



REGIONE AUTONOMA  
FRIULI VENEZIA GIULIA

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO, DEMANIO,  
SERVIZI GENERALI e SISTEMI INFORMATIVI

Servizio gestione immobili

patrimonio@regione.fvg.it  
patrimonio@certregione.fvg.it  
tel + 39 040 377 2085  
fax + 39 040 377 2142  
I - 34132 Trieste, corso Cavour 1

## PERIZIA DI STIMA

Trieste, febbraio 2024

OGGETTO: **Richiesta stima** immobile di proprietà regionale sito in Comune di Trieste (scheda inventariale n.10).  
Richiesta valore di stima. RISCONTRO.



INTRODUZIONE E PREMESSE: La presente relazione di stima viene redatta a seguito della richiesta avanzata dal Servizio Patrimonio nelle vie brevi con mail dd 13/02/24.

## **1) – DATI PRELIMINARI RILEVANTI AI FINI DELLA STIMA:**

A seguito di specifiche verifiche tecnico documentali e relativo sopralluogo è stato rilevato quanto segue: trattasi di un edificio a “Blocco” edificato nella seconda metà degli anni sessanta ubicato a Trieste in Viale Miramare n.9.

Il fabbricato è isolato per tre lati e confina rispettivamente a sud con Viale Miramare, il cui lato rappresenta il prospetto principale, a ovest con la via Della Scala del Belvedere, a est con la via Degli Stella mentre a Nord confina con un fabbricato eretto in aderenza con destinazione d'uso ad autorimessa denominato “Autopark Belvedere”.

L'edificio si sviluppa per otto piani fuori terra di cui il piano terra è occupato da fori commerciali, il primo piano è occupato quasi interamente dai vani di proprietà regionale mentre i restanti piani sono costituiti da unità immobiliari con destinazione a civile abitazione.

L'accesso all' immobile è costituito da tre ingressi costituiti dai civici di Via degli Stella<sup>2</sup>, Viale Miramare 9 e Scala al Belvedere 1. La tipologia costruttiva dell'edificio è quella classica costituita da intelaiatura a gabbia in cemento armato e da tamponamenti esterni realizzati con bimattoni.

Il rivestimento esterno è costituito da lastre in pietra naturale con fasce in leggero rilievo che fungono da segna piano. I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato che rappresentano le prime applicazioni di questa tipologia alle costruzioni. Infatti i telai sono privi di taglio termico e la superficie vetrata è costituita da un doppio vetro e non dalla tipologia a “vetrocamera” introdotta successivamente negli anni ottanta. La copertura dell'edificio è piana priva di falde ed è costituita da un lastrico solare debitamente isolato. Nel complesso le condizioni esterne dell'immobile sono da ritenersi normali.

Come riportato in precedenza la proprietà regionale interessa la superficie del primo piano ed è il risultato dell'accorpamento di più unità immobiliari, l'accesso è permesso dalle scale di tutti e tre i numeri civici sopra citati, che però risultano non utilizzati in quanto esiste un accesso diretto da Via degli Stella ad uso esclusivo dell'ufficio in questione.

Internamente la proprietà regionale si presenta con un ingresso esclusivo posto sulla facciata est ed è costituita da un ampio atrio che si collega a un lungo corridoio che si sviluppa sul lato principale del fabbricato e che continua sul lato est di Scala del Belvedere.

Ai lati di tale corridoio si sviluppano numerosi vani a destinazione d'uso ufficio la cui distribuzione è di seguito elencata: 13 vani sul lato di Viale Miramare, 2 vani sul lato di via degli Stella e 10 vani sul lato di via Scala al Belvedere. La tipologia costruttiva ed il grado di finitura degli uffici in questione è da ritenersi normale e in linea con i materiali ed i criteri costruttivi dell'epoca (anno 1965), con pavimenti degli atri e corridoi con lastre di marmo

chiaro (onice), pavimenti dei vani ad uso uffici realizzati con fogli in mosaico di listelli di legno (rovere) applicati su caldana e successivamente lamiati e laccati con vernice trasparente.

Le pareti interne sono finite ad intonaco civile e tinteggiate con idropitture in tinta chiara, mentre i serramenti interni sono realizzati in legno tamburato e dipinti con lacche sintetiche color bianco opaco. I serramenti esterni sono in alluminio come già descritto in precedenza mentre i servizi sono rivestiti con piastrelle in ceramica di dim. 7,5 x 15 cm color verde chiaro ed i pavimenti con mosaico di piastrelle color bleu.

La fornitura di acqua calda dei servizi è assicurata da scaldabagni "perlina" montati a sbalzo sopra i lavelli, mentre tutti i sanitari sono in ceramica bianca.

Si precisa pertanto che tutte le finiture dell'immobile sono quelle originali risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio. Impianti tecnologici: l'impianto elettrico installato è stato adeguato alle disposizioni dettate dalla legge 46/90, l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è di tipo a serpentina inserita nei pavimenti nel soffitto e nelle pareti.

L'impianto di climatizzazione è stato in seguito realizzato dall'A.R. ed è costituito da una pompa di calore situata sul terrazzo di proprietà ed i relativi "split" montati a sbalzo sulle pareti degli uffici. Si precisa inoltre che le tubature che collegano gli split alla pompa di calore sono inserite su canalette esterne in PVC.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono da ritenersi normali pur considerando che tutte le finiture risalgono agli anni 60 ad esclusione dei servizi igienici i cui rivestimenti e sanitari appaiono obsoleti.

Si ritiene pertanto che tutti i servizi igienici dovrebbero essere oggetto di un intervento di straordinaria manutenzione.

Si segnala inoltre che non è stata rilevata nessuna struttura adottata per il superamento delle barriere architettoniche con particolare riguardo all'accesso agli uffici e alla mancanza di un servizio igienico specifico per disabili.

L'immobile non è stato oggetto in questi ultimi anni di interventi di ristrutturazione interna, ma è stato invece, a livello di tutto il palazzo, oggetto di una completa ristrutturazione esterna rientrante nel cosiddetto "Super Bonus 110%". Tali lavori sono ancora in fase di completamento. Questi interventi porteranno, auspicabilmente, ad importanti miglioramenti dal punto di vista dell'efficientamento energetico del compendio.

In particolare si segnala che, nell'analisi di fattibilità per gli interventi del Super bonus 110%, è previsto che la classe energetica dell'edificio passerà dalla F attuale alla D di progetto.

Risulta a chi scrive che la Regione abbia già finanziato la parte dei lavori di efficientamento energetico negli anni 2021 e 2022 in modo da valorizzare l'immobile e renderlo conforme alle normative di settore che prevedono obbligatoriamente interventi sugli edifici della PA che concorrano significativamente all'aumento dell'efficienza energetica.

Si ricorda, incidentalmente, che, negli ultimi anni diversi provvedimenti a livello comunitario e nazionale hanno concentrato l'attenzione sull'incremento dell'efficienza energetica negli edifici della Pubblica Amministrazione. All'interno della strategia "Europa 2020" e del "pacchetto Clima", che prevedeva di aumentare del 30% l'efficienza energetica entro il 2020, a partire dal 2010, l'Europa ha imposto all'Italia di avviare un percorso che consenta di ridurre l'impatto ambientale associato ai consumi dell'edilizia pubblica. La Direttiva europea 27/2012 sull'efficienza energetica, recepita in Italia con Decreto legislativo 102/2014, ha stabilito che a partire dal 2014 fino al 2020 dovesse essere riqualificato almeno il 3% annuo della superficie coperta utile climatizzata degli edifici della PA centrale. Nel frattempo, come stabilito dalla direttiva 2010/31/UE (chiamata anche EPBD, Energy Performance of Buildings Directive), recepita dal D.L. 4 giugno 2013, n. 63, dal primo gennaio del 2019 è scattato l'obbligo per tutti gli edifici di nuova costruzione della PA di rispettare standard energetici particolarmente virtuosi. La strategia è definita dal progetto nZEB (Nearly Zero Energy Buildings), ossia edifici ad "energia quasi zero", nei quali il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili. Dal primo gennaio 2021 l'obbligo ha riguardato tutti di edifici di nuova costruzione.

Per l'immobile in questione i parametri di consumo energetico previsti, a seguito della riqualificazione energetica in atto, scenderebbero dai 140,2 Kwh/mq\*anno (attuale Classe F) ai 76,5 Kwh/mq \*anno (prevista classe D) arrivando quasi ad abbattere del 50% i consumi energetici dell'edificio<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Dati estratti dalla Diagnosi energetica di progetto per aderire al Super Bonus 110%.

Consistenza catastale: foglio 6 particella 401/1 401/2 e 401/3 estensione: (TERRENI)

FM. 6 C.C. Trieste p.c.n. 401/1 ente urbano sup. 451,00 mq

FM. 6 C.C. Trieste p.c.n. 401/2 ente urbano sup. 683,00 mq

### Inquadramento tavolare

p.c.n. 401/1 sub2 quota cond. 134/1000 part.tav.31762 quota 1 di 1

p.c.n. 401/2 sub6 quota cond. 108/1000 part.tav.31777 quota 1 di 1

consistenze prese alla base delle valutazioni estimative:

Consistenza: **Sup. commerciale** (virtuale) determinata ai fini estimativi nella precedente valutazione estimativa (2015):

uffici: 861,29 mq

terrazza: 124,00 mq

Si segnala che in data 15/12/2022 a seguito dell'accertamento di difformità catastali e urbanistiche da parte del Servizio Patrimonio è stata eseguita una variazione catastale; la consistenza aggiornata è la seguente:

		Ufficio Provinciale di: TRIESTE Comune di: TRIESTE	
MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA <span style="float:right">mod. D1</span>			
<b>Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1978, n. 652</b>			
Tipo Mappale n. del Unità a destinazione ordinaria n. 1 Unità in soppressione n. n. in variazione n. I speciale e particolare n. in costituzione n. beni comuni non censibili n. in costituzione n.			
Causali: diversa distribuzione degli spazi interni			
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 15/12/2022			
Documenti allegati: Mod. IN parte I n. 1 Mod. 2N parte I n. planimetria n. 1 Mod. IN parte II n. 1 Mod. 2N parte II n. pagine elaborato planimetrico n.			
Preallineamento Volture n. Variazioni n. Accatastamenti n. Unità afferenti con intestati n. Unità afferenti n.			
<b>Quadro U   Unità Immobiliari</b>			
<b>Riferimenti Catastali</b> <b>Unità Comuni Censibili</b> <b>Dati di Classamento Proposti</b>			
N. Part. spec. Oper. Ser. Foglio Particella Sub. Op. Ser. Foglio Particella Sub. C. Cat. Cl. Cons. Superf. cat. Rendita IN/2N Plan. Indirizz. Scala Interno Letto Edificio			
1 V V 6 401/1 2 001 B4 3 2033 750 2.414,90 SI SI			
viale miramare 9 1			
<b>Quadro D1   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b>			
diversa distribuzione degli spazi interni. Il presente documento è in firma dalla dottoressa grazia bravo in qualità di direttore del servizio patrimonio della regione autonoma friuli venezia giulia, esecuzione da imposta di bollo e tributi come prot. 0057061 del 11/07/2022			
- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione. - Dichiaro di effettuare la presentazione del presente atto su incarico di: <b>BRAVO GRAZIELLA</b> quale soggetto obbligato, residente in <b>TRIESTE (TS) - PIAZZA UNITA' D'ITALIA n. 00001 c.a.p. 34100</b>			
- Dichiaro che il presente modello unico informativo di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me sottoscrittore e dal soggetto obbligato. Il tecnico: <b>Carlesi Alessandra</b> <b>ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI TORINO n. 8816</b> Codice Fiscale: <b>CRLSN85F3E379N</b>			
Riservato all'Ufficio      Data      Protocollo Verifica eseguita in data      Eseguita la registrazione      Notifica eseguita in data			
Fiscalizzato      Fiscalizzato      Fiscalizzato			
000440P32      15/12/22-12.32.12 Docfa - ver. 4.00.5      pag. 1 di 6			

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA <span style="float:right">mod. INB - parte II</span> DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA			
<b>A   Riferimenti Catastali dell'Unità Immobiliare</b>			
Sezione Foglio Particella Subalterno			
V 6 401/1 2			
V 6 401/2 6			
<b>B   Riferimenti Temporal</b>			
Anno: Di costruzione 1965 Di ristrutturazione totale			
<b>C   Dati Metrici dell'Unità Immobiliare</b>			
C1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'			
<input type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input checked="" type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura			
1. VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. 22 sup. utile m² 449			
2. ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. 7 sup. utile m² 32 Corridoi, ripostigli, ecc. n. 1 sup. utile m² 158 SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² 734			
3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. sup. lorda m²			
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² 162			
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile sup. lorda m² Piscina, tennis, sup. m² Parcheggio auto per posti numero			
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media U.I.U. cm 285 Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m²			
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI Piani fuori terra n. 1 m² 2033 Piani entro terra n. m²			
<b>C   Dati Metrici dell'Unità Immobiliare</b>			
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)			
1. LOCALI PRINCIPALI: Piano lordi m² di cui utili m²			
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano lordi m² di cui utili m²			
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano lordi m² di cui utili m² Piano lordi m² di cui utili m²			
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m²			
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m² Parcheggio auto per posti numero			
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO			
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m²			
<b>D   Dotazioni Tecnologiche dell'Unità Immobiliare</b>			
IMPIANTO AUTONOMO			
Riscaldamento <input type="checkbox"/>			
Acqua calda <input checked="" type="checkbox"/>			
Condizionamento <input type="checkbox"/>			
Citofonico <input type="checkbox"/>			
Video - citofonico <input type="checkbox"/>			
Ascensore ad uso esclusivo <input type="checkbox"/>			
Ascensore : (impianti n. ) <input type="checkbox"/>			
Ascensore di servizio <input type="checkbox"/>			
Montacarichi <input type="checkbox"/>			
Altro <input type="checkbox"/>			

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA** mod. INB - parte I

**A) Riferimenti Catastali del Fabbricato**  
C.T. Sez. A foglio 6 ple. 401/1 401/2  
C.E.U. Sez. V foglio 6 ple. 401/1 401/2

**B) Riferimenti Temporali del Fabbricato**  
Anno: \_\_\_\_\_  
Di costruzione 1965 Di ristrutturazione totale \_\_\_\_\_

**C) Elementi Descrittivi del Fabbricato**

**1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI**  
 Isolato  Contiguo  A schiera  
Fa parte di un complesso immobiliare  NO  SI  
Se SI specificare: fabbricati n. \_\_\_\_\_

**2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO**

<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. 13	<input checked="" type="checkbox"/> Negozi n. 3
<input checked="" type="checkbox"/> Laboratori n. 1	<input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. 1
<input checked="" type="checkbox"/> Uffici n. 2	<input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____
<input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____	
<input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____	
<input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. 2	

**3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 3 SCALE CON ACCESSO**  
 Unico Esterno  Plurimo Esterno  Dal cortile Interno

**4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO**  
Piani fuori terra n. 9 Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_  
Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ Ovvero minimo \_\_\_\_\_ Massimo \_\_\_\_\_

**5. DENSITA' FONDIARIA**  
Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto \_\_\_\_\_  
Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto \_\_\_\_\_

**6. CORPI ACCESSORI** n. 1 n. 2 n. 3 n. 4  
Piani fuori terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
Piani entro terra n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

**7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO**  NO  SI

**D) Destinazione degli Spazi ad Uso Comune**

**1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO**

Guardiola	<input type="checkbox"/>
Alloggio custode	<input type="checkbox"/>
Sala riunioni (m <sup>2</sup> ) _____	<input type="checkbox"/>
Atrio (m <sup>2</sup> ) _____	<input type="checkbox"/>
Porticato - Piloty (m <sup>2</sup> ) _____	<input type="checkbox"/>
Lavatoio (m <sup>2</sup> ) _____	<input type="checkbox"/>
Piscina (m <sup>2</sup> ) _____	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione _____	<input type="checkbox"/>

**2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO**

Terrazza (m <sup>2</sup> ) _____	<input type="checkbox"/>
Cortile e camminamenti (m <sup>2</sup> ) _____	<input type="checkbox"/>
Verde (m <sup>2</sup> ) _____	<input type="checkbox"/>
Parcheggio auto (posti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Tennis (campi n. _____)	<input type="checkbox"/>
Piscina (m <sup>2</sup> ) _____	<input type="checkbox"/>
Altra destinazione _____	<input type="checkbox"/>

**E) Posizione del Fabbricato**

**TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE**

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(\*) Dell' accesso principale

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA** mod. INB - parte II

**E) Caratteristiche Costruttive di Finitura**

**1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE**

	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parquet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI**

	Porte d'ingresso	Porte interne
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno tamburato	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**F) Destinazione d'uso e Osservazioni**

**1. DESTINAZIONE D'USO**  
**UFFICIO PUBBLICO**

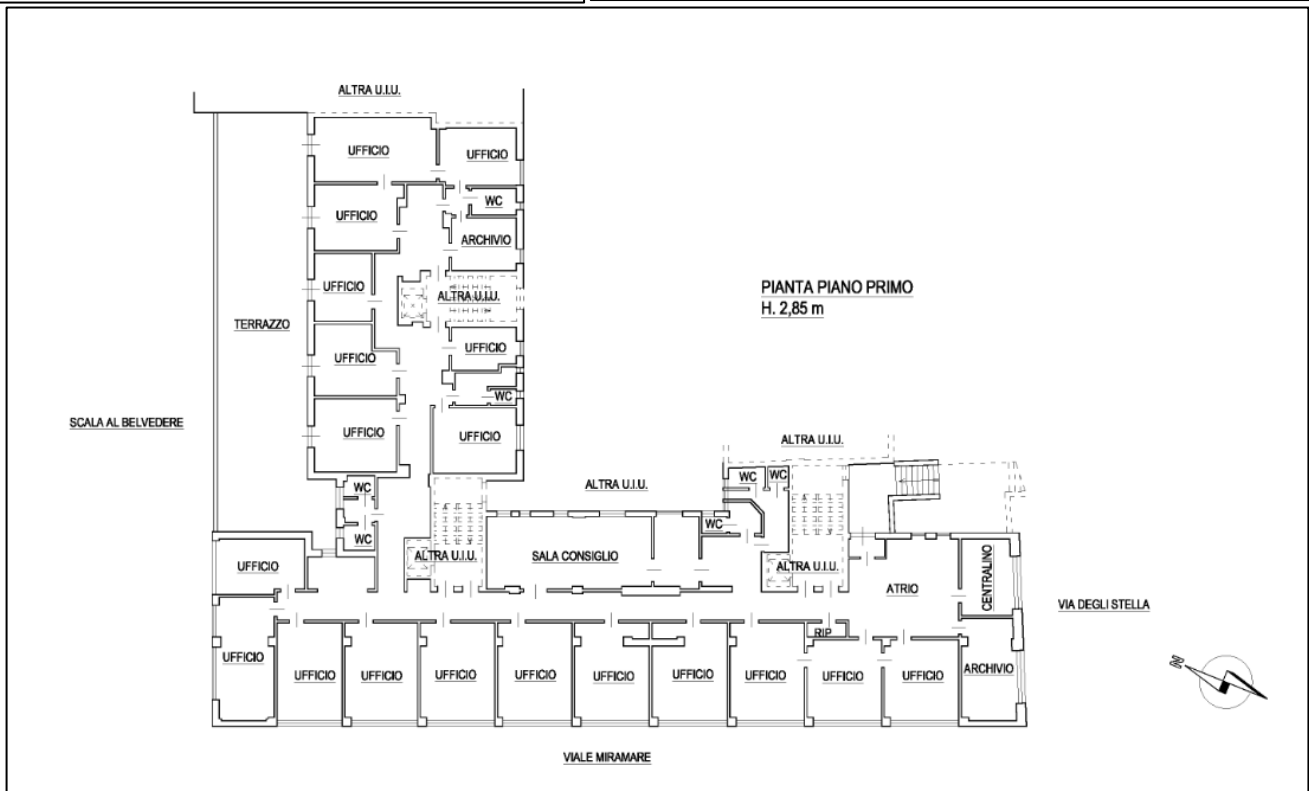
**2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO**

Riservato all'Ufficio  
Prot. n. \_\_\_\_\_ Partita n. \_\_\_\_\_  
Busta n. \_\_\_\_\_  
L' incaricato \_\_\_\_\_

**IL TECNICO** **IL DICHIARANTE**

data \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

Firma e timbro \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_



Alla luce del documento soprariportato pare corretto assumere in questo documento, una consistenza diversa da quanto fatto nel 2015 dall'allora Servizio Demanio e Consulenza Tecnica per redigere la valutazione estimativa.

**agenzia entrate**

Dirazione Provinciale di Trieste  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/01/2024  
Ora: 10:29:43  
Numero Pratica: T97003/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

Immobile di catasto fabbricati      Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2024

**Dati identificativi:** Comune di TRIESTE (L424) (TS)  
Sez. Urb. V Foglio 6 Particella 401/1 Subalterno 2  
Sez. Urb. V Foglio 6 Particella 401/2 Subalterno 6

**Classamento:**  
Rendita: Euro 2.414,90  
Zona censuaria 1  
Categoria B/4<sup>9</sup>, Classe 3, Consistenza 2.033 m<sup>3</sup>

**Indirizzo:** VIALE MIRAMARE n. 9 Piano 1

**Dati di superficie:** Totale: 750 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/12/2022 Pratica n. TS0050709 in atti dal 19/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.8472869.16/12/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 50709.1/2022)

**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**Dati identificativi**  
Comune di TRIESTE (L424) (TS)      VARIAZIONE del 11/01/1989 in atti dal 21/01/1998 (MP)  
Sez. Urb. V Foglio 6 Particella 401/1 Subalterno 2      MODIFICHE INTERNE VAR. IDENTIFICATIVO  
Sez. Urb. V Foglio 6 Particella 401/2 Subalterno 6      CATASTALE (n. 238E/1989)  
**Annotazione di immobile:** UFFICIO PUBBLICO

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di TRIESTE (L424A) (TS)  
Foglio 6 Particella 401/1  
Foglio 6 Particella 401/2

**Indirizzo**  
VIALE MIRAMARE n. 9 Piano 1      VARIAZIONE del 11/01/1989 in atti dal 21/01/1998 (MP)  
MODIFICHE INTERNE VAR. IDENTIFICATIVO  
CATASTALE (n. 238E/1989)

**agenzia entrate**

Dirazione Provinciale di Trieste  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/01/2024  
Ora: 10:29:43  
Numero Pratica: T97003/2024  
Pag: 2 - Fine

**Dati di classamento**  
Rendita: Euro 2.414,90  
Zona censuaria 1,  
Categoria B/4<sup>9</sup>, Classe 3, Consistenza 2.033 m<sup>3</sup>

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/12/2022 Pratica n. TS0050709 in atti dal 19/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.8472869.16/12/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 50709.1/2022)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

**Dati di superficie**  
Totale: 750 m<sup>2</sup>

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/12/2022 Pratica n. TS0050709 in atti dal 19/12/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.8472869.16/12/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 50709.1/2022)  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/12/2022, prot. n. TS0050709

**Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

**1. REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA**  
(CF 80014930327)  
sede in TRIESTE (TS)  
Diritto di: Proprietà<sup>2</sup> per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 10/07/2008 - RETTIFICA INTESTAZIONE CATASTALE Voltura n. 9002.1/2008 - Pratica n. TS0163138 in atti dal 19/09/2008

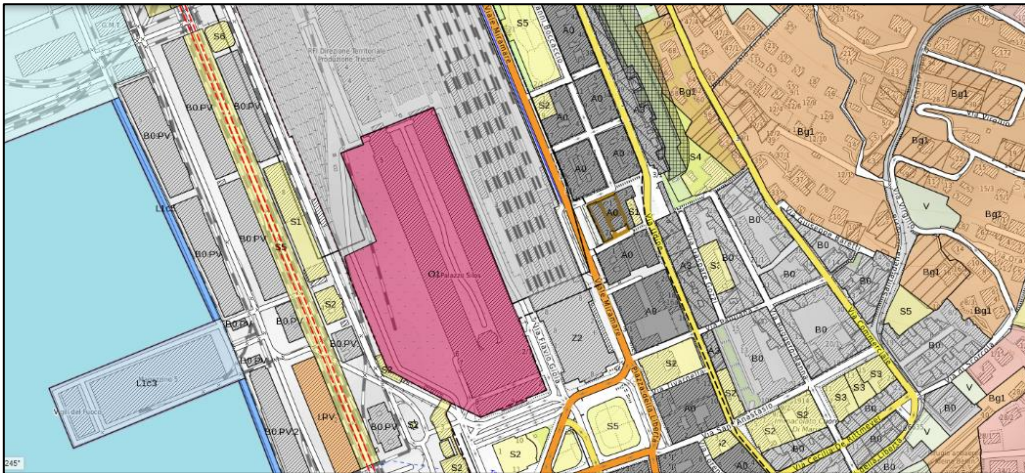
Visura telematica esente per fini istituzionali

Pare pertanto opportuno adottare ai fini della presente valutazione estimativa la consistenza catastale riportata nei documenti di variazione catastale<sup>2</sup> 2022 pari a 750,00 mq.

Il PRGC vigente prevede per l'area in esame la zonizzazione A0 (art. 12/13/14 NTA).



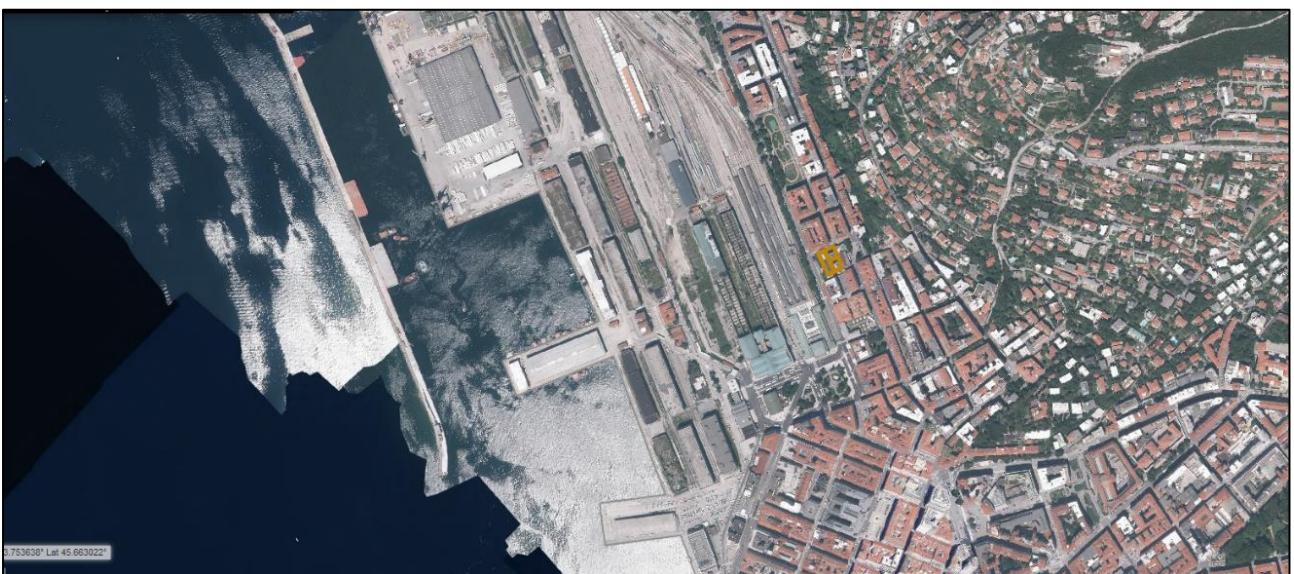
<sup>2</sup> Valori della consistenza assunta a base estimativa: anno 2015: 892,28 mq superficie commerciale virtuale; anno 2024 consistenza catastale: 750,00 mq (2022)



Estratto dal PRGC vigente.

Legenda		
<p>F4 - Di tutela ambientale di interesse agricolo paesaggistico</p> <p>F3 - Di tutela ambientale di interesse silvo-zootecnico</p> <p>F2 - Di tutela ambientale di ambiti boschivi</p> <p>Siti riproduttivi e corridoi ecologici areali</p> <p>Mosaico ambientale</p> <p>E4.3 - Agricole paesaggistiche collinari perurbane</p> <p>E4.2 - Agricole paesaggistiche della Costiera</p> <p>E4.1 - Agricole paesaggistiche del Carso</p> <p>E3 - Agricole e forestali ricadenti negli ambiti silvo-zootecnici</p> <p>E2 - Agricole e forestali ricadenti negli ambiti boschivi</p> <p>Sistema insediativo</p> <p>Arece della riqualificazione e trasformazione</p> <p>V - Verde privato</p> <p>O2 - Campi per nomadi</p>	<p>O1 - Miste commerciali, direzionali e ricettive</p> <p>LPV - Direzionali nell'ambito del Porto Vecchio</p> <p>I - Direzionali</p> <p>C - Nuova città' dei giardini</p> <p>Bg4 - Città' degli orti</p> <p>Bg3 - Città' dei giardini della costiera</p> <p>Bg2 - Città' dei giardini del Carso</p> <p>Bg1 - Città' dei giardini</p> <p>Bo4 - Città' degli oggetti 4</p> <p>Bo3 - Città' degli oggetti 3</p> <p>Bo2 - Città' degli oggetti 2</p> <p>Bo1 - Città' degli oggetti 1</p> <p>San Giovanni - Quartiere Smart</p> <p>Arece della sostituzione e ristrutturazione urbanistica</p>	<p>Arece della conservazione dei caratteri storico-architettonici</p> <p>B0.PV.2 - Centro urbano di pregio ambientale nell'ambito del Porto</p> <p>B0.PV.1 - Centro urbano di pregio ambientale nell'ambito del Porto</p> <p>B0.PV - Centro urbano di pregio ambientale nell'ambito del Porto</p> <p>B0b - Borghi originari carsici e perurbani</p> <p>B0 - Centro urbano di pregio ambientale</p> <p>A3 - Zone soggette a ristruttur. edilizia</p> <p>A2 - Nuclei int. amb. di tipo A</p> <p>A0 - Centro storico</p> <p>Ville e palazzi di interesse storico-landscapiale</p> <p>Ville e palazzi di pregio storico-architettonico</p> <p>Perimetro centro storico primario</p> <p>Sistema della produzione, delle attività' marittime, del grande commercio, della Ambito delle Produzione, logistica, commercio e ricerca</p>

Eagle FVG: dettaglio del foglio FM 6 e del contesto







2)– STIMA S.G.I DEL BENE IMMOBILE (O DEL CANONE ANNUO DI CONCESSIONE O DEL CANONE ANNUO DI CONCESSIONE O LOCAZIONE): VALUTAZIONE:

consistenza considerata: Sup. catastale rideterminata a seguito dell'accertamento catastale (2022):

<b>Superficie commerciale presente valutazione estimativa (2024)</b>	<b>= 750,00 mq</b>
--	--------------------

Considerata la destinazione d'uso uffici si procede con la stima del valore del bene applicando il sistema diretto comparativo<sup>3</sup>.

VALORI/QUOTAZIONI DI RIFERIMENTO BASE ACQUISITE CON LE INDAGINI DI MERCATO:

per coerenza estimativa interna si ricorda che la valutazione estimativa precedente (2015) ha basato la propria analisi assumendo un valore unitario pari a € 1.100,00/mq [che si allineava con i valori riportati dall'osservatorio immobiliare FIAIP, per lo stesso periodo di riferimento] da cui:

sup. commerciale virtuale = 892,28 mq x 1.100,00/mq = € 981.508,00 ( <b>valore stimato nel 2015</b> ).
--

Per poter operare un raffronto corretto tra i dati 2015 e quelli della presente stima si riporta il valore unitario applicato nella precedente valutazione alla medesima consistenza catastale.

$981.508,00 / 750,00 \text{ mq} = 1.308,68 \text{ €/mq}$  (rispetto alla consistenza catastale il valore applicato è circa la media dei valori per immobili in stato conservativo normale).

<sup>3</sup> Nella prima parte della valutazione non si tiene conto dell'efficiamento energetico che verrà valutato alla fine. Un tanto per poter comparare la valutazione del 2015 in termini omogenei.

Di seguito si riportano i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (settore terziario) per il 1 semestre 2015 e per il primo semestre 2023 (dati disponibili più recenti):

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: TRIESTE  
 Comune: TRIESTE  
 Fascio/catasto: C/153/2/1/1/10/0/0/0/0/0  
 Codice di zona: 01  
 Microconsistenza catastale n. 1  
 Tipologia prevalente: Edificazioni di tipo economico  
 Destinazione: Per uffici

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/100)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/100)
		Min	Max		Min	Max	
UFFICI	Ottimo	1600	2100	I	4,5	10,5	I
UFFICI	NORMALE	1150	1500	L	3,8	7,5	L

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TRIESTE  
 Comune: TRIESTE  
 Fascio/catasto: C/153/2/1/1/10/0/0/0/0/0  
 Codice di zona: 01  
 Microconsistenza catastale n. 1  
 Tipologia prevalente: Edificazioni di tipo economico  
 Destinazione: Per uffici

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/100)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/100)
		Min	Max		Min	Max	
UFFICI	Ottimo	1350	1900	L	5	9,5	L
UFFICI	NORMALE	1000	1350	L	3,4	6,8	L

**In forma tabellare:**

	2015			2023		
	min	max	media	min	max	media
ottimo	1600	2100	1850	1350	1900	1625
normale	1150	1500	1325	1000	1350	1175

Si può constatare che i valori unitari medi tra il 2015 e il 2023, comunicati dall' Agenzia delle Entrate (OMI) hanno avuto una diminuzione di:

	2015			2023			diffez % minimi	diffez % massimi	diffez % medie
	min	max	media	min	max	media			
ottimo	1600	2100	1850	1350	1900	1625	-16%	-10%	-12%
normale	1150	1500	1325	1000	1350	1175	-13%	-10%	-11%

rispetto ai valori minimi, massimi e alle medie.

Pertanto avendo adottato nel 2015 i valori medi (stato conservativo normale) rispetto alla consistenza catastale accertata, sarà legittimo assumere valori medi anche nella presente stima (ai fini dell'assunzione del valore unitario di riferimento).

**Aumento del valore immobiliare dovuto ai lavori di manutenzione straordinaria al fine dell'efficientamento energetico (super bonus 110%) attualmente in fase realizzativa.**

In letteratura, in tutti gli articoli tecnici consultati, è stato stimato che l'efficientamento degli immobili mediante interventi rientranti nel Super Bonus 110%, porti ad un aumento di valore immobiliare in un range compreso tra il 12,5% e il 17%, per un immobile di superficie e caratteristiche paragonabili. In questo caso il miglioramento della classe energetica assunta nella valutazione presente è quella prevista da F a D.

Prudenzialmente, essendo i lavori ancora in fase esecutiva, si ritiene che si possa ragionevolmente assumere quale incremento di valore il limite inferiore del range: si reputa quindi che l'immobile efficientato possa essere valutato con una maggiorazione del 12,5%.

Da quanto sopra evidenziato l'importo unitario da attribuire all'immobile deve essere incrementato del 12,5%.

Ragionevolmente può essere scelto il valore unitario pari a  $1.175,00 \text{ €/mq} * 1,125 = 1.321,87 \text{ €/mq}$ .

Si avrà:

$750,00 \text{ mq} * 1.175,00 \text{ €/mq} = 881.250,00 \text{ €}$  valore immobile alla data odierna comparabile con quanto stimato nel 2015 senza tener conto della riqualificazione energetica;

$750,00 \text{ mq} * 1.321,87 \text{ €/mq} = 991.402,50 \text{ €}$  valore immobile alla data odierna incrementato per tener conto della riqualificazione energetica in atto (super Bonus 110%).

	€/mq	mq catastali	€
valore medio 2023	1.175,00		
+12,5% superbonus	1,125		
valore unitario	1.321,88	750,00	991.406,25

#### **Comparazione con il valore desunto da stima indiretta – costo di ricostruzione (verifica sulle determinazioni del calcolo estimativo)**

In analogia a quanto effettuato nella precedente valutazione, 2013, si procede, per verifica, al calcolo del valore di ricostruzione.

Considerata la tipologia costruttiva descritta al punto 1 si reputa razionale applicare un costo di ricostruzione pari a  $\text{€} 500,00/\text{mc}^4$ , da cui:

Cubatura (vedi visura e accertamento catastale) =  $2.033,00 \text{ mc} * \text{€} 500,00/\text{mc} = \text{€} 1.016.500,00 \text{ €}$

Sommando l'incidenza del terreno:

Incidenza terreno: considerata l'ubicazione semicentrale si applica un I.T. pari al 30%

$\text{€} 1.016.500,00 + \text{I.T. } 30\% = \text{€} 1.321.450,00$  (valore ricostruzione del bene considerato nuovo)

Applicando gli indici correttivi adeguati si avrà:

Applicazione coefficienti correttivi = (vetustà e condizioni di manutenzione) considerato lo stato di manutenzione descritto al punto 1 nonché la vetustà del fabbricato (immobile con età superiore ai 50 anni) si applica un coeff. pari allo  $0,95^5 * 0,8$ , da cui:

$\text{€} 1.321.450,00 * 0,95 * 0,8 = \text{€} 1.255.377,50 * 0,8 = 1004302,00$  (valore di verifica aggiornato stimato 2024)

<sup>4</sup> Valori coerenti al Prezziario delle Tipologie Edilizie della DEI 2024 (Collegio Ingegneri e Architetti di Milano)

<sup>5</sup> 95% stato manutentivo tenendo conto della riqualificazione energetica, 80% vetustà immobile

valore ricostruito	1.016.500,00 €	% riduzione	totale
+ incidenza terreno	1.321.450,00 €	95%	1.255.377,50 €
	1.255.377,50 €	80%	1.004.302,00 €

Pertanto a verifica effettuata si opterà per il valore calcolato pari a 991.402,50 € € quale prezzo da porre a base d'asta. Per completezza si esplicita l'alea stimale tra il valore di calcolo e il valore di verifica (stima indiretta).

alea
991.402,50 €
1.004.302,00 €
1,30%

**Figg (documentazione fotografica) - Vedi allegato**

Si reputa congruo ed ammissibile il valore complessivo finale aggiornato pari a 991.402,50 €.

Si precisa che tale importo è comprensivo delle spese concernenti eventuali adempimenti ai fini della conformità urbanistica che saranno a carico della parte acquirente.

Il responsabile dell'istruttoria  
 Ing. Paola Blanchini  
 (firmato digitalmente)

Comunicazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20.03.2000 n. 7:  
 Responsabile del procedimento: arch. Daniel Troncon (tel. 040 377 2085)  
 Responsabile dell'istruttoria: ing. Paola Blanchini (tel. 040 377 4431)

Allegato: Foto







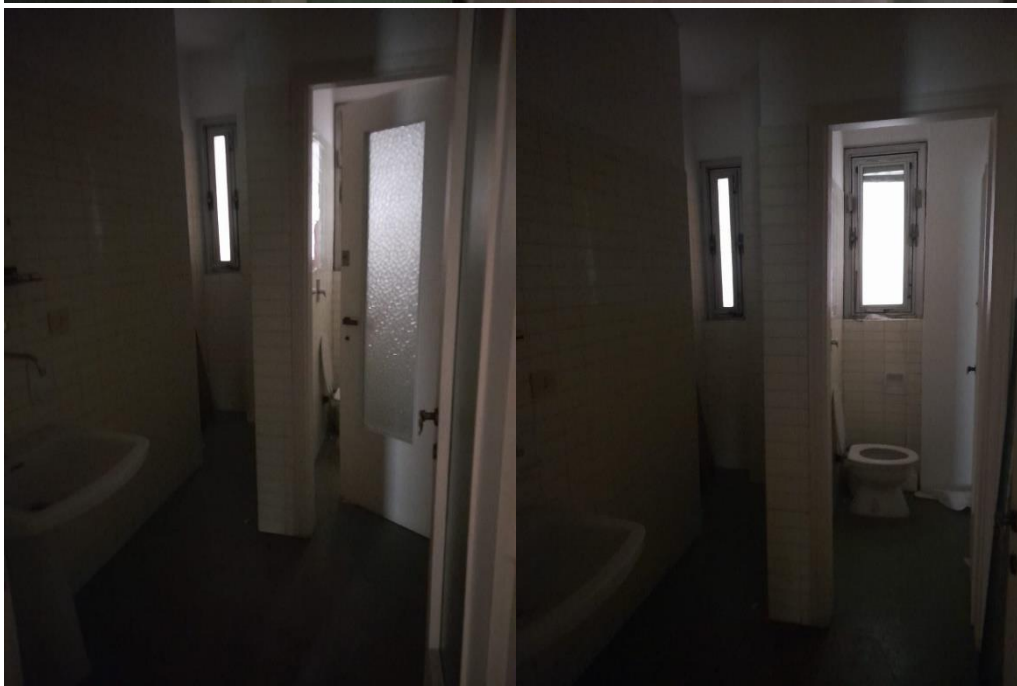
















**Cantiere dei lavori del condominio rientranti nel cosiddetto  
"Super Bonus 110 %":**











Comunicazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20.03.2000 n. 7:  
Responsabile del procedimento: arch. Daniel Troncon (tel. 040 377 2085)  
Responsabile dell'istruttoria: ing. Paola Blanchini (tel. 040 377 4431)