

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Nella procedura esecutiva promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

R.G.E. 192/2018

Quote indivise di terreni in Comune di Duino Aurisina

Il sottoscritto perito edile Gianni Scozzai, iscritto nell'albo dei consulenti tecnici del Tribunale Ordinario di Trieste, è stato nominato Esperto estimatore nella procedura intestata con provvedimento del Giudice delle Esecuzione [REDACTED].

Al sottoscritto perito è stato conferito l'incarico di rispondere al quesito di cui all'ordinanza d.d. 12.4.2019.

1 – Oggetto della relazione

Forma oggetto della presente relazione peritale un massa di terreni sparsi – di proprietà in quota parte indivisa degli esecutati – tutti siti nel Comune amministrativo di Duino Aurisina.

I terreni sono stati visitati in data 8 maggio 2019 ad ore 9,30 e segg. attesa la difficoltà di identificare in natura alcuni di questi, è stata chiesta una proroga per il deposito della relazione.

2 – Situazione Tavolare

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

1



Situazione Tavolare.

P.T. 92 C.C. di Duino

Corpo tavolare 7°

p.c.n. 100 arativo, località Bratina

p.c.n. 101 pascolo

Attivi: Pres. 11 gennaio 1933 G.T. 24/33

Si annota che le realtà formanti la presente partita sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

Proprietà: Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della quota di 3/36 p.i. del c.t. 7° a nome di:

[REDACTED]

Pende G.N. 4543/2018 non riguardante la quota degli esecutati.

Altre proprietà omesse

Passivi: Pres. 23 febbraio 1938 G.T. 143/38

Usufrutto omezzo

Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 – Principale

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della "[REDACTED]"
[REDACTED] per complessivi € 298.000,00 di cui €
149.550,40 di capitale ed a peso della quota di 1/12 p.i. del c.t. 7° di iscritta ragione di

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

2



Si annota che le pp.cc.nn. in c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

Proprietà.

Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della quota di 1/4 p.i. del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Pende G.N. 4543/2018 non riguardante la quota degli esecutati.

Altre proprietà omesse

Passivi: Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della [REDACTED]

[REDACTED], per complessivi € 298.000,00 di cui € 149.550,40 di capitale ed a peso della quota di 1/4 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione di [REDACTED]

[REDACTED]
PRINCIPALE P.T. 92 (G.N. 12602/17)

Pres. 17 dicembre 2015 G.N. 12546.

Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea prenotato sub G.N. 7346/14.

Pende G.N. 191/19 accolto ma non ancora trascritto per il pignoramento immobiliare



promosso dall'avv. [REDACTED] per conto della [REDACTED]
[REDACTED] per il credito

di € 119.085,76 oltre agli interessi legali e alle spese successive ed occorrente.

P.T. 1021 C.C. di Duino

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 137/6 prato 8 di mq 1.000

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 137/14 prato 8 di mq 1.057

Attivi.

Pres. 21/2/1975 G.N. 913

Si rende evidente che alla p.c.n. 137/6 sono congiunte 70/1.000 p.i. della P.T. 1025 di Duino.

Dalla P.T. 22 si trasporta:

Pres. 11 gennaio 1933 G.T. 24/33

Si annota che il c.t. 1° è compreso nel perimetro e fa parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

Pres. 16 settembre 1982 G.N. 6827.

Omesso

Si rende evidente che al c.t. 2° (p.c.n. 137/14) sono di pertinenza 70/1.000 p.i. di permanente comproprietà del c.t. 1° della P.T. 1025 di Duino

Si estende l'annotazione di cui alla posta 2 (Pres. 11 gennaio 1933 G.N. 24/33) al c.t. 2°

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

5



Proprietà: Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della quota di 1/16 p.i. dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

[REDACTED]

Altre proprietà omesse

Pende G.N. 4543/2018 non riguardante la quota degli esecutati.

Passivi: Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per complessivi € 298.000,00 di cui € 149.550,40 di capitale ed a peso della quota di 1/4 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione di [REDACTED]

PRINCIPALE P.T. 92 (G.N. 12602/17)

Pres. 17 dicembre 2015 G.N. 12546.

Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea prenotato sub G.N. 7346/14.

Pende G.N. 191/19 accolto ma non ancora trascritto per il pignoramento immobiliare promosso [REDACTED]

[REDACTED] per il credito di € 119.085,76 oltre agli interessi legali e alle spese successive ed occorrente.

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

6



P.T. 1022 C.C. di Duino

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 137/7 prato 8 di mq 1.049

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 137/12 prato 8 di mq 1.205

Attivi: Pres. 21/2/1975 G.N. 913

Si rende evidente che alla p.c.n. 137/7 sono congiunte 70/1.000 p.i. della P.T. 1025 di Duino.

Dalla P.T. 22 si trasporta:

Pres. 11 gennaio 1933 G.T. 24/33

Si annota che il c.t. 1° è compreso nel perimetro e fa parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

Pres. 16 settembre 1982 G.N. 6827.

Omesso

Si rende evidente che al c.t. 2° (p.c.n. 137/12) sono di pertinenza 75/1.000 p.i. di permanente proprietà del c.t. 1° della P.T. 1025 di Duino

Si estende l'annotazione di cui alla posta 2 (Pres. 11 gennaio 1933 G.T. 24/33) al c.t. 2°

Proprietà: Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della quota di 1/16 p.i. dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

[REDACTED]



[REDACTED]

Pende G.N. 4543/2018 non riguardante la quota degli esecutati.

Altre proprietà omesse

Passivi: Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della [REDACTED]

[REDACTED], per complessivi € 298.000,00 di cui €
149.550,40 di capitale ed a peso della quota di 1/4 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione

[REDACTED]

PRINCIPALE P.T. 92 (G.N. 12602/17)

Pres. 17 dicembre 2015 G.N. 12546.

Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea prenotato sub G.N.
7346/14.

Pende G.N. 191/19 accolto ma non ancora trascritto per il pignoramento immobiliare
promosso [REDACTED]

[REDACTED] per il credito
di € 119.085,76 oltre agli interessi legali e alle spese successive ed occorrente.

P.T. 1025 C.C. di Duino.

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 137/1 prato 8 di mq 862

Attivi: Pres. 21/2/1975 G.N. 913



Dalla P.T. 22 si trasporta:

Pres. 11 gennaio 1933 G.T. 24/33

Si annota che la presente realtà. c.t. 1° e 2° è compresa nel perimetro e fa parte del comprensorio della bonifica del lisert dell'agro Monfalconese.

Pres. 16 dicembre 1991 - G.N. 11500

In base al piano prot. n. 340/91:

si fraziona la p.c. 137/1 in 137/1, 137/17, 137/18;

si escorporano dal c.t. I° le pp.cc. 137/18 e la si incorpora nel c.t. I° P.T. 1129 con il trasporto della servitù sub G.N. 913/75; 137/1 e con la stessa si forma il c.t. II° di questa stessa P.T.

Proprietà: Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della quota di 1/16 p.i. dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

██

██

Altre proprietà omesse

Passivi: Pres. 21/2/1975 G.N. 913

In base alla divisione dd. 3/24.9.1973 e al piano dd 26.4.73 e 18.3.73 si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi con animali e veicoli a peso della p.c.n. 137/1 in c.t. II° ed a favore della p.c.n. 137/2 in P.T. 357 di Duino nonché a peso della p.c.n. 106/30 in c.t. I° della presente P.T. nonché a peso della p.c. 137/17 in c.t. I°



Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per complessivi € 298.000,00 di cui € 149.550,40 di capitale ed a peso della quota di 1/4 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione

PRINCIPALE P.T. 92 (G.N. 12602/17)

Pres. 17 dicembre 2015 G.N. 12546.

Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea prenotato sub G.N. 7346/14.

Pende G.N. 191/19 accolto ma non ancora trascritto per il pignoramento immobiliare promosso [REDACTED]

[REDACTED] per il credito di € 119.085,76 oltre agli interessi legali e alle spese successive ed occorrente.

P.T. 1026 C.C. di Duino

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 160/11 prato 8 di mq 6.500.

Attivi: Pres. 21/2/1975 G.N. 913

Dalla P.T. 22 si trasporta:

Pres. 11 gennaio 1933 G.T. 24/33

Si annota che la presente realtà. c.t. 1° e 2° è compresa nel perimetro e fa parte del



comprendente la bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

Pres. 20/12/1995 G.N. 11266

Si incorpora nella p.c.n. 160/11 le pp.cc.n.i 160/12 escorporata dalla P.T. 1027, p.c.n. 160/13 escorporata dalla P.T. 1028, la p.c.n. 160/14 escorporata dalla P.T.1026, la p.c.n. 160/15 escorporata dalla P.T. 1128, la p.c.n. 160/16 escorporata dalla P.T. 1028, la frazione di mq 495 escorporata dalla p.c.n. 160/17 in c.t. 1° della P.T. 1033 e ora la nuova consistenza della p.c.n. 160/11 prato cl. 8 mq 6.500.

Altro omesso.

Proprietà: Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della quota di 1/4 p.i. del c.t. 2° a nome di:

[REDACTED]

Altre proprietà omesse

Passivi: Pres. 21/2/1975 G.N. 913

Dalla P.T. 22 si trasporta

Pres. 26/3/1915 G.N. 205

In base alla convenzione dd. 11/11/1913 e piano n° 1022/14 servitù a peso dell'originaria 160/1 e 161, di passaggio di una conduttura elettrica aerea d'alta tensione lungo il tratt in celeste e di passaggio come dall'art. 4 della suddetta convenzione a favore delle pp.cc.n.i 101, 102 e 103



Pres. 21/12//1937 G.N. 964

In base alla domanda prot. n° 35439/8645-II [REDACTED] si
annota l'onere del contributo di miglioria a favore [REDACTED], fino ad un
massimo del 30% della spesa complessiva di Lire 7,695,884,48 a peso dell'originaria p.c.
160/1

Pres. 16/4/1963 G.N. 443

Annotato a peso dell'originaria p.c.n. 160/1 e 161 il diritto di servitù di passaggio del cavo
coassiale Trieste-Portogruaro-Trieste da esercitarsi con le modalità indicate nei decreti in
atti a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Pres. 5/12/1969 G.N. 7470

In base all'atto di costituzione di servitù dd 17/1 - 15/10 - 17/10 - 28/10 1969 e all'allegato
piano, si intavola a favore della p.c.n. 4451 in P.T. 2761 c.t. 1° del comune censuario di
Opicina il diritto di servitù di elettrodotto a peso delle originarie 160/1, 161 e 163.

Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della [REDACTED]
[REDACTED], per complessivi € 298.000,00 di cui €
149.550,40 di capitale ed a peso della quota di 1/4 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione
[REDACTED]
[REDACTED]

PRINCIPALE P.T. 92 (G.N. 12602/17)

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

12



Pres. 17 dicembre 2015 G.N. 12546.

Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea prenotato sub G.N.

7346/14.

Pende G.N. 191/19 accolto ma non ancora trascritto per il pignoramento immobiliare

[REDACTED]

[REDACTED] per il credito

di € 119.085,76 oltre agli interessi legali e alle spese successive ed occorrente.

P.T. 1331 C.C. di Duino

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 160/2 prato di mq 190

p.c.n. 160/8 prato di mq 335

Proprietà: Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della quota di 1/16 p.i. dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Altre proprietà omesse

Pende G.N. 4543/2018 non riguardante la quota degli esecutati.

Passivi: Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della [REDACTED]

[REDACTED], per complessivi € 298.000,00 di cui €



149.550,40 di capitale ed a peso della quota di 1/4 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione

[REDACTED]

[REDACTED]

PRINCIPALE P.T. 92 (G.N. 12602/17)

Pres. 17 dicembre 2015 G.N. 12546.

Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea prenotato sub G.N.

7346/14.

Pende G.N. 191/19 accolto ma non ancora trascritto per il pignoramento immobiliare

[REDACTED]

[REDACTED], per il credito

di € 119.085,76 oltre agli interessi legali e alle spese successive ed occorrente.

P.T. 1332 C.C. di Duino

Corpo tavolare 2°

p.c.n. 125/1 prato

p.c.n. 125/2 pascolo

p.c.n. 125/3 pascolo

p.c.n. 200/1 strada privata

Proprietà: Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della

quota di 1/16 p.i. dei cc.tt. 1° e 2° a nome di:

[REDACTED]

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

14



[REDACTED]

Altre proprietà omesse

Pende G.N. 4543/2018 non riguardante la quota degli esecutati.

Passivi: Pres. 6 marzo 1984 G.N. 2213

Dalla P.T. 22 si trasporta:

Pres. 5/10/1971 G.N. 6390

Sulla base del contratto di compravendita dd 30/9/1971 si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri, animali e veicoli di ogni sorta, nonché di posa in opera di condutture aeree e sotterranee, a peso della p.c.n. 200/1 in c.t. 1° ed a favore della p.c.200/2 in c.t. 1° P.T. 524 e p.c.n. 200/3

Pres. 20/6/1968 G.N. 3790

Sulla base del piano dd. 16/5/1968 e 30/11/1967 e della compravendita dd 14/2/1968, si intavola il diritto di servitù a favore della p.c.n. 197/4 in P.T. 439 ed a peso della p.c.n. 200/1 di passaggio a piedi, con carri, animali e veicoli di ogni sorta nonché di posa in opera di condutture aeree e sotterranee limitatamente alla frazione contornata in giallo tra le lettere "a-b-c-d-e-f-a"

Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della "[REDACTED]

[REDACTED] per complessivi € 298.000,00 di cui € 149.550,40 di capitale ed a peso della quota di 1/4 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione

[REDACTED]



██████████
PRINCIPALE P.T. 92 (G.N. 12602/17)

Pres. 17 dicembre 2015 G.N. 12546.

Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea prenotato sub G.N. 7346/14.

Pende G.N. 191/19 accolto ma non ancora trascritto per il pignoramento immobiliare promosso ██████████

██████████ per il credito di € 119.085,76 oltre agli interessi legali e alle spese successive ed occorrente.

P.T. 1673 C.C. di Duino

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 137/4 prato 8 di mq 207

p.c.n. 137/5 prato 8 di mq 353

Attivi: Pres. 16/12/1991 G.N. 11500

Dalla P.T. 1129 si trasporta:

Pres. 11 gennaio 1933 G.T. 24/33

Si annota che il c.t. 1° è compreso nel perimetro e fa parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

Pres. 16 settembre 1982 G.N. 6827.

Proprietà: Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

16



quota di 1/16 p.i. del c.t. 1° a nome di:

[REDACTED]

[REDACTED]

Altre proprietà omesse

Pende G.N. 4543/2018 non riguardante la quota degli esecutati.

Passivi: Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per complessivi € 298.000,00 di cui €
149.550,40 di capitale ed a peso della quota di 1/4 p.i. del c.t. 1° e sue p.i. di iscritta ragione

[REDACTED]

[REDACTED]

PRINCIPALE P.T. 92 (G.N. 12602/17)

Pres. 17 dicembre 2015 G.N. 12546.

Si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea prenotato sub G.N.
7346/14.

Pende G.N. 191/19 accolto ma non ancora trascritto per il pignoramento immobiliare
promosso [REDACTED]

[REDACTED] per il credito
di € 119.085,76 oltre agli interessi legali e alle spese successive ed occorrente.

P.T. 174 C.C. di Slivia

Corpo tavolare 2°

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

17



p.c. 905/1

p.c. 906/1

p.c. 930

Corpo tavolare 4°

p.c.n. 1115/1 pascolo

p.c.n. 1117/2 prato

Attivi: iscrizioni in sloveno omesse (riguardanti la formazione dei corpi tavolari 1° e 2°)

Proprietà: Pres. 12 luglio 2004 G.N. 8874

In base al certificato d'eredità dd 18/6/2004 si intavola il diritto di proprietà di 2/15 p.i.

dei cc.tt. 2° e 4° a nome di

[REDACTED]

Pres. 21 novembre 2006 - G.N. 16405

In base al certificato d'eredità dd. Trieste 10/11/2006 si intavola il diritto di proprietà della quota di 1/15 p.i. dei cc.tt. 2° e 4° a nome di:

[REDACTED]

Altre proprietà omesse

Pende G.N. 4543/2018 non riguardante la quota degli esecutati.

Passivi: Pres. 24 luglio 2014 G.N. 7346 ACCESSORIA

Prenotata ipoteca giudiziale simultanea a favore della [REDACTED]

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

18



Duino Aurisina	Duino	2	125/2	Pascoli	2	8.286	10,70	4,28
Duino Aurisina	Duino	2	125/3	Pascoli	2	5.050	6,52	2,61
Duino Aurisina	Duino	2	137/1	Prati	8	862	0,45	0,22
Duino Aurisina	Duino	2	137/11	Prati	8	1.111	0,57	0,29
Duino Aurisina	Duino	2	137/12	Prati	8	1.372	0,71	0,35
Duino Aurisina	Duino	2	137/14	Prati	8	1.057	0,55	0,27
Duino Aurisina	Duino	2	137/4	Prati	8	207	0,11	0,05
Duino Aurisina	Duino	2	137/5	Prati	8	353	0,18	0,09
Duino Aurisina	Duino	2	137/6	Prati	8	1.000	0,52	0,26
Duino Aurisina	Duino	2	137/7	Prati	8	1.049	0,54	0,27
Duino Aurisina	Duino	2	160/11	Prati	8	6.500	3,36	1,68
Duino Aurisina	Duino	2	160/8	Prati	8	335	0,17	0,09
Duino Aurisina	Duino	7	160/2	Boschi	3	124	0,16	0,03
Duino Aurisina	Duino	8	200/1	Prati	7	335	0,26	0,12
Duino Aurisina	Slivia	3	1115/1	Pascoli	2	2.025	2,61	0,84
Duino Aurisina	Slivia	3	1117/2	Prati	5	2.226	3,45	1,15

gianni.scozzai@studioscozzai.it
gianni.scozzai@pec.eppi.it

20



Duino Aurisina	Slivia	3	905/1	Seminativi	3	2.790	14,41	8,65
Duino Aurisina	Slivia	3	906/1	Seminativi	4	453	1,75	1,29
Duino Aurisina	Slivia	3	930	Seminativi	2	601	3,88	2,17

4 – Concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali

Le pp.cc. 100 e 101 in c.t. 7° della P.T. 92 di Duino, al Catasto sono ancora intestate a Leopoldo Leghissa.

Per il resto esiste concordanza tavolare e catastale, sia oggettiva (identificazione del bene), sia soggettiva (intestazione pro quota agli esecutati).

5 – Descrizione dei beni

Le **pp.cc.nn. 100 e 101** del C.C. di Duino, poste tra l'abitato di Duino ed il Villaggio del Pescatore, ricadono nel parco denominato *Cernizza*, zona di P.R.G.C. F2A. I fondi sono raggiungibili percorrendo, per circa 300 metri, delle carrarecce dalla Strada Provinciale 33 (che conduce al Villaggio del Pescatore) verso l'abitato della frazione di Duino o da quest'ultima verso il Villaggio del Pescatore.

I lotti hanno forma irregolare con sviluppo lungo l'asse Nord Est - Sud Ovest; la p.c.n. 100 è di fatto quasi totalmente ricompresa nel perimetro della p.c.n. 101.

I terreni sono perlopiù pianeggianti, incolti e coperti di vegetazione spontanea carsica; privi di allacci, risultano parzialmente delimitati da murature in pietrame a secco.



Le **pp.cc.n.n. 125/1, 125/2, 125/3**, del C.C. di Duino ricadenti tutte in zona di P.R.G.C. E3, poste a Nord rispetto all'abitato di Duino sono tra loro divise dalla strada statale 14, dall'autostrada A4 e dalla linea ferroviaria.

La p.c.n. 125/1 si trova a circa 25 metri dal muro di recinzione del cimitero di Duino, ha forma grosso modo triangolare con sviluppo lungo l'asse Nord - Sud. Il terreno confine ad Est con la strada pubblica: risulta privo di allacciamenti e recinzioni, è interamente coperto da vegetazione spontanea anche con alberature d'alto fusto.

La **p.c.n. 125/2** del C.C. di Duino è raggiungibile percorrendo un lungo tratto di strada bianca che costeggia la linea ferroviaria; dalla Strada Statale 14 è necessario svoltare verso la stazione forestale, percorsi circa 80 metri, in corrispondenza dell'edificio civ. 78/q si svolta a sinistra per percorrere la strada bianca che, dopo un sottopasso all'autostrada, prosegue parallelamente alla linea ferroviaria.

Il terreno, confinante ad Est con la ferrovia ed ad Ovest con l'autostrada, ha forma rettangolare con sviluppo lungo l'asse Est - Ovest; non è recintato, risulta incolto e caratterizzato da rada vegetazione spontanea di tipo carsico. Non vi sono allacciamenti di alcun tipo.

La **p.c.n. 125/3** del C.C. di Duino, di forma pressoché triangolare, confina lato Ovest con la ferrovia. Il terreno, analogamente ai precedenti, risulta non recintato, incolto, privo di allacciamenti e coperto da flora autoctona.



Le **particelle 137/1, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7, 137/11, 137/12, 137/14** del C.C. di Duino, sono poste a Nord dell'ultima zona edificata della frazione di Duino, tra la Strada Statale 14 e l'autostrada A4.

Percorrendo la Strada Statale 14 in direzione Monfalcone, in corrispondenza dell'incrocio con la strada che conduce al Villaggio del Pescatore, si svolta a destra verso l'abitato; percorsi circa 100 metri, in corrispondenza di un parcheggio per autovetture, si procede a piedi, sulle pp.cc.nn. 137/4 e 137/5, costeggiando la recinzione del terreno di pertinenza dello stabile civ. n.88.

Sulla p.c. 137/13 – in proprietà di terzi – risulta eretta una antenna di telefonia mobile della Iliad Italia S.p.A.

I fondi **p.c.n. 137/4, 137/5 e 137/1** del C.C. di Duino costituiscono la strada d'accesso, dalla via pubblica, ai singoli lotti. Parte della p.c.n. 137/5 e l'intera p.c.n. 137/4 ricadono in zona di P.R.G.C. Bb, le rimanenti particelle ricadono tutte in zona E3.

Le particelle, di forma e dimensione tra loro simile, risultano incolte, prive di allacciamenti e recinzioni. I fondi sono ricoperti da vegetazione spontanea costituita da flora autoctona anche di alto fusto. I singoli risultano pianeggianti e di forma regolare.

La **particella 160/11 del C.C. di Duino**, come la **p.c.n. 125/2** è raggiungibile dalla Strada Statale 14 svoltando verso la stazione forestale, percorsi circa 80 metri, in corrispondenza dell'edificio civ. 78/q svoltando a sinistra parallelamente all'autostrada. Il lotto ha forma regolare, è privo di recinzioni ed allacciamenti, risulta pressoché



pianeggiante e ricoperto da vegetazione spontanea , anche d'alto fusto. Sul lotto sono presenti pali di sostegno di linea elettrica aerea.

L'immobile ricade in zona di P.R.G.C. A4/B.

La **p.c.n. 160/8 del C.C. di Duino**, posta di fronte alla particella suddescritta, tra lotti edificati collega la strada statale 14 alla carrareccia. Risulta inutilizzata ed incolta; ricade in zona Bb di P.R.G.C..

La **p.c.n. 160/2** del C.C. di Duino ha forma triangolare allungata incuneata tra la strada statale 14 e la strada che da quest'ultima conduce al centro abitato della frazione di Duino. Sulla particella risultano installati cartelli stradali, palo di illuminazione pubblica e insegna dell' "United World College". Il fondo risulta curato e piantumato; ricade in zona di P.R.G.C. A5/A.

Percorrendo la Strada Statale 14 in direzione Monfalcone si svolta a sinistra verso l'abitato della frazione di Duino, strada provinciale n° 2. Percorsi circa 180 metri la **particella 200/1** del C.C. di Duino si trova sulla destra tra gli edifici civv. n.i 11/d e 11/a. Il fondo, a destinazione strada, si sviluppa ad L per circa 90 ml. La larghezza media è di circa ml 3,40 e garantisce l'accesso carrabile ai lotti edificati su di essa prospettanti. La strada è bianca e priva di illuminazione. Ricade in zona di P.R.G.C. Bb.

Percorrendo la Strada Provinciale 4 dall'abitato di Precenico Superiore verso Slivia le **pp.cc.n.i 1115/1 e 1117/2** del Comune Censuario di Slivia si trovano sulla sinistra. La prima di forma rettangolare si sviluppa, dalla strada, verso Sud per circa 100 ml. A breve distanza da questa, ma non confinante, si trova la p.c.n. 1117/2. Entrambe i terreni



risultano incolti e privi di allacciamenti, sono interamente ricoperti da vegetazione spontanea. Ricadono in zona di P.R.G.C. E3.

Le **pp.cc.nn. 905/1, 930 e 906/1** del C.C. di Sliviasono poste a destra della strada provinciale che congiunge l'abitato di Precenico Inferiore a Precenico Superiore (Strada Provinciale 4). I terreni sono posti ad una quota lievemente inferiore al livello stradale; sono pianeggianti e mantenuti a prato. Lato strada i terreni sono delimitati da un muretto che delimita la carreggiata; i lati Sud ed Ovest sono privi di recinzioni. I terreni sono privi di allacciamenti, ricadono in zona E5 di P.R.G.C.

Sulla p.c.n. 906/1 insiste una fatiscente tettoia di cui è stata prevista la demolizione.

6 – Godimento del bene

I terreni risultano tutti liberamente accessibili. In ogni caso si è fatto richiesta all'AdE per sapere se esistano contratti di locazione, comodato o leasing.

7 – Situazione urbanistica

La situazione urbanistica dei terreni è stata ricavata dalla Variante 27 del PRGC pubblicato dal Comune e consultabile in rete sul sito web del Comune stesso.

8 – Presenza di eventuali abusi edilizi

Sulla p.c.n. 905/1 del C.C. di Slivia risulta eretta una tettoia, costituita da precarie strutture in legno puntellate con tubi "Innocenti" e soprastante lamiera grecata, verosimilmente adibita a legnaia.

9 – Vincoli di legge 1089/39 e D.Lgs 490/99 (ora D.Lgs 42/04)

P.c.n. 100 Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali



ZPS IT3341002 Aree carsiche della Venezia Giulia¹

P.c.n. 101 Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali

ZPS IT3341002 Aree carsiche della Venezia Giulia

Parzialmente territori costieri

P.c.n. 125/1 Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali

ZPS IT3341002 Aree carsiche della Venezia Giulia

Rispetto cimiteriale

P.c.n. 125/2 Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali

ZPS IT3341002 Aree carsiche della Venezia Giulia

Parzialmente rispetto cimiteriale

P.c.n. 125/3 Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali

ZPS IT3341002 Aree carsiche della Venezia Giulia

P.c.n. 137/1, 137/11, 137/12, 137/14, 137/4 ,137/5 ,137/6 ,137/7

Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali

P.c.n. 160/11, 160/8, 160/2

Legge già 1497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali

P.c.n. 200/1 Legge già 497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali

P.c.n. 1115/1, 1117/2, 905/1, 906/1, 930

Legge già 497/39 Vincolo Paesaggistico e Bellezze Naturali

¹ Zona di Protezione Speciale (ZPS) - Aree carsiche del Friuli Venezia Giulia - Carso triestino e goriziano.

gianni.scozzai@studioscozzai.it

gianni.scozzai@pec.eppi.it

10 – Divisibilità dei beni

Le quote che fanno capo agli esecutati e la superficie dei terreni sono tali che una comoda divisione in natura dei beni pignorati non è plausibile. L'unico terreno che, per ampiezza (mq. 6.500), potrebbe permetterlo, è ubicato in una zona di PRGC che in prospettiva potrebbe risultare edificabile e sottrarvi la quota di pertinenza degli esecutati significherebbe comprimere tale potenzialità.

11 – Parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità

Nulla da dire al riguardo.

12 – Denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita

Ai fini dell'imposta di registro non è necessaria per qualificare come edificabile un terreno la concreta ed immediata possibilità di ottenere la concessione edilizia: il terreno si considera edificabile quando è previsto come tale dal Piano Regolatore Generale del Comune, anche se per ottenere la concessione edilizia è necessario attendere un piano particolareggiato di attuazione (art. 36 II comma D.L. 223 del 4.7.2006 convertito in legge n. 248 dd. 4.8.2006).

Quindi, a questi fini, si considerano edificabili i soli terreni ricadenti in zona Bb, A4/B e A5/A.

13 – Considerazione estimativa e determinazione del valore commerciale

Si tratta per la gran parte di terreni carsici inedificabili (zone di PRGC E3, E5 e F2A) in



taluni casi non agevolmente raggiungibili.

Per tali terreni sono stati reperiti gli estremi di transazioni relative a comparabili dalle quali sono emersi prezzi da un minimo di Euro 1,35 al metro quadrato a un massimo di Euro 8,55 al metro quadrato, con una media di Euro 2,21 al metro quadrato.

Per i due terreni compresi negli ambiti A4/B e A5/A, si è tenuto conto della suscettività edificatoria degli stessi (segnatamente del primo), ancorché subordinata alla approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata da coordinare con il PPR (Piano Paesaggistico della Regione) DpR dd. 24.4.2018 n. 0111/Pres, si è tenuto conto delle trasformazioni fisiche ammesse dallo strumento e la valutazione segue un criterio di stima comparativo.

Analogamente per i terreni nell'ambito A5/A e nella zona di PRGC Bb.

14 – Valutazione

La valutazione dei beni pignorati viene riassunta nell'allegata tavola che forma parte integrante della presente relazione nella quale viene evidenziato anche il costo per la demolizione della fatiscente tettoia esistente sulla p.c.n. 905/1, imputato agli esecutati in misura del 50% ciascuno.

Con osservanza.

L'Esperto del Giudice

Per. Edile Gianni Scozzai

Trieste, 10 ottobre 2019

Allegati:



- 1) Quadro riassuntivo dei beni pignorati e del loro valore di stima;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Elaborati di PRG (vincoli e zonizzazione);
- 4) Norme tecniche di attuazione (NTA) del PRGC;
- 5) Documentazione fotografica (estratto da *google maps* e fotografie).

