

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE

Procedura di sovraindebitamento ex L. 3/2012 richiesta da: XXXXXX YYYYYY	Ruolo Procedura →	4603/2021
	Giudice →	dott. D. Venier
Liquidatore incaricato: dott. @@@@ #####	Udienza →	//
	Esperto Stimatore nominato: dott. Giancarlo Vellani	

PRINCIPALI EVIDENZE

4	Ricerche svolte presso:	Ufficio Tavolare di Trieste Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati Comune di Trieste - Archivio Tecnico e Ufficio Tecnico
5	Sopralluoghi: 22/06/2022 10/10/2022	Alla presenza di: sig. XXXXXX YYYYYY

RELAZIONE TECNICO-PERITALE DI STIMA

Oggetto della presente Relazione di Stima: piena proprietà di **CAPANNONE**
AD USO DEPOSITO/MAGAZZINO DI DERRATE ALIMENTARI sorto secondo
una destinazione produttiva ancora alla metà degli anni '50, essendo oggi
ancora utilizzato con riferimento al solo primo piano (coincidente con la quota
di arrivo del piano stradale) come magazzino/area di stoccaggio di prodotti

alimentari; il tutto posto in un ambito assolutamente periferico, nel rione di Altura, in una sorta di “poggio” immediatamente soprastante la Grande Viabilità, raggiungibile percorrendo uno scosceso stradello (in parte corrente su aree private) a partire dalla pubblica via.

Immobilie e tecnica costruttiva: costruzione risalente ad un periodo a cavallo tra gli anni '50 ed '60 secondo una destinazione “produttiva”, quindi con impiego di strutture in cemento armato (travi e pilastri) e mattoni portanti quanto riguarda le murature perimetrali, solaio interpiano in laterocemento e murature divisorie – ove presenti – costituite da elementi “forati”; tetto di tipo a doppia falda inclinate, con copertura in coppi, non praticabile, recentemente rifatto anche a livello strutturale (nuova trave di colmo e orditura inclinata in travi di legno);

Articolazione: immobile a conformazione marcatamente rettangolare, utilizzato quale magazzino/deposito per prodotti alimentari (con relativa porzione al pianoterra del tutto fatiscente ed inutilizzabile).

Luminosità: ininfluyente;

Panoramicità: ininfluyente;

Zona di collocazione: di periferia, scarsamente servita, priva di infrastrutture commerciali, distante sia dal centro cittadino che dagli accessi autostradali;

Un tanto premesso, **AI FINI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA SI RIASSUME QUANTO DI SEGUITO:**

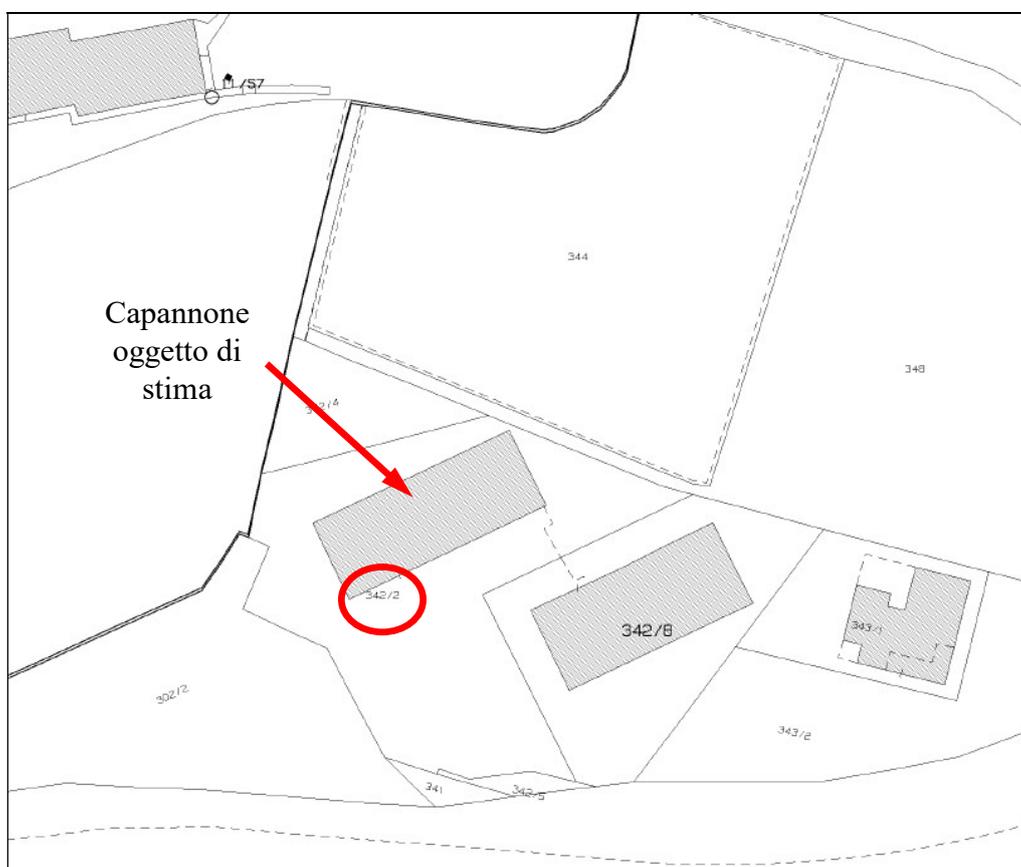
a **LIVELLO TAVOLARE** l'intero compendio immobiliare in esame risulta così censito nella:

PARTITA TAVOLARE 4755 DI S.M.M.INFERIORE

Corpo tavolare 1°

p.c.n. 342/2 ¹ ora ente urbano (vedi piano sub G.N. 1226/24)

come da stralcio della mappa catastale-tavolare di seguito riportata:



¹ questa entità identifica un capannone, articolato in un piano superiore (comunque posto a livello stradale) destinato a deposito di prodotti alimentari, e in un piano “seminterrato” del tutto inagibile a causa di un avanzatissimo stato di degrado, *nota*

Pres. 02/04/1964 G.N. 1660 (trasporto)

Pres.30/12/1959 G.N. 6264 (annotazione originaria)

Si annota che sul c.t. 1° sorge un complesso edilizio nel quale è eretto uno stabilimento industriale per l'allevamento del pollame, la lavorazione della carne ed il recupero dei sottoprodotti, e che sono pertinenza degli immobili medesimi, ex art. 817 Cod. Civ., tutti gli impianti, le macchine in genere, fisse o mobili ed ogni attrezzatura o arredamento contenuti o che potranno in seguito essere immessi nello stabilimento per l'esercizio dell'attività.

Proprietà:

Pres. 14/04/2008 G.N. 4969 (titolo: atto di compravendita relativo a quelle che all'epoca erano le pp.cc.nn. 342/1, 342/2 e 342/3), e che a seguito di successivi frazionamenti e ricommassamenti – in ultimo con G.N. 1226/2024 – sono oggi confluite in parte nella pp.cc.nn. 342/2 (oggi costituente il c.t. 1) e 348/8 (oggi confluita nella P.T.web 868 di S.M.M. Inferiore)

XXXXXX YYYYYY (TS 10/03/1960) per 1/1

Aggravi:

Pres. 14/04/2008 G.N. 4969

Intavolato diritto di ipoteca a favore BANCA ANTONVENETA S.p.a. con sede in Padova per complessivi Euro 460.000,00 di cui Euro 230.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del **c.t. 1°** della presente Partita Tavolare

Pres. 04/04/2017 G.N. 3943

Intavolato diritto di ipoteca giudiziale a favore FINTEL ENERGIA GROUP s.p.a. con sede in Pollenza per la somma complessiva di Euro 40.000,00 di cui Euro 19.155,86 di capitale oltre interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del **c.t. 1°** della presente Partita Tavolare.

Pres. 25/01/2019 G.N. 939

Intavolato diritto di ipoteca legale a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione, Direzione Regionale F.V.G. per le provincie di Gorizia, Pordenone, Trieste e Udine per l'importo di Euro 871.819,62 pari al doppio del debito di Euro 435.909,81 oltre interessi a peso del **c.t. 1°** della presente Partita Tavolare.

- **NON** vi è sussistenza di diritti di comproprietà con soggetti terzi rispetto a quelli indicati nella presente procedura;
- **NON** risultano intavolati altri diritti reali, ancorchè parziali, oltre a quanto elencato nella voce “aggravi” della presente Partita Tavolare come sopra riassunto;
- **nessun altro aggravio iscritto alla data della presente Relazione di Stima oltre a quelli sopra riportati;**

a **LIVELLO CASTATALE** il capannone eretto sulla p.c.n. 342/2 risulta così censito in via unitaria:

Identif.	p.c.n.	Sub.	Località	piano	Z.C.	cat.	Cl.	Cons.	Mq.	Rendita
Q/8	342/2	/	v. Rio Storto 15	T-1	2	C/2	5	526 mq.	582 ²	1.439,78
Intestatario →			XXXXXX YYYYYY (TS 10/03/1960) con 1/1 p.i.							

PER QUANTO AL CATASTO TERRENI

Comune Censuario →			S.M.M.Inferiore				
Intestatario →			Nessun intestatario iscritto in quanto “ente urbano”				
p.c.n.	F.M.	P.T.	qualità	cl.	area	R.D.	R.A.
342/2	8	/	Ente urbano	/	2.112	/	/

PIANO REGOLATORE

L' area identificata dalla p.c.n. 342/2 costituente il c.t. 1° della P.T. 4755 di S.M.M.Inf. è inquadrata, **per gran parte della sua superficie**, entro l'ambito “Bg1 – città dei giardini” a par lettura del vigente Piano Regolatore, essendo così *potenzialmente edificabile (e comunque riconvertibile anche secondo finalità abitative)* nei termini previsti per la medesima area come sotto riportati:

aree Bg1 – città dei giardini:

Sono le zone con prevalenti edifici residenziali mono-plurifamiliari e piccole palazzine con giardino, localizzate ai margini della città degli oggetti ma anche al suo interno.

Destinazioni d'uso:

- residenziale
- servizi

² Superficie catastale totale

- alberghiera
- direzionale
- commerciale al dettaglio limitatamente ad esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vendita di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq)
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente a quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.Lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.i., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.i.
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i. Modalità d'attuazione e interventi ammessi Gli interventi si attuano con strumento diretto.

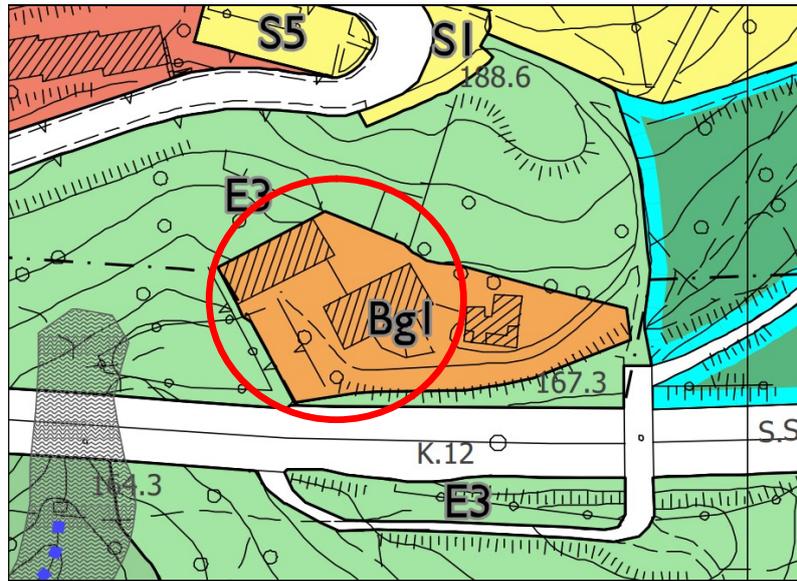
Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale (omissis)

Indici e parametri:

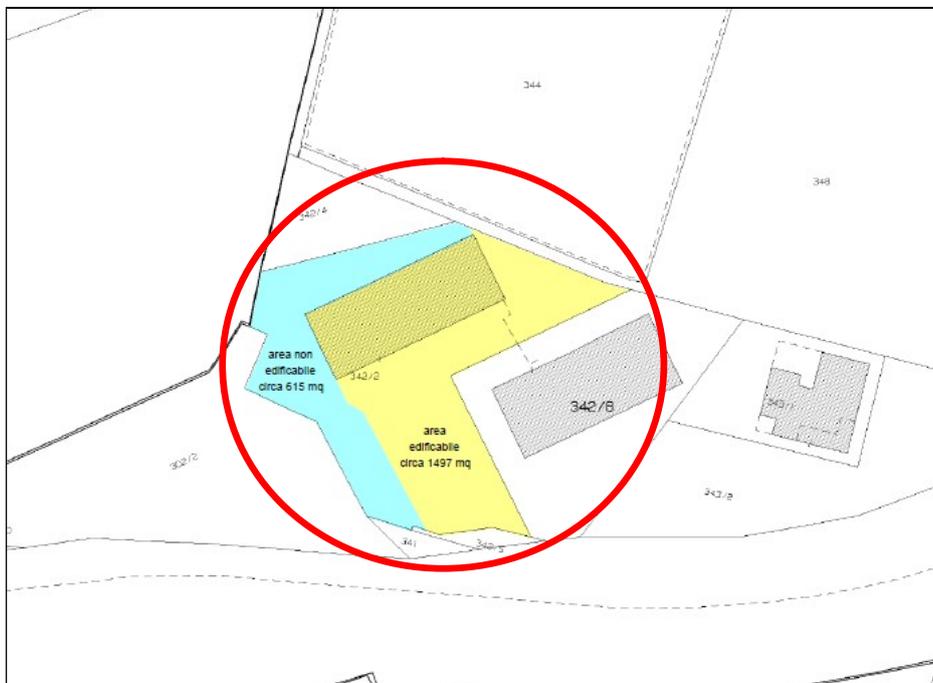
- If: massimo 1,00 mc/mq;
- H: massimo 7,50 m; - Rc: massimo 30%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti; - Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;
- Rp: minimo 50%;
- DA: minimo 60 alberi/ha;
- DAR: minimo 80 arbusti/ha;

Parimenti, l'area NON risulta ricompresa nell'ambito della fascia di rispetto stradale; di seguito si riporta "in stralcio" l'inquadramento di cui al vigente

Piano Regolatore:



E' così da evidenziare che **NON tutto il contesto** (avente uno sviluppo pari a 2.112 mq. catastali) risulta ricadere entro l'ambito "edificabile" stante il fatto che una porzione di circa 615 mq. risulta esclusa dalla zona Bg1 (come da schema sotto riportato), ricadendo in ambito E3 - agricolo



Ne consegue che, nell'ottica della superficie catastale della p.c.n. 342/2 pari a 2.112, detratta la parte "non edificabile" di circa 615 mq. come calcolata dallo scrivente (salva puntuale verifica con la richiesta delle "linee di piano" al preposto ufficio comunale), sussiste un'area *potenzialmente edificabile* di circa 1.497 mq., a sua volta portatrice di una volumetria massima realizzabile pari a 1.497 mc. nell'ottica dell'indice di fabbricabilità pari a 1 mc./mq. come previsto dalla zona di Piano Regolatore.

Un tanto in linea teorica in quanto, allo stato attuale, il capannone eretto sulla p.c.n. 342/2 "satura" completamente la volumetria disponibile, dovendo così rimanere immutato in termini volumetrici o, alternativamente, venir demolito per utilizzare la volumetria indicata (inferiore a quella attualmente edificata) secondo altre modalità costruttive all'interno dello stesso ambito.

PREMESSE - EVIDENZE

Il capannone oggetto della presente valutazione si delinea come struttura assolutamente **non abitativa** (essendo realizzato *ab origine* per l'allevamento e la lavorazione di pollame da alimentazione) ed avente pianta rettangolare marcatamente allungata.

Lo scrivente Tecnico evidenzia ora **il PROBLEMA DELL'ACCESSIBILITÀ ALL'INTERO CONTESTO, che di fatto avviene a partire dall'ampio curvone/tornante di via Alpi Giulie, poco prima della salita della via del Botro, nell'area del rione di Altura** (zona periferica della città,

con oggettiva scarsità di infrastrutture commerciali e con rilevanti tempistiche per il raggiungimento veicolare del centro cittadino), **inizialmente percorrendo uno stretto stradello asfaltato costituente per un primo tratto “bene pubblico”** (in medie condizioni d’uso e manutenzione), **per poi svilupparsi al di sopra di 3 ulteriori entità di terreno** e rispettivamente:

- su parti delle p.c.n. 349 e 350/1 di S.M.M.Inf., entrambe censite in P.T. 499 di proprietà di tale Cappa Rita (19/05/1950));
- su parte della p.c.n. 343/2 in c.t. 2° della P.T. 4755 di S.M.M. Inferiore, e facente capo a tale GOLINO Salvatore (Marcianise 28/05/1973) giusto G.N. 13936/2023;
- su parte della p.c.n. 342/8, in P.T. Web 868 di S.M.M. Inferiore, e facente capo alla soc. Enjoy s.r.l.s. – Trieste – giusto G.N. 7342/2024;

per la regolarizzazione del transito sulle pp.cc.nn. citate bisognerà prevedere la costituzione/estensione di servitù di passaggio, da intavolare simultaneamente alla vendita del capannone presente sulla p.c.n. 342/2, prendendo contatti/accordi i singoli proprietari indicati ai fini dell’accessibilità giuridicamente garantita verso la p.c.n. 342/2, altrimenti accessibile unicamente “di fatto” ma in assenza di titolo.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto l’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), il capannone p.c.n. 342/2 NON risulta soggetto alla predisposizione dell’A.P.E.

in quanto catastalmente censiti in categoria C/2, esente dall'obbligo di tale documento;

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA - ARCHIVIO TECNICO
COMUNALE

A livello amministrativo-progettuale per il capannone oggetto della presente Relazione di stima sono stati reperiti i seguenti dati progettuali:

- a) esso è stato edificato sulla scorta della **Licenza edilizia prot. corr. 749/1-58 dd. 27/11/1958** cui ha fatto seguito il provvedimento di **autorizzazione ad utilizzare l'edificio rilasciata dal Comune di Trieste prot. corr. 749/4-58 dd. 12/08/1959**;
- b) il medesimo capannone è stato **ulteriormente oggetto di richiesta di variazione sulla scorta della Licenza di costruzione sub prot. corr. 749/10-58 dd. 20/03/1970** per quanto riguarda la forometria della parete perimetrale lato sud-ovest (porte e finestre del piano seminterrato) e lo spostamento di alcune pareti interne (interventi non totalmente eseguiti rispetto alla previsione progettuale); per detto immobile, colpito da un incendio nel primo decennio degli anni 2000, risulta poi agli atti (ed effettivamente eseguita per quanto ad interventi indicati) una **Denuncia di Inizio Attività per il risanamento della copertura e modifiche interne (sub prot. corr. 11/88-9/2008 dd. 08/10/2008)**; l'intervento previsto è stato parziale, essendo stato solamente rifatto il tetto di copertura (in quanto

andato distrutto nell'incendio) ed il ripristino del primo piano, ora utilizzato come magazzino/deposito a servizio di un'attività commerciale all'ingrosso; Non risultano eseguiti gli altri interventi previsti, quali il riammodernamento generale dell'immobile; per detta pratica (D.I.A.) non risulta essere stata comunicata la "fine lavori";

Un tanto premesso, **l'edificazione del capannone p.c.n. 342/2 è da ritenersi regolare**, e lo stesso non presenta superferazioni di sorta (aumenti in termini di volume e/o superficie) ostativi alla vendita ex L. 47/85.

Il capannone NON risulta invece vincolato ai sensi del R.D. 1089/1939 come assorbito nel D.Lgs. 42/2004 (c.d. vincolo architettonico/monumentale).

Il capannone NON è mai stato oggetto di provvedimenti sanzionatori comminati dal Comune di Trieste ex L. 1150/42, 765/67, 10/77 e 47/85.

SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile "capannone" risulta oggetto di locazione a favore della soc. "Enjoy Trieste s.r.l.s." giusto contratto stipulato in data 20/07/2016 di durata "6+6" anni (in quanto immobile non residenziale) con decorrenza dal 20/07/2016 al 19/07/2022 (con rinnovo automatico se non fosse stata comunicata la disdetta nelle forme previste) a fronte di un canone di locazione inizialmente previsto in Euro 1.600,00/mese; tale contratto risulta registrato a Trieste il 16/08/2016, num. 5143, Serie 3T.

Per il medesimo immobile, il canone iniziale di Euro 1.600,00/mensili risulta essere stato successivamente ridotto ad Euro 900,00/mese (Euro 10.800,00/anno) a decorrere dal mese di gennaio 2020, come da “addenda” dd. 16/01/2019 (da intendersi 2020, *nota*) registrato a Trieste il 17/02/2020 num. 565 serie 3T, canone da ritenersi quindi attualmente in vigore

Non essendo stata riscontato nessun documento di disdetta ed essendo in presenza di un contatto di natura non residenziale (e quindi avente durata di anni “6+6”), allo stato attuale esso è da ritenersi prorogato fino al mese di luglio 2028.

STATO IN NATURA

Il fabbricato, costruita ormai circa 65 anni addietro, è realizzato secondo uno schema “pilastri e travi” (2 linee laterali ed una dorsale), su cui poggia il nuovo tetto a due falde, ricostruito post-incendio con travi in legno e piani inclinati in lastre di truciolare sulle quali appare eseguita la tradizionale posa dei coppi, a loro volta applicati sulle falde inclinate; le murature perimetrali esterne tra i vari pilastri sono realizzate con posa di mattoni di cemento di dimensioni medio-grandi, non intonacati ma direttamente tinteggiati.

L’accesso all’area magazzino avviene a livello del piano superiore dello stesso (posto a pari quota del piazzale d’arrivo al termine della stradella di accesso ai luoghi previo attraversamento di porzioni delle pp.cc.nn. 343/2 e 342/8, oltre ad un tratto di strada asfaltata discendente dalla via Rio Storto

edificata su parti delle pp.cc.nn. 349 e 350/1 di S.M.M.Inf., entrambe censite in P.T. 499), tramite un'unica porta accessibile pedonalmente e veicolamente, in questo caso da mezzi di limitate dimensioni.

La pavimentazione del piano superiore, utilizzato in funzione di deposito di prodotti alimentari destinati alla ristorazione, è realizzata con le classiche mattonelle in klincker 7x15 cm.; all'interno di questo piano è presente una cella frigorifera.

La serramentistica esterna del piano superiore è di recente posa, costituita da elementi moderni con vetrocamera.

L'intero piano superiore si presenta in una condizione “**sufficiente**” in rapporto alla specifica tipologia immobiliare.

Le condizioni generali di questa parte di immobile p.c.n. 342/2 sono documentate nelle foto da 1 a 16 allegate alla presente Relazione.

Il piano inferiore (collocato al di sotto della porzione del capannone orientata verso valle, coprendo una superficie inferiore alla metà di quella del piano soprastante), è **invece in condizione di assoluta fatiscenza**, privo di gran parte della serramentistica e di qualsiasi altro componente di finitura, con totale assenza di qualsiasi tipo di impianto tecnologico, evidenziando altresì molteplici situazioni di assestamento/cedimento strutturale che compromettono la stessa staticità di gran parte del fabbricato.

Vi sono infatti diffuse crepe/lesioni murali di ampia portata, comunque tali da rendere del tutto inutilizzabile l'intera porzione inferiore del capannone.

Anche le condizioni esterne delle facciate dell'immobile sono del tutto precarie, essendo praticamente privo di intonacature sulla parete laterale "sud-ovest" (dalla quale spuntano ferri di armatura) ed essendo inoltre l'intera area esterna su tre dei quattro lati del capannone quasi completamente invasa dal verde, con crescita spontanea di arbusti ed alberature (mai curate/potate) che rendono praticamente impossibile spostarsi comodamente attorno all'immobile.

Le condizioni generali di questo livello di piano (pianoterra) dell'immobile p.c.n. 342/2 sono documentate nelle foto da 17 a 30 allegate alla presente Relazione, delineando l'immobile come oggettivamente da ristrutturare anche sotto il profilo strutturale stanti i cedimenti riscontrati a livello del pianoterra.

In quanto immobile a **destinazione non residenziale**, i dati salienti ai fini della valutazione saranno dati dalle superfici e dai volumi esistenti (calcolati "vuoto per pieno), che, calcolati in via sommaria dalle planimetrie catastali, vengono riassunti come di seguito:

a) per quanto al pianoterra (condizione di totale fatiscenza):

superficie circa 175 mq., **volume** circa 520 mc.

a) per quanto al primo piano (condizioni sufficienti):

superficie circa 405 mq., **volume** circa 1.600 mc.

per una superficie complessiva di circa 580 mq. e circa 2.120 mc. quale “volume urbanistico” esistente.

VALUTAZIONE:

La presente Relazione di Stima riguarda un immobile originariamente sorto – assieme al vicino capannone similare, p.c.n. 342/8 – per l'allevamento e la lavorazione di pollame, quindi costruito secondo caratteristiche specifiche oggi non attuali, tanto che solo una parte del capannone in esame, identificato dalla p.c.n. 342/2, può ritenersi “utilizzabile” in quanto oggetto di ripristino a seguito di un incendio, essendo le altre componenti degli immobili degradate al limite dell'utilizzabilità, in alcuni elementi risultando anche al di sotto del limite della fatiscenza.

Le sue condizioni complessive sono infatti da ritenersi “sufficienti” solo per quanto riguarda il piano superiore del capannone p.c.n. 342/2, mentre sono assolutamente fatiscenti per quanto riguarda la sua componente inferiore (non accessibile veicularmente ed un tempo destinata quale area spogliatoio/servizi/zona di lavorazione), sussistendo anche evidenti problematiche strutturali.

Viene considerata anche la situazione della locazione esistente, risultando quest'ultima certamente favorevole in quanto a fronte di un canone di Euro 900,00/mese (equivalenti ad 10.800,00/anno) fino al mese di luglio 2028.

Ciò premesso, la valutazione del capannone presente sulla p.c.n. 342/2 viene basata principalmente sul parametro del “volume”, eccezion fatta per la porzione al pianoterra in quanto valutabile “al metro quadro” a causa della sua condizione di fatiscenza/inutilizzabilità.

Valutando rispettivamente:

- a) Euro 75,00/mc. (anche in funzione dell’altezza utile interna, pari a circa 3,20 mt a livello delle linee di gronda e a circa 4,70 mt. a livello della linea di colmo) per quanto alla parte “magazzino primo piano” del capannone p.c.n. 342/2;
- b) Euro 140,00/mq. per quanto alla parte “pianoterra fatiscente” del capannone p.c.n. 342/2;

avremo che:

- per quanto alla componente “magazzino primo piano”
capannone p.c.n. 342/2: **Euro 75,00/mc. x 1.600 mc. = Euro 120.000,00**
- per quanto alla componente “pianoterra fatiscente”
capannone p.c.n. 342/2: **Euro 140,00/mq. x 175 mq. = Euro 24.500,00**

E quindi complessivi Euro 144.500,00

In funzione della locazione in corso, e specificamente del canone pagato (Euro 10.800,00), che determina un rendimento pari a circa il 7,3% lordo (superiore a gran parte di rendimenti alternativi ipotizzabili) NON si opera alcuna detrazione al valore commerciale come stimato, che quindi si conferma.

Il Tecnico

(Dott. Giancarlo Vellani)

Trieste, 10 gennaio 2025.

Allegati:

- 1) fotografie;
- 2) planimetria catastale capannone p.c.n. 342/2 di S.M.M. Inferiore
- 3) copia contratto locazione capannone 342/2 **da XXXXXX YYYYYY a**
“Enjoy Trieste s.r.l.s.”, **registrato a Trieste il 16/08/2016, num. 5143,**
Serie 3T;
- 4) copia atto modifica canone locativo capannone 342/2, **registrato a Trieste**
il 17/02/2020 num. 565 serie 3T;