

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI TRIESTE

\*\*\*

Esecuzione immobiliare R.E.105/2024

Promossa da:

Contro:

Giudice: dott. Moscato

Rinvio: 28/05/2025

\*\*\*

PERIZIA DEL C.T.U.

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Roberto Marzi, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Trieste e inserito nell'elenco dei consulenti del giudice presso la Corte d'Appello di Trieste, è stato nominato c.t.u. nel procedimento in oggetto, con provvedimento del G.E. di data 04.02.2025.

Operazioni svolte

Dato inizio alle operazioni peritali il CTU, effettuate le necessarie indagini presso gli uffici del Comune di Trieste, presso il Catasto e il Tavolare, in data 21.03.2024, alla presenza del [REDACTED] per conto della società pignorata, eseguiva il sopralluogo durante il quale venivano assunte le fotografie allegate alla presente perizia.

Bene oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda un terreno agricolo non lontano dal centro di Opicina (Trieste).

Dati Tavolari

P.T. 2497 c.t.1° del C.C. di Opicina

Consistenza:

p.c.n. 3923/1

Proprietà:

G.N. 6851/2021

[REDACTED]

Aggravi:

G.N. 12318/2024

Annotato pignoramento a favore di [REDACTED] il

[REDACTED]

Accolto il 15.01.2025

**Concordanza tra iscrizioni tavolari e catastali**

Sussiste

**Segnalazione di situazioni di discordanza pregiudizievoli alla  
procedura**

Non necessaria.

**Descrizione dei beni**

Trattasi di un terreno di 1.503 mq cat. di forma rettangolare allungata, pianeggiante, sito nelle vicinanze del borgo di Opicina (Trieste).

Il terreno è facilmente raggiungibile da una strada pubblica ed è prossimo ad un'area di parcheggio pubblico.

Il terreno non edificabile, ma vi è realizzabile una piccola costruzione, come si dirà meglio più avanti.

Sono presente alcune alberature.

E' presente una roulotte su ruote che l'esecutato dovrà rimuovere, prima della vendita, come pure un caminetto amovibile, piastrelle e materiali vari depositati sul terreno.

**Eventuale residenza dell'esecutato anche all'epoca della notifica  
dell'atto di pignoramento**







Non sussistono



**Provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge**

**47/85**

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge

47/85.



**Censo, livello o uso civico**

Non presenti.

**Spese condominiali**

Non presenti.



**Vendita in lotti, frazionamenti**

Non sono previsti più lotti di vendita o frazionamenti.

**Pignoramento di quota – divisibilità del bene**

Il pignoramento è relativo all'intero immobile.



**Dati per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie**

Al Catasto Terreni l'immobile risulta così censito:

Comune di Trieste, sezione di Villa Opicina, foglio 10, particella 3923/1,

qualità: PRATI, classe 6, Superficie 1.503 mq, Reddito dominicale €1,55,

Reddito agrario €0,78



**Obbligo dell'attestato di qualificazione energetica**

Non pertinente.

**Valore catastale dell'immobile**

$1,55 \times 1,25 \times 130 = € 251,87$



**Valore di mercato**

Il valore commerciale dell'immobile tiene conto della sua peculiarità trattandosi di terreno agricolo ma situato nelle vicinanze di un centro abitato (Opicina) facilmente raggiungibile da una strada pubblica e prossimo ad un'area di parcheggio.



Inoltre le norme di Piano Regolatore consentono, anche a chi non possiede il titolo di imprenditore professionale, la possibilità di realizzare una piccola costruzione di 15 mq, che può costituire utile ricovero per attrezzi, ma anche di arredi e attrezzature, per un utilizzo non necessariamente o non solamente legato all'agricoltura, ma anche come area di svago e di relax.

Anche la sua pezzatura, poco più di 1.500 mq è motivo di apprezzamento trattandosi di una piccola dimensione, ma sufficiente alla realizzazione di un deposito, come si è detto.

Detta tipologia di terreni viene ben apprezzata dal mercato immobiliare soprattutto se collocati in zone facilmente accessibili.

Per questo motivo il valore di stima va attribuito prendendo a riferimento il massimo valore (€110.000,00/ettaro = €11,00/mq) dei terreni agricoli rilevato dall'Agenzia delle Entrate per la provincia di Trieste (rilevazione del 2023) incrementato del 50% tenendo conto delle sue peculiarità.

Ufficio provinciale di TRIESTE  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 03/05/2024  
Ora: 9.23.20

Annualità 2023

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 5 del 13/02/2023

Pubblicazione sul BUR  
n. 12 del 22/03/2023

		REGIONE AGRARIA N° 1 COLLINA LITORANEA Comuni di: SAN DORLIGO DELLA VALLE, DUINO AURISINA, MONRUPINO, MUGLIA, SGONICO, TRIESTE						
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCHE	26650							
FLORO/VIVAISTICA	85000							
INCOLTO PRODUTTIVO	21525							
INCOLTO STERILE	13325							
ORTO	110000							
PASCOLO	21525							
PRATO	30000							
SEMINATIVO	42000							
ULIVETO	80000							
VIGNETO	86000							
VIGNETO D.O.C.	104000	SI	SI					

Quale elemento di deprezzamento, andrà applicato il coefficiente correttivo 0,95 per assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra il valore commerciale dell'immobile P.T. 2497 c.t.1° del C.C. di Opicina, p.c.n. 3923/1 viene così determinato:  $(0,95 \times 11,00 \times 1,50) \times 1.503 \text{ mq}$  e pertanto a corpo e con gli opportuni arrotondamenti:  
**€ 23.500,00 (ventitremilacinquecento euro).**

\* \* \*

Trieste, 28.04.2025

  
(dott. ing. Roberto Marzi)



**ALLEGATI:**

- **Documentazione fotografica**
- **Visura tavolare**
- **Visura catastale**
- **Planimetria catastale**
- **Estratto tavole di PRGC e PPR**
- **Estratto Norme attuative PRGC**



  
Dott. Ing. Roberto Marzi

