

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Tipo controversia: divisione di beni immobili caduti in successione		
promossa da: XXXXXXXX YYYYYY con gli avv.ti E. Zyzyzyz e M. @@@@@, entrambi del Foro di Trieste	Ruolo Generale →	423/2023
XXXXXXXX X@x@x@ con l'avv. A. Xwxwxw, Foro di Trieste	Giudice →	dott. G. Carlesso
contro	Udienza →	<u>06/03/2025</u>
C.T.U. nominato: →		
<u>dott. Giancarlo Vellani</u>		

PRINCIPALI EVIDENZE

1	Data conferimento incarico →	via PEC dd. 13/06/2024
2	Data prestazione giuramento →	09/07/2024
3	Quesito demandato all'Esperto	↓
<p style="text-align: center;"> <i>Il C.T.U., letti gli atti e i documenti di causa, esegua ...stima degli immobili caduti in successione, specificando anche l'epoca di eventuali lavori di manutenzione/ristrutturazione, il loro ammontare così come risulta dai documenti già in atti, con valutazione</i> </p>		



	<i>comparativa ai fini della loro eventuale vendita a terzi; esegua inoltre ...valutazione della divisibilità degli immobili e degli eventuali costi da sostenere per realizzarla.</i>	
4	Consulenti di parte →	<p><u>Per parte attrice</u> XXXXXXXX YYYYYY: c.t.p. geom. A. Abcdefg</p> <p><u>Per parte convenuta</u> XXXXXXXX YYYYYY: c.t.p. p.ed. E. Hilmno</p>
5	Ricerche/verifiche svolte presso:	Analisi documentale (ufficio tavolare di Trieste, A.d.E. Trieste – ufficio del Catasto, ufficio tecnico del Comune di Trieste), sopralluogo in natura, ricerca elementi comparativi
6	<p>Data inizio operazioni: 22/07/2024</p> <p>Data 1° sopralluogo: 24/07/2024</p> <p>Data 2° sopralluogo: 18/10/2024</p> <p>Data riunione con i cc.tt.pp. per tentativo di conciliazione: 08/11/2024</p>	<p>Alla presenza di: ///</p> <p>Alla presenza di: entrambi i cc.tt.pp. come nominati, sigg.ri XXXXXXXX YYYYYY e X@x@x@ in persona</p> <p>Alla presenza di: entrambi i cc.tt.pp. come nominati, sig. XXXXXXXX X@x@x@ in persona</p> <p>Alla presenza di: entrambi i cc.tt.pp. come nominati</p>
7	Invio relazione preliminare via email alle Parti: →	22/01/2025

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 (dato dall'immobile di via Polesini 8/1), identificato da un fabbricato a 2 livelli di piano con ampio giardino, già diviso condominialmente in quanto ripartito in n. 2 autonome unità immobiliari a destinazione abitativa – ciascuna portatrice di propria quota di comproprietà millesimale – oltre ad un vano esterno “uso magazzino/cantina”).

Il secondo immobile è invece costituito da un piccolo locale d'affari sito alla base della via delle Settefontane, identificandosi come entità “minore” nell'ambito dei beni in comproprietà tra le Parti qui contrapposte.

Il terzo ed ultimo cespite è costituito da 2 particelle di terreno localizzate nell'area del comune amministrativo di S. Dorligo della Valle, aventi caratteristiche di “non-edificabilità” e perciò assumendo valenza del tutto residuale.

Nell'ambito di tale vertenza il C.T.U. è stato chiamato anche ad esprimere un giudizio di divisibilità degli stessi beni oltre ad analizzare eventuali lavorazioni eseguite sugli stessi a fini manutentivi; di seguito verrà esposta l'intera opera del Tecnico Giudiziario, tratteggiando singolarmente ciascun cespite immobiliare, avendo compiuto anche il previsto tentativo di conciliazione:

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE



Il tentativo di conciliazione per la presente vertenza è stato espletato in data 06/12/2024 presso lo studio dello scrivente, alla presenza di entrambi i cc.tt.pp. come nominati, traendone esito negativo, nel senso che, pur avendo il C.T.U. prospettato/riassunto ai tecnici delle Parti il quadro-valori come determinato, nessun accordo eventualmente raggiunto è stato portato all'attenzione dello scrivente.



In tal senso, il C.T.U. definisce la propria posizione mediante l'ufficializzazione del proprio elaborato peritale, alla luce del quale rimane sempre aperta la possibilità di un futuro accordo in sede transativa.

Operatività



1°) COMPENDIO IMMOBILIARE VIA POLESINI 8/1

A LIVELLO TAVOLARE per questo immobile si riassumono i dati di ciascuna delle autonome unità immobiliari condominiali in cui esso risulta suddiviso:



PRIMA U.I.: PARTITA TAVOLARE 7855 DI S.M.M. INFERIORE

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita dall'**alloggio sito al pianoterra** della casa civ. 8/1 di via Polesini costruita sulla p.c.n. 1229/3 in P.T. 4338, il tutto, marcato "A" ed orlato in rosso nel **piano al G.N. 497/1975**, con 500/1.000 p.i. del c.t. 1 della P.T. 4338 ex art. 1117 C.C.



NOTA: a livello tavolare, detta entità marcata "A" **ricomprende in sé sia la parte effettivamente costituente "unità abitativa/abitabile" del pianoterra**





(catastalmente identificata dal subalterno 4, censito quale A/3 – abitazione di tipo economico) **che la parte “cantina”** del medesimo piano (catastalmente identificata dal subalterno 3, censito quale C/2 – cantina/locale di sgombero), così riunendo entro un’unica entità quelle che a livello catastale sono 2 unità immobiliari distinte ed autonome.

Proprietà:

Pres. 22/05/1985 G.N. 3622 (titolo di provenienza: **successione mortis causa**)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 1/3 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 1/3 p.i.

Pres. 28/10/2021 G.N. 13213 (titolo di provenienza: **successione mortis causa in morte di**

KZKZKZKZK Quinta ved. XXXXXXXX)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 1/6 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 1/6 p.i.

e quindi con ½ ciascuno

Aggravi:

nessun aggravio ipotecario o altro peso attivo a carico del presente immobile.

SECONDA U.I.: PARTITA TAVOLARE 7856 DI S.M.M. INFERIORE

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita dall’**alloggio sito al primo piano** della casa civ. 8/1 di via Polesini costruita sulla p.c.n. 1229/3 in P.T. 4338, il tutto, marcato “B” ed orlato in verde nel piano al **G.N. 497/1975**, con 500/1.000 p.i. del c.t. 1 della P.T. 4338 ex art. 1117 C.C





Proprietà:

Pres. 22/05/1985 G.N. 3622 (*titolo di provenienza: successione mortis causa*)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 1/3 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 1/3 p.i.

Pres. 28/10/2021 G.N. 13213 (*titolo di provenienza: successione mortis causa in morte di*

KZKZKZKZK Quinta ved. XXXXXXXX)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 1/6 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 1/6 p.i.

e quindi con ½ ciascuno

Aggravi:

nessun aggravio ipotecario o altro peso attivo a carico del presente immobile.

ALTRE UU.II.:

PARTITA TAVOLARE 4338 DI S.M.M. INFERIORE

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 1230/3 vigna cl. 4

p.c.n. 1229/2 orto di mq. 496

p.c.n. 1229/3 edificio di mq. 168 – casa civ. 8/1 di via Polesini (area di sedime condominiale ex art. 1117 Cod. Civ.)

Attivi:

Pres. 05/01/1962 G.N. 89 (*trasporto*)

Pres. 08/03/1948 G.N. 394 (*intavolazione originaria*)

Si annota che la p.c.n. 1230/3 gode dei diritti di servitù:





a) di uso della cantina sotterranea a peso delle PP.TT. 1072, 19309 e 21049;

b) di passaggio a peso di frazioni delle PP.TT. 1072, 1065 e 19308

Proprietà:

Pres. 31/01/1975 G.N. 497

Proprietari pro-tempore P.T. 7855 S.M.M. Inf. con 500/1.000 p.i.

Proprietari pro-tempore P.T. 7856 S.M.M. Inf. con 500/1.000 p.i.

Aggravi:

Pres. 05/01/1962 G.N. 89

Intavolato a peso delle pp.cc.nn. 1229/2 e 1230/3, nella parte non occupata dal costruendo edificio e prospiciente la strada, il diritto di servitù "non aedificandi" a favore (ora) delle p.c.n. 1230/7 in P.T. web 744; 974/3 in P.T. 21050; 974/1 in P.T. 1076; 1230/2 e 1230/4 in P.T. 4972; di frazione della p.c.n. 1229/1 e p.c.n. 976 in P.T. 4339.

nessun aggravio ipotecario a carico del presente immobile

PARTITA TAVOLARE 4339 DI S.M.M. INFERIORE

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 1229/1 orto cl. 3 di mq. 1.328

p.c.n. 976 orto

(piano 12062/04)

Attivi:

Pres. 01/10/2004 G.N. 12062 (trasporto dalla P.T. 1076)

Pres. 08/03/1948 G.N. 394 (intavolazione originaria)





Si rende evidente il diritto di servitù attiva:

a) di uso della cantina sotterranea a favore delle frazioni delle già pp.cc.nn. 974 e 1230/1 (pp.cc.nn. 974/2 e 1230/5) ora in p.c.n. 1229/1 e della p.c.n. 976 e a peso delle PP.TT. 5075 e 19309;

b) di passaggio a favore delle frazioni delle già pp.cc.nn. 974 e 1230/1 (pp.cc.nn. 974/2 e 1230/5) ora in p.c.n. 1229/1 e della p.c.n. 976 e a peso delle PP.TT. 1065, 19308 e della P.T. 5075

e

Pres. 05/01/1962 G.N. 89 (intavolazione originaria)

si rende evidente il diritto di servitù attiva a favore delle frazioni delle già pp.cc.nn. 974 e 1230/1 (pp.cc.nn. 974/2 e 1230/5) ora in p.c.n. 1229/1 e della p.c.n. 976 e a peso delle pp.cc.nn. 1229/2 – 1230/3 in P.T. 4338

Proprietà:

Pres. 22/05/1985 G.N. 3622 (titolo di provenienza: successione mortis causa)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 1/3 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 1/3 p.i.

Pres. 28/10/2021 G.N. 13213 (titolo di provenienza: successione mortis causa in morte di

KZKZKZKZK Quinta ved. XXXXXXXX)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 1/6 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 1/6 p.i.

e quindi con ½ ciascuno

Aggravi:



nessun aggravio ipotecario a carico del presente immobile

Situazione aggiornata alla data del 20/01/2025

A LIVELLO CATASTALE le medesime unità immobiliari del compendio di via

Polesini 8/1 sono censite come di seguito presso il **Catasto dei Fabbricati**:

Identif	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita	
Q/12	1229/3	4	v. Polesini 8/1	T	2	A/2	3	4,5 vani	94 mq. ¹ 94 mq. 2	708,84	
Q/12	1229/3	3	v. Polesini 8/1	T	2	C/2	4	50 mq.	50 mq. ¹	116,20	
Q/12	1229/3	5	v. Polesini 8/1	1	2	A/2	4	7,5 vani	177 mq. ¹ 172 mq. ²	1.394,43	
Q/5	976	/	v. Polesini 8/1	T	2	C/2	5	25 mq.	42 mq. ¹	68,43	
Intestatari →		XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960)							con ½ p.i.		
		XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965)							con ½ p.i.		

mentre **le aree esterne/giardino** *diverse dall'area di sedime del fabbricato data dalla p.c.n. 1229/3* (e quindi autonomamente valutabili) sono censite presso il

Catasto Terreni come di seguito:

Comune Censuario di S.M.M.Inf.							
F.M.	p.c.n.	P.T	qualità	classe	area	R.D.	R.A.
12 (*)	1229/1	/	Orti	3	1.328	15,09	10,63
12 (*)	1230/3	/	Vigneti	4	65	0,37	0,34
12 (*)	1229/2	/	Orti	4	494	4,08	3,32
5	976	/	Ente urbano	/	95	//	//

¹ Superficie catastale totale

² Totale escluse aree scoperte quali superfici di balconi, terrazzi e aree pertinenziali e accessorie





Intestatari (*):	XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960)	con ½ p.i.
	XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965)	con ½ p.i.

Gli intestatari tavolari **sono coincidenti** con gli intestatari iscritti a livello catastale e la quota di comproprietà in capo ai soggetti XXXXXXXX YYYYYY e XXXXXXXX X@x@x@ indicata nelle visure è congruente tra i 2 uffici

A LIVELLO COMUNALE, la casa identificata dal civ. 8/1 di via Polesin risulta

essere stata realizzata a seguito di:

- a) Licenza edilizia Prot. corr. 779/1-61 dd. 30/09/1961 – quindi antecedentemente alla data del 01/09/1967 – avente ad oggetto la “costruzione di una casetta sul fondo p.c.n. 1230 di S.M.M. Inferiore”;
- b) Comunicazione di “inizio lavori” trasmessa al Comune di Trieste sub Prot. corr. 779/2-61 dd. 16/01/1962;
- c) Successiva Licenza edilizia “in sanatoria” Prot. corr. 779/5-61 dd. 06/12/1963;
- d) Il progetto di fognatura risulta essere stato autorizzato Prot. corr. 779/3-61 dd. 07/01/1963;
- e) Con pratica prot. 31/190/2012 ex L.R. 19/2009 art. 16 è stata comunicata la messa in opera di un impianto fotovoltaico;
- f) La recinzione perimetrale di parte della p.c.n. 1229/1 è stata invece realizzata a seguito di D.I.A. Prot. corr. 11/1069-1/2006 dd. 14/04/2006, con “fine lavori” comunicata in data 16/11/2006;

l'Agibilità, relativa al fabbricato nella sua totalità, risulta essere stata rilasciata dal Comune di Trieste sub Prot. corr. 779/8-61 dd. 31/07/1975 relativamente ad ...





abitare gli appartamenti al pianoterra e al primo piano e ad usare per scopi diversi dall'abitazione i vani al pianoterra a destra dell'atrio...;

A LIVELLO EDILIZIO/URBANISTICO, il piccolo magazzino/cantina sito in muratura censito sulla p.c.n. 976 è certamente antecedente alla data del 1942, momento dell'entrata in vigore della c.d. "prima Legge urbanistica" – R.D. 1150/1942 (entrata in vigore il 17/08/1942); ciò è comprovato dalle mappe catastali "d'archivio" e reperite dallo scrivente Tecnico presso l'ufficio catastale, nelle quali, in quella risalente "alla fine degli anni '20" (come da attestazione catastale, vedi allegato) è **comprovata al di là del benchè minimo dubbio la preesistenza della struttura al di sopra della p.c.n. 976.**

Per quanto riguarda una seconda struttura "uso cantina" presente sulla medesima p.c.n. 976, in posizione antistante al piccolo magazzino/cantina di cui al capoverso che precede, essa **non** risulta supportata da alcun documento progettuale regolarmente autorizzato, e nemmeno da sanatoria edilizia "ex post" (L. 47/85 e succ. mod.), risultando così irregolare e perciò da rimuovere, al pari della veranda riscontrata a chiusura dell'alloggio presente al primo piano ed accessibile dalla cucina, per la quale vedi *infra*.

Rispetto ai progetti depositati in atti, risultano essere state eseguite le seguenti **modifiche interne** ai 2 alloggi:

1) Per quanto al pianoterra:





a) “fusione/riunione” tra quello che era l’iniziale vano w.c. dell’alloggio con il bagno ad esso adiacente, così avendo ottenuto un unico servizio igienico di maggiori dimensioni dotato di 2 finestre;

b) Eliminazione di una porta a metà corridoio;

c) Modifica di una porzione del muro “di spina” tra soggiorno e corridoio, con formazione di una “finestra” tra questi ambienti in adiacenza alla porta che li collega;

2) Per quanto all’adiacente cantina al pianoterra:

a) Avvenuta creazione di un zona “centrale termica” con apertura di un foro-porta d’accesso lungo la facciata posteriore della casa;

3) Al primo piano

a) Eliminazione di un antibagno e modifica della conformazione dei 2 servizi igienici (spostamento muri, diversa collocazione porte accesso);

b) Ampliamento del soggiorno mediante demolizione di una parete tramezza che creava un disimpegno ed un ripostiglio;

4) Parallelamente, sono state riscontrate le seguenti **modifiche esterne**:

a) Avvenuta messa in opera di una veranda a chiusura del poggiolo al primo piano accessibile dalla cucina, situazione peraltro rappresentata nella planimetria catastale del suddetto alloggio; da ulteriore verifica è emerso che in data 01/07/2010 il sig. XXXXXXXX YYYYYYY aveva depositato al Comune di Trieste una Comunicazione di Attività Edilizia Libera con la quale veniva notificata la messa in opera di una veranda; esaminata la stessa





in sede di sopralluogo congiunto con i cc.tt.pp., è emerso che la stessa veranda, come realizzata, NON rispetta il parametro dei 2/3 di “superfici apribili” ³, **non** essendo stata realizzata in conformità ai dettami normativi (inderogabili) e non essendo conseguentemente “sanabile”, e perciò da rimuovere;

b) Tettoia laterale, presente sul lato posteriore del fabbricato.

essendo gli interventi descritti ad 1a), 1b), 3a), 3b) e 4b) inquadrabili nella categoria delle opere di modifica interna eseguibili in regime di “edilizia libera” ex art. 16 L.R. 19/2009 e perciò non necessitanti di autorizzazioni di sorta.

Per contro, gli interventi sub 1c) e 2a) (*quest'ultimo limitatamente all'apertura di un nuovo “foro porta”*), essendo stati eseguiti su tratti della muratura portante, dovevano essere preceduti da una “S.C.I.A.” in quanto interventi di natura strutturale.

L'intervento sub 4a) (veranda), *non può* essere oggetto di sanatoria *rebus sic stantibus* in quanto in assenza dei presupposti di “superficie apribile” (2/3 delle partizioni perimetrali apribili al di sopra della linea di parapetto), e sarà quindi da rimuovere (ed eventualmente modificarericostruire rispettando il rapporto di 2/3 di superficie apribile).



³ Poiché delle 6 componenti vetrate, 3 sono di tipo fisso (e quindi non apribili) e solo 3 sono propriamente apribili





La tettoia come riscontrata lungo il lato nord-est è opera eseguibile in regime di edilizia libera ex art. 16 L.R. 19/2009 nel limite di 25 mq.

PLANIMETRIE CATASTALI

La planimetria catastale dell'unità immobiliare al pianoterra (sub. cat. 4)

non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non riporta la presenza del varco/finestra realizzato nella muratura tra soggiorno e corridoio.

Quella della cantina al pianoterra (sb. cat. 3) riporta una parete interna (non riscontrata al momento del sopralluogo) che formava un vano "centrale termica", distinto dalla vicina porzione della cantina

Quella dell'unità immobiliare al primo piano (sub. cat. 5) **non corrisponde** allo stato dei luoghi in quanto non risulta esattamente perimetrata l'unità stessa mancando l'indicazione della porta di accesso all'alloggio ma essendo invece rappresentata per intero la scala di accesso dal pianoterra tanto da potersi ritenere che la scala stessa sia parte integrante di tale unità immobiliare, situazione evidentemente in contrasto con la delimitazione tavolare del medesimo alloggio.

COSTI PER DEMOLIZIONI / AGGIORNAMENTI DOCUMENTALI

- 1) i costi di **demolizione della struttura "uso cantina" presente sulla p.c.n. 976** in posizione antistante al piccolo magazzino/cantina vengono determinati "a corpo" in Euro 2.500,00, da detrarre al valore finale degli immobili;
- 2) i costi di **rimozione della veranda al primo piano** vengono determinati "a corpo" in Euro 1.200,00, da detrarre al valore finale degli immobili;





3) i costi di **aggiornamento delle planimetrie catastali** vengono indicati in Euro 1.000,00+cnap ed IVA, oltre Euro 140,00 quali diritti catastali, importi da detrarre al valore immobiliare finale.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

A livello di Piano Regolatore, **l'area di terreno identificata dalla p.c.n. 1229/1** di mq. 1.328 e quella data dalla p.c.n. 976 (entrambe in P.T. 4339) risultano ricadere interamente nell'ambito E4.3 – Agricole paesaggistiche collinari periurbane, così **non essendo sfruttabile secondo finalità edificatorie residenziali** e perciò risultando assimilabili ad aree ad “uso giardino”.

Ininfluente la situazione di P.R.G. per le rimanenti pp.cc.nn. 1229/2 e 1230/3 in quanto aree chiaramente “di pertinenza urbanistica” dell'edificio.

INQUADRAMENTO DESCRITTIVO

- **tecnica costruttiva e caratteristiche strutturali:** casa a 2 piani di dimensioni medio/grandi, di vetustà poco più che sessantennale, realizzata prevalentemente in mattoni, con presenza di alcune strutture portanti (pilastri, travi e “setti” murari verticali, vano scale, ecc.) in cemento armato; murature di tamponamento perimetrali verosimilmente in blocchetti di laterizio, intonacate e trattate con rivestimento di finitura “tipo marmorino”, prive di rivestimento tipo “cappotto” termoisolante; murature divisorie interne in laterizio, solai interpiano in laterocemento, tetto a falde inclinate con copertura in coppi.





Il tutto articolato su complessivi n. 2 livelli di piani fuoriterza nei quali sono state ricavate altrettante unità abitative (ciascuna dotata di accesso autonomo dalla parte comune condominiale), con l'evidenza che quella presente al pianoterra sconta dimensioni inferiori in termini di superficie "abitabile", in parte "pareggiata" rispetto a quella presente al primo piano unicamente grazie all'inclusione – a livello tavolare e di uso – dei vani "cantina" presenti a destra dell'atrio (e comunque dotati di un proprio accatastamento autonomo) ma esplicitamente esclusi dall'utilizzo abitativo dal provvedimento di abitabilità rilasciato dal Comune di Trieste.

Sul tetto della casa sono stati installati dei pannelli fotovoltaici le cui componenti "interne" ("puffer" di accumulo, centraline, ecc.) sono state collocate in parte nel vano "centrale termica" al pianoterra ricavato da una porzione della cantina in P.T. 7855, ed in parte nel "vano scala" costituente parte comune condominiale; il tutto pur essendo tale impianto a servizio quasi esclusivo dell'alloggio al primo piano.

L'accesso pedonale/veicolare al contesto (debitamente delimitato dal lato strada da un muretto con soprastante ringhiera), avviene direttamente dalla via Polesini tramite un cancello scorrevole, e vi è una prima area scoperta "uso stradello di accesso/giardino" (che insiste sulla p.c.n. 1229/2) tra la pubblica via ed il fabbricato, estesa anche lateralmente allo stesso; oltre tale limite si apre la p.c.n. 1229/1, ampia area erbata semipianeggiante a conformazione





rettangolare che di fatto costituisce un vasto appezzamento esterno uso giardino allo stato privo di potenzialità edificatoria.

Il tutto come rappresentato nelle fotografie da 1 a 14.

- **localizzazione**: ambito residenziale periferico di tono medio; zona servita dal punto di vista viario ma scarsamente percorsa da mezzi di trasporto pubblico (comunque presenti); collocazione a circa 4 km. dal centro cittadino; area praticamente priva di infrastrutture commerciali; immobile raggiungibile a piedi – sia pur percorrendo un tratto di strada in salita – dalla fermata della linea di autobus che percorre la sottostante via Costalunga;

cantina al pianoterra:

l'unità immobiliare **cantina** sita al pianoterra (rappresentata nelle foto da 15 a 20) si caratterizza per la presenza di 2 accessi, l'uno autonomo dall'esterno e di dimensioni tali da permettere il transito anche di una piccola vettura (foto 5) e l'altro, unicamente pedonale, a partire dall'atrio-ingresso condominiale.

Il vano di maggiori dimensioni di cui si compone tale cantina è risultato allestito alla stregua di una cucina, con mobilia e tavolo; è presente un'ampia finestra orientata verso sud-ovest e in esso si aprono i 2 accessi "da" e "verso" l'esterno; alle spalle di detto ambiente si sviluppa un secondo vano, di minori dimensioni, ed entro il quale sono installati l'impianto termoidraulico e quello dedicato alla componente fotovoltaica presente sul tetto; le finiture di detti ambienti sono oggettivamente semplici (pavimenti in elementi ceramici/gres e murature intonacate e tinteggiate).





Nella cantina risulta collocato anche il contatore dell'acqua "in ingresso" nel fabbricato, che, dopo successive diramazioni (non meglio riscontrate dallo scrivente C.T.U. in quanto "sottotraccia") serve sia la cantina che i 2 alloggi pianoterra e primo piano.

alloggio al pianoterra (foto da 21 a 36):

l'unità immobiliare **alloggio** sita al pianoterra si sviluppa attorno ad un corridoio centrale (pavimentato in elementi ceramici ed accessibile dall'atrio-ingresso condominiale) sul quale si aprono rispettivamente il soggiorno, 2 stanze da letto, l'unico bagno-w.c. (ampio) presente ed una cucina di tipo abitabile.

Tale unità abitativa presenta pavimentazioni in parte in elementi ceramici (in corridoio, soggiorno, bagno-w.c. e cucina) ed in parte in listelli lignei (in entrambe le camere da letto).

La quasi totalità delle murature si presenta intonacata e tinteggiata (con le pareti della stanza d'angolo "lati nord-ovest/nord-est" in modeste condizioni generali e perciò da ritinteggiare), ad esclusione di quelle del servizio igienico e della cucina, in gran parte rivestite in ceramica.

- **condizione di manutenzione dell'intera realtà: più che discrete/buone;**

entità priva di problematiche infiltrative, da "rinfrescare"/riammodernare per quanto riguarda le tinteggiature;





- **serramentistica esterna**: originaria, in legno a doppia lastra, con presenza di “controfinestra” in alluminio per quanto riguarda le finestre del bagno-w.c., della cucina e della camera con affaccio laterale;
- **serramentistica interna**: in comune legno tamburato ed impiallacciato; uscio di tipo non blindato;
- **impianto elettrico**: non è stato esibito alcun certificato di conformità; impianto comunque da rivedere;
- **impianto termico**: impianto servito da caldaia a gas (*presente all'interno del vano cantina costituente proprietà esclusiva assieme allo specifico appartamento al pianoterra qui in esame*); distribuzione del fluido caldo mediante termosifoni presenti nei vari ambienti; anche l'acqua calda ad uso domestico è ottenuta dalla medesima caldaia a gas;



Mediante una scala interna a 2 rampe (foto 37 e 38), dall'atrio-ingresso al pianoterra si giunge all'unità immobiliare al primo piano di seguito descritta:

alloggio al primo piano (foto da 39 a 61):

l'unità immobiliare **alloggio** al primo piano “copre” praticamente l'intera superficie “in proiezione orizzontale” dell'edificio, ad esclusione della scala interna interpiano, da cui accede all'unità in esame; in posizione antistante a questa (separata da una porta) vi è un ampio disimpegno (avente accesso diretto al grande poggiatesta “lato sud-ovest”, foto 42) dal quale da un lato si accede alla “zona giorno” (composta da un soggiorno di grande metratura ed anch'esso avente accesso al terrazzo “lato sud-ovest” mediante portafinestra) e da una





cucina di tipo abitabile (a sua volta avente accesso ad un secondo poggiatesta, “chiuso” mediante veranda) mentre dal lato opposto si raggiunge la “zona notte”, composta da 4 stanze da letto e da 2 servizi igienici, l’uno completo dei 4 sanitari (water, lavabo, bidet e vasca/doccia) e l’altro dotato di water, lavabo e doccia.



L’alloggio presenta pavimentazioni in listoni in laminato melamminico (applicati nel disimpegno, soggiorno, corridoio e in tre delle quattro camere da letto); solo una delle camere da letto presenta il pavimento in listelli lignei posati a “V”, mentre cucina e i 2 servizi igienici sono caratterizzati da pavimenti in elementi ceramici.



La quasi totalità delle murature è intonacata e trattata mediante semplice tinteggiatura; fanno eccezione le finiture verticali della cucina (anch’esse in materiale ceramico) e dei servizi igienici, in parte in mosaico ceramico ed in parte in elementi ceramici di maggiori dimensioni.



- **condizione di manutenzione dell’intera realtà**: buone; riscontrata un’esigenza ripristinativa in corrispondenza della finestra della stanza “lato nord-est” causa fenomeno infiltrativo acque meteoriche;
- **serramentistica esterna**: in gran parte originaria, in legno a doppia lastra; le portafinestre di accesso al terrazzo “lato sud-ovest” dal soggiorno e dal disimpegno sono di tipo moderno, in alluminio con vetrocamera, al pari di quella della cucina;





- **serramentistica interna**: originaria, in comune legno tamburato ed impiallicciato; uscio di tipo non blindato;

- **impianto elettrico**: non è stato esibito alcun certificato di conformità; impianto da rivedere;

- **impianto termico**: impianto servito dalla stessa caldaia a gas/pellet presente nel vano cantina costituente proprietà esclusiva dell'unità immobiliare al pianoterra (P.T. 7855 di S.M.M. Inferiore); distribuzione del fluido caldo mediante termosifoni presenti nei vari ambienti; acqua calda ad uso domestico ottenuta dalla medesima caldaia;

- **impianto di climatizzazione**: presente, basato su unità interna "split" e macchina esterna;

- **luminosità complessiva**: più che buona visto il livello di piano di collocazione, più elevato rispetto all'unità immobiliare sottoposta;

aree esterne (foto da 62 a 68):

oltre alla p.c.n. 1229/2, che in pratica "avvolge" su 3 lati l'edificio così costituendone area esterna pertinenziale/giardino, lateralmente al fabbricato si estende la p.c.n. 1229/1, rettangolare, poco meno che orizzontale e prevalentemente erbata; su un angolo della stessa è invece presente una seconda particella (976) sulla quale insistono una struttura "magazzino/cantina" ed una seconda struttura "uso cantina" non prevista da nessuna delle situazioni progettuali esaminate.

EVENTUALI LAVORI DI MANUTENZIONE/RISTRUTTURAZIONE





Dall'esame della documentazione in atti di causa emerge l'avvenuta esecuzione di alcuni interventi di natura "impiantistica/tecnologica", inquadrabili nella messa in opera di un sistema a pannelli fotovoltaici; per lo stesso intervento il C.T.U. riscontra in atti di causa (in ordine cronologico):

- a) **Fattura 126 dd. 20/04/2012** emessa da "Idea Casa s.r.l." intestata al solo XXXXXXXX YYYYYYY quale "acconto per impianto fotovoltaico, 4,60 kw" per **complessivi Euro 4.050,00**, dei quali Euro 3.681,81 "imponibili" ed Euro 368,19 di IVA (**documento 9 di parte attrice, foglio 2**);
- b) **Fattura 254 dd. 04/06/2012** emessa da "Idea Casa s.r.l." intestata al solo XXXXXXXX YYYYYYY quale "acconto per impianto fotovoltaico, 4,60 kw" per **complessivi Euro 8.000,00**, dei quali Euro 7.272,73 "imponibili" ed Euro 727,27 di IVA (**documento 9 di parte attrice, foglio 1**);
- c) **Fattura 320 dd. 21/06/2012** emessa da "Idea Casa s.r.l." intestata al solo XXXXXXXX YYYYYYY quale "saldo per impianto fotovoltaico, 4,60 kw" per **complessivi Euro 1.450,00**, dei quali Euro 1.318,19 "imponibili" ed Euro 131,81 di IVA (**documento 9 di parte attrice, foglio 3**);
- d) **Fattura 2/13 dd. 07/01/2013** emessa da "GIPO d.o.o." (ditta con sede a Capodistria – Slovenia) intestata al solo XXXXXXXX YYYYYYY per acquisto/installazione caldaia a pellet per **complessivi Euro 3.145,87**, dei quali Euro 2.899,42 "imponibili" ed Euro 246,45 di IVA (**documento 12 di parte attrice**);





e) **Documento di vendita dd. 12/02/2015** emessa da “Cambielli Edilfriuli s.p.a.”

intestato al solo XXXXXXXX YYYYYY per acquisto bollitore Bolly Fit25 da 500 litri per **complessivi Euro 829,67**, dei quali Euro 680,06 “imponibili” ed Euro 149,61 di IVA (**documento 11 di parte attrice**);

oltre ad alcune spese “minori” per ritiro autorizzazione edilizia (Euro 44,50 + marca da bollo Euro 14,62), spese per allacciamento impianto elettrico in bassa tensione, Euro 121,00 (Fatt. AcegasAps 291000534 dd. 12/06/20212), ecc.

Nel prosieguo dei documenti di causa, il C.T.U. **NON** ha reperito fatture emesse a nome di XXXXXXXX X@x@x@ relativamente ad “interventi di manutenzione/ristrutturazione” come richiesto in quesito.

In ogni caso, tutti gli interventi di cui alle fatture/note di acquisto sub

a) *usque* e) del presente capitolo sono oggi intrinsecamente connessi alla casa, facendone “parte integrante” alla stregua di un qualsiasi impianto idrico/elettrico, e, stante la vetustà delle varie installazioni (la cui messa in opera risale ad ormai quasi 13 anni addietro), poco o nulla modifica in termini di valore l’unità immobiliare al primo piano, unica fruitrice dell’impianto.

PARAMETRI DI STIMA

La stima di entrambe le unità abitative verrà eseguita, nei limiti del possibile, secondo il **metodo comparativo per immobili simili** sulla scorta della ricerca/reperimento di contratti di compravendita di immobili simili (per zona di collocazione/ubicazione, metratura, caratteristiche intrinseche, ecc.)

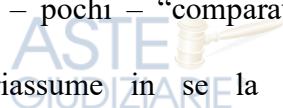




effettivamente avvenuti, dai quali sono stati tratti i principali elementi “comparativi” (nello specifico, la superficie catastale totale ed il prezzo pagato, così da poter ricavare il parametro del “valore/mq.”).



Per le esigenze dell’incombente demandato, lo scrivente assumerà la “superficie catastale totale” come espressa nei dati delle visure catastali in quanto dato omogeneo con le indicazioni di cui ai – pochi – “comparativi” di stima reperiti, con l’evidenza che tale dato riassume in se la presenza dei poggioli/terrazzi e delle aree pertinenziali *esclusive* (se presenti), ridotte secondo specifici fattori percentuali.



In più, i valori di cui ai comparativi che di seguito si esporranno sono stati confrontati con quelli di cui alle tabellazioni O.M.I. in rapporto alle annualità ricercate; il tutto come riassunto nel quadro sinottico di seguito predisposto:



Comparativi e calcolo valori unitari di riferimento					
	Identificativo immobile	data compravendita	Composizione e superficie lorda	Importo transazione come da contratto	Valore unitario al mq. in €/mq
1	via Polesini 6/2 p.c.n. 1227/8	21/12/2020 , in atti tavolari sub G.N. 626/2021 not. M. Boscolo rep. 3318	Alloggio al pianoterra e primo piano di complessivi 146 mq. catastali totali (cat. A/2) oltre a posto auto scoperto di mq. 10 e cortili	Totale Euro 240.000,00 di cui Euro 10.000,00 per il posto auto, Euro 8.000,00 per i cortili esterni (valori attribuiti dallo scrivente) e di conseguenza Euro 222.000,00 per l'alloggio	Circa 1.520,00/mq. ⁴
1	via Polesini 5/3 p.c.n. 1227/8	20/09/2019 , in atti tavolari sub G.N. 11136/2019 not. M. Boscolo rep. 2421	Alloggio al pianoterra e primo piano di complessivi di 145 mq. catastali totali (cat. A/2) oltre a cantina di 42 mq. e giardino	Totale Euro 285.000,00 di cui Euro 35.000,00 per la cantina (valori attribuiti dallo scrivente) e di conseguenza Euro 250.000,00 per l'alloggio	Circa 1.725,00/mq. ⁵

⁴ Derivante dall'operazione: Euro 220.000,00/146 mq. quale "superficie totale" = **1.520,55/mq.**

⁵ Derivante dall'operazione: Euro 250.000,00/145 mq. quale "superficie totale" = **1.724,14/mq.**



I valori come sopra riportati dall'esame dei "comparativi" fanno riferimento a situazioni simili tra loro, e ciò sia in quanto a dimensione degli immobili oggetto di compravendita rispetto all'unità immobiliare presente al primo piano di via Polesini 8/1, sia per localizzazione, comunque entro lo stesso contesto della via; il tutto "a parità di momento storico", i valori unitari essendosi notoriamente elevati dopo il periodo pandemico del COVID (specialmente se in presenza di aree esterne/giardini) e contemporaneamente, per la specifica zona, essendo venute a cessare le compravendite di beni "confrontabili".

In ogni caso, lo scrivente ha esaminato anche i valori statistici di cui alle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare redatte dall'Agenzia delle Entrate, che, per la specifica localizzazione (zona S.M.M. Inferiore) e tipologia immobiliare (abitazioni di tipo "civile" in quanto censite in cat. A/2) in condizioni "normali" riporta valori *medi* per il primo semestre dell'anno 2024 (ultimo riscontro tabellato) **correnti da un minimo di Euro 1.300,00/mq. ad un massimo di Euro 1.750,00/mq.**, come da evidenza sotto esposta:



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
Provincia: TRIESTE
Comune: TRIESTE
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA%20SUD%20-%20S.M.M.%20SUPERIORE%20-%20S.M.M.%20INFERIORE%20-%20ZONA%20INDUSTRIALE%20-%20ALTURA%20-%20SAN%20
Codice zona: D1
Microzona: 7
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2300	L	5,4	8,6	L
Abitazioni civili	Normale	1300	1750	L	3,7	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1600	L	2,9	5,4	L
Autorimesse	Normale	750	1050	L	4,1	5,8	L
Box	Normale	1150	1700	L	5,6	10	L
Posti auto coperti	Normale	600	850	L	2,6	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1550	1900	L	5,4	7,9	L

Un tanto premesso, e stanti le condizioni di entrambe le unità immobiliari oggetto di stima come riscontrate e documentate (entrambe aventi categoria catastale A/2), nonché della cantina al pianoterra e delle aree esterne scoperte, i valore di riferimento al mq. assunti dall'Esperto stimatore principalmente nell'ottica dell'incremento dei valori immobiliari come poco sopra evidenziato, nonché delle caratteristiche oggettive e delle condizioni riscontrate sarà pari ad **Euro 1.650,00/mq. per quanto all'alloggio al primo**



piano, derivando che per l'unità immobiliare al piano sottostante il valore unitario viene assunto dallo scrivente in **Euro 1.600,00/mq.** in funzione del più basso livello di piano (cui consegue una minor luminosità) e delle condizioni leggermente inferiori in quanto ad uso e manutenzione.

La componente "magazzino/cantina" presente sulla p.c.n. 976 sarà oggetto di valutazione "a corpo" nell'ottica delle sue modeste condizioni e della presenza di una superficie esterna di terreno della specifica particella, mentre le aree di terreno date dalle pp.cc. 1229/1, 1229/2 e 1230/3 (per complessivi mq. 1.888 catastali) verranno invece valutate "al mq." alla stregua di "aree giardino/passaggi" esterne.

avremo pertanto che:

valore P.T. 7855 di S.M.M. Inferiore (alloggio al pianoterra)

= Euro 1.600,00/mq. x 94 mq. = **Euro 150.400,00**

valore P.T. 7855 di S.M.M. Inferiore (cantina al pianoterra)

= 45% di Euro 1.600,00/mq. x 50 mq. = **Euro 36.000,00**

valore P.T. 7856 di S.M.M. Inferiore (alloggio al primo piano)

= Euro 1.650,00/mq. x 177 mq. = **Euro 292.050,00**

valore pp.cc.nn. 1229/1, 1230/3 e 1229/2 (aree esterne uso giardino, per complessivi 1.328 + 65 + 495 mq., e quindi 1.888 mq.)

= 3% di Euro 1.650,00/mq. x i primi 300 mq. = **Euro 14.850,00**

= 1% di Euro 1.650,00/mq. x 1.588 mq. = **Euro 26.202,00**

Si evidenzia che il valore terreni sarà quindi in media aritmetica pari ad Euro 21,74/mq. (dall'operazione:

[(26.202,00+14.850,00) : 1.888 mq.]





valore p.c.n. 976 in P.T. 4339 di S.M.M. Inferiore (magazzino/cantina)

“a corpo” = **Euro 5.000,00**

Totale Euro 524.502,00

A detrarre:

rimozione veranda alloggio primo piano (a carico del solo XXXXXXXX YYYYYY in quanto unico richiedente –

come da comunicazione edilizia libera trasmessa al Comune di Trieste) = **Euro 1.200,00**

demolizione della struttura non prevista in progetto “uso cantina” presente sulla p.c.n. 976 (e quindi a carico di entrambe le uu.ii. in parti uguali)= **Euro 2.500,00**

costi ottenimento Attestati Prestazione Energetica (e quindi a carico di entrambe le uu.ii. in parti uguali)= **Euro 600,00**

costi aggiornamento planimetrie catastali (e quindi a carico di entrambe le uu.ii. in parti uguali) = **Euro 1.200,00**

Totale detrazioni Euro 5.500,00

Per un valore complessivo, in fase di vendita dell'intero compendio immobiliare a terzi (quindi dovendo regolarizzare le situazioni edilizie/urbanistiche come sopra tratteggiate) pari ad **Euro 519.002,00**

*Il valore come sopra indicato è quindi riferito all'intero compendio immobiliare come descritto e composto, nello stato di fatto e di diritto riscontrati **SE VENDUTO A TERZI SOGGETTI***

2°) LOCALE D’AFFARI VIA SETTEFONTANE 4





A LIVELLO TAVOLARE detto locale d'affari risulta censito in:

PARTITA TAVOLARE 37733 DI TRIESTE

Corpo tavolare 1°

Unità condominiale costituita dal locale d'affari e deposito interno nonché w.c.

(sito al pianoterra) della casa civ. 4, 6 di via Settefontane e 3 di via Matteotti

costruita sulla p.c.n. 3764 in P.T. 2143, il tutto, marcato "O" ed orlato in giallo

nel piano al G.N. 297/1971, con 90/10.000 p.i. del c.t. 1 della P.T. 2143 di TS

ex art. 1117 C.C

Proprietà:

Pres. 22/05/1985 G.N. 3622 (titolo di provenienza: successione mortis causa)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 1/6 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 1/6 p.i.

Pres. 28/10/2021 G.N. 13213 (titolo di provenienza: successione mortis

causa)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 2/6 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 2/6 p.i.

e quindi con ½ ciascuno

Aggravi:

Pres. 28/04/1971 G.N. 2961

Intavolato diritto di servitù di passaggio di condutture, tubazioni,

canalizzazioni, accessori e pertinenti impianti nel suolo (soprassuolo e

sottosuolo) relativi a pompe nello scantinato, nonché elettricità, gas, acqua,



telefono, riscaldamento e fognatura nonché accesso per la manutenzione verifica completamento e sostituzione delle opere stesse con diritto alla rimessa in pristino ma senza diritto ad indennità, a peso della presente P.T. ed a favore della P.T. 2143 TS (condominio)

e si intavola diritto di servitù di aria, luce prospetto sporto stillicidio naturale/artificiale, aggetto di cornicioni di gronda, poggioni e fondazioni, di accesso e sosta per il recupero di oggetti caduti, di operai e di deposito di materiali per la manutenzione, da esercitarsi a peso del deposito scoperto con w.c. ed a favore della P.T. 2143 TS (condominio) e delle PP.TT. 37724, 37734, 37736, 37746, 37748, 37758, 37760, 37770, 37772, 37782, 37783, 37792, 37797 TS

e si intavola diritto di servitù di tollerare l'esistenza in loco/passaggio/esercizio di una canna di aerazione nonché diritto di accesso per la sua manutenzione/riparazione a peso della presente P.T. ed a favore della P.T. 37721 TS

nessun aggravio ipotecario o altro peso attivo a carico del presente immobile.

Situazione aggiornata alla data del 20/01/2025

A LIVELLO CATASTALE la specifica unità immobiliare risulta censita

come di seguito presso il **Catasto dei Fabbricati**:

Identif	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq,	Rendita
V/23	3764	1	v. Settefontane 4	T	1	C/1	11	28 mq.	31 mq. 1	775,10





Intestatari →	XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960)	con ½ p.i.
	XXXXXXXX X@x@x@ (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 (nel caso di specie “piena proprietà”) indicata nelle visure è congruente tra i 2 uffici

A LIVELLO COMUNALE, il palazzo civv. 4 e 6 di via Settefontane - 3 di via Matteotti al pianoterra del quale è ricavato lo specifico locale d'affari risulta essere stato realizzato a seguito di Licenza edilizia Prot. corr. 529/1-68 dd. 29/08/1968, così essendo successivo alla data del 01/09/1967.

L'Agibilità risulta essere stata rilasciata con molteplici provvedimenti dal Comune di Trieste (sub prot. corr. n. 529/22-1968 dd. 30/03/1971 relativamente a ad *...abitare gli appartamenti siti al 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6° e 7° piano... ..esclusi i vani siti al pianoterra ed allo scantinato...*, e, per quanto riguarda il pianoterra, sub prot. corr. n. 529/67-1968 dd. 14/05/1973

PIANO REGOLATORE GENERALE:

ininfluente in quanto non in presenza di terreni

INQUADRAMENTO DESCRITTIVO

- **tecnica costruttiva e caratteristiche strutturali:** palazzo poco più che cinquantennale con strutture portanti (pilastri, travi e “setti” murari verticali) in cemento armato, murature di tamponamento perimetrali verosimilmente in blocchetti di laterizio, intonacate e trattate con rivestimento in mattonelle ceramiche; murature divisorie interne in laterizio, solai interpiano in





laterocemento, tetto piano in parte praticabile (terrazze degli alloggi al piano attico);

- **localizzazione:** ambito residenziale semicentrale scarsamente apprezzato sotto l'aspetto commerciale in quanto non interessato da flussi pedonali importanti; collocazione a circa 1-1,5 km. dal centro cittadino; presenza di infrastrutture commerciali di natura rionale;



- **locale d'affari:**



l'unità immobiliare **locale d'affari**, sita al pianoterra, si risolve in un unico vano a conformazione grossomodo rettangolare di piccole dimensioni interne utili (complessivamente non superiori a 27 mq. effettivi per circa 3,70 mt. di altezza interna) cui si aggiunge una piccola area soppalcata di non più di 5,5 mq. posta a circa 1,40 mt. dal soffitto e quindi avente funzione di luogo di deposito/stoccaggio.



Tramite una porta presente sulla parete di fondo si accede ad un cortiletto (rientrante nella proprietà del locale d'affari) nel quale è stato ricavato il w.c.



Verso il fronte strada il locale d'affari è delimitato da una vetrata/vetrina in vetroalluminio chiusa da una serranda avvolgibile in metallo.



La pavimentazione del vano è in quadri ceramici mentre le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate.



Le finiture generali sono del tutto normali, comunque da riammodernare, mentre l'esigua metratura limita le attività potenzialmente esercitabili,





quelle “d’elezione” risolvendosi in piccole attività (ad es. sartoriali, quale quella esercitata da soggetti cinesi in forza di un contratto di locazione) o 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:** /;
- **impianto elettrico:** impianto da rivisitare;
- **impianto termico:** non riscontrato;
- **impianto di climatizzazione:** non presente;
- **luminosità complessiva:** ininfluente;

SITUAZIONE LOCATIVA

Previa richiesta scritta, l’Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente l’attuale presenza di un contratto di locazione stipulato il 01/01/2024 tra i sigg.ri XXXXXXXX YYYYYY e XXXXXXXX X@x@x@ quali locatori nei confronti di un soggetto cinese, e registrato a TS in data 10/01/2024 num. 145 serie 3T; il tutto avente durata dal 01/01/2024 al 31/12/2030 (essendo così una locazione di natura commerciale) a fronte di un canone annuo pari ad Euro 4.800,00, corrispondenti ad Euro 400,00/mese.





Per completezza, la stessa Agenzia delle Entrate ha segnalato che per lo stesso immobile **risultava registrato** un precedente contratto TIP-1608-3-2014 (di tipo “6+6”, quindi sempre di natura commerciale), stipulato il 17/03/2014, registrato a TS in data 24/03/2014 num. 001608 serie 3, con decorrenza 01/04/2014 e termine al 31/03/2020, per il quale non risultava presentata una proroga per il periodo 2020-2026, risultando invece inserita una risoluzione anticipata al 31/12/2023.

Il suddetto contratto, ormai cessato, prevedeva un canone di Euro 4.560,00/annui, corrispondenti ad Euro 380,00/mese.

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 31 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 della tabellazione O.M.I. come di seguito riportata, avente ad oggetti “negozi” in condizioni normali nell’ambito del centro urbano di Trieste





Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **TRIESTE**

Comune: **TRIESTE**

Fascia/zona: **Centrale/CENTRO%20URBANO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	Normale	350	650	L	1,2	3,3
Negozi	Normale	700	1250	L	3,2	5,7

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 1.000,00/mq. per quanto al**

locale d'affari:

avremo pertanto che:

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

= Euro 1.000,00/mq. x 31 mq. = **Euro 31.000,00**

3°) AREE TERRENO

A LIVELLO TAVOLARE le 2 particelle risultano censite in:

PARTITA TAVOLARE 223 DI S. ANTONIO IN BOSCO

p.c.n. 856/3

p.c.n. 857

**Proprietà:**

Pres. 01/10/2004 G.N. 12062 (*titolo di provenienza: sentenza divisione massa ereditaria*)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 1/3 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 1/3 p.i.

Pres. 28/10/2021 G.N. 13213 (*titolo di provenienza: successione mortis causa*)

XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960) con 2/6 p.i.

XXXXXXXX X@x@x@ (TS 11/04/1965) con 2/6 p.i.

Aggravi:

nessun aggravio ipotecario o altro peso attivo a carico del presente immobile.

Situazione aggiornata alla data del 20/01/2025

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

Comune Censuario di S. Antonio in Bosco							
F.M.	p.c.n.	P.T	qualità	classe	area	R.D.	R.A.
2	857	/	Vigneti	6	539	1,95	1,39
2	856/3	/	Boschi	4	2.575	3,32	0,40
Intestatari →		XXXXXXXX YYYYYY (TS 13/04/1960)		con ½ p.i.			
		XXXXXXXX X@x@x@ (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 (nel caso di specie “piena proprietà”) 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. 857 e 856/3 (adiacenti tra loro), nulla essendo edificato al di sopra di esse.

PIANO REGOLATORE GENERALE: entrambe le particelle sono inquadrare entro l'ambito del Parco della Val Rosandra, per cui è inibita qualsiasi attività edificatoria essendo l'intero contesto soggetto a norme rigide per l'elevata valenza paesaggistica.

INQUADRAMENTO DESCRITTIVO

- **tecnica costruttiva e caratteristiche strutturali**: ///
- **localizzazione**: ambito del tutto marginale, ben al di fuori dal centro abitato del piccolo borgo carsico; entrambe le aree sono posizionate a poche decine di metri da quella che fu la vecchia linea ferroviaria Trieste-Erpelle, ora pista ciclabile; il tutto individuato come di seguito:



- **descrizione**: appezzamenti indistinti ed indistinguibili, lasciati alla vegetazione spontanea (quasi esclusivamente alberata) ma accessibili dalla pubblica via essendo a diretto contatto, su un lato, con la p.c.n. 859/2, catastalmente censita quale "bene pubblico (strade comunali)".



Le 2 particelle 857 e 856/3 si sviluppano su una superficie catastale pari a mq. 3.114, dei quali 539 classificati “vigneto” ed i rimanenti 2.575 indicati quali “boschi”, come da visure catastali.

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 previsto e protetto del Parco della Val Rosandra, 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.)
2	857	Vigneto	539	86.000,00/ettaro	4.635,00
2	856/3	Boschi	2.575	26.650,00/ettaro	6.862,38
					11.497,38

DIVISIBILITA'

Stante quanto esposto nelle pagine che precedono, **l'intero asse immobiliare** oggi condiviso al 50% tra i germani XXXXXXXX YYYYYY e XXXXXXXX X@x@x@ **esprime un valore totale pari ad Euro 566.999,38** (composto dai 3 cespiti aventi valori rispettivamente pari ad Euro





524.502,00+31.000,00+11.497,38 **esclusi i costi di adeguamento/rimozioni, che verranno considerati *infra***, arrotondabile in Euro 567.000,00;

Nell'ipotesi di divisione in natura (e quindi NON vendendo a terzi i singoli asset per dividere pro-quota la somma ricavata), essendo in presenza di n. 2 soggetti, ciascuno di essi risultando titolare di una quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ p.i., ad **ognuno dei 2 fratelli XXXXXXXX spetterebbe una quota-valore pari ad $\frac{1}{2}$ di arrotondati Euro 567.000,00 e perciò Euro 283.500,00.**

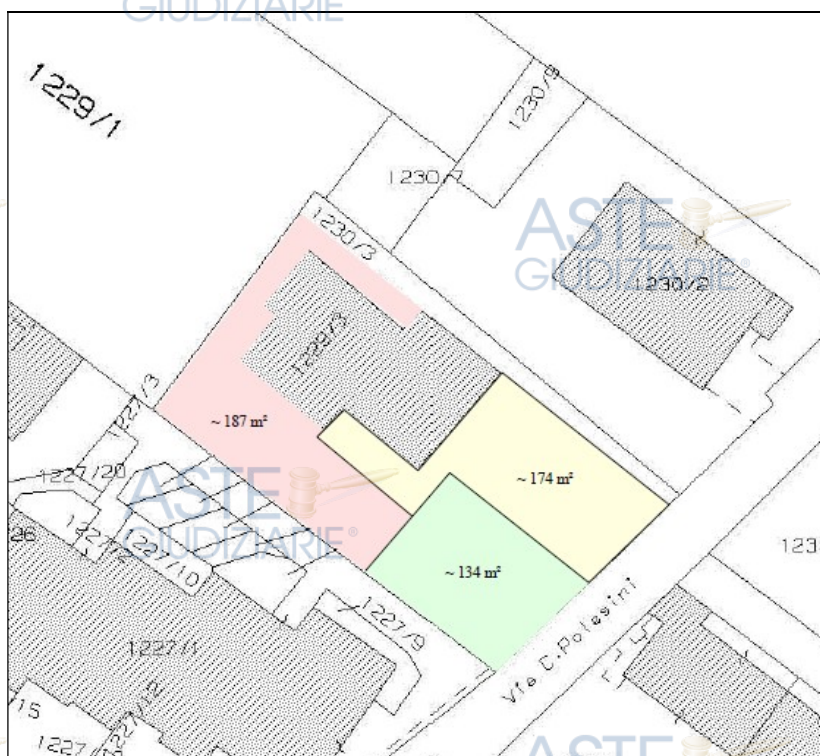
Nell'ottica di procedere ad una **divisione in natura** in luogo della vendita a terzi del compendio immobiliare, di seguito lo scrivente determinerà la composizione di n. 2 cespiti immobiliari (o "lotti") da assegnare ai 2 soggetti dividendi, includendovi i beni oggetti di stima in rapporto ai relativi valori ed indicando gli eventuali conguagli; il tutto come di seguito, con le seguenti precisazioni:

- il C.T.U. prevede di ricostruire la parete laterale della centrale termica, che dovrà diventare un'unità condominiale autonoma di circa 5 mq., da lasciare "in comune" tra i 2 soggetti comproprietari in quanto contenente impianti comuni ad entrambe le unità abitative;
- il C.T.U. prevede di suddividere la p.c.n. 1229/2 di catastali 495 in n. 3 porzioni, rispettivamente la prima, di *circa* 187 mq. (indicata in rosa nello schema esplicativo di cui alla pagina che segue), da assegnare in proprietà esclusiva all'interno del primo lotto; la seconda, di *circa* 134 mq. (indicata in verde), da assegnare in proprietà esclusiva nell'ambito del secondo lotto,





e la terza (di circa 174 mq. ed indicata in giallo) da lasciare “in comune” tra i 2 soggetti comproprietari in quanto costituente lo spazio di accesso veicolare/pedonale, anche verso il vano scale



avremo quindi:

PRIMO LOTTO costituito da:

a) **alloggio** al pianoterra **P.T. 7855 di S.M.M. Inferiore** Euro **150.400,00**

b) **porzione di cantina** al pianoterra, ora in **P.T. 7855**

di S.M.M. Inferiore: 45% di Euro 1.600,00/mq. x

(50 – 5 mq. quale porzione dell'attuale cantina da ri-

destinare a centrale termica mediante ricostruzione della

muratura divisoria) =

Euro 32.400,00





- c) **quota parte pari ad ½** della centrale termica come
ricostruita al pianoterra, da escorporarsi dalla **P.T.**

7855 di S.M.M. Inferiore: ½ di 45% di Euro
1.600,00/mq. x 5 mq.) = **Euro 1.800,00**



- d) **aree esterne/giardino:**

- totalità pp.cc.nn. 1230/3 di mq. 65 e 1229/1 di mq.

1.328 in **P.T. 4338 di S.M.M. Inferiore;**

- porzione della p.c.n. 1229/2 pari a circa 187 mq.

(area rosa) e quota-parte pari ad ½ della porzione

della p.c.n. 1229/2 di circa 174 mq. (area gialla),

entrambe da escorporare dalla **P.T. 4338 di**

S.M.M. Inferiore

totale 1.667 mq. x v.medio aree Euro 21,74/mq. **Euro 36.240,58**

- e) **cantina** (magazzino/cantina) ed area scoperta p.c.n.

976 **P.T. 4338 di S.M.M. Inferiore** **Euro 5.000,00**

- f) **locale d'affari** al pianoterra **P.T. 37733 di Trieste** **Euro 31.000,00**

- g) **terreni** S. Antonio in Bosco **P.T. 223 di S. Antonio**

in Bosco **Euro 11.497,38**

VALORE COMPLESSIVO PRIMO LOTTO Euro 268.337,96

Differenza = valore beni assegnati nel **PRIMO lotto (Euro 268.337,96) -**

valore quota spettante (Euro 283.500,00) = **-Euro 15.162,04**





SECONDO LOTTO costituito da:

a) **alloggio** al primo piano **P.T. 7856 di S.M.M. Inferiore Euro 292.050,00**

b) **quota parte pari ad ½** della centrale termica come
ricostruita al pianoterra, da escorporarsi dalla **P.T.**

7855 di S.M.M. Inferiore: ½ di 45% di Euro

1.600,00/mq. x 5 mq.) =

Euro 1.800,00

c) **aree esterne/giardino:**

- porzione della p.c.n. 1229/2 di circa 134 mq. (area

verde) e quota-parte pari ad ½ della porzione della

p.c.n. 1229/2 di circa 174 mq. (area gialla),

entrambe da escorporare dalla **P.T. 4338 di**

S.M.M. Inferiore;

totale 221 mq. x v.medio Euro 21,74/mq.)

Euro 4.804,50

VALORE COMPLESSIVO SECONDO LOTTO Euro 298.654,50

Differenza = valore beni assegnati nel SECONDO lotto (Euro 298.654,50)

- valore quota spettante (Euro 283.500,00) = + Euro 15.162,04

Alla luce dei valori emersi, l'assegnatario del "secondo lotto" dovrà
corrispondere all'assegnatario del "primo lotto" **una somma "a conguaglio"**

pari ad Euro 15.162,04.





In termini di operatività e costi per addivenire alla divisione in natura del compendio immobiliare sito in via Polesini, in via indicativa si evidenzia la necessità di:



1) demolizione della struttura non prevista in progetto “uso cantina” presente sulla p.c.n. 976 ([a carico di entrambi i comproprietari in parti uguali di ½ ciascuno](#)) = Euro 2.500,00



2) costi ottenimento Attestati Prestazione Energetica ([a carico di entrambi i comproprietari in parti uguali di ½ ciascuno](#)) = Euro 600,00



3) ricostruzione della parete di delimitazione laterale del vano caldaia al pianoterra (e quindi a carico di entrambe le uu.ii.) = Euro 1.500,00



4) sdoppiamento linea gas a partire dalla pubblica via per dotare ciascuna delle 2 unità abitative di proprio contatore gas, comprese pratiche amministrative ed ogni onere/costo per addivenire allo sdoppiamento ([a carico di entrambi i comproprietari in parti uguali di ½ ciascuno](#))



5) intervento sulla linea di adduzione acqua ai fini dello sdoppiamento della stessa (anche mediante realizzazione nuove linee sottotraccia) per dotare ciascuna delle 2 unità abitative di proprio contatore acqua, comprese pratiche amministrative ed ogni onere/costo per addivenire allo sdoppiamento ([a carico di entrambi i comproprietari in parti uguali di ½ ciascuno](#))



6) intervento/verifica sulle linee elettriche ai fini dell'accertamento della divisione delle stesse (anche mediante realizzazione nuove linee sottotraccia) per ciascuna delle 2 unità abitative, comprese pratiche





amministrative ed ogni onere/costo per gli interventi sugli impianti elettrici (a carico di entrambi i comproprietari in parti uguali di ½ ciascuno)

costo cumulativo voci 4), 5) e 6) indicativamente = Euro 24.000,00

7) predisposizione nuovo piano di frazionamento catastale/tavolare per la formazione della centrale termica quale unità immobiliare autonoma;



predisposizione nuovo piano di frazionamento catastale/tavolare per il frazionamento della p.c.n.



1229/2 in n. 3 porzioni autonome secondo lo schema rappresentato a pag. 40; aggiornamento planimetrie catastali (a carico di entrambi i comproprietari in parti uguali di ½ ciascuno)

= Euro 6.000,00

e quindi complessivamente Euro 34.600,00

8) rimozione veranda alloggio primo piano (a carico del solo XXXXXXXX YYYYYY in quanto unico richiedente



– come da comunicazione edilizia libera trasmessa al Comune di Trieste)



= Euro 1.200,00

Il c.t.p. di parte convenuta XXXXXXXX X@x@x@, p.ed. E. Hilmno, contattando telefonicamente lo scrivente, confermava di non proporre proprie osservazioni in quanto allineato ai risultati del lavoro dal C.T.U.



Il Tecnico.

(Dott. Giancarlo Vellani)



Trieste, 22 gennaio 2025 – 10 febbraio 2025





Allegati:

- Fotografie immobili civ. 8/1 di via Polesini;
- Planimetrie catastali civ. 8/1 di via Polesini;
- Planimetrie catastali locale d'affari civ. 4 di via Settefontane;
- Stralcio mappa catastale terreni S. Antonio in Bosco
- Osservazioni del c.t.p. di parte attrice XXXXXXXX YYYYYYY, geom. G. Abcdefg;
- Controdeduzioni del C.T.U.;

