

**Geom. Paolo Rampazzo**

**PERIZIA DI STIMA**

**TRIBUNALE DI PADOVA**

Procedura : **Fallimento n. 169/2017 R.G.**

Giudice Delegato : **dott.ssa M. ELBURGO**

Curatore Fallimentare : **dott.ssa Maria Cristina DONÁ**

**Perito Stimatore : Geom. Paolo RAMPAZZO**

Padova, 23.01.2018

## **PREMESSA**

A seguito della procedura di cui all'intestazione, in data 10.10.2017 il Curatore Fallimentare dott.ssa Maria Cristina Donà nominava lo scrivente Geom. Paolo Rampazzo, iscritto all'ordine professionale Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Padova al n. 2562, con studio in Padova, via M. Sanmicheli, 5C, quale Perito Stimatore Immobiliare della procedura.

Pertanto il sottoscritto ha iniziato le operazioni per il deposito dell'elaborato peritale, eseguendo le necessarie visure catastali e tavolari, effettuando sopralluogo degli immobili in questione e completando altresì le indagini, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trieste.

## **ACCERTAMENTI E CORRISPONDENZE**

Gli immobili oggetto del presente procedimento, in conformità agli atti giudiziari risultano individuati dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trieste, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, come segue:

Comune di Trieste,

N.C.E.U. – Sez. Urb. V, fg. 11

mapp.le 824/24 sub. 2, via Cesare Beccaria n. 4, piano T-1-7, z.c. 1, cat.

A/10, classe 2, cons. 6 vani – Sup.Cat.Tot. mq. 128 - Rcl. € 2.742,39;

utilità comuni: Sez. Urb.:V Foglio: 11 Particella: 824/24 Sub.: 15, Sez.

Urb.: V Foglio: 11 Particella: 824/24 Sub.: 16

annotazioni: sub. 15 = autorimessa comune, sub. 16 = portineria.

bene insistente al N.C.T. – Sez. A, fg. 11 mapp.le 824/24 di are 05.25, E.U.

N.B. in merito all'insistenza del fabbricato, si noti che nell'atto di provenienza del bene è stato erroneamente indicato quanto segue:

*"All'Ufficio Catasto Fondiario il terreno di pertinenza dell'immobile di cui sopra, risulta così allibrato nel Comune Censuario di Trieste, Sezione di Trieste:*

- Foglio 11, Numero 824/25, ente urbano di metri quadrati 750, Partita 1".

N.N.B. nell'atto di provenienza del bene viene riportato quanto segue:

"La società...omissis...cede e trasferisce alla .....  
che...omissis...accetta ed acquista la piena ed assoluta proprietà  
del seguente immobile:

ufficio (tavolarmente alloggio) al piano terra elevato della casa  
contrassegnata con il civico numero 4 di via Cesare Beccaria in  
Trieste, il tutto marcato "B" e distinto in VERDE nel piano archiviato  
in atti tavolari sub Giornal Numero 166/1933, ufficio costituente  
l'ente indipendente **Partita Tavolare 4173 di Trieste**, cui sono  
congiunte:

- 5/120 (cinque centovesimesimi), parti indivise della Partita Tavolare  
4130 di Trieste, fondo e parti comuni del sopra erettovi edificio;  
- 5/240 (cinque duecentoquarantesimi), parti indivise della Partita  
Tavolare 4127 di Trieste, fondo di tese quadrate 50.52 facente parte  
del catastale tavolare 306, quota cortile comune. ...omissis...

All'agenzia del Territorio detto immobile è attualmente  
censito...omissis...come segue:

- Sezione V, foglio 11, Numero 824/24, subalterno 2, via Cesare  
Beccaria...omissis...;

nel mentre le utilità comuni risultano così censite:

- Sezione V, foglio 11, Numero 824/24, subalterno 15, via Cesare  
Beccaria civ. n. 4, Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe  
5, metri quadri 106, Rendita Catastale euro 454,38;

- Sezione V, foglio 11, Numero 824/24, subalterno 16, via Cesare  
Beccaria civ. n. 4, Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe  
4, vani 2,5, Rendita Catastale euro 284,05.".

Tra confini (salvis), rispetto N.C.E.U. – piano primo: a nord prospetto su  
cortile comune, a sud prospetto su strada pubblica via C. Beccaria, ad

ovest parti comuni.

I beni risultano **catastalmente intestati** alla ditta

“.....” con sede in ..... (.....),

c.f. ...., **piena proprietaria.**

Allo stato attuale gli immobili sono risultati liberi, a disposizione del Curatore Fallimentare.

*In base al sopralluogo eseguito si può affermare che lo stato di fatto, le risultanze catastali e lo stato concessionato coincidono.*

### **PROVENIENZA**

L'immobile è pervenuto alla fallita in forza di atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto, in data 12.03.2012 a rogito del Notaio Pietro Ruan di Trieste, Rep. n. 12108, Racc. n. 7305 annotato ed intavolato a Trieste in data 21.06.2012 con Decreto al G.N. 003183/12 – (l'immobile perveniva alla venditrice in forza di atto di compravendita in data 30.12.2003 n. 99112/11035 di rep. Notaio Luciano Pellegrini di Trieste, registrato a Trieste il 19.01.2004 al n. 118, Serie 1V, in atti tavolari sub Giornal Numero 197/2004).

\*

Il C.T.U. trascrive qui di seguito lo stato delle formalità pregiudizievoli, come da Estratto Tavolare Attuale Sommario in data 20.12.2017 (Ufficio Tavolare di Trieste).

### **ESTRATTO TAVOLARE ATTUALE SOMMARIO**

#### **DELLA P.T. 4173 DEL C.C. DI TRIESTE**

##### **Consistenza**

Alloggio sito al pianoterra elevato dello stabile N. Tav. 4130 segnato B in verde

Piano al N. 166/33

con 5/120 p.i. della P.T. 4130 e 5/240 p.i. della P.T. 4127

Servitù attiva omessa.

### **Proprietà**

Pres. 19.3.2012 G.N. 3183

- "....." con sede in ..... -

Sub. G.N. 12055/2017, annotata la sentenza dichiarativa di fallimento dell'iscritta proprietaria, n. 169/2017 del Tribunale di Padova d.d. 21.9.2017 e la nomina della dott.ssa Maria Cristina Doria (Donà, ndr.) quale curatore fallimentare

### **Aggravi**

Nessuno.

\*

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il bene in esame è costituito da un'unità a destinazione direzionale con cantinola e soffitta facente parte di un più ampio edificio condominiale, sito in via C. Beccaria, civ. 4, a Trieste.

L'immobile, la cui edificazione risale ai primi anni '30 del secolo scorso, è posto in ambito misto nel pieno centro storico cittadino, in zona comoda a tutti i servizi. Nelle immediate vicinanze dell'immobile si segnalano il foro cittadino e la sede della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.

Il bene, come detto, è costituito da un ufficio al piano primo con esposizione nord e sud, da una cantinola al piano terra e da una soffitta al settimo piano: complessivamente lo stato conservativo è risultato sufficiente.

Si noti che fisicamente la cantinola è ubicata al piano seminterrato mentre l'ufficio al piano rialzato.

Il bene ha la seguente composizione:

*piano primo (h 3,30 m)*

- ufficio, ex appartamento, composto da ingresso, cucina, tre locali, servizio igienico e w.c. con anti, ripostiglio e disimpegno per complessivi lordi mq. 126,00 ca oltre ad un poggiolo su cortile intero per mq. 7,00 ca;

*piano terra (h 2,90 m)*

- cantinola per complessivi lordi mq. 3,00 ca;

*piano settimo (hm 1,40 m)*

- soffitta per complessivi lordi mq. 10,00 ca.

I beni sopra descritti insistono su di una più ampia area urbana, coperta e scoperta, di catastali mq. 525.

La struttura dell'edificio è tradizionale con murature in laterizio e copertura a falda in legno e tavelle.

L'unità presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in legno per i vani ad uso ufficio e l'ingresso-disimpegno, monocottura per l'ex cucina, pavimenti e rivestimenti ceramicati per il servizio igienico ed il w.c.;
- porte interne in legno verniciato o con vetro;
- serramenti esterni e controfinestre in legno con vetro semplice;
- impianto elettrico sottotraccia, di normale componentistica, completo di linea dati;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia per interni, corpi scaldanti radiatori tubolari;
- impianto di condizionamento con due split;
- impianto idrosanitario con tubazioni incassate, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie in acciaio cromato;
- tinteggiature al lavabile su intonaci al civile.

L'unità è stata oggetto con continuità di interventi di ammodernamento e manutenzione anche straordinaria: alcune finiture tuttavia risultano dell'epoca di edificazione.

La cantina e la soffitta, realizzata nel sottotetto, risultano individuate a mezzo di compartimentazioni in legno nei vani comuni.

La scala e l'androne condominiali si presentano eleganti, con pavimentazioni in marmo, stucchi e tinteggiature: il palazzo è dotato di ascensore ai piani e montascale.

Le finiture esterne sono rappresentate dalla copertura a padiglione con coppi, soglie e davanzali in pietra, lattonerie in lamiera di rame: rivestimento pittorico datato ma in ordine.

L'aspetto dell'immobile e le dotazioni delle parti comuni risultano in linea con la consuetudine e lo stile caratteristico dell'epoca di edificazione.

Lo stato di conservazione generale dei beni è risultato sufficiente, come anche il livello delle finiture.

L'accesso carrabile è garantito direttamente dalla via pubblica via Beccaria a mezzo del mapp.le 824/45 (coincidente con la P.T. 4127) il quale funge da servitù di passaggio anche per l'aderente immobile di cui al mapp.le 824/25; l'accesso pedonale avviene direttamente dal marciapiede antistante a mezzo di elegante portale in marmo e portone in legno.

L'area di pertinenza scoperta dell'immobile non risulta delimitata, è rappresentata da corsie di manovra in cls o asfalto: all'interno della stessa risultano individuati dei posti auto, utilizzati dai condomini a rotazione.

Si noti che l'immobile presenta, come tutti gli altri presenti nel condominio, due "utilità comuni" rappresentate da un'autorimessa di mq. 103 e da un modesto alloggio per il custode, compresa guardiola.

In merito alla prestazione energetica dell'immobile è stato reperito un Attestato di Certificazione Energetica in data 18.01.2012 a firma dell'Ing. Luigi Schiavon di Trieste, il quale certifica l'immobile in Classe "E", cui si rimanda e si allega.

Il condominio è amministrato dalla ".....": alla data del 19.01.2018 la posizione debitoria nei confronti del condominio ammontava ad € 964,10 salvo definitivo conguaglio, oltre ad un residuo ante pari a € 170,55.

In base a quanto desunto risultano spese straordinarie già deliberate e già ricomprese nella gestione di cui sopra.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione ordinaria ammonta mediamente a circa € 1.000,00.

La destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il complesso edilizio, rispetto allo Strumento Urbanistico vigente è "Zona omogenea A-Zone del Centro Storico Primario, sottozona A3" normata dagli art. 20 e 21 delle N.T.A.

### **REGOLARITA' AMMINISTRATIVE**

Dalle indagini svolte, a fronte della consultazione degli archivi dell'U.t.C. del Comune Trieste e da quanto esibito dallo stesso, è emerso che la costruzione dell'edificio in cui l'immobile qui in oggetto si trova, è iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

Per l'edificio è stato rilasciato un Certificato di Abitabilità con atto Ufficio Tecnico, prot. corr. N. 150/13-1932 di data 04.01.1933.

Successivamente, in data 23.12.2003 è stata presentata una Comunicazione di cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 10 DPR 29.04.1997 n. 0139/PRES.

Gli immobili risultano regolarmente censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Trieste – Territorio Servizi Catastali, nello stato di fatto e non si accertano irregolarità ed abusi edilizi ai sensi della L. 47/85, 724/94 e 326/03.

In relazione al D.M. 27.03.2008 n. 37, l'immobile, per propria natura, non dispone di certificazioni.

### **VALUTAZIONE DEI BENI**

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona in cui è situato, della vetustà, nonché dello stato d'uso e manutenzione, la commerciabilità, la congiuntura sfavorevole per il settore immobiliare, l'aspetto economico con riferimento agli attuali prezzi di mercato d'edifici simili per destinazione e grado di finitura, l'immobile appreso alla procedura viene così valutato con riferimento all'attualità:

*Ufficio con pertinenze, comprese parti comuni*

Determinazione Superficie Convenzionale

Sup. ufficio                      mq. 126,00 ca x 1,00    =    mq. 126,00



Sup. poggiolo	mq.	7,00 ca x 0,25	=	mq.	1,75
Sup. cantinola	mq.	3,00 ca x 0,25	=	mq.	0,75
Sup. soffitta	mq.	10,00 ca x 0,25	=	<u>mq.</u>	<u>2,50</u>
Sommano <i>Sup. Convenzionale Totale</i>					mq. 131,00

Quotazioni medie rilevate, fonte "Borsino Immobiliare"

uffici, in buono stato - rif. Gennaio 2018

fascia media € 1.393,00 /mq

prima fascia € 1.604,00 /mq

Quotazioni medie rilevate, fonte "O.M.I." - uffici, stato conservativo normale - rif. I sem. 2017 € 750,00 - € 1.350,00 /mq

Si ritiene nella fattispecie, sentiti anche operatori del settore specializzati per la zona, di adottare un valore unitario pari ad

€ 1.400,00 /mq

- riduzione valore di mercato per assenza di garanzia per vizi, procedura fallimentare - 15%;

Valore unitario stima = € 1.400,00 /mq - 15% = € 1.190,00 /mq

mq. 131,00 x € 1.190,00 /mq = € 155.890,00

**Valore di stima, arrotondati € 156.000,00**

(€ centocinquantaseimila/00).

**Quota di spettanza alla procedura: quota intera.**

#### **ALLEGATI**

- n. 1 foto dei luoghi
- n. 2 estratto di mappa
- n. 3 visure catastali
- n. 4 planimetria catastale e planimetrie complesso
- n. 5 atto di provenienza
- n. 6 atti amministrativi
- n. 7 A.C.E.
- n. 8 missiva amministratore condominiale
- n. 9 estratto strumento urbanistico vigente

n. 10 estratto quotazioni "O.M.I." e "Borsino Immobiliare"

n. 11 estratto tavolare sommario

n. 12 richiesta di annotazione

\*

Padova, 23.01.2018

Il Perito Stimatore  
Geom. Paolo Rampazzo

A blue circular stamp from the Ordine dei Geometri della Provincia di Padova, number 2562. The stamp contains the name 'Paolo Rampazzo' at the top and 'Rampazzo' at the bottom. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.