rep. 76/2015

Giudice delegato: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**
Curatore Fallimentare: **Dott. LODOVICO TOMMASEO PONZETTA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO
IN COMUNE di TRIESTE
Via Lorenzo Da Ponte n. 22



Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cosselli 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, è stato nominato dal **dott. Lodovico Tommaseo Ponzetta**, Curatore del fallimento [REDACTED] Perito Estimatore della procedura, con l'incarico di valutare i beni immobili appresi al fallimento.

Oggetto della stima:

- **piena proprietà** di un appartamento al secondo piano, con posto auto scoperto al piano terra, ubicato nel Comune di Trieste in Via Lorenzo Da Ponte n. 22.

Attività eseguita

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- acquisizione tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate della mappa catastale e delle planimetrie delle unità urbane;
- acquisizione presso il notaio rogante, del titolo di provenienza e del decreto di intavolazione dei beni alla società fallita;
- redazione domanda per visione la pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato di cui le unità fanno parte, ed invio al Comune di Trieste – Servizio Edilizia Privata;
- acquisizione presso la società costruttrice di copia dell'Attestato di Prestazione Energetica e delle dichiarazioni di conformità degli impianti gas, elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, climatizzazione;
- viaggio in Trieste e sopralluogo per la verifica delle caratteristiche, consistenza e stato di conservazione degli immobili;
- servizio fotografico dei beni;
- ulteriore viaggio in Trieste ed accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse; non sono stati quindi eseguiti rilievi puntuali, e le superfici sono da ritenersi indicative.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████, Piena proprietà

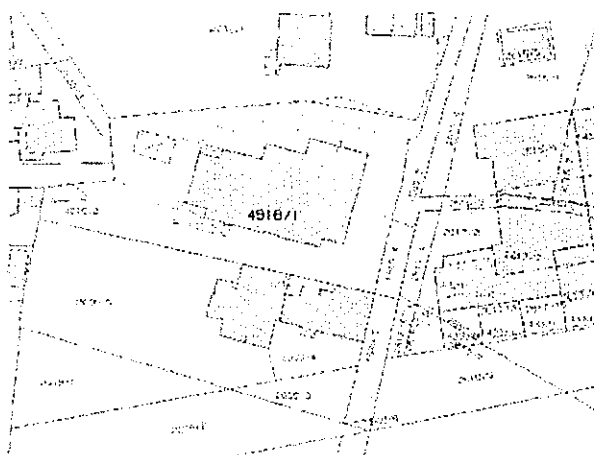
Cod. Fiscale ██████████

Alloggio sito in Trieste al secondo piano della casa di via Lorenzo Da Ponte n. 22, con posto auto scoperto al piano terra, il tutto così censito:

all'Ufficio Tavolare di Trieste:
in Comune Censuario di Santa Maria Maddalena Inferiore

- **alla Partita Tavolare 21615**, corpo tavolare primo, Ente Indipendente costituito dall'alloggio sito al secondo piano della casa eretta sulla particella catastale nuova 4818/1 censita nel corpo tavolare primo della Partita Tavolare 1671, subalterno "7" in azzurro nel piano archiviato in atti tavolari sub Giornal Numero 15477/2011, con le congiunte 305/10.000 (trecentocinque/decimillesime) parti indivise della sopracitata particella catastale nuova 4818/1;
- **alla Partita Tavolare 21659**, corpo tavolare primo, Ente Indipendente costituito dal posto auto sito al piano terra della stessa casa, subalterno "51" in arancio nel piano sopracitato, con le congiunte 13/10.000 (tredici/decimillesime) parti indivise della sopracitata particella catastale nuova 4818/1;

al Catasto Fabbricati
Comune di Trieste



foglio Q/21, particella 4818/1, via Lorenzo Da Ponte n. 22, zona censuaria 2:

- **alloggio: subalterno 7**, piano 2, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq 67, superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq 61, rendita catastale € 402,84

- **posto auto scoperto: subalterno 51**, piano T, categoria C/6, classe 5, mq 15, superficie catastale totale mq 15, rendita catastale € 113,88

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Nessuna per il sub. 7 mentre per il posto auto sub. 51 nella planimetria catastale è indicato che è coperto (anziché scoperto).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale solo del sub. 7.

Si precisa che l'eventuale variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria del sub. 51 sarà da eseguire a cura e spese della parte acquirente.

TITOLO DI PROVENIENZA

- **Atto di prestazione in luogo dell'adempimento ex art. 1197 del C.C. rep. 57412** in data 8.01.2016 del notaio Giuliano Chersi di Trieste.
L'intavolazione del diritto di proprietà a nome del Fallimento [REDACTED] con sede in [REDACTED] è stata eseguita con decreto del 20.01.2016 n. 522/2016 del Giudice Tavolare presso il Tribunale di Trieste.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nell'atto rep. 57412 not. Chersi, titolo di provenienza alla società fallita, la società cedente ha garantito che gli immobili sono liberi da ipoteche ed oneri di qualsiasi genere.

Per quanto attiene alle eventuali servitù condominiali relative alla Partita Tavolare madre del condominio venivano accettate le risultanze del libro fondiario e quelle di fatto.

PRATICHE EDILIZIE

La costruzione dell'edificio di cui sono parte gli immobili è avvenuta in forza di:

- **permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Trieste in data **16.07.2009** prot.gen. 2009-0122401, prot.corr. 11/1836-9/2008, volturato a nome della società [REDACTED] il [REDACTED] prot.gen. 2010-0039102, prot.corr. 11/1836-18/2008
- **permesso di costruire per opere di variante** in data **29.12.2011** prot.gen. 2011-0210641, prot.corr. 11/1836-38/2008
- **D.I.A. di variante finale** dd **23.01.2012** prot.gen. 11948, prot.corr. 11/1836-43/2008

- D.I.A. movimenti terra dd 23.05.2012 prof.gen. 84579, prof.corr. 11/1836-50/2008

e per lo stesso è stato rilasciato

- certificato di agibilità in data 5.03.2013 prof.gen. 2013-0038163, prof.corr. 11/1836-55/2008.

* * *

Ai fini di cui all'articolo 41 della L. 47/1985, nell'atto rep. 57412 del 8.01.2016 notaio Chersi la società venditrice ha dichiarato, per quanto a sua conoscenza:

- che in relazione alle porzioni di fabbricato d'interesse non erano intervenuti i provvedimenti sanzionatori citati nel predetto articolo riguardanti opere abusive;
- che comunque non erano state realizzate opere o modifiche non debitamente autorizzate o regolarizzate.

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Conformità urbanistica:

Il mapp. 4818/1 del C.C. di S.M.M. Inferiore ricade in zona di PRG "B2" con destinazione d'uso residenziale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Nell'atto rep. 57412 del 8.01.2016 notaio Chersi la società cedente ha garantito di aver regolarmente corrisposto le spese condominiali e che fino a tale data non erano state assunte deliberazioni condominiali concernenti interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione sugli immobili in oggetto (i cui oneri sarebbero comunque ricaduti sulla società cedente medesima).

La società cedente ha dichiarato che esiste un regolamento di condominio dell'edificio di cui sono parte gli immobili, che trovasi depositato presso l'amministrazione del condominio [REDACTED] con uffici in [REDACTED]

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Certificazione Energetica presente redatto in data 16.01.2012.

Indice di prestazione energetica : A

CONFORMITA' IMPIANTI

Sono stati forniti dalla società costruttrice [REDACTED]

per l'alloggio sub. 7

- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto adduzione gas per piano cottura
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con integrazione sui bagni mezzo radiatore scaldasalviette dotato di resistenza elettrica
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto idraulico da contatori a utilizzatori
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di climatizzazione

rilasciate il 14.01.2012 dalla società [REDACTED]

per il fabbricato condominiale

- dichiarazione di conformità alla regola d'arte della linea adduzione gas da contatore a caldaia
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di riscaldamento del tipo centralizzato a pannelli radianti a pavimento e radiatori scaldasalviette installati solo sui bagni. La caldaia è installata su locale dedicato
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di adduzione idrica da contatore a utilizzatori
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte delle colonne di scarico orizzontali e verticali in polipropilene autoestinguente ad innesto, sistema silenziato inguainato da tubazione isolante fonoblock

rilasciate il 14.01.2012 dalla società [REDACTED]

nonché

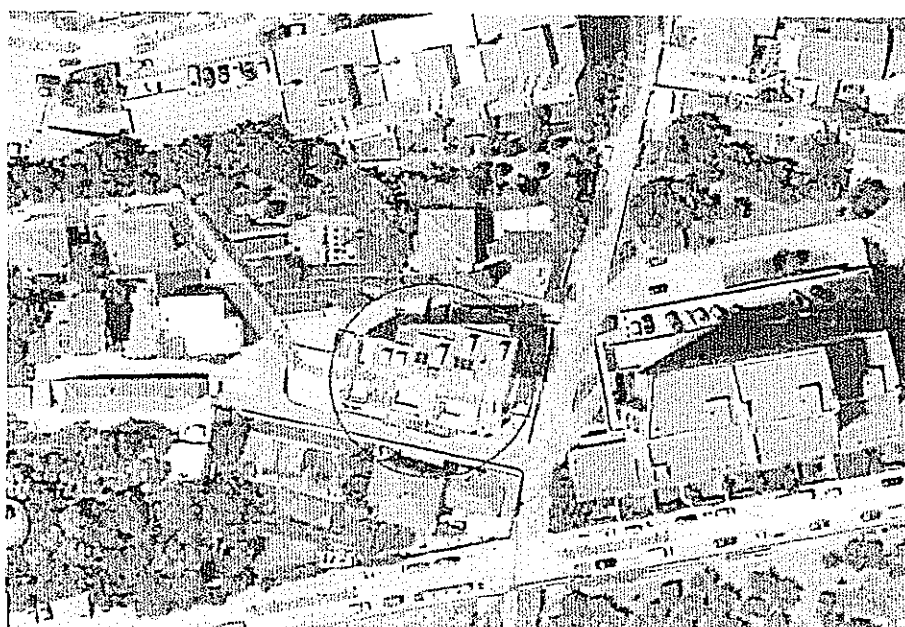
- dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico n. 18 unità abitative, n. 11 cantine interrato, n. 22 autorimesse interrato, centrale termica, vani comuni, impianto TV, videocitofono e ascensore rilasciata il 13.01.2012 dalla società [REDACTED]

UBICAZIONE E DESCRIZIONE

COMUNE DI TRIESTE

FG. Q/21, PART.N. 4818/1, SUB. 7 E SUB. 51

Si tratta di un alloggio al secondo piano, con posto auto scoperto al piano terra, facenti parte dell'edificio plurifamiliare ubicato in zona Costalunga/Puccini, Via Lorenzo Da Ponte n. 22.

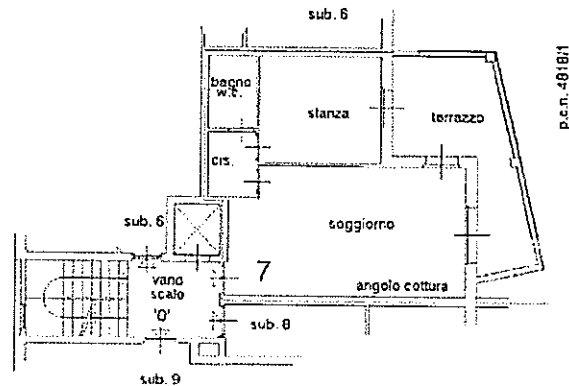


Il fabbricato è composto da n. 6 piani fuori terra e piano seminterrato, per complessive n. 18 unità abitative di varie tipologie, n. 11 cantine, n. 22 autorimesse e n. 13 posti auto scoperti.

E' stato realizzato in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni continue in c.a., poggianti su Flysch non più integro di discrete caratteristiche con struttura a reggipoggio;
- strutture orizzontali costituite da solette piene in c.a., armate con barre di ferro;
- strutture verticali costituite da pilastri rettangolari e tondi, e setti in c.a.;
- scale in c.a.;
- piano interrato contornato da muri di sostegno in c.a. con proprie fondazioni.

L'alloggio (sub. 7), servito da ascensore (Schindler) e scale condominiali, è composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno (con punto lavatrice), camera e bagno (non finestrato) con doccia, per complessivi mq. 61 ca., nonché terrazzo di mq. 20 ca.

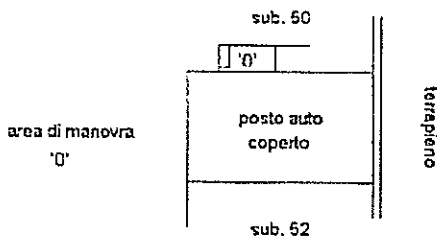


Le finiture, di buona qualità, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica porcellanata;
- intonaci al civile;
- battiscopa in legno;
- soglie e davanzali in cemento liscio;
- bagno con sanitari di tipo sospeso con scarichi a parete, rivestimento in piastrelle di ceramica porcellanata, piatto doccia ed aspiratore;
- portoncino d'ingresso blindato;
- porte interne in legno tamburato linto;
- serramenti esterni in pvc del tipo ad anta ribalta, con vetri basso emissivo, zanzariere ed avvolgibili elettrici;
- pavimento terrazzo del tipo galleggiante con piastrelle in ceramica e protezione in muratura.

L'alloggio è dotato di:

- impianto di riscaldamento centralizzato a pavimento con contacalorie, e scaldasalviette nel bagno;
- pannelli solari sul tetto per la produzione dell'acqua calda sanitaria;
- impianto di aria condizionata a pompa di calore con tecnologia inverter, con split Fer ed una unità esterna;
- impianto TV satellitare centralizzato;
- videocitofono Elvox;
- impianto elettrico sotto traccia, con frutti Vimar (privi di placche).



Il posto auto scoperto misura mq. 15 ca. ed è individuato da segnaletica orizzontale.

L'area scoperta condominiale è destinata a percorso pedonale con camminamento coperto, o a zona per il transito, manovra e parcheggio auto; gli accessi dalla via pubblica sono regolati da cancelli in acciaio zincato colorato.

L'edificio è collegato alla rete del gas metano, alla fognatura stradale ed all'acquedotto; è dotato di impianti tecnologicamente evoluti ed è stato realizzato in classe energetica A, garantendo così una gestione dei consumi improntata alla massima economicità ed alla salvaguardia dell'ambiente.

I beni sono ubicati in posizione soleggiata e tranquilla, in zona ottimamente servita, ed il loro stato di conservazione e manutenzione è ottimo essendo in attesa di prima occupazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

FG. Q/21, PART.N. 4818/1, SUB. 7 E SUB. 51

Superficie complessiva di circa mq 96.00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale lorda	61,00	1,00	61,00	€ 2.070,00
terrazzo	sup reale lorda	20,00	0,33	6,60	€ 2.070,00
posto auto scoperto	sup reale lorda	15,00	1,00	15,00	€ 450,00

VALUTAZIONE

Criteri di stima

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 1

Codice Zona D1 - Microzona catastale n. 7

Destinazione Residenziale

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	ottimo	1.800,00	2.350,00
posti auto coperti	normale	600,00	900,00

Si è considerato inoltre che la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria, e quindi in contesto strutturalmente diverso da quello del libero mercato, con spinte speculative e valori di alienazione ridotti.

Gli immobili vengono venduti liberi, a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, visti e piaciuti, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità.

Gli immobili sono coperti da polizza di assicurazione decennale postuma (art. 4 del D.Lgs 122/2005), sottoscritta dalla società costruttrice.

Si precisa che l'eventuale variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria del sub. 51 sarà da eseguire a cura e spese della parte acquirente.

Valutazione

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore complessivo diritto e quota (1/1)
Comune di Trieste Fg. Q/21, part.n. 4818/1, sub. 7	Abitazione al p.2 del fabbricato condominiale in via Lorenzo Da Ponte n. 22	67,60	€ 139.932,00	
sub. 51	posto auto scoperto al p.I	15,00	€ 6.750,00	
				€ 146.682,00

Prezzo base d'asta

Valore immobile (arrotondato)

€ 145.000,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa catastale scala 1:1000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500
- 1.3 n. 2 planimetrie catastali scala 1: 200
- 1.4 visura attuale degli immobili

TITOLO DI PROVENIENZA

- 2.1 atto rep. 57412 del 8.01.2016 not. Giuliano Chersi di Trieste e decreto di intavolazione n. 522/2016 del 20.01.2016

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 3.1 attestato di Prestazione Energetica redatto il 16.01.2012

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

per l'alloggio sub. 7 rilasciate il 14.01.2012

- 4.1 dell'impianto adduzione gas per piano cottura
- 4.2 dell'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con integrazione sui bagni mezzo radiatore scaldasalviette dotato di resistenza elettrica
- 4.3 dell'impianto idraulico da contatori a utilizzatori
- 4.4 dell'impianto di climatizzazione

per il fabbricato condominiale rilasciate il 14.01.2012

- 4.5 della linea adduzione gas da contatore a caldaia
 - 4.6 dell'impianto di riscaldamento del tipo centralizzato a pannelli radianti a pavimento e radiatori scaldasalviette installati sui bagni.
 - 4.7 dell'impianto di adduzione idrica da contatore a utilizzatori
 - 4.8 delle colonne di scarico orizzontali e verticali
- 4.9 dell'impianto elettrico n. 18 unità abitative, n. 11 cantine interrato, n. 22 autorimesse interrato, centrale termica, vani comuni, impianto TV, videocitofono e ascensore rilasciata il 13.01.2012

DOCUMENTI COMUNE DI TRIESTE

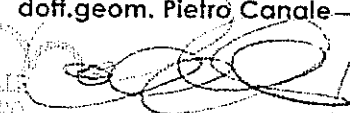
- 5.1 permesso di costruire rilasciato il 16.07.2009 prot.gen. 2009-0122401, prot.corr. 11/1836-9/2008
- 5.2 voltura a nome della società [REDACTED] del 9.03.2010 prot.gen. 2010-0039102, prot.corr. 11/1836-18/2008
- 5.3 permesso di costruire per opere di variante in data 29.12.2011 prot.gen. 2011-0210641, prot.corr. 11/1836-38/2008 e piante piano secondo e piano terra scala 1:100
- 5.4 certificato di agibilità in data 5.03.2013 prot.gen. 2013-0038163, prot.corr. 11/1836-55/2008.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 6.1 n. 28 fotografie

Pordenone, li 2 marzo 2016

L'Esperto alla stima
doff.geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO
351
CANTIERE GEOLOGICO
SALIZADA MURDUT
PORDENONE (TV) 33092