

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

SEZIONE CIVILE

Liquidazione Giudiziale n.12/2013, MPQ s.r.l.

Giudice delegato dott. Daniele Venier

Curatore dott. Giuseppe Alessio Verni

Il sottoscritto geom.Walter Scheriani , in qualità di coadiutore produce con la presente la valutazione immobiliare dei seguenti beni intestati a MPQ s.r.l.

RELAZIONE PERITALE

1)SITUAZIONE TAVOLARE

PT 2916 c.t. 1 C.C. Prosecco

623 bosco di mq 1900

Piano GN 6035/96

622 ente urbano GN 17513/10

F.N. al GN 652/2021

Pres. 16.12.2010 GN 17513

In base al foglio di notifica n. 143715/09 si incorpora in ct 1° la p.c.n. 621 nella p.c.n. 622 ora ente urbano.

Pres 21.01.2021 G.N. 652

In base al foglio di notifica n. 41244/2020, si rende evidente l'aggiornamento di mappa della p.c.n. 622 in c.t. 1°, ente urbano, a seguito dell'inserimento in mappa di un corpo di fabbrica in aderenza all'esistente.

Pres. 24 gennaio 2018 G.N. 750

In base al contratto di compravendita dd. Udine 20 dicembre 2017, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

MPQ S.R.L., con sede in Trieste

Pres. 8/4/2020 G.N. 3145

In base al mutuo dd. 2/4/2020, si intavola il diritto di ipoteca a favore del  
“CREDITO COOPERATIVO – CASSA RURALE ED ARTIGIANA DEL  
FRIULI VENEZIA GIULIA – Società Cooperativa”, con sede in Gorizia,  
per complessivi € 150.000,00 di cui € 100.000,00- di capitale, interessi,  
spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1°

Pres 04.01.2021 G.N. 6

Si annota, a margine del diritto di ipoteca iscritto sub GN 3145/2020,  
l'avvenuta totale erogazione della somma mutuata di Euro 100.000,00.

Pres. 27/04/2022 GN 4957

In base a decreto ingiuntivo n. 162/22 – RG 621/22 dd. 17/3/2022 del  
Tribunale di Trieste, provvisoriamente esecutivo, si prenota il diritto di  
ipoteca giudiziale a favore di MONT SVARA MITJA S.P. per Euro  
64.835,54 di cui Euro 54.835,54 per capitale ed Euro 10.000,00 per interessi  
e spese a peso del CT 1°.

Pres. 23/08/2022 GN 9763

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla MIMONT SVARA  
MITJA S.P. per la somma di Euro 62.447,15 oltre interessi, spese e  
successive occorrenze, a peso del CT1°.

Pres. 05/10/2022 GN 11787

In base agli estratti di ruolo allegati alla domanda si intavola il diritto di  
ipoteca legale a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione, Direzione  
Regionale del Friuli Venezia Giulia, Agente della Riscossione per l'intero  
Territorio nazionale per l'importo di Euro 734.077,23 pari al doppio del

debito di Euro 367.038,63 oltre agli interessi ex art. 30 DPR 602/73 secondo il saggio tempo vigente, a peso del CT1°.

Pres. 06/10/2022 GN 11863

In base all'ordinanza dd. 19/09/2022 Rep. 565/22 del Tribunale di Gorizia sub R.G. 1289/2019 si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore di Fabio Legisa nato a Monfalcone il 12/05/1964 per la somma complessiva di Euro 15.059,10, oltre ad interess, spese e successive occorrenze come da titolo, a peso del CT 1°.

## 2) AGENZIA DEL TERRITORIO – CATASTO FABBRICATI

Per quanto attiene all'entità tavolarmente descritta, essa è censita al Catasto

Fabbricati e Terreni (al 21/07/2023):

sez.U.	f.m.	p.c.n.	sub.	Ubicazione	z.c.	cat.	cl.	Consist	Rendita
M	9	622	/	Località Prosecco 350	3	D/8	/	/	€ 2.910,00
	9	623				Boschi	3	1900 mq	€ 1,96 dominicale €0,39 agrario

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale. (Visura allegata)

## 2) CONCORDANZA TAVOLARE-CATASTALE

Le iscrizioni riguardanti gli immobili oggetto di perizia sono in concordanza tra i due Uffici per quanto concerne il perimetro di proprietà.

## 3) STATO IN NATURA

L'immobile oggetto di perizia si trova all'interno della località di Prosecco, poco fuori dal centro.

## 4) AGENZIA DELLE ENTRATE

La visita all'immobile è stata eseguita in data 6 ottobre 2023 alla presenza del sig. Scandinaro Domenico.

Non è stato chiesto all'Agenzia delle Entrate se vi siano eventuali rapporti di locazione o di altro tipo conferenti il godimento dei beni terzi poiché il bene è in possesso del curatore.

#### 5) UFFICIO TECNICO COMUNALE – RILIEVI URBANISTICI

Gli archivi comunali sono distinti in tre diversi uffici, Archivio Generale, Archivio Tecnico disegni ed Archivio “corrente” (pratiche non ancora chiuse).

Di seguito pertanto si riporta quanto è stato reso disponibile da parte degli Uffici Tecnici Comunali, fermo restando che potrebbero esserci pratiche non visionate.

L'edificio e l'area circostante, p.c.n. 622, è inserito all'interno del piano regolatore, in Zona D3, insediamenti industriali ed artigianali; tale zona prevede anche la costruzione a confine, ed ha un indice di Rapporto di copertura pari a 50%, ed è consentito di raggiungere il 60% in misura proporzionale a specifici tipi di interventi di riqualificazione energetico-ambientale

Si tratta di un edificio costruito in forza della Licenza di Costruzione dd. 12 novembre 1968 prot. gen 37639 Reg. corr. 10/369-68.

L'edificio ha subito, nel corso degli anni, diverse modifiche sulla base dei progetti presentati presso gli uffici del Comune di Trieste, l'ultimo dei quali è stato presentato con Scia Alternativa al Permesso di costruire con prot. 95/112/2019 a cui è seguita una Cila di Variante in corso d'opera.

L'intervento prevedeva una “ristrutturazione con ampliamento sulla base degli artt. 18-19 LR 19/2009 per il macello di Prosecco centro di lavorazione carni bovine-suine-caprine e da selvaggina uccisa a caccia”



Rispetto ai progetti presentati l'edificio si presenta difforme.

Il resto della proprietà, p.c.n. 623 di mq. 1900 ricade in zona agricola E3

“Zone agricole e forestali ricadenti negli ambiti silvo-zootecnici”

#### 6) UFFICIO CONDONO DEL COMUNE DI TRIESTE

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio del Condono Edilizio del Comune di Trieste, non risultano essere presentati condoni per la parte di edificio oggetto di stima.

#### 7) ABUSI EDILIZI DA CONDONARE

Da quanto rilevato alla data del sopralluogo non sono emersi abusi edilizi da condonare, ma difformità da sanare/regolarizzare o da ripristinare alla situazione approvata rispetto al progetto del 2019.

#### 8) PROVVEDIMENTI SANZIONATORI EMESSI DAL COMUNE ai

sensi della legge 47/85

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/85.

#### 9) VINCOLI L.1089/39 modificata dal D. Lgs.490/99

L'immobile non è di interesse storico artistico.

#### 10) DISPONIBILITA'

La struttura attualmente non è utilizzata e nella disponibilità del curatore

#### 11) PIGNORAMENTO DI QUOTA - DIVISIBILITA' DEL BENE

L'immobile per la sua conformazione, il suo utilizzo e le sue dimensioni si ritiene non sia convenientemente divisibile.

#### 12) ACCERTAMENTI

Dalla sovrapposizione tra il progetto presente al Comune di Trieste, la planimetria catastale e lo stato in natura accertato visivamente durante il sopralluogo, la situazione risulta non conforme.

Le difformità rispetto al progetto presente al Comune di Trieste si sintetizzano al piano terra il perimetro dell'edificio non rispetta il progetto nelle parti di carico scarico, nei manufatti e vani tecnici/impiantistici circostanti l'edificio, difformità nella distribuzione degli uffici al primo piano , mentre sul terreno agricolo sono presenti delle costruzioni/baracche di cantiere ecc. non autorizzate

#### 13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.LGS 29/12/2006, N. 311)

L'edificio non dotato della certificazione energetica D.lgs. 29/12/2006, N. 311.

Il costo per il suo ottenimento può essere valutato in euro 800,00 (quattrocento/00).

#### 14) VALORE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Valore catastale dell'immobile:

euro 2.910,00 x 63 = euro 183.330,00 (centoottantatremilatrecentotrenta,00 euro)

#### 15) VALUTAZIONE

La valutazione del valore di mercato, tiene in considerazione l'assenza della garanzia, a tale proposito, la determinazione del valore di stima finale deve considerare che la vendita dell'immobile in oggetto si riferisce ad una procedura con vendita all'asta degli immobili, pertanto, è prevista una valutazione prudentiale e minore rispetto al libero mercato per l'evidente mancanza di trattative commerciali, l'assenza di ogni garanzia per vizi del bene ceduto e la necessità di realizzare una vendita in tempi brevi.

Si valuta pertanto l'area recintata e chiusa da un cancello in ferro composta dalle pp.cc.nn. 622 e pcn 623 per mq 1900 catastali, le superfici interne dei

singoli piani, piano terra circa mq 173 di area lavorazione, mq 38 di zona spogliatoio, lavorazione frattaglie e ufficio aperto al pubblico, piano primo circa mq 56 di uffici, servizi igienici ed archivio, entrambi i piani calcolati comprensivi di muri interni divisorii ma non di quelli perimetrali esterni e portanti interni e il terreno circostante pcn 622 e il terreno pcn 623 parte integrante del lotto di proprietà.

	Sup mq.	Valore terreno €/mq 30,00 €
		Valore superfici int. €/mq. 1.350,00
Valore terreno, pcn 623	1900 mq	57.000,00 €
Valore superficie edificio	267 mq	360.450, 00€

Pertanto il valore dell'immobile così come descritto viene valutato in €/mq 30 al mq. del terreno agricolo e in €/mq 1350 per l'edificio, il tutto per un totale di 417.450,00 € (quattrocentodiciassettemilaquattrocentocinquanta /00.

Per quanto riguarda le attrezzature impiantistiche e tecniche esterne sulla p.c.n. 622 zona D3" del P.R.G.C. dovranno essere, come parte della costruzione, regolarizzate e/o smantellate, lo stesso è da intendersi per le costruzioni utilizzate, a detta della proprietà come baracche di cantiere e posizionate sulla p.c.n. 623 area agricola E3, che non sono da considerare come un valore immobiliare.

Quindi visto l'immobile e l'area di proprietà, considerate le operazioni e i costi tecnici, sanzioni ecc, per la regolarizzazione dell'esistente con la sanatoria da presentarsi al Comune di Trieste ove possibile, oppure in alternativa i costi per il ripristino alla situazione dello stato approvato con il

progetto del 2019, detratti i costi per la rimozione e smaltimento delle baracche di cantiere oppure i costi per la regolarizzazione, se possibile, mi inducono a valutare il complesso immobiliare considerate anche le spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetico in € 400.000,00 (quattrocentomila/00 euro)

Resta inteso che nel valore del costruito, parte immobiliare, e per la sua destinazione specifica, non sono ricompresi gli impianti specifici presenti al piano terra e che se l'immobile dovesse avere una nuova destinazione difficilmente potrà nella sua configurazione attuale soddisfare altre esigenze produttive senza una profonda trasformazione.

Geom. Walter Scheriani

Trieste, 17 ottobre 2023

Allegati:

1- Visura catastale

2- Planimetria catastale

3- Mappa catastale

4- Documentazione fotografica

5- Stralcio dell'ultimo progetto presentato presso gli Uffici del Comune di Trieste

6- Stralcio PRGC

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 17/10/2023**

**Dati identificativi:** Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **M** Foglio **9** Particella **622**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 2.910,00**

Zona censuaria **3**,

Categoria **D/8<sup>a</sup>**

**Indirizzo:** LOCALITA' PROSECCO n. 350 Piano T-1

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2022 Pratica n. TS0007043 in atti dal 23/02/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7043.1/2022)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **M** Foglio **9** Particella **622**

VARIAZIONE del 13/08/1999 in atti dal 13/08/1999  
AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA (n. A01576.1/1999)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **TRIESTE (L424N) (TS)**

Foglio **9** Particella **622**

> **Indirizzo**

LOCALITA' PROSECCO n. 350 Piano T-1

VARIAZIONE del 24/11/2020 Pratica n. TS0042477 in  
atti dal 25/11/2020 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE  
(n. 11571.1/2020)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 2.910,00**  
Zona censuaria **3**,  
Categoria **D/8<sup>a</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2022  
Pratica n. TS0007043 in atti dal 23/02/2022  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7043.1/2022)

**Annotazioni:** Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. TS0011221 del 23/03/2022

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MPQ S.R.L. (CF 01271150326)**

sede in TRIESTE (TS)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/12/2017 Pubblico ufficiale BORDON MATTEO Repertorio n. 4861 - COMPRAVENDITA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) DITTA CONFERMATA CON DECRETO TAVOLARE 750/2018, IN ATTI DAL 06/09/2018 Nota presentata con Modello Unico n. 210.1/2018 - Pratica n. TS0003257 in atti dal 16/01/2018

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

*Legenda*

a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita` commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/09/2022

**Dati identificativi:** Comune di TRIESTE (L424N) (TS) Sezione PROSECCO  
Foglio 9 Particella 623

**Classamento:**

Redditi: dominicale Euro 1,96  
agrario Euro 0,39

Particella con qualità: BOSCHI di classe 3

Superficie: 1.900 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** TIPO MAPPALE del 06/09/1996 Pratica n. 102298 in atti dal 03/12/2003 (GB) CORRISPONDENZA - GN. 6035/1996 (n. 353.1/1996)

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424N) (TS)  
Sezione PROSECCO  
Foglio 9 Particella 623

Impianto meccanografico del 31/10/1991

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 1,96  
agrario Euro 0,39

Particella con qualità: BOSCHI di classe 3

Superficie: 1.900 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 31/10/1991

> **Altre variazioni**

TIPO MAPPALE del 06/09/1996 Pratica n. 102298 in  
atti dal 03/12/2003 (GB) CORRISPONDENZA - GN.  
6035/1996 (n. 353.1/1996)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

---

> 1. MPQ S.R.L. (CF 01271150326)

Sede in TRIESTE (TS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 20/12/2017 Pubblico ufficiale BORDON MATTEO Repertorio n. 4861 registrato in data - COMPRAVENDITA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Nota presentata con Modello Unico n. 216.1/2020 - Pratica n. TS0001916 in atti dal 15/01/2020

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0007121 del 03/03/2021

Comune di **Trieste**

Localita' **Prosecco**

civ. 350

Identificativi Catastali:

Sezione: **M**

Foglio: **9**

Particella: **622**

Subalterno:

Compilata da:  
**Duca Andrea**

Iscritto all'albo:  
**Geometri**

Prov. **Udine**

N. **02828**

Planimetria

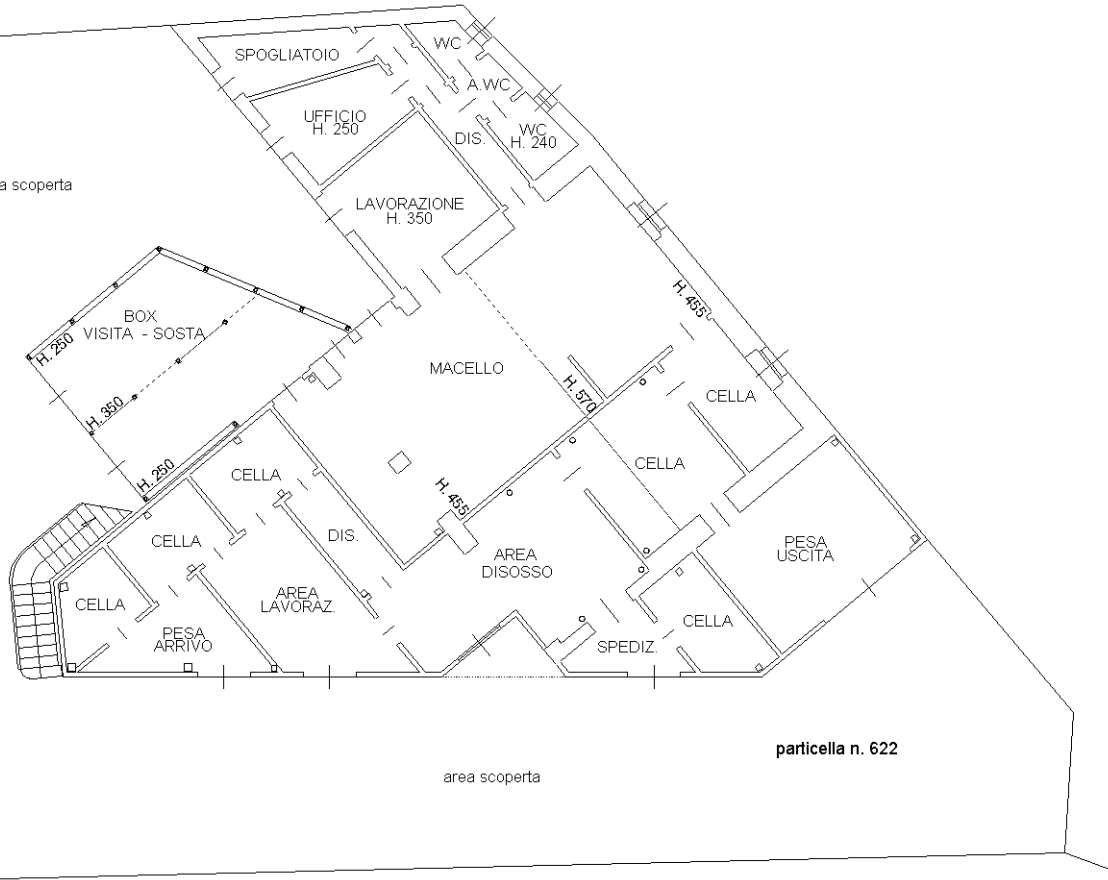
Scheda n. **1**

Scala 1: **200**

altro foglio di mappa

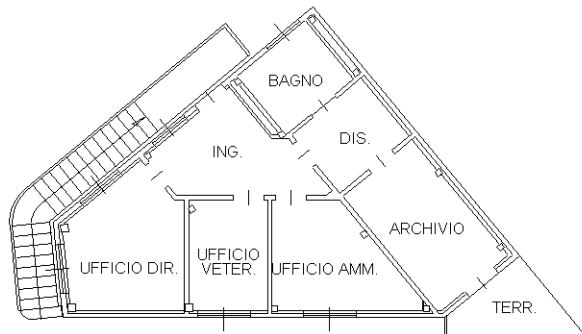
area scoperta

part. n. 623



part. n. 625

**PIANO TERRA - H. 400**



**PIANO PRIMO - H. 280**



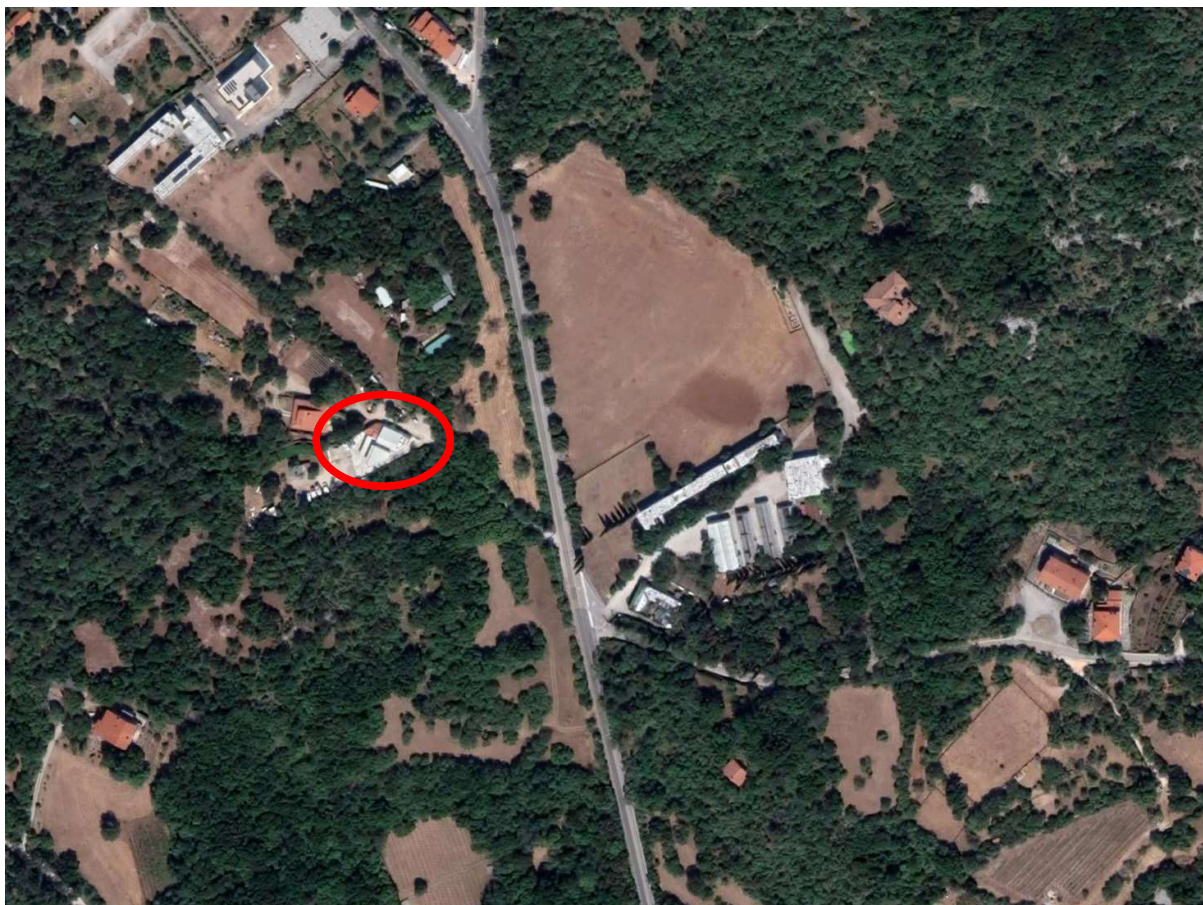
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/09/2022 - Comune di TRIESTE(L424) - < Sez. urbana M - Foglio 9 - Particella 622 - Subalterno >  
LOCALITA' PROSECCO n. 350 Piano T-1



Comune: (TS) TRIESTE/N  
Foglio: 9  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtcollo pratica T326788/2022  
26-Sel-2022 17:53:58

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ortofoto con indicazione dell'immobile periziato





Vialetto d'ingresso



Vista esterna





Vista retro esterna



Vista laterale



Scala esterna

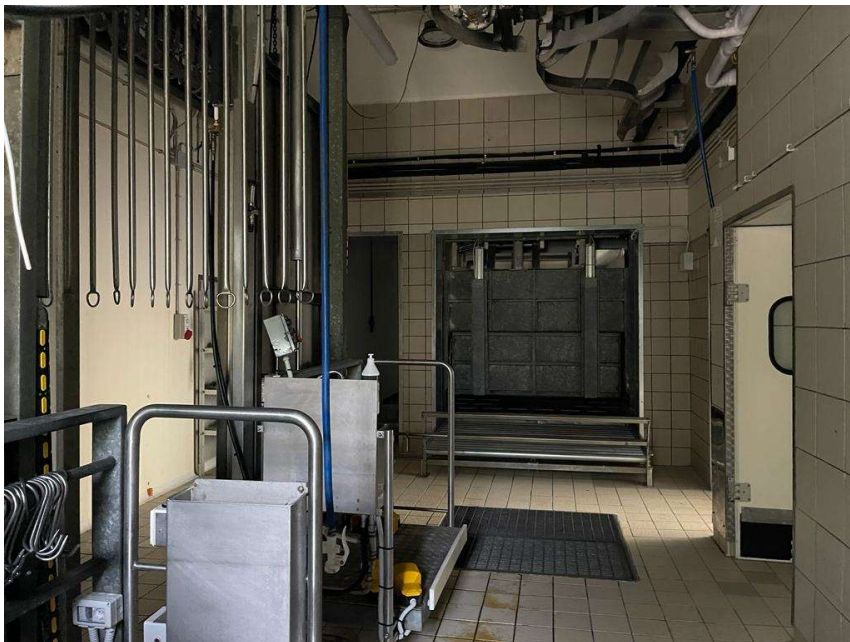


Area esterna





Area lavorazioni



Area lavorazioni



Zona uffici

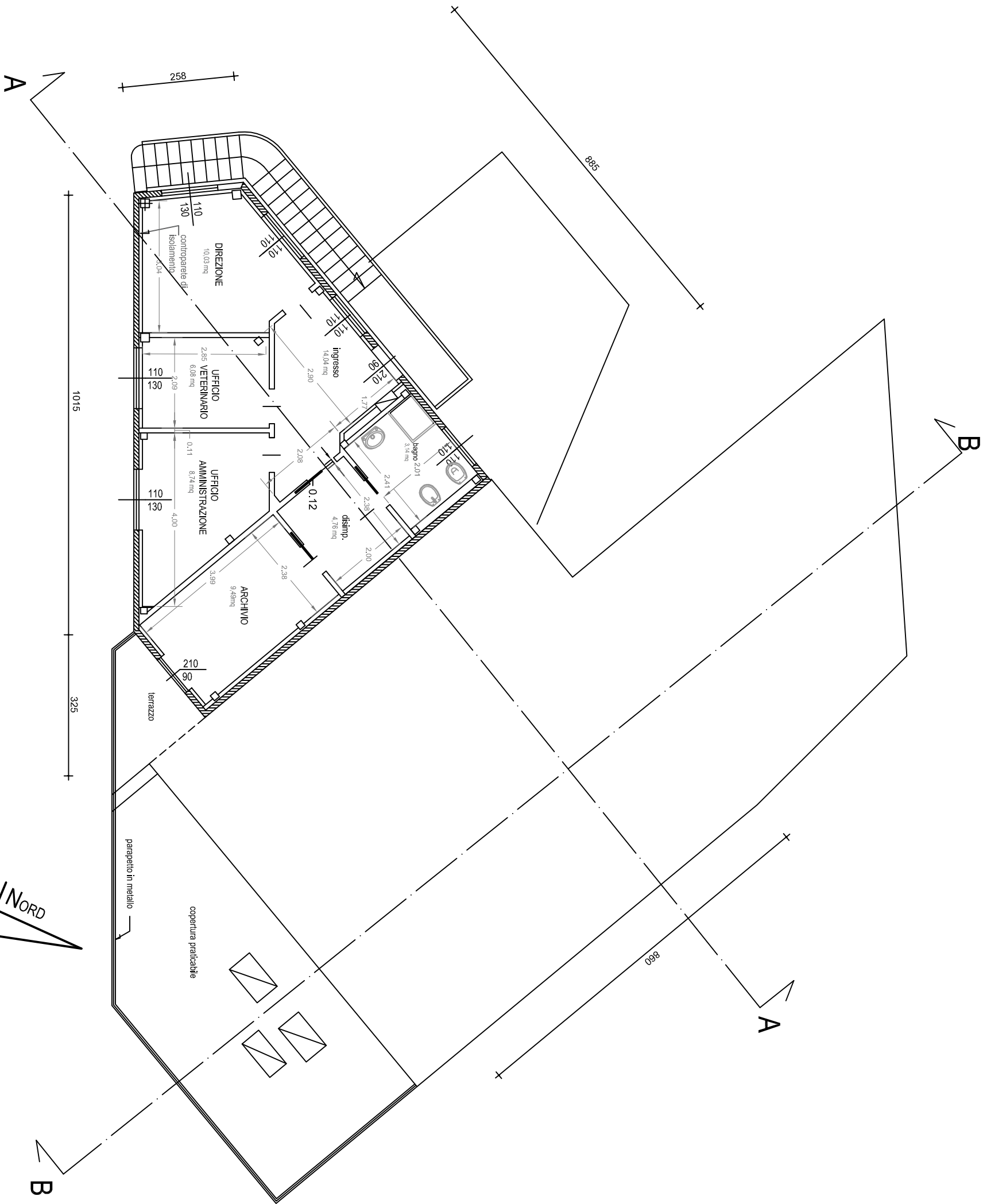


Zona uffici





■ NUOVE COSTRUZIONI



**PIANTA PIANO PRIMO - PROGETTO sc 1:100**  
locali non aperti al pubblico

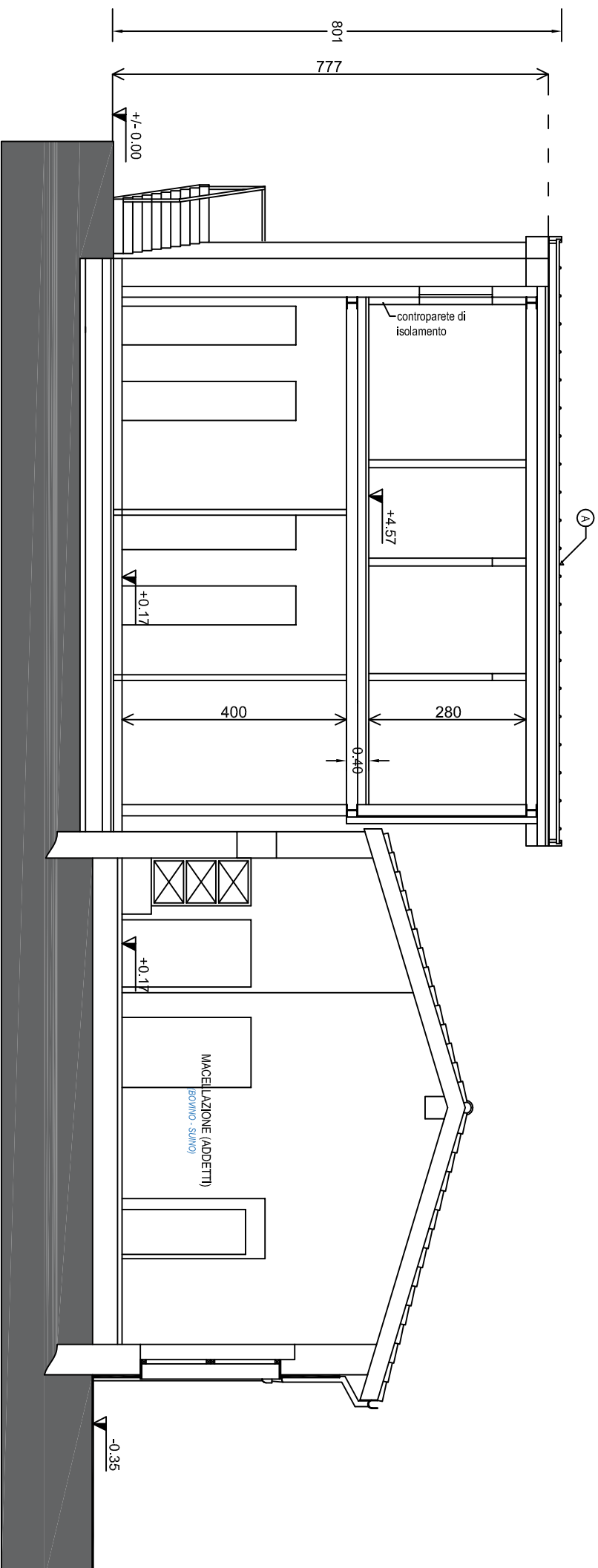
■ NUOVE COSTRUZIONI

Arch. **Luigi Costanzo** Via G. Pellizzari 18-33019- Ticesimo (UD)  
**CILA - VARIANTE IN CORSO D'OPERA** Rif. SCIA 2018/2020

RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO art. 18-19 LR 19/2009  
MACELLO DI PROSECCO CENTRO DI LAVORAZIONE CARNI BOVINE-SUINE-CAPRINE E DA SELVAGGINA UCCISA A CACCIA  
RIFERIMENTI CATASTALI PP.CC.NN. 622 e 623 del F.M. 9 DEL. C.C. DI PROSECCO (TRIESTE)



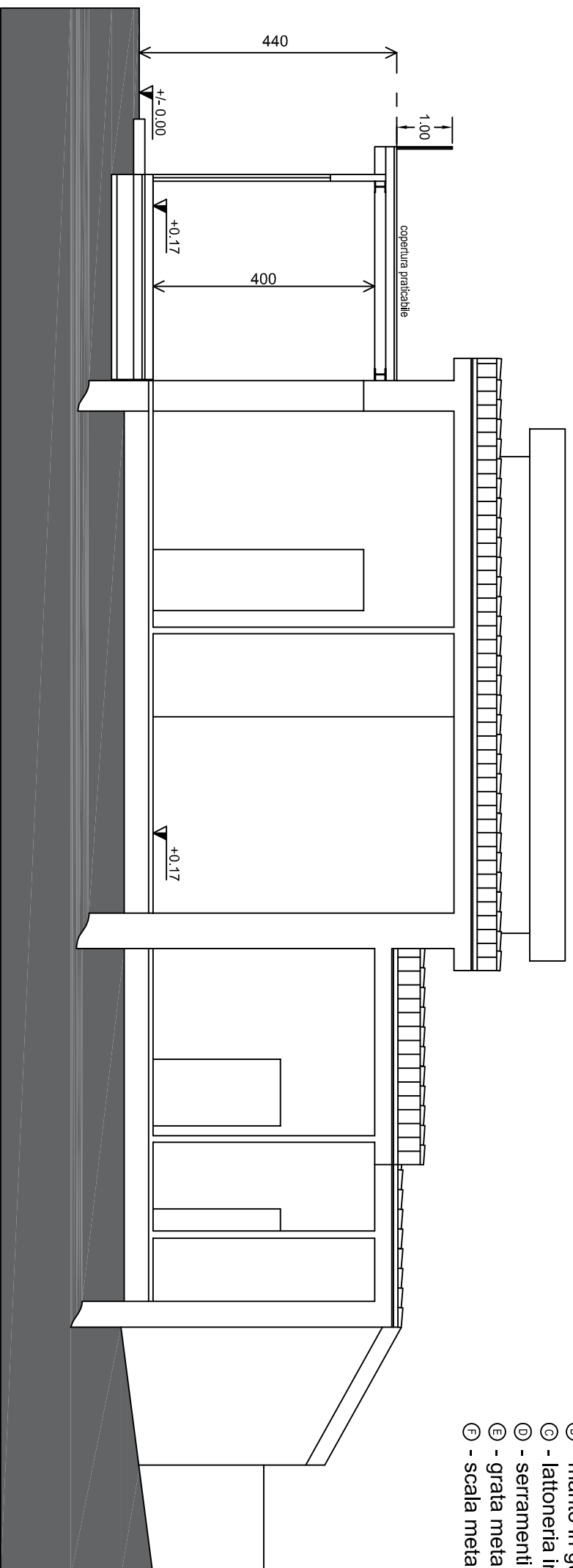
# SP\_ro



SEZIONE A - A PROGETTO

## LEGENDA

- Ⓐ - pannelli sandwich in lamierino preverniciato color grigio chiaro
- Ⓑ - manto in guaina minerale ardesiata
- Ⓒ - lattoneria in lamierino preverniciato grigio
- Ⓓ - serramenti in PVC di colore bianco
- Ⓔ - grata metalliche zincate
- Ⓕ - scala metallica zincata

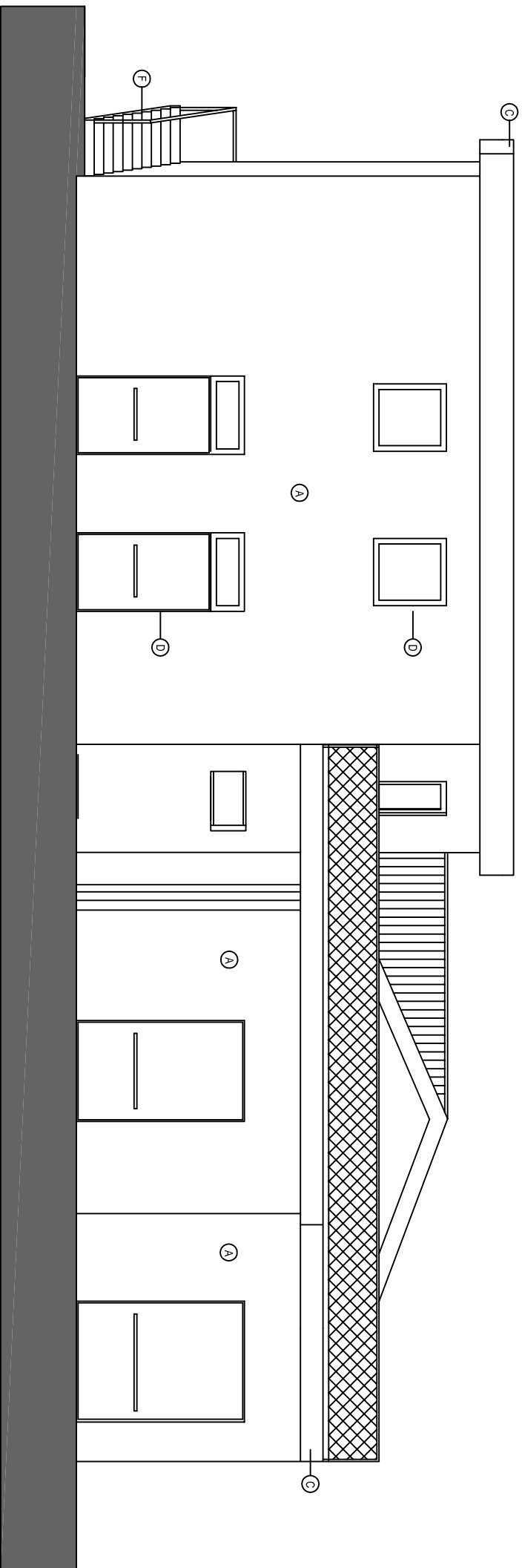


SEZIONE B - B - PROGETTO

Arch. Luigi Costanzo Via G. Pellizzari 18-33019- Ticesimo (UD)

CILA - VARIANTE IN CORSO D'OPERA Rif. SCIA 2018/2020

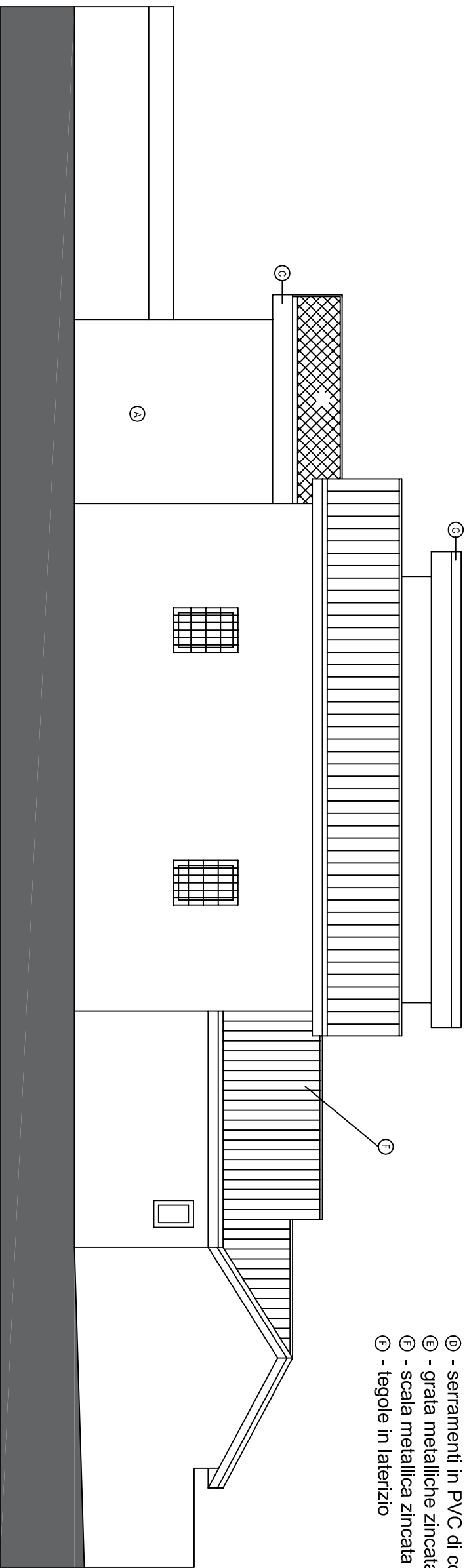
RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO gith. 18-19 LR 19/2009  
MACELLO DI PROSECCO CENTRO DI LAVORAZIONE CARNI BOVINE-SUINE-CAPRINE E DA SELVAGGINA UCCISA A CACCIA  
RIFERIMENTI CATASTALI PP.CC.NN. 622 e 623 del F.M. 9 DEL. C.C. DI PROSECCO (TRIESTE)



PROSPETTO EST - PROGETTO

## LEGENDA

- Ⓐ - pannelli sandwich in lamierino preverniciato color grigio chiaro
- Ⓑ - manto in guaina minerale ardesiata
- Ⓒ - lattoneria in lamierino preverniciato grigio
- Ⓓ - serramenti in PVC di colore bianco
- Ⓔ - grata metalliche zincate
- Ⓕ - scala metallica zincata
- Ⓖ - tegole in laterizio



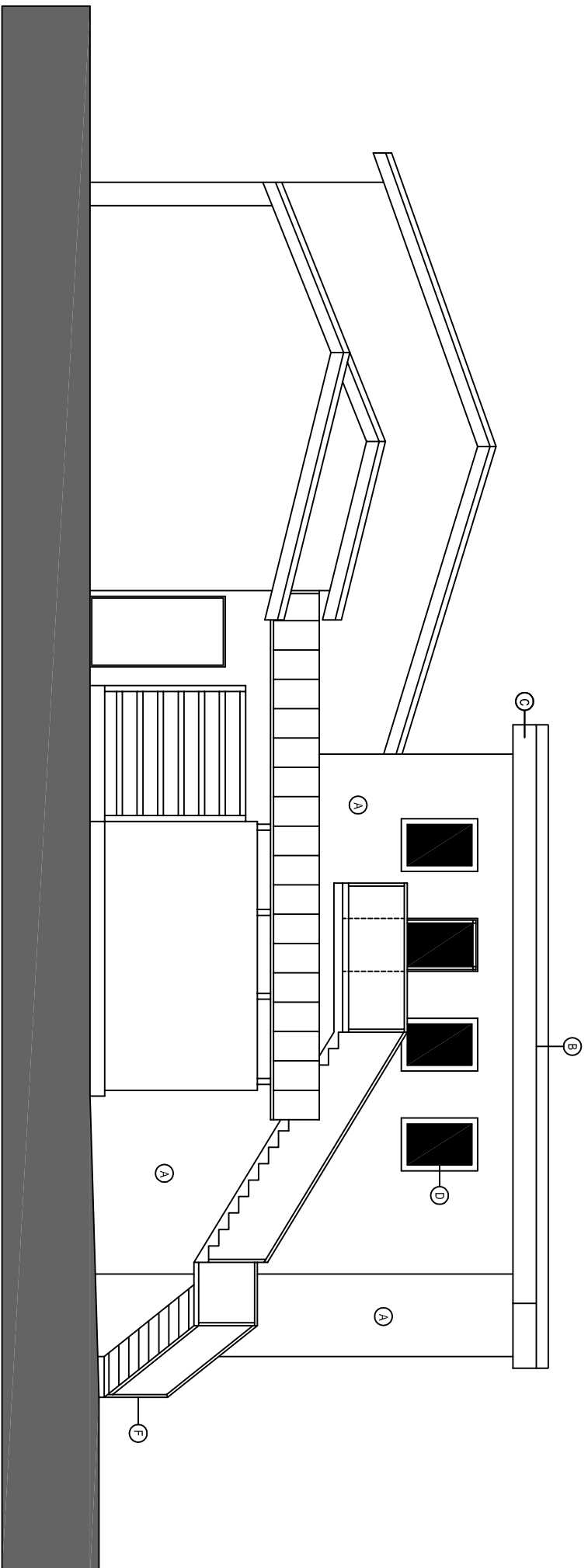
PROSPETTO ONORD - PROGETTO

Arch. Luigi Costanzo Via G. Pellizzari 18-33019- Ticesimo (UD)

GIULIA - IV ARBAINIZI IN CORSO O. GERBAUTTI RIF. SCITA 2018/2020 LIAAMENTO CRT. 18-19 LR 19/2009

MACELLO DI PROSECCO CRISTURAZIONE PER LE ANNI LAVORAZIONE ELETTRICITÀ PER LA RIF. 2009 PINA UCCISA A CACCIA  
RIFERIMENTI CATASTALI PP.CC.NN. 622 e 623 del F.M. 9 DEL. C.C. DI PROSECCO (TRIESTE)

# SP\_r0



**PROSPETTO OVEST - STATO DI PROGETTO**

## LEGENDA

- Ⓐ - pannelli sandwich in lamierino preverniciato color grigio chiaro
- Ⓑ - manto in guaina minerale ardesiata
- Ⓒ - lattoneria in lamierino preverniciato grigio
- Ⓓ - serramenti in PVC di colore bianco
- Ⓔ - grata metalliche zincate
- Ⓕ - scala metallica zincata

Arch. Luigi Costanzo Via G. Pellizzari 18-33019- Ticesimo (UD)

**CILA - VARIANTE IN CORSO D'OPERA** Rif. SCIA 2018/2020

RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO gith. 18-19 LR 19/2009  
MACELLO DI PROSECCO CENTRO DI LAVORAZIONE CARNI BOVINE-SUINE-CAPRINE E DA SELVAGGINA UCCISA A CACCIA  
RIFERIMENTI CATASTALI PP.CC.NN. 622 e 623 del F.M. 9 DEL C.C. DI PROSECCO (TRIESTE)



