



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.



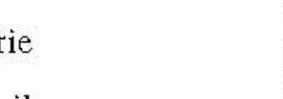
Premessa

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 ~~signore~~ 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



1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Proprietà:

G.N. 6851/2021

Aggravì:

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 presenti 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 pertinente.



Rapporti di locazione dell'immobile e diritti reali e relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Non sussistono.

Situazione urbanistica dell'immobile

Il terreno ricade in zona *E4.1 – Agricole paesaggistiche del Carso* del vigente Piano Regolatore Comunale, della cui zona in allegato vengono riportate le Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno agricolo consente all'imprenditore agricolo professionali, accorpando lotti anche non contigui, di realizzare strutture produttive agricole.

Indipendentemente dal titolo di imprenditore agricolo professionale, in alternativa agli interventi precedenti, trattandosi di un lotto di 1.503 mq, è realizzabile una struttura per il ricovero e il rimessaggio degli attrezzi, posta ai bordi del lotto, nel rispetto dei seguenti indici:

Altezza: massimo 2,20 m

Superficie coperta: massimo 15 mq

Distanza dalla strada: minimo 10,00 m

Vincoli ai sensi della Legge 42/2004

Il terreno ricade solo in parte (all'estremità opposta all'ingresso) in zona soggetta al vincolo di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) della L.42/2004 (Territori coperti da foreste e da boschi).

Ricade sotto vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/23 (Terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici)

Abusi edilizi condonati

Non presenti.

Abusi edilizi da condonare





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								
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 DORIGO DELLA VALLE, DUINO AURISINA, MONRUPINO, MUGGIA, 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
BOSCHI	26650							
FLOROVIVAISTICA	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 x 11,00 x 1,50) x 1.503 mq e pertanto a corpo e con gli opportuni arrotondamenti:
€ 23.500,00 (ventitremilacinquecento euro).

Trieste, 28.04.2025


(dott. ing. Roberto Marzi)



6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ALLEGATI:

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



Mar Dott. Ing. Roberto Marzi

