

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE**

Tipo controversia: <b>divisione di beni immobili caduti in successione</b>		
promossa da: con l'avv. G. Frezza, del Foro di Trieste	Ruolo Generale →	<b>3732/2020</b>
	Giudice →	dott. G. Carlesso
contro	Udienza →	<b><u>05/05/2025</u></b>
con gli avv.ti L. Deponti e M.R. Gambi, del Foro di Trieste		
C.T.U. nominato: →	<b><u>dott. Giancarlo Vellani</u></b>	

**NOTA INTEGRATIVA**

Sulla scorta della richiesta di integrazioni da parte del G.I. come da Udienza dd. 25/03/2025.

Lette le richieste integrazioni come comunicate allo scrivente dal Giudice in ordine al valore del magazzino sito in Via Baiamonti 43/A (locato a  
— al Catasto fabbricati in Sezione T, foglio 4,  
particella 1630/28 sub. 1, zona censuaria 2, C/1, classe 5, mq. 57, rendita  
579,93; P.T. 1794 c.t. 1 del C.C. di Servola, il C.T.U. evidenzia quanto di  
seguito:



a) Nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di valutazione non sono state reperite compravendite recenti aventi ad oggetto tipologie immobiliari quali il locale d'affari, soprattutto nell'ottica che lo stesso è oggettivamente defilato dalla viabilità principale, risultando ubicato entro un braccio viario cieco trasversale ad essa, e perciò non percorso da alcun pedone/soggetto potenziale cliente di una qualsiasi attività economica;

b) Per ricercare elementi comparativi da cui trarre "valori unitari al mq." relativi ad immobili recentemente compravenduti aventi natura simile rispetto al magazzino oggetto di stima, pur se diversamente ubicati – in posizioni più "visibili", lo scrivente ha esteso "per raggio" la propria ricerca rispetto all'ubicazione del magazzino stesso;

c) In tal ottica sono stati reperite 3 compravendite aventi ad oggetto immobili a destinazione "non residenziale" oltre ai dati di vendita di un **piccolo alloggio** (per quanto non sovrapponibile in termini di destinazione) ma **vicinissimo al locale d'affari**;

d) di seguito si tratteggiano i principali riscontri ricavati dall'analisi delle compravendite:





**PRIMA COMPRAVENDITA:**

Anno/data rogito: 04/08/2020

Notaio rogante: A. Zampar; In atti tavolari al G.N. 7089/2020

Ubicazione immobile: via Capodistria 1

Tipologia immobile/catasto: Sez. E, foglio 16, p.c.n. 353/2 sub 66, categoria catastale C/2  
(locale di sgombero), superficie cat. totale 29 mq.

Prezzo pagato: Euro 15.000,00

Valore unitario: Euro 15.000,00 / 29 mq. = 517,24 Euro/mq.

Come da stralcio contratto di seguito riportato:

-----PREZZO-----  
Articolo 2 Il prezzo è stato convenuto in Euro 15.000,00  
(quindicimila virgola zero zero).-----  
Le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto di aver rinunciato alla facoltà di procedere al preventivo deposito del prezzo presso il conto corrente dedicato di cui all'articolo 1 comma 63 della Legge 147/2013, come modificato dalla Legge 124/2017 (Legge sulla concorrenza).-----  
-----Al Catasto Fabbricati - Comune di Trieste-----  
locale box: sezione E, foglio 6, particella numero 353/2, subalterno 66, via Capodistria n. 1, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza: 27 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale: 29 m<sup>2</sup>, rendita catastale Euro 73,90 (settantatre virgola novanta);-----

**SECONDA COMPRAVENDITA:**

Anno/data rogito: 17/05/2023

Notaio rogante: L. Furlan; In atti tavolari al G.N. 5727/2023

Ubicazione immobile: via Baiamonti 12/2 / via Salvore 8

Tipologia immobile/catasto: Sez. T, foglio 4, p.c.n. 1630/36 sub 39, categoria catastale C/2  
(locale di sgombero), superficie cat. totale 22 mq.

Prezzo pagato: Euro 11.000,00

Valore unitario: Euro 11.000,00 / 22 mq. = 500,00 Euro/mq.

Come da stralcio contratto di seguito riportato:

**DESCRIZIONE TAVOLARE:**  
**PARTITA TAVOLARE 2076 di Servola, corpo tavolare 1°:** ente indipendente costituito da magazzino sito al seminterrato della casa civici nn. 12/2 e 12/3 di Via Baiamonti (catastalmente indicato in Via Salvore n. 8), costruito sulla Partita Tavolare 1973 di Servola, marcato "C" in verde, come da Piano archiviato in Atti Tavolari sub G.N. 340/58, con:  
- 8/1000 p.i. della P.T. 1973 di Servola (p.c. 1630/36, casa e corte civ. nn. 12/2 e 12/3 di Via Baiamonti, anagr. 1389 - 1390 di Servola).

**Catasto Fabbricati di Trieste:**

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Comune di Trieste - Sezione Urbana T, Foglio 4, Particella 1630/36, Subalterno 39, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 19 mq., Superficie Catastale Totale 22 mq., Rendita Catastale Euro 44,16.

**Art. 3 - PREZZO E QUIETANZA**

Le parti dichiarano che la vendita è stipulata per il prezzo, convenuto a corpo, di Euro 11.000,00 (undicimila virgola zero centesimi) che l'acquirente versa al venditore, il quale rilascia quietanza.



**TERZA COMPRAVENDITA:**

Anno/data rogito: 12/04/2019

Notaio rogante: M. Paparo, In atti tavolari al G.N. 4340/2019

Ubicazione immobile: via Baiamonti 3

Tipologia immobile/catasto: Sez. T, foglio 4, p.c.n. 1630/17 sub 1, categoria catastale C/1 (locale d'affari), superficie cat. totale 191 mq.

Sez. T, foglio 4, p.c.n. 1630/17 sub 2, categoria catastale C/6 (box auto), superficie cat. totale 157 mq.

Sez. T, foglio 4, p.c.n. 1630/17 sub 30, categoria catastale C/2 (locale di sgombero), superficie cat. totale 526 mq.

Prezzo pagato: Euro 370.000,00

Valore unitario: Euro 370.000,00 / (191 + 157 + 526 mq.) = 423,34 Euro/mq.

Come da stralcio contratto di seguito riportato:

**PREZZO**  
**ARTICOLO 2** - Il prezzo di vendita è convenuto in complessivi Euro 370.000,00 (trecentosettantamila virgola zero zero) oltre all'IVA in regime di reverse charge, come meglio in seguito indicato, come segue:

VEDERE PAGINA SUCCESSIVA

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI

**ARTICOLO 15** - **Locale d'affari** con vano montacarichi sito al pianoterra della casa in Trieste civico numero 3 di Via Antonio Baiamonti censito nel **c.t. 1° della P.T. 7298 di Servola** marcato "1" in verde nel piano in atti tavolari sub G.N. 7730/78 con le congiunte 1085/10.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 1529 di Servola (p.c.n. 1630/17, fondo e parti comuni dell'edificio).

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste Territorio l'immobile è censito alla sezione T, foglio 4, particella 1630/17, subalterno 1, Via Antonio Baiamonti, civico numero 3, piano T, **zona censuaria 2, categoria C/1, classe 16, metri quadri 179, superficie catastale 191 mq**, Rendita Catastale Euro 9.706,81:

- pertinente **autorimessa con vano ufficio** sita al pianoterra della casa in Trieste civico numero 3 di Via Antonio Baiamonti censita nel **c.t. 1° della P.T. 7299 di Servola** marcata "2" in rosso nel piano in atti tavolari sub G.N. 7730/78 con le congiunte 728/10.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 1529 di Servola.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste Territorio l'immobile è censito alla sezione T, foglio 4, particella 1630/17, subalterno 2, Via Antonio Baiamonti, civico numero 3, piano T, **zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, metri quadri 105, superficie catastale 157 mq**, Rendita Catastale Euro 585,66:

- pertinente **lastrico solare** sito al pianoterra della casa in Trieste civico numero 3 di Via Antonio Baiamonti censito nel **c.t. 1° della P.T. 7300 di Servola** marcato "3" in giallo nel piano in atti tavolari sub G.N. 7730/78 con le congiunte 185/10.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 1529 di Servola.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste Territorio l'immobile è censito alla sezione T, foglio 4, particella 1630/17, subalterno 3, Via Antonio Baiamonti, civico numero 3, piano T, **zona censuaria 2, categoria lastrico solare - F/5;**

- pertinente **magazzino con ripostiglio, montacarichi con annesso impianto sala macchine, locali illuminazione d'emergenza con rampa scale di collegamento con il piano superiore ed intercapedine circostante il magazzino** sito nello scantinato della casa in Trieste civico numero 3 di Via Antonio Baiamonti censito nel **c.t. 1° della P.T. 7327 di Servola** marcato "30" in verde nel piano in atti tavolari sub G.N. 7730/78 con le congiunte 726/10.000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 1529 di Servola.

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste Territorio l'immobile è censito alla sezione T, foglio 4, particella 1630/17, subalterno 30, Via Antonio Baiamonti, civico numero 3, piano S1, **zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, metri quadri 442, superficie catastale 526 mq**, Rendita Cata-

**QUARTA COMPRAVENDITA (unità abitativa, stabile adiacente):**

Anno/data rogito: 18/10/2022

Notaio rogante: M. Paparo; In atti tavolari al G.N. 12472/2022

Ubicazione immobile: via Baiamonti 47

Tipologia immobile/catasto: Sez. T, foglio 4, p.c.n. 1630/9 sub 1, categoria catastale A/3  
(alloggio), superficie cat. totale 36 mq.

Prezzo pagato: Euro 20.000,00

Valore unitario: Euro 20.000,00 / 36 mq. = 555,00 Euro/mq.

Come da stralcio contratto di seguito riportato:

**DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

- Alloggio sito al piano terra della casa in Trieste civico numero 47 di Via Antonio Baiamonti (tavolarmente civico numero 15 di Via Antonio Baiamonti) censito nel c.t. 1° della P.T. 11765 di Servola marcato "1" in rosso nel piano in atti tavolari sub G.N. 7886/2005 con le congiunte 49,67/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2543 di Servola (p.c.n. 1630/9, fondo in parti comuni dell'edificio).

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trieste Territorio l'immobile è censito alla sezione T, foglio 4, particella 1630/9, subalterno 1, Via Antonio Baiamonti, civico numero 47, piano T, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, vani 3, superficie catastale 36 mq, Rendita Catastale Euro 371,85;

**PREZZO E PAGAMENTO**

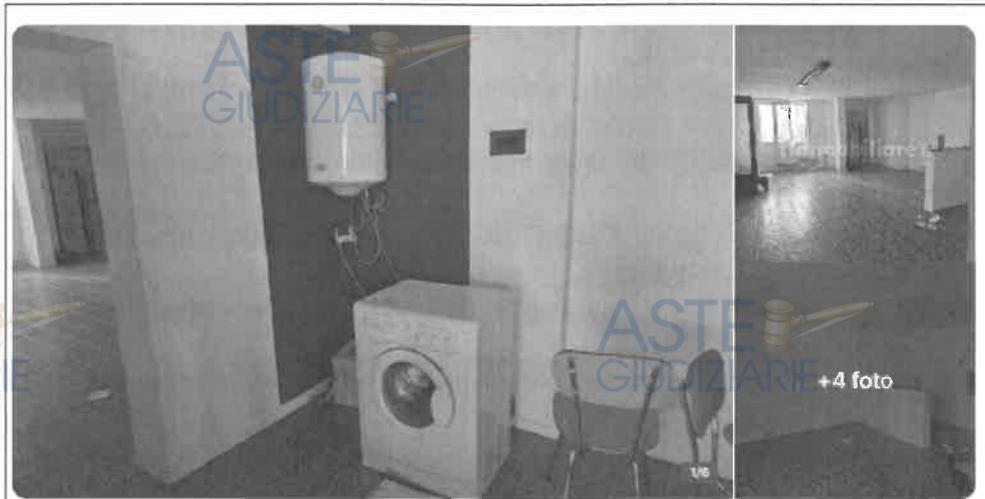
**ARTICOLO 3** - Il prezzo della presente vendita è convenuto in Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero).

Ai fini fiscali la parte acquirente richiede che la base imponibile del presente atto, ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore del compendio immobiliare pari ad Euro 26.600,00 (ventiseimilaseicento virgola zero zero) determinato dalla perizia

Come da riscontri sopra riportati, è evidente che:

- a) la localizzazione non risulta particolarmente apprezzata dal mercato immobiliare per le tipologie immobiliari come reperite a livello di compravendite;
- b) praticamente in tutti i casi di compravendita aventi ad oggetto immobili a destinazione “non abitativa”, il valore unitario medio non è mai risultato superiore ad Euro 520,00/mq., mentre nel caso dell'alloggio – per quanto non comparabile con il magazzino di proprietà Favaretto – si è raggiunto il valore unitario di Euro 555,00/mq.;
- c) è quindi evidente come tali valori, assieme ad altri simili riscontrati nell'ambito di un maggior contesto zonale, contribuiscano alla formazione dei valori medi statistici tabellari eseguiti dall'Agenzia delle Entrate di cui alle Tabelle O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) già riportate in sede di Relazione peritale da parte dello scrivente, comunque non avendo riscontrato alcuna vendita relativa a “negozi/locali d'affari” propriamente destinati secondo tale tipologia;
- d) in più, anche l'effettuazione di una ricerca di immobili offerti in vendita su un sito specializzato (Immobiliare.it) ha fornito un parametro “valore/mq.” del tutto simile a quello assunto dallo scrivente in sede peritale (vedi pagina successiva), addirittura evidenziando una diminuzione di prezzo del 7,7%, ad Euro 1.000,00/mq. per un'unità immobiliare in condizioni certamente superiori rispetto a quella oggetto di stima:

https://www.immobiliare.it/annunci/119292641/



**Magazzino - Deposito in Vendita**  
 Trieste - Salomoni - Villanova

**€ 60.000**  
 € 95.000 (-37%)

80 m<sup>2</sup>

1 bagno

**Nota:** Inserisci una nota, la vedrai solo Tu

sky wifi Sky Wifi e la TV di Sky  
 L'offerta per la casa che include contenuti e connessioni

SCOPRI LA ORA

Annuncio aggiornato il 26/03/2025

**Descrizione**

**Riferimento:** BONCOMITO

**LOCALE USO MAGAZZINO LABORATORIO UFFICIO**

Proponiamo in vendita un magazzino nel comune di Trieste, situato in una zona comoda e ben servita da scuole e supermercati. L'immobile, della superficie di 60mq e composto da 3 vani, è ideale per un uso ufficio o laboratorio. Il prezzo di vendita è di 65.000 EUR. Trattasi di una soluzione ottimale per chi desidera avere a disposizione tutti i servizi necessari per gestire al meglio la propria attività.

**Caratteristiche**

<b>Contratto:</b> vendita	<b>Tipologia:</b> Magazzino - Deposito
<b>Superficie:</b> 60 m <sup>2</sup>	<b>Locali:</b> 1 bagno
<b>Disponibilità:</b> Libero	

**Informazioni sul prezzo**

Prezzo € 60.000

Prezzo al m<sup>2</sup> 1.000 €/m<sup>2</sup>

Firmato Da: VELLANI GIANCARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3ab166

Sulla sconta di quanto sopra premesso ed evidenziato, appare dimostrato come il valore assunto dal C.T.U. in sede peritale, per la tipologia “locale d'affari” – C/I (qual è quella attualmente propria dell'immobile di via Baiamonti 43/A, ancorchè di fatto risultando un “magazzino/locale di deposito” in luogo di un “locale d'affari” nel senso letterale del termine) risulti in tutto e per tutto coerente sia con i dati derivanti da compravendite effettivamente avvenute – e sopra riportate – che con le attuali proposte di mercato.

Richiamando ora la tabella O.M.I. relativa al medesimo ambito come considerata in sede peritale (rif. 2° semestre 2023)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2				
Provincia: TRIESTE				
Comune: TRIESTE				
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO				
Codice di zona: B1				
Microzona catastale n.: 1				
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico				
Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	600	L
Negozi	NORMALE	750	1250	L

ed aggiornando la stessa con le ulteriori tabellazioni nel frattempo pubblicate, e relative al secondo semestre 2024 come di seguito riportata,

<b>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</b>				
<b>Risultato Interrogazioni : Anno 2024 - Semestre 2</b>				
<b>Provincia:</b> TRIESTE				
<b>Comune:</b> TRIESTE				
<b>Fascia/zona:</b> Semicentrale/SAN GIACOMO - CHIARBOLA - SERVOLA - MONTE SAN PANTALEONE				
<b>Codice di zona:</b> C2				
<b>Microzona catastale n.:</b> 6				
<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni di tipo economico				
<b>Destinazione:</b> Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici
		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	900	1500	L
Magazzini	NORMALE	350	600	L
Negozi	NORMALE	600	1000	L

si nota il calo dei valori unitari sia per la tipologia immobiliare “negozi”, scesi da Euro 750,00 – 1.250,00 quali valori “min/max” nel secondo semestre 2023 ad Euro 600,00 – 1.000,00 quali valori “min/max” nel secondo semestre 2024 che per quella dei “magazzini” veri e propri.

Considerando ora A TITOLO ESEMPLIFICATIVO il **parametro tabellare massimo** relativo al secondo semestre 2023, e quindi assumendo il dato unitario di riferimento di Euro **1.250,00/mq.** (comunque superiore del 25% rispetto sia alle effettive offerte zonali di immobili similari, come da sito



“immobiliare.it” che al dato statistico di cui alle tabelle O.M.I. per il secondo semestre 2024), avremo che:

**valore locale d'affari P.T. 37733 di Trieste**

= Euro 1.250,00/mq. x 31 mq. = **Euro 38.750,00**

ogni altro valore essendo frutto di valutazioni personali non parametrabili e prive di riscontri “a supporto”



Il Tecnico.

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 10 aprile 2025

