

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Tipo controversia: divisione di beni immobili caduti in successione	
promossa da: XXXXXXXX Yyyyyyy con l'avv. G. Yxyxy, del Foro di Trieste	Ruolo Generale → 3732/2020
	Giudice → dott. G. Carlesso
contro	Udienza → <u>26/03/2025</u>
XXXXXXXX Xyxy con gli avv.ti L. /VVV e M.R. +-+-, del Foro di Trieste	
C.T.U. nominato: →	dott. Giancarlo Vellani

PRINCIPALI EVIDENZE

1	Data conferimento incarico →	via PEC dd. 09/10/2024
2	Data prestazione giuramento →	28/11/2024
3	Quesito demandato all'Esperto ↓	
<p>Il C.T.U., letti gli atti e i documenti di causa, esegua ...<i>stima degli immobili</i></p> <p>a) magazzino sito in Via Baiamonti 43/A (locato a &%& S.r.l. amm. O@O@O _ _ _ _) – catasto fabbricati, sezione T, foglio 4, particella 1630/28 sub. 1, zona censuaria 2, C/1, classe 5, mq.</p>		

	<p>57, rendita 579,93; P.T. 1794 c.t. 1 del C.C. di Servola;</p> <p>b) terreno sito a San Dorligo della Valle, catasto terreni, foglio 4, particella 2424, categoria vigneti, classe 4, are 7 ca 45, rendita 5,39, P.T. 685 c.t. 7 del C.C. di San Dorligo della Valle, pct 2424; si tratta del terreno sito a San Dorligo della Valle identificato al tavolare in P.T. WEB 264 di San Dorligo della Valle che corrisponde alle risultanze del libro maestro aggiornato al 14/11/2020, P.T. WEB 264, c.t. 1, pct 1978/1 vigna e pct 1979 vigna (da P.T. 1585 c.t. 1</p>			
4	Consulenti di parte →	<p>Per parte attrice XXXXXXXX Yyyyyyy:</p> <p style="text-align: right;">nessun c.t.p. nominato</p> <p>Per parte convenuta XXXXXXXX Xyxy:</p> <p style="text-align: right;">nessun c.t.p. nominato</p>		
5	Ricerche/verifiche svolte presso:	<p>Analisi documentale (ufficio tavolare di Trieste, A.d.E. Trieste – ufficio del Catasto, ufficio tecnico del Comune di Trieste, P.R.G. di San Dorligo della Valle), sopralluogo in natura, ricerca elementi comparativi</p>		
6	Data inizio operazioni:	11/12/2024	Alla presenza di:	///
	Data 1° sopralluogo:	11/12/2024	Alla presenza di:	///
7	Invio relazione preliminare via email alle Parti: →	18/12/2024		

RELAZIONE TECNICO-PERITALE

Premessa:	
------------------	--

Il quesito cui il C.T.U. è stato chiamato a rispondere prevede l'attribuzione di valori immobiliari agli immobili caduti in successione, il primo dei quali, costituente il cespite di maggior rilievo economico relativo, identifica un vano "locale d'affari/magazzino" al pianoterra del civ. 43/a di via Baiamonti, mentre il secondo immobile è invece dato da 2 particelle di terreno localizzate nell'area del comune amministrativo di S. Dorligo della Valle, aventi caratteristiche di "non-edificabilità" e perciò portatrici di valori del tutto residuale.

Di seguito verrà esposta l'intera opera del Tecnico Giudiziario, tratteggiando singolarmente ciascun cespite immobiliare:

Operatività	
--------------------	--

1°) LOCALE D'AFFARI VIA BAIAMONTI 43/a

[A LIVELLO TAVOLARE](#) detto immobile risulta censito in:

<u>PARTITA TAVOLARE 1794 DI SERVOLA</u>
--

Corpo tavolare 1°

Ente indipendente costituito dal locale d'affari sito al pianoterra della casa civ.

11/1 di via Baiamonti (**ora 43/a, nota del C.T.U.**) composto da un ambiente ripostiglio e cesso nello scantinato, il tutto marcato "A" ed segnato in verde nel piano al **G.N. 4477/1953**, con 1000/1.000 p.i. del c.t. 1 della P.T. 1702 di Servola ex art. 1117 Cod. Civ.

Proprietà:***Pres. 08/08/2012 G.N. 8953 (titolo di provenienza: successione mortis causa)***

XXXXXXXX Yyyyyyy (TS 26/11/1956)

con ½ p.i.

XXXXXXXX Xyxy (TS 29/03/1960)

con ½ p.i.

Aggravi:***Pres. 24/06/2002 G.N. 7709 - principale***

Intavolato diritto di ipoteca a favore Banca @@@@ @@@@ per Euro 66.000,00 di cui Euro 44.000,00 di capitale, spese, interessi ed accessori come da titolo a peso del presente ente e sue p.i.

Accessoria: P.T. 1702 Servola

Pres. 19/02/2028 G.N. 1784

Annotato pignoramento tavolare promosso da X@X@X X@X X@X@X@ per l'esazione del credito di Euro 8.829,35 oltre spese, interessi e successive occorrenze

Situazione aggiornata alla data del 18/12/2024**A LIVELLO CATASTALE** la specifica unità immobiliare risulta censitacome di seguito presso il **Catasto dei Fabbricati:**

Identif	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq,	Rendita
T/4	1630/28	1	v. Baiamonti 43/a	T	2	C/1	5	57 mq.	60 mq. 1	579,93
Intestatari →		XXXXXXXX Yyyyyyy (TS 26/11/1956) con ½ p.i.								
		XXXXXXXX Xyxy (TS 29/03/1960) con ½ p.i.								



Gli intestatari tavolari **sono coincidenti** con gli intestatari iscritti a livello catastale e la quota di proprietà degli intestatari indicata nelle visure è congruente tra i 2 uffici.

A LIVELLO COMUNALE, il palazzo 43 di via Baiamonti, al pianoterra del quale è ricavato lo specifico locale d'affari risulta essere stato realizzato a seguito di Licenza edilizia Prot. corr. 597/1-51 - 09/07/1951, così essendo antecedente alla data del 01/09/1967.

L'Agibilità, relativa all'intero palazzo, risulta essere stata rilasciata con molteplici provvedimenti dal Comune di Trieste (sub prot. corr. n. prot. corr. n. 597/9-1951 dd. 31/07/1953 relativamente a ad *...abitare nei piani dal 1°, al 4° della casa...*

PIANO REGOLATORE GENERALE:

ininfluente in quanto non in presenza di terreni

INQUADRAMENTO DESCRITTIVO

- **tecnica costruttiva e caratteristiche strutturali generali:** palazzo di vetustà ormai settantennale realizzato mediante strutture portanti in cemento armato (pilastri, travi e "setti" murari verticali), murature di tamponamento perimetrali verosimilmente in blocchetti di laterizio, intonacate e trattate con rivestimento applicato a frattazzo; murature divisorie interne in laterizio, solai interpiano in laterocemento, tetto a falde inclinate con copertura in coppi;



- **localizzazione:** ambito periferico scarsamente apprezzato sotto l'aspetto commerciale in quanto non interessato da flussi pedonali importanti, a maggior ragione se, come nel caso di specie, l'unità è localizzata in un braccio viario trasversale cieco; collocazione a circa 3-3,5 km. dal centro cittadino; presenza di infrastrutture commerciali di natura quasi esclusivamente rionale praticamente solo "fronte via Baiamonti";



- **locale d'affari:**

l'unità immobiliare locale d'affari, sita al pianoterra, si risolve in un unico vano a conformazione grossomodo rettangolare di dimensioni interne non superiori a 57 mq. effettivi per circa 3,50 mt. di altezza interna, cui si aggiunge il vano "cesso" esterno, in corte condominiale interna e quindi disgiunto dal locale d'affari, essendo raggiungibile solamente uscendo da quest'ultimo ed accedendo alla corte; **tale vano non è indicato/compreso a livello della planimetria catastale, che sarà quindi da aggiornare con l'inserimento di tale ambiente**, per un costo onnicomprensivo di Euro 600,00



Di fatto, tale unità immobiliare "*locale d'affari*" si riduce ad un semplice vano destinato (e destinabile) **unicamente quale mero deposito/magazzino**, non direttamente affacciato sulla via Baiamonti ma interno ad essa, risultando raggiungibile percorrendo un breve tratto di viabilità (circa 25-30 metri) che si diparte perpendicolarmente dalla menzionata viabilità.





Il locale d'affari è delimitato, rispetto all'antistante stradello di accesso, da serramenti in vetroalluminio di pluriennale vetustà, chiusi da serrande avvolgibile in metallo.

La pavimentazione del vano è in marmette di granagliato lapideo lucidato, mentre le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate (l'ultima tinteggiatura essendo stata eseguita da ormai moltissimi anni), con evidente presenza di almeno 2 rilevanti fenomeni di spandimento/infiltrazione.

Le finiture generali sono normali in rapporto alla destinazione quale "deposito/magazzino", essendo in presenza di un'entità comunque da riammodernare, mentre l'esigua metratura limita le capacità di immagazzinamento, non vedendo, allo stato attuale, possibilità di utilizzare l'immobile quale sede amministrativa/ufficio di qualche attività artigianale con scarso afflusso di pubblico.

- **condizione di manutenzione dell'intera realtà:** sufficienti; da riammodernare;
- **serramentistica esterna:** in vetroalluminio, di posa datata;
- **serramentistica interna:** assente;
- **impianto elettrico:** impianto da rivisitare;
- **impianto termico:** non riscontrato;
- **impianto di climatizzazione:** non presente;
- **luminosità complessiva:** ininfluyente;





SITUAZIONE LOCATIVA

Riscontrata presenza di un contratto di locazione avente natura non abitativa (e perciò commerciale, di durata 6+6), privo di data di stipula ma regolarmente registrato a Trieste il 18/02/2014 num. 914 serie 3 **concluso tra il solo sig. XXXXXXXX Yyyyyyy** quale locatore e **tale soc. &%& s.r.l.**, avente decorrenza dal giorno 01/02/2014 e “primo termine” al 31/01/2020 (oltre rinnovo automatico).

Il tutto a fronte di un canone annuo allora indicato in Euro 4.440,00 (corrispondente ad Euro 370,00/mese).

Esaminato tale documento, il C.T.U. evidenzia come all’art. 19 del medesimo sia previsto il diritto di locazione a favore della parte conduttrice in caso di vendita dell’immobile, come da artt. 38, 39 e 40 L. 392/78 (c.d. Legge Equo Canone).

PARAMETRI DI STIMA

Superficie considerata ai fini di stima: verrà assunta la “superficie catastale totale” come espressa nei dati di visura catastale e perciò pari a 60 mq., comprensiva dell’area del cortile in quanto già opportunamente ridotta.

Stante la specificità dell’immobile, e soprattutto l’esigua metratura utile (fattore essenziale ai fini dell’esercizio di un’attività commerciale), l’individuazione del valore unitario verrà determinata all’interno delle tabellazioni O.M.I.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1				
Provincia: TRIESTE				
Comune: TRIESTE				
Fascia/zona: Semicentrale/SAN GIACOMO - CHIARBOL - SERVOLA MONTE SAN PANTALEONE				
Codice di zona: C2				
Microzona catastale n.: 6				
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico				
Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	900	1550	L
Magazzini	NORMALE	300	600	L
Negozi	NORMALE	600	950	L

Un tanto premesso, e stanti le condizioni dell'unità immobiliare oggetto di stima come riscontrate e documentate, il valore di riferimento al mq. assunto dall'Esperto stimatore sarà pari ad **Euro 500,00/mq. per quanto al locale d'affari:**

avremo pertanto che:

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

$$= \text{Euro } 500,00/\text{mq.} \times 60 \text{ mq.} = \text{Euro } \mathbf{30.000,00}$$

A detrarre per regolarizzazione catastale vano "cesso" = **- Euro 600,00**

Per un valore complessivo pari ad Euro 29.400,00

2°) AREE TERRENO

A LIVELLO TAVOLARE le 2 particelle risultano censite in:

PARTITA TAVOLARE WEB 264 DI S. DORLIGO DELLA VALLE

p.c.n. 1978/1 - vigna

p.c.n. 1979 vigna

(entrambe provenienti dalla P.T. 1585 di S. Dorligo della Valle giusta trasposizione con G.N. 10206/2019)

Proprietà:

Pres. G.N. 10032/1994 (*titolo di provenienza: successione mortis causae*)

Pres. G.N. 8953/2012 (*titolo di provenienza: successione mortis causae*)

XXXXXXXX Yyyyyyy (TS 26/11/1956) con ½ p.i.

XXXXXXXX Xyxy (TS 29/03/1960) con ½ p.i.

Aggravi:

nessun aggravio ipotecario o altro peso attivo a carico delle presenti entità.

Situazione aggiornata alla data del 18/12/2024

A LIVELLO CATASTALE la specifica unità immobiliare risulta censita come di seguito presso il **Catasto dei Terreni:**

Comune Censuario di S. Dorligo della Valle							
F.M.	p.c.n.	P.T	qualità	classe	area	R.D.	R.A.
3	1978/1	/	Vigneti	4	569	4,11	3,53
3	1979	/	Vigneti	4	529	3,82	3,28
Intestatari →		XXXXXXXX Yyyyyyy (TS 13/04/1960)				con ½ p.i.	
		XXXXXXXX Xyxy (TS 11/04/1965)				con ½ p.i.	

Gli intestatari tavolari **sono coincidenti** con gli intestatari iscritti a livello catastale e la quota di proprietà degli intestatari indicata nelle visure è congruente tra i 2 uffici.

A LIVELLO COMUNALE: nessun progetto/concessione edilizia risulta in essere per le suddette entità pp.cc.nn. 1978/1 e 1979 (adiacenti tra loro), nulla essendo edificato al di sopra di esse.

PIANO REGOLATORE GENERALE: entrambe le particelle sono inquadrate entro l'ambito della "zona omogenea E5", che corrisponde alle aree di prevalente interesse agricolo, le cui principali prescrizioni sono:

La superficie aziendale minima per l'edificazione è di 10.000 mq. per gli interventi di cui alle seguenti lettere b) e c);

Il lotto minimo edificabile è di 2000 mq. per gli interventi di cui alla seguente lettera d), tutti ricadenti in zona omogenea E5.

Sono ammessi:

- a) per gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, il restauro, la conservazione tipologica, la ristrutturazione edilizia e gli interventi sugli edifici residenziali esistenti di cui all'art. 6.9 delle presenti norme, la sistemazione e manutenzione straordinaria delle relative aree di pertinenza;
- b) la nuova realizzazione di edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze, comprese quelle derivanti dalle attività agrituristiche, dei soggetti aventi titolo secondo le definizioni ed i disposti delle leggi vigenti in materia, con le deroghe ammesse dalla legge, con riferimento alla superficie aziendale come definita all'art. 8.4;
- c) per i soggetti aventi titolo secondo le definizioni ed i disposti delle leggi vigenti in materia, con le deroghe ammesse dalla legge, la nuova realizzazione di strutture aziendali agricole, con riferimento alla superficie aziendale, come definita all'art. 8.4.
- d) la nuova realizzazione di depositi agricoli. La superficie del lotto edificabile potrà essere formata anche commassando una superficie minima di lotti contigui pari a 1000 mq. con una superficie di ulteriori 4000 mq., corrispondente a lotti anche non contigui ma obbligatoriamente ricadenti in zona omogenea E5 e/o E4 all'interno del territorio comunale. Il commassamento, quale vincolo di pertinenzialità, dovrà essere trascritto tavolarmente evidenziando la servitù a favore del lotto minimo di 1000 mq e a peso dei lotti concorrenti alla formazione dei 4000 mq, sui quali non potranno essere eseguiti altri depositi agricoli.

Per gli edifici di cui alla lettera b) l'indice di fabbricabilità non dovrà essere superiore a 0,03 mc./mq. L'altezza massima sarà di 7 ml. L'indice massimo di fabbricabilità fondiaria potrà essere di 0,05 mc./mq. solo se da apposita convenzione risulti che il fondo sul quale si trova l'edificio per la residenza è destinato permanentemente a coltivazioni specializzate viticole, orticole, frutticole o floricole e che sono state eseguite le necessarie opere di piantagione e di sistemazione. La concessione dell'indice di 0,05 mc./mq. è subordinata al parere dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

Per gli edifici di cui alla lettera c) l'indice massimo di copertura è pari al 10% della superficie del lotto di fabbrica minimo o della superficie minima dei lotti contigui. L'altezza massima sarà



di 7 ml. Solamente per gli edifici di cui alla lettera c) sono ammesse le costruzioni interrato eccedenti la sagoma dell'edificio sovrastante, fino al doppio della superficie coperta fuori terra.

La distanza minima dalle strade pubbliche o di uso pubblico degli edifici di cui alle lettere b) e c) sarà di 5 ml. La distanza per il calcolo della sagoma limite sarà pari a 1,5 h e comunque non inferiore a 5 ml.

I depositi agricoli di cui alla lettera d) sono regolamentati dalle seguenti norme:

- superficie coperta pari a 1/150 della superficie del lotto fino ad un massimo di 25 mq.;
- altezza, come di seguito definita, non superiore a 2,40 ml.;
- sono ammessi gli interrati con sagoma non eccedente l'edificio sovrastante;
- distanze dai confini da Codice Civile;
- distanza dagli edifici, compresi altri depositi agricoli anche in lotti contigui, non inferiore a 3 ml., con il divieto di costruire in aderenza;
- distanza dalle strade pubbliche o di uso pubblico non inferiore a 4 ml., salvo diverse prescrizioni del Codice della Strada.

La superficie coperta del deposito agricolo è costituita dalla somma delle superfici del fabbricato, misurata al perimetro esterno e da quella data dalla proiezione, sul piano orizzontale, delle falde di copertura, se queste sono aggettanti dalla muratura perimetrale per più di 30 cm. Essa va a sommarsi alla superficie coperta degli edifici di cui alla lettera c) per il calcolo dell'indice massimo di copertura.

L'altezza del deposito agricolo viene calcolata con le modalità del Regolamento Edilizio Comunale.

Su ogni lotto è consentita la costruzione di un solo deposito agricolo.

Ne consegue che, allo stato attuale, è inibita qualsiasi attività edificatoria a fini

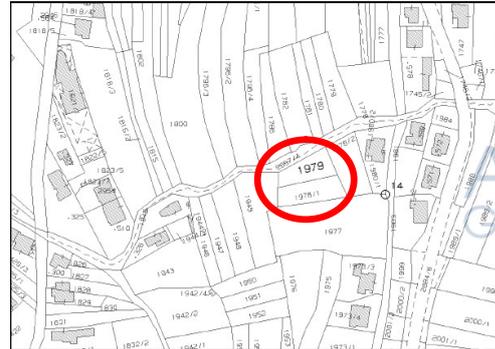
residenziali essendo ambedue le pp.cc.nn. destinate all'attività agricola.

INQUADRAMENTO DESCRITTIVO

- **tecnica costruttiva e caratteristiche strutturali:** ///

- **localizzazione:** ambito del tutto marginale al di fuori dal centro abitato del piccolo borgo sub-carsico; il tutto individuato come di seguito:





- **descrizione:** appezzamenti indistinti ed indistinguibili tra loro, lasciati in parte alla vegetazione spontanea (quasi esclusivamente alberata) e con presenza di piantumazioni di viti da uva. Entrambe le aree sono giuridicamente intercluse non avendo diretto accesso alla pubblica via, essendo la sola p.c.n. 1979 a diretto contatto, su un lato, con la p.c.n. 2867/4 catastalmente censita quale “acque fondiario”.

Le 2 particelle 1978/1 e 1979 si sviluppano su una superficie catastale pari a mq. 1.098, interamente classificati “vigneto”.

PARAMETRI DI STIMA

Non essendo passibili di autonomo sfruttamento edilizio ai sensi del Piano Regolatore, ed anzi stante la specifica inclusione delle 2 entità all'interno dell'ambito agricolo E5 del vigente Piano Regolatore, l'unica valutazione oggettivamente eseguibile sarà riferita ai Valori Agricoli Medi per la provincia di Trieste per l'anno 2023 in quanto applicabile – anche con riferimento a quest'anno – ai terreni a destinazione inequivocabilmente

agricola; il tutto come da tabellazione sotto riportata, con relativo valore di stima riportato nella colonna di destra:

F.M.	p.c.n.	qualità	Area (mq.)	Valore Agricolo Medio unitario	Valore (area x V.A.M.)
3	1978/1	Vigneti	569	86.000,00/ettaro	4.893,40
3	1979	Vigneti	529	86.000,00/ettaro	4.549,40
					9.442,80

DIVISIBILITA' – FORMAZIONE LOTTI

Stante quanto esposto nelle pagine che precedono, **l'intero asse immobiliare** oggi condiviso al 50% tra i germani XXXXXXXX Yyyyyyy e XXXXXXXX Xyxy **esprime un valore complessivamente pari ad Euro 38.842,80** (dato da Euro 29.400,00 + Euro 9.442,80).

In tal ottica NON appare possibile formare 2 lotti di valore similare (Euro 19.421,40) ai fini della divisione in natura del compendio immobiliare in rapporto alle quote in capo ai coeredi, se non ricorrendo a conguagli in denaro addirittura superiori al valore stimato per le pp.cc.nn. 1978/1 e 1979.

Stante il termine concesso per lo svolgimento dell'incarico (giorni 60 a far data dall'inizio delle operazioni, dato per il giorno 11/12/2024 – scadenza 09/02/2025) ed il termine di 15 giorni da tale data per le Parti **1** per proporre le proprie Osservazioni alla Relazione preliminare (e quindi entro la scadenza del

1 in persona dei rispettivi Legali stante l'assenza di cc.tt.pp. ritualmente nominati



24/02/2024), alla data della presente Relazione definitiva (11/03/2025) nessuna delle Parti aveva trasmesso alcunchè allo scrivente C.T.U.

Alla data del 12 marzo 2025, 91esimo giorno dall'inizio delle operazioni peritali (stante il termine di complessivi giorni 90 assegnato al C.T.U. per l'espletamento dell'incarico, compresi i termini per la trasmissione alle parti, quelli per le "osservazioni" e per le controdeduzioni), nessuna delle Parti contrapposte nella presente vertenza ha proposto "osservazioni" alla Relazione preliminare del C.T.U.

Il Tecnico.

(Dott. Giancarlo Vellani)



Trieste, 18 dicembre 2024 – 12 marzo 2025

Allegati:

- Fotografie locale d'affari civ. 43/a di via Baiamonti e pp.cc.nn. 1978/1 E 1979 di S. Dorligo della Valle;
- Planimetria **tavolare** locale d'affari civ. 43/a di via Baiamonti;
- Planimetria **catastale** locale d'affari civ. 43/a di via Baiamonti;
- Stralcio mappa catastale pp.cc.nn. 1978/1 E 1979 di S. Dorligo della Valle;

