



Egregio Sig.

Vicolo Ospedale Militare 9
Trieste

Oggetto: stima immobile di Vicolo Ospitale Militare 9, Trieste –

- **Considerazioni sull'ubicazione:** la zona ove è situato l'immobile oggetto della presente stima è considerata di semicentro, a due passi dai servizi della via Fabio Severo ma al contempo lontana dal traffico e nel verde. Tale zona, alle pendici della rinomata via Cantù, è da considerarsi di buon pregio ed è ambita da clientela di medio-alto ceto sociale, che ricerca tranquillità, vista panoramica e facilità di posteggio.
- **Considerazioni sullo stabile:** la palazzina è un edificio di carattere militare risalente alla prima metà del secolo scorso, probabilmente una ex caserma o alloggiamenti. Nel corso del tempo è stata riconvertita, senza grande successo, in palazzina ad uso abitativo: tale operazione è ben evidente nella disposizione interna degli alloggi che risulta essere poco funzionale alle esigenze abitative ma segue appunto la vecchia disposizione interna della caserma. Ne consegue, quindi, che la maggior parte degli appartamenti ha stanze o troppo grandi o troppo piccole, corridoi lunghi e dispersivi e l'esposizione esterna non ha logica. Anche gli spazi comuni, come ad esempio il vano scale, i pianerottoli e i corridoi, sono fin troppo spaziosi e mal distribuiti. Esternamente all'edificio è presente un piazzale, ove i condomini posteggiano le auto. Non c'è l'ascensore, aspetto che in un mercato in crisi e pieno di alloggi in vendita come oggi, determina una notevole riduzione del prezzo, specialmente per i piani dal 3° in su. Le condizioni della struttura sono pessime e necessita di un totale risanamento, al fine di renderla sicura e abitabile: nel preciso vanno rivisti
 - la facciata: presenta infatti intonaci pericolanti ed è piena di infiltrazioni che poi si riflettono internamente negli alloggi
 - il tetto: è in condizioni precarie e ci sono varie infiltrazioni
 - le colonne fecali: presentano diverse perdite e soprattutto sono di amianto e vanno quindi tolte, con conseguente bonifica
 - il vano scale: va ridipinto in quanto sporco, scrostato e pieno di infiltrazioni
 - pianerottoli: la pavimentazione è dissestata e vi sono numerose zone senza piastrelle
 - il piazzale: è trascurato e l'asfalto è pieno di buche e dossi

- gli infissi comuni: nel vano scale sono ancora di legno e non hanno alcuna tenuta termica, nella soffitta sono divelti o totalmente assenti
- la fognatura: per una semplice questione di igiene e salubrit , va eliminata la fossa biologica e si rende necessario quindi, come da regolamento comunale, l'allaccio alla rete fognaria comunale.

Le sopra citate problematiche vanno ad influire in maniera considerevole sulla stima finale dell'appartamento in oggetto, in quanto le opere di risanamento andranno per forza eseguite a breve e il loro costo sar  molto elevato

- **Considerazioni sull'appartamento in oggetto:**

L'alloggio   sito al 4° piano e si compone di ingresso, cucina abitabile, soggiorno spazioso, grande matrimoniale, piccola cameretta singola e bagno. Lo stato conservativo   pressoch  carente: sono infatti datati, e quindi da sostituire, i radiatori, i serramenti, le porte interne, i pavimenti, nonch  l'impiantistica posta al servizio dell'abitazione. Dal soggiorno e dalla camera si gode di una splendida vista panoramica sulla citt  e sul mare, mentre la camera singola e il bagno espongono su un'angusta e buia chiostrina interna. La camera singola   di dimensioni ridotte e probabilmente, a livello catastale,   considerata ripostiglio.

- **Stima:**

Oggetto della stima   la determinazione del valore venale in comune commercio dell'unit  immobiliare, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralit  di operatori economici avrebbe la maggiore probabilit  di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Tenendo conto delle considerazioni di cui sopra, il valore commerciale dell'alloggio, con due posti auto scoperti, cantina o soffitta e libero da inquilini   di circa euro **65.000,00**

Trieste, 15 novembre 2012

Carlo Iannuzzi
Iscrizione ruolo mediatori 1076 Cam. Comm. Ts
affiliato TECNOCASA – Immobiliare Universit  Nuova SRL
Via Fabio Severo 101, Trieste