

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.103/2024

Esecuzione promossa da: XXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CTU INTEGRATIVA SOSTITUTIVA REV. 1

PREMESSO CHE:

la sottoscritta dott. ing. Deborah Ovadia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Trieste al n. 2018, nonché all'Elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Trieste, come da incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio ricevuto nel presente procedimento, provvede all'esecuzione dello stesso, in base ai quesiti proposti dal Giudice e provvede alla determinazione del valore di vendita all'asta degli immobili di seguito identificati, di proprietà del debitore esecutato.

A seguito del deposito della mia relazione di data 28.04.2025 dove evidenziavo che vi sono in proprietà, sia presso gli uffici del Catasto che del Tavolare, altri beni in proprietà dell'esecutata limitrofi e collegati a quelli pignorati ma che non erano stati pignorati, il Giudice, **con verbale di udienza del 28.05.2025, estende il questito alla valutazione della p.c.n. 2085/2 C.C. Malchina (particella inizialmente non pignorata).**

La presente relazione quindi integra ed aggiorna la precedente in funzione di quanto richiesto dal Giudice.

Si precisa però che alla data del 24.09.2025 al Tavolare non appare ancora alcuna iscrizione di pignoramento sul bene PT 2584 ct 1° di Malchina corrispondente alla p.c.n. 2085/2.

La presente relazione sostituisce integralmente quella già depositata in data 28.04.2025.

Il compendio immobiliare pignorato oggetto di vendita è composto da:

- P.T. 2236 c.t. 1° C.C. di Malchina, pp.cc.nn. 2102/3, 2102/4, 2102/5, 2102/6, 2102/8
- P.T. 2237 c.t. 1° C.C. di Malchina, p.c.n. 2079/1
- P.T. 2238 c.t. 1° C.C. di Malchina, pp.cc.nn. 2085/1, 2074/2, 2074/3
- P.T. 2584 c.t. 1° C.C. di Malchina, p.c.n. 2085/2

La presente riguarda il compendio di beni pignorati sopra riportati che sono: terreni liberi, un edificio denominato, a suo tempo, Villa Diana, un altro edificio all'ingresso del cortile della villa, alcuni ruderi.

1) Operazioni preliminari e sopralluogo

In base all'autorizzazione ad accedere ai dati disponibili presso pubbliche amministrazioni e terzi la scrivente, ha provveduto ad acquisire i dati utili e necessari ai fini dell'incarico svolto in base ai quesiti del Giudice.

Ho effettuato l'accesso agli immobili in data 15.04.2025 con il custode, visionando i luoghi internamente ed esternamente.

Successivamente è stato effettuato un secondo sopralluogo in data 04.06.2025 per visionare l'immobile richiesto ad integrazione (inizialmente non pignorato).

2) Rilievo tavolare del 17.04.2025 (rilievo limitato al c.t. 1° oggetto di esecuzione)

Oggetto: Rilievo tavolare.-

P.T. 2236 del C.C. di MALCHINA

c.tav. 1°

p.c.n. 2102/1	vigna 3 di mq 35675
p.c.n. 2102/3	urbana di mq 49
p.c.n. 2102/4	urbana di mq 44
p.c.n. 2102/5	urbana di mq 77
p.c.n. 2102/6	urbana di mq 19
p.c.n. 2102/7	vigneti
p.c.n. 2102/8	vigneti

c.tav. 2° (altra proprietà)

p.c.n. 2102/7	vigneti
---------------	---------

(Foglio "A" - 2ª parte)

Pres. 27.10.2011 – G.N. 13803

1. In base al Foglio di Notifica n. 141462/2011 dd. 26.10.2011, si fraziona la p.c.n. 2102/1 in p.c.n. 2102/7 e 2102/8 vigneti.

Pres. 07.08.2012 – G.N. 8870

2. Si escorpara dal c.t. 1° la p.c.n. 2102/7 vigneti e si forma con la stessa il c.t. 2° della presente P.T. con il trasporto del prenotato diritto di servitù iscritto sub G.N. 6014/1891 e dell'annotazione di convenzione iscritta sub G.N. 16591/2006.

(Foglio "B" - della proprietà)

– poste da 1) a 5) omissis (cancellate e cancellazioni) –

Pres. 02.05.06 – G.N. 6508

6. In base alla compravendita dd. 08.11.05, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

XXXXXXXXXXXXX

Pres. 23.11.06 – G.N. 16591

7. Si annota presso il c.t. 1° e 2° (G.N. 8870/12) la convenzione col Comune di Duino Aurisina dd. 12.10.06 Rep. 3211.

– posta 8 omissis (cancellata) –

– posta 9 omissis (riguarda c.t. 2°, altra proprietà) –

(Foglio "C" - degli aggravii)

Pres. 09.11.1993 – G.N. 9346

Dalla P.T. 1064 si trasporta:

– poste da 1bis) a 4) omissis (ipoteche cancellate) –

– e –

Pres. 04.12.1891 – G.N. 6014

1. Servitù di passaggio a piedi, con animali e carri a favore delle pp.cc. 2034/2 e 2039/2 in P.T. 180, 181, 182 a peso della ~~p.c. 2102/1~~ in c.t. 1° lungo il tratto indicato nel piano in atti con le lettere «i-k-l-m» e nel modo specificato alla posta 4) del foglio C in P.T. 32

– e –

5. fissato il termine per la giustificazione in 180 giorni.

– posta 6) omissis (cancellazione) –

Pres. 19.12.2002 – G.N. 15465

7. Si ~~annota~~ il rigetto parziale della domanda.

Pres. 02.05.06 – G.N. 15465

(Si ipotizza errore di trascrizione: il decreto corretto pare essere il GN 6508)

8. Si cancella d'ufficio l'annotazione di rigetto iscritta sub G.N. 15465/02.

Pres. 07.08.2012 – G.N. 8870

9. A completamento dell'iscrizione sub G.N. 13803/2011 si annota che il diritto di servitù prenotato sub G.N. 6014/1891 deve intendersi ora a peso della p.c.n. 2102/8 in c.t. 1° e

della p.c.n. 2102/7 ora in c.t. 2°

– e –

PRINCIPALE

10. in base al contratto di mutuo fondiario con concessione di ipoteca dd. Trieste 03.08.2012, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della «VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI» con sede in Montebelluna, per la somma complessiva di € 6.300.000,00 di cui € 3.500.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come previsto dagli articoli 4 e 11 del titolo a peso del c.t. 1°.

ACCESSORIE: PP.TT. 2237, 2238 di q.C.C.

PENDE G.N. 13045/2024 (decretata iscrizione di pignoramento come da presente esecuzione)

P.T. 2237 del C.C. di MALCHINA

c.tav. 1°

p.c.n. 2079/1

strada di mq 2042

(Foglio "A" - 2ª parte)

– NULLA –

(Foglio "B" - della proprietà)

– *poste da 1 a 5) omissis (cancellate e cancellazioni)* –

Pres. 02.05.06 – G.N. 6508

6. In base alla compravendita dd. 08.11.05, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pres. 23.11.06 – G.N. 16591

7. Si annota presso il c.t. 1° la convenzione col Comune di Duino Aurisina dd. 12.10.06 Rep. 3211.

(Foglio "C" - degli aggravii)

Pres. 09.11.1993 – G.N. 9346

Dalla P.T. 1064 ~~si trasporta:~~

– *poste da 1bis a 4) omissis (ipoteche cancellate)* –

– e –

Dalla P.T. 1064 si trasporta:

Pres. 04.12.1891 – G.N. 6014

1. Servitù di passaggio a piedi, con animali e carri a peso della p.c. 2079/1 in c.t. 1° lungo il tratto indicato nel piano in atti con le lettere «i-k-l-m» e nel modo specificato alla posta 4) del foglio C in P.T. 32, G.N. 6014/1891 ed a favore delle pp.cc. 2034/2 e 2039/2 in P.T. 180, 181 e 182

– e –

5. fissato il termine per la giustificazione in 180 giorni.

– *posta 6) omissis (cancellazione)* –

Pres. 19.12.2002 – G.N. 15465

7. Si ~~annota~~ il rigetto parziale della domanda.

Pres. 02.05.06 – G.N. 6508

8. Si cancella d'ufficio l'annotazione di rigetto iscritta sub G.N. 15465/02.

Pres. 07.08.2012 – G.N. 8870 ACCESSORIA

9. Intavolata ipoteca simultanea a favore della «VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI» con sede in Montebelluna, per la somma complessiva di € 6.300.000,00 di cui € 3.500.000,00 di capitale a peso del c.t. 1°.

PRINCIPALE: P.T. 2236 di q.C.C.

PENDE G.N. 13045/2024 (decretata iscrizione di pignoramento come da presente esecuzione)

P.T. 2238 del C.C. di MALCHINA

c.tav. 1°

p.c.n. 2074/1	bosco 4 di mq 33895
p.c.n. 2074/2	urbana di mq 47
p.c.n. 2085/1	urbana di mq 2606
p.c.n. 2085/2	urbana di mq 58
p.c.n. 2074/3	boschi
p.c.n. 2074/4	boschi

c.tav. 2° (*altra proprietà*)

p.c.n. 2074/4	boschi
--------------------------	-------------------

(Foglio "A" - 2ª parte)

Pres. 02.05.06 – G.N. 6509

1. In base alla compravendita dd. 23.12.06, si escorpora dal c.t. 1° la p.c.n. 2085/2 e si forma il c.t. 1° della P.T. 2584 di Malchina.

Pres. 27.10.2011 – G.N. 13802

2. In base al Foglio di Notifica n. 141399/2011 dd. 26.10.2011 si fraziona la p.c.n. 2074/1 in 2074/3 boschi e 2074/4 boschi.

Pres. 07.08.2012 – G.N. 8870

3. Si escorpora dal c.t. 1° la p.c.n. 2074/4 boschi e si forma con la stessa il c.t. 2° della presente P.T., con il trasporto di convenzione iscritta sub G.N. 16591/2006 e senza il trasporto del prenotato diritto di servitù iscritto sub G.N. 6014/1891.

(Foglio "B" - della proprietà)

– poste da 1 a 5) omissis (cancellate e cancellazioni) –

Pres. 02.05.06 – G.N. 6508

6. In base alla compravendita dd. 08.11.05, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Pres. 23.11.06 – G.N. 16591

7. Si annota presso il c.t. 1° e c.t. 2° (G.N. 8870/2012) la convenzione col Comune di Duino Aurisina Rep. 3211 dd. 12.10.06.

– posta 8 omissis (cancellata) –

– posta 9 omissis (riguarda c.t. 2°, altra proprietà) –

(Foglio "C" - degli aggravii)

Pres. 09.11.1993 – G.N. 9346

– poste da 1bis) a 4) omissis (ipoteche cancellate) –

– e –

Dalla P.T. 1064 si trasporta:

Pres. 04.12.1891 – G.N. 6014

1. Servitù di passaggio a piedi, con animali e carri a peso della p.c. 2085/1 in c.t. 1° lungo il tratto indicato nel piano in atti con le lettere «i-k-l-m» e nel modo specificato alla posta 4) del foglio C in P.T. 32, G.N. 6014/1891 ed a favore delle pp.cc. 2034/2 e 2039/2 in P.T.

180, 181, 182

– e –

5. fissato il termine per la giustificazione in 180 giorni.

– *posta 6) omissis (cancellazione)* –

Pres. 19.12.2002 – G.N. 15465

7. ~~Si annota~~ il rigetto parziale della domanda.

Pres. 02.05.06 – G.N. 6508

8. Si cancella d'ufficio l'annotazione di rigetto iscritta sub G.N. 15465/02.

Pres. 07.08.2012 – G.N. 8870 ACCESSORIA

9. Intavolata ipoteca simultanea a favore della «VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI» con sede in Montebelluna, per la somma complessiva di € 6.300.000,00 di cui € 3.500.000,00 di capitale a peso del c.t. 1°.

PRINCIPALE: P.T. 2236 di q.C.C.

PENDE G.N. 13045/2024 (decretata iscrizione di pignoramento come da presente esecuzione)

NB: Il decreto G.N. 6014 del 04.12.1891 riporta la servitù: "Servitù di passaggio a piedi, con animali e carri a favore delle pp.cc. 2034/2 e 2039/2 in P.T. 180, 181, 182 a peso della ~~p.c. 2102/1~~ in c.t. 1° lungo il tratto indicato nel piano in atti con le lettere «i-k-l-m» e nel modo specificato alla posta 4) del foglio C in P.T. 32"

E' stat effettuata la ricerca di tale decreto e piano presso l'Ufficio Tavolare negli atti storici dell'epoca (ante 1900) ma non è stata reperita la mappa in cui viene identificata l'area cui l'esercizio della servitù come citato nel GN.

P.T. 2584 del C.C. di MALCHINA

c.tav. 1°

p.c.n. 2085/2

urbana

/2238

(Foglio "A" - 2ª parte)

– NULLA –

(Foglio "B" - della proprietà)

– *posta 1 omissis (cancellata)* –

Pres. 23.11.06 – G.N. 16591

2. Si annota presso il c.t. 1° la convenzione col Comune di Duino Aurisina dd. 12.10.06 Rep. n. 3211.

Pres. 06.08.2012 – G.N. 8811

3. In base al contratto di compravendita dd. Trieste 03.08.2012, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(Foglio "C" - degli aggravii)

– NULLA –

3) *Concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali dei beni pignorati*

Presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Terreni e Fabbricati, i beni risultano così censiti al Comune Censuario di Malchina

CATASTO SEZIONE FABBRICATI							
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Categoria	Vani	Superficie m2	Rendita €	PT
C	7	2102/4	F/2				2236
C	7	2102/3	F/2				
C	7	2102/5	F/2				
C	7	2102/6	F/2				
C	7	2085/1	A/10	22	564	10.907,57 €	2238
C	7	2085/2	A/10	3,5	71	1.735,30 €	2584
CATASTO SEZIONE TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m2	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	PT
11	2074/3	Boschi	4	3395	3,51	0,53	2238
11	2074/2	Area Fabbricato		47			
7	2102/8	Vigneti	3	25284	169,76	130,58	2236
11	2079/1	Strade		2042			2237

C'è concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali sia nell'individuazione dei beni che dei soggetti.

4) Concordanza tavolare catastale ed eventuali discordanze pregiudizievoli alla procedura

C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali sia per quanto riguarda i beni che i soggetti proprietari.

Non vi sono discordanze pregiudizievoli alla procedura (con decreto di trasferimento) anche se non c'è esatta corrispondenza fra le planimetrie catastali della p.c.n. 2085/1 e lo stato in natura: vi sono minime differenze interne quali un ripostiglio e lo spostamento di una porta. Ai fini della corrispondenza fra planimetria catastale e stato in natura sarebbe quindi necessario presentare una pratica di DOCFA con un costo onnicomprensivo di 1.500,00 Euro.

Analogamente la planimetria dell'edificio p.c.n. 2085/2 non è esatta in quanto un vano ufficio è stato diviso in due parti. Anche in questo caso ai fini della corrispondenza fra planimetria catastale e stato in natura sarebbe quindi necessario presentare una pratica di DOCFA con un costo onnicomprensivo di 1.000,00 Euro.

5) Descrizione analitica dei beni

Come già evidenziato il complesso di beni pignorati comprende due terreni di ampia estensione, due edifici, quattro ruderi e una "strada".

I terreni identificati dalle pp.cc.nn. 2074/3 e 2102/8 in natura sono una boscaglia fitta, su un pendio, area non del tutto recintata e per questi motivi di cui non sono percepibili l'entità ed i confini esatti. L'area non è edificabile (vedi pagine a seguire).

Nella boscaglia sono stati rinvenuti i **4 ruderi identificati dalle pp.cc.nn. 2102/3, 2102/4, 2102/5, 2102/6** che consistono in murature in pietra o solo porzioni di murature con il tetto crollato.

Le superfici tavolari dei singoli ruderi sono:

p.c.n. 2102/3	urbana di mq 49
p.c.n. 2102/4	urbana di mq 44
p.c.n. 2102/5	urbana di mq 77
p.c.n. 2102/6	urbana di mq 19

In base alle Norme di P.R.G.C. vigenti i ruderi possono venire ristrutturati (vedi pagine a seguire).

La p.c.n. 2074/2 censita come area fabbricato è anch'essa un rudere ma è censita al catasto terreni; essendo un rudere sarebbe più corretto che tale particella fosse censita al catasto fabbricati invece che ai terreni. Tale area ricade però nella zona non edificabile di foreste e boschi e quindi appare molto dubbia la possibile ricostruzione di quel rudere.

La p.c.n. 2079/1 è una strada parzialmente asfaltata che collega, come secondo accesso, il lotto p.c.n. 2085/1 dove è presente l'edificio ex villa Diana alla viabilità principale che porta a Sistiana mare. L'area non è edificabile.

Terreno ed edificio identificati dalla p.c.n. 2085/1

Il lotto p.c.n. 2085/1 ha un'estensione di 2.606 mq (sedime edificio compreso) ed è un'area piana, parzialmente asfaltata, ed in parte a verde. Vi si trova ubicato **un fabbricato di 564 mq catastali** (mq totali sui due piani più parziale interrato). L'accesso, anche carraio, avviene dall'unica strada che scende a Sistiana mare, all'altezza della chiesetta antica e della scalinata pedonale. Vi è un secondo cancello che apre sulla p.c.n. 2079/1.

L'immobile è un edificio già presente nelle mappe del periodo 1925-1950 circa (ex Villa Diana). Già nel 1940 aveva la conformazione attuale (come da planimetrie catastali storiche del 1940). L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, con struttura architettonica lineare e volumi squadrati, tipici dell'edilizia dell'epoca. L'edificio, che era adibito ad uffici, si presenta attualmente in stato di abbandono, con evidenti segni di degrado dovuti a mancanza di manutenzione e a ripetuti atti vandalici.

L'immobile si sviluppa su due livelli principali (piano terra e primo piano), con una struttura planimetrica a "L" articolata e una distribuzione interna tipica degli edifici a uso direzionale tipica degli uffici degli anni Ottanta-Novanta. La distribuzione degli spazi è razionale, pensata per garantire funzionalità e flessibilità nell'utilizzo.

Al piano terra si accede tramite un ingresso principale, dotato di bussola, che immette direttamente in un atrio centrale un tempo adibito presumibilmente a reception o zona di accoglienza. Da questo punto si sviluppano i corridoi di distribuzione, che conducono ai vari locali destinati ad uffici, sia singoli che doppi, disposti in modo ordinato lungo il perimetro dell'edificio. Non mancano spazi più ampi, probabilmente utilizzati come open space o sale riunioni, e locali di servizio quali depositi, archivi e servizi igienici suddivisi per genere, dotati di antibagno. Tutti gli ambienti erano serviti da impianti tecnici, posati in controsoffitto e nel pavimento galleggiante ispezionabile, che

garantivano flessibilità di configurazione e facilità di manutenzione.

Il primo piano ricalca l'organizzazione del livello inferiore, offrendo ulteriori locali adibiti ad uffici o spazi di rappresentanza. Anche qui troviamo corridoi centrali, servizi igienici, locali tecnici e accessi a terrazzi o balconi che circondano parzialmente il piano. La presenza di ampie superfici vetrate assicurava in origine una buona illuminazione naturale agli ambienti interni. L'accesso al piano avviene tramite una scala interna, posizionata in prossimità dell'ingresso principale.

Caratteristiche costruttive e finiture

Struttura e involucro: si tratta verosimilmente di una struttura intelaiata in cemento armato con tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata esternamente. Le facciate mostrano diffuse fessurazioni, rigonfiamenti dell'intonaco, presenza di muffe, graffiti e degrado generalizzato delle superfici. Le terrazze presentano balaustre metalliche, in parte arrugginite, e segni evidenti di infiltrazioni o degrado da umidità capillare.

Infissi: finestre e porte esterne in pvc e legno con vetro doppio, in parte danneggiate o mancanti. Alcune vetrate risultano infrante o oscurate da pellicole, probabilmente a seguito di atti vandalici.

Interni:

Gli ambienti interni risultano svuotati e vandalizzati. I locali un tempo adibiti a uffici presentano pareti divisorie leggere in cartongesso, alcune rimosse o danneggiate, e pavimenti sopraelevati galleggianti, con impianti (elettrico, dati) disposti prevalentemente nel sottofondo tecnico o in controsoffitto, anch'esso in parte rimosso o compromesso.

L'impiantistica risulta obsoleta o mancante. Sono visibili cavi elettrici scoperti e terminali danneggiati. I corpi scaldanti e condizionatori risultano obsoleti o rimossi. È verosimile la necessità di una completa ristrutturazione impiantistica.

I servizi igienici presentano finiture in piastrelle e sanitari rovinati o mancanti. L'illuminazione è assente e l'intera area interna si presenta priva di arredi e con pavimentazioni usurate o sollevate in vari punti.

L'immobile è attualmente inutilizzabile senza interventi di ristrutturazione. Il degrado generalizzato, sia interno che esterno, richiede un progetto di riqualificazione che includa il ripristino strutturale e architettonico, l'adeguamento normativo degli impianti.

Per l'immobile il PRGC prevede la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento, entro il limite massimo del 100 per cento della superficie edilizia totale.

Spazi esterni: l'area di pertinenza esterna è asfaltata solo parzialmente e invasa dalla vegetazione spontanea, con manto stradale deteriorato e presenza di rifiuti e fogliame. L'edificio è immerso nel verde, con un contesto boschivo circostante, che contribuisce all'isolamento della struttura.

Sul lotto si trovano due container abbandonati ed un'auto semi distrutta da rottamare. L'auto da rottamare è oggetto di procedura di rottamazione ed asporto, i container, di cui al momento non è certa la proprietà, si possono valutare a zero nel senso che non influiscono sul valore totale del lotto in quanto: se sono da asportare è probabile che il loro valore residuo assorba i costi di asporto, se restano in loco il discorso non cambia e possono eventualmente essere usati provvisoriamente come baracche di cantiere.

Edificio p.c.n. 2085/2

L'edificio identificato dalla p.c.n. 2085/2 è solo sé medesimo nel senso che non ha spazi esterni collegati e l'accesso avviene al piano terra attraverso l'area scoperta della Villa Diana cioè dal cortile p.c.n. 2085/1. L'immobile è posto a valle dell'edificio principale.

Struttura e involucro

L'immobile in esame è un fabbricato ad un piano fuori terra ed un piano seminterrato, con pianta regolare e copertura a capanna con orditura lignea e manto di copertura in coppi tradizionali. La struttura è semplice, in muratura portante, con facciata principale intonacata e tinteggiata in colore giallo chiaro, attualmente in stato di degrado e con la presenza di graffiti e scritte vandaliche.

L'accesso al piano terra destinato ad ufficio avviene direttamente dal fronte principale dal cortile p.c.n. 2085/1.

Al piano seminterrato dove si trovano due ripostigli cui si accede solo dall'esterno, a valle, quindi attraverso la p.c.n. 2102/8 in proprietà.

Interni

Gli spazi interni risultano distribuiti in tre vani ad uso ufficio, disimpegno e servizio igienico. I pavimenti sono in linoleum, le pareti interne, intonacate e tinteggiate di bianco, mostrano macchie, scrostature e segni di degrado. Il soffitto è realizzato con controsoffitto in pannelli modulari, in parte divelti o mancanti. Negli ambienti sono ancora presenti arredi e materiali cartacei d'ufficio abbandonati. I locali di servizio igienico, raggiungibili da un disimpegno, si trovano anch'essi in stato di abbandono. Le finestre sono recenti, con vetrocamera, complete di scuri esterni verniciati in verde.

Al piano seminterrato ci sono due ripostigli con accesso autonomo dall'esterno a valle ma non si è potuto effettuare l'accesso.

Impianti

Gli impianti presenti sono elettrico/luce/dati e sono visibili tracce della precedente installazione di climatizzazione probabilmente in pompa di calore (split e unità interne ora mancanti ma di cui si vedono tracce e presunti collegamenti). Gli impianti sono tutti da verificare/rifare e non è stato reperito alcun certificato degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni generali dell'immobile possono definirsi discrete dal punto di vista strutturale, mentre risultano mediocri dal punto di vista impiantistico e delle finiture. L'edificio necessita di lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione sia interna che esterna, comprensivi del rifacimento e della verifica completa degli impianti.

6) Utilizzo dei beni

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano abbandonati ed oggetto di ingresso da parte di estranei che hanno compiuto atti vandalici all'interno.

I terreni sono per gran parte liberi, non recintati ed accessibili.

7) Eventuali rapporti di locazione

Non risultano stipulati e registrati contratti da parte dell'intestatario.

8) Situazione edilizia e urbanistica

La ricerca presso l'archivio tecnico ha riguardato solo gli immobili fabbricati: l'edificio ex Villa Diana sulla p.c.n. 2085/1, l'edificio adibito ad ufficio sulla p.c.n. 2085/2 ed i ruderi.

Per quanto riguarda gli atti abilitativi presenti presso il Comune di Duino Aurisina i tecnici del Comune non hanno reperito alcuna pratica inerente agli immobili sopra riportati, ad esclusione di un progetto di fognatura del 1978 riguardante l'intera area.

Gli immobili sono tutti stati edificati ante 1967.

L'immobile insistente sulla p.c.n. 2085/1, Villa Diana, è presente, ma con estensione e forma planimetrica lievemente diversa, già nella mappa del catasto Franceschino risalente alla seconda metà del primo quarto del 1900 (quindi tra il 1925 ed il 1950).

Non avendo reperito nulla al Comune è stata effettuata una ricerca storica anche presso gli uffici del catasto fabbricati con estrazione delle planimetrie storiche certificate del 1940 identificate da Scheda N.10964391.

La categoria catastale storica all'epoca e sino al 2005 era D2, categoria che comprende alberghi, pensioni, villaggi turistici e case di riposo per anziani o disabili. Sono strutture con finalità turistiche o di ospitalità, come le locande e le residenze per anziani.

Dalle planimetrie emerge che l'edificio aveva la consistenza planimetrica e volumetrica attuale e sono state eseguite unicamente alcune modifiche interne.

Oggi trattasi di un A/10, uffici, ultima destinazione d'uso dell'immobile.

Per quanto riguarda l'immobile adibito ad uffici, identificato dalla p.c.n. 2085/2 è stata reperita presso il Comune di Duino Aurisina unicamente la Pratica Edilizia di "Comunicazione" per cambio uso senza opere da residenziale a direzionale, Prot. 2011/30363 dd. 26.10.2011. Anche questo edificio è costruito ante 1967: è stata reperita una planimetria catastale del 2005 che lo rappresentava come residenziale, a seguire la planimetria attuale con destinazione d'uso ufficio (come riportato nella pratica edilizia sopra riportata). L'immobile non è dotato di agibilità o la stessa non è stata reperita presso il Comune di appartenenza.

Area e zonizzazione di P.R.G.C. ed interventi realizzabili

In base al PRGC vigente del Comune di Duino Aurisina gli immobili rientrano nell'ambito della zona A8 – Baia di Sistiana, oggetto di una variante urbanistica finalizzata a riqualificazioni turistiche e ambientali.

In sintesi l'Ambito A8 è soggetto a un Piano Attuativo che disciplina la riqualificazione della Baia di Sistiana. L'area comprende porzioni naturali, zone urbanizzate e zone da rigenerare.

Sono ammessi interventi edilizi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti, ma devono rispettare:

- L'inserimento paesaggistico e morfologico.
- Il carattere non intensivo dell'edificazione.
- Le previsioni del piano particolareggiato approvato.
- **Gli edifici esistenti e i ruderi possono essere oggetto di restauro, risanamento conservativo o demolizione con ricostruzione, solo se compatibili con i**

vincoli.

– Per quanto riguarda l'immobile sulla p.c.n. 2085/1 Villa Diana il Piano prescrive al pt. 11 per la zona A8: *“Prevedere la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento, entro il limite massimo del 100 per cento della superficie edilizia totale esistente, dell'edificio di Villa Diana. È ammessa la demolizione delle strutture edilizie fatiscenti poste nell'area di Villa Diana e l'utilizzo della volumetria corrispondente ai fini della costruzione del complesso turistico di cui al presente punto”*. *“Destinare la struttura edilizia prevista al punto 11) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte ad utilizzazioni per:*

- *attività ricettive, di cui alle leggi regionali di disciplina organica del turismo vigenti, limitate a:*
 - *alberghi, hotel,*
 - *pensioni e locande,*
 - *residenze turistico-alberghiere,*
 - *case per vacanze,*
 - *strutture sanitarie ed assistenziali, limitate a:*
 - *ospedali, cliniche, case di cura, esclusivamente quali centri per la fitness e simili, o quali strutture termali,*
- *potendo destinarne una parte a:*
 - *pubblici esercizi,*
 - *ed eventualmente a:*
 - *attività direzionali, esclusivamente ove legate alla gestione delle attività previste nell'ambito.*
 - *abitazioni ordinarie, nel limite massimo di 400 metri cubi e a condizione che tale superficie configuri non più di una unità immobiliare legata da vincolo pertinenziale al complesso di Villa Diana*

I terreni 2079/1, 2074/3 e 2102/8 sono non edificabili in quanto per quelle aree le Norme del Piano particolareggiato di Sistiana (zona A8) prevedono la sistemazione a bosco alberato e a parco territoriale con caratteri di forte naturalità. Infatti le norme di piano riportano al pt. 10: *“Prevedere la realizzazione, nella parte dell'altopiano compresa tra Villa Diana e l'abitato di Sistiana, di una sistemazione a verde,*

prevalentemente alberato e con caratteri di più forte naturalità.

*Destinare il complesso di spazi scoperti di cui al punto 10) delle direttive relative alle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte a: **parco territoriale.***

Inoltre in base al P.R.G.C. vigente parte dei terreni (indicativamente le pp.cc.nn. 2074/3 e parte della p.c.n. 2102/8) sono anche siti in aree coperte da foreste e boschi F2e, che sono aree non edificabili e regolate da quanto prescritto all'art. 28 delle NTA del PRGC vigente; sono inoltre siti in area F2c, Doline (non edificabili).

Vincolo paesaggistico

L'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, come confermato anche dalla mappa paesaggistica allegata.

L'area fa parte dei beni dichiarati di notevole interesse pubblico secondo il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e l'area fa parte del "Paesaggio dei Villaggi Costieri" come da Norme e Allegati del Piano Paesistico Regionale.

Sono presenti valori storico-militari, con bunker e camminamenti della Seconda Guerra Mondiale, trincee e manufatti agricoli storici (pastinature).

Qualsiasi intervento è subordinato a parere vincolante della Soprintendenza, anche per operazioni apparentemente minori (sbancamenti, movimentazioni terra, modifiche visive).

Vincoli della Soprintendenza

Secondo il parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici del Friuli Venezia Giulia (Prot. 4867 del 21/11/2002), Villa Diana non risulta al momento vincolata direttamente come bene culturale singolo, ma è inserita in un contesto protetto da vincolo paesaggistico, con la presenza documentata di beni e testimonianze storiche significative. Ogni progetto nell'area deve quindi essere sottoposto a autorizzazioni specifiche, in particolare da parte della Soprintendenza.

L'area è indicata come zona storicamente rilevante, poiché vi era insediato il comando militare della baia durante la Seconda Guerra Mondiale.

A valle della villa è ancora presente un bunker tedesco perfettamente conservato.

In prossimità della chiesetta settecentesca di San Giuseppe, adiacente alla villa, sono visibili linee trincerate risalenti alla Prima Guerra Mondiale, che si estendono fino alla zona cava.

Prescrizioni della Soprintendenza

È richiesto un rilievo accurato e una documentazione tecnica degli edifici esistenti, in particolare per Villa Diana e le strutture militari presenti.

È necessario verificare eventuali interferenze con opere belliche superstiti prima di qualsiasi intervento edilizio o urbanistico.

Gli interventi nell'area devono rispettare il contesto paesaggistico e storico, evitando edificazioni impattanti o alterazioni rilevanti della morfologia del sito.

L'area è soggetta a valutazione di impatto ambientale per qualsiasi progetto di trasformazione.

9) *Accertamento abusi condonati*

Non sono stati reperiti condoni o sanatorie per gli immobili oggetto della presente relazione.

10) *Accertamento abusi da condonare, non condonati e possibili sanatorie o condoni*

Per quanto riguarda l'immobile sulla p.c.n. 2085/1 non essendoci pratiche edilizie ma solo le planimetrie catastali del 2005 e del 1940, l'immobile adibito ad uffici appare conforme dal punto di vista edilizio. Rispetto alle planimetria del 1940 si ritiene che le opere di modifica interna eseguite e che hanno portato alla planimetria attuale potessero essere effettuate senza denuncia al Comune anche ai sensi della Legge Regionale 52/1991 vigente ante 2005.

Per quanto riguarda l'immobile indentificato dalla p.c.n. 2085/2, in assenza di documentazione della costruzione ante 1967 e con le uniche planimetrie catastali reperite, la cui ultima corrisponde, ai fini della regolarità edilizia, allo stato in natura, si può dire che non vi siano abusi. Le opere di divisione di un vano sono state realizzate in regime di edilizia libera.

11) *Provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune di Duino Aurisina*

Non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori.

12) Accertamento di aggravii quali usi civici, censo, livelli ecc.

Non si sono evidenziati aggravii quali usi civici, censo, livelli.

13) Oneri condominiali

Trattasi di edifici non in condominio, quindi senza oneri condominiali.

14) Opportunità' di vendita in più lotti

L'insieme dei beni potrebbe essere venduto in lotti separati, uno per partita tavolare dalla quale sono identificati (salvo iscrizioni di necessarie servitù).

Però, vista la tipologia del compendio e lo scarso interesse di acquisto per i soli terreni con i ruderi, si ritiene comunque più opportuna la vendita in un lotto unico.

15) Comoda divisibilità del bene in caso di pignoramento di quota

Il pignoramento riguarda quota intera.

16) Dat utili ai fini fiscali per la vendita degli immobile

CATASTO SEZIONE FABBRICATI							
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Categoria	Vani	Superficie m2	Rendita €	PT
C	7	2102/4	F/2				2236
C	7	2102/3	F/2				
C	7	2102/5	F/2				
C	7	2102/6	F/2				
C	7	2085/1	A/10	22	564	10.907,57 €	2238
C	7	2085/2	A/10	3,5	71	1.735,30 €	2584

- **I ruderi pp.cc.nn. 2102/3, 2102/4, 2102/5, 2102/6** non hanno rendita in quanto sono in categoria F2. In alcuni casi, se l'area in cui l'immobile F2 è situato è considerata edificabile, potrebbe essere soggetto ad un regime impositivo basato sul valore dell'area e di stima.

- Valore fiscale dell'immobile p.c.n. 2085/1:

rendita catastale di riferimento con categoria A10 € 10.907,57

- Valore fiscale dell'immobile p.c.n. 2085/2:

rendita catastale di riferimento con categoria A10

€ 1.735,30

CATASTO SEZIONE TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m2	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	PT
11	2074/3	Boschi	4	3395	3,51	0,53	2238
11	2074/2	Area Fabbricato		47			
7	2102/8	Vigneti	3	25284	169,76	130,58	2236
11	2079/1	Strade		2042			2237

p.c.n. 2074/3

reddito dominicale

€ 3,51

p.c.n. 2102/8

reddito dominicale

€ 169,76

Per i terreni senza rendita pp.cc.nn. 2074/2 e 2079/1 si può basarsi sul valore di stima.

17) Attestato prestazione energetica

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale DLGS 192/05 successivamente ri-corretta e re-integrata dalla successiva normativa sino ai decreti 26 giugno 2015, che è obbligatorio dotare dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

Non è stato reperito l'APE per nessuno degli immobili adibiti ad uffici.

Il costo onnicomprensivo per l'Ape si aggira sui 500,00 Euro ciascuno per un totale di circa 1.000,00 Euro.

Per i ruderi in categoria catastale F/2 non è necessario l'APE.

18) Valore di mercato dei beni

Trattandosi di un compendio immobiliare si sono eseguite stime con metodi diversi a seconda dei vari beni e delle caratteristiche degli stessi.

A) Per quanto riguarda la valutazione dei terreni che non sono edificabili, non avendo disponibili comparabili in zona, si possono utilizzare i valori OMI riportati nell'ultima redazione dell'Osservatorio dei valori agricoli della provincia di Trieste che riporta i seguenti valori:

REGIONE AGRARIA N°: 1 COLLINA LITORANEA Comuni di: SAN DORLIGO DELLA VALLE, DUTINO AURISINA, MONRUPINO, MUGGIA, SGONICO, TRIESTE				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura 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	

Sono stati quindi utilizzati i valori sopra riportati ma rapportati al reale stato di fatto dei terreni.

La **p.c.n. 2074/3** è un bosco parzialmente in dolina ed è valutato con un coefficiente diminutivo del valore del 20% per la difficoltà di accesso .

Le **pp.cc.nn. 2074/2** (rudere in area F2 boschiva e quindi non ristrutturabile) e **2079/1** (strada di collegamento solo parzialmente asfaltata) vengono considerate, per tipologia e ubicazione al pari di “incolto sterile”.

La **p.c.n. 2102/8** di qualità vigneti in realtà non presenta alcun vigneto ma è un'area anch'essa di boscaglia incolta e quindi si applica anche in questo caso il valore per “incolto sterile”.

In base a quanto sopra descritto è stata redatta la tabella con i valori dei terreni.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. m2	valore OMI Euro/mq	valore OMI Euro/mq rettificato o corretto per reali condizioni del bene	Valore terreno
11	2074/3	Boschi	4	3.395	2,6650	2,1320	7.238,14 €
11	2074/2	Area Fabbricato		47	1,3325	1,3325	62,63 €
11	2079/1	Strade		2.042	1,3325	1,3325	2.720,97 €
7	2102/8	Vigneti	3	25.284	1,3325	1,3325	33.690,93 €
Totale valore terreni							43.712,66 €

B) Per quanto riguarda la valutazione dell'area e dell'edificio identificati dalla p.c.n. 2085/1, nonché per l'edificio p.c.n. 2085/2, vista la tipologia di immobili e la totale assenza di comparabili per l'attuale destinazione A/10 uffici con caratteristiche simili nella zona della Baia di Sistiana e di Sistiana "paese", non ritenendo comunque conveniente la destinazione ad ufficio esistente, si utilizza il metodo di stima del costo di trasformazione con il metodo del Highest and Best Use Analysis. È un criterio di valutazione immobiliare che serve per stimare il valore di un bene non basandosi sullo stato attuale, ma sul miglior uso possibile che può averne nel rispetto della normativa vigente.

Si considera quindi un unico compendio immobiliare.

Analizzata la normativa per l'area e gli immobili come riportata alle pagine precedenti si valuta in costo di trasformazione dei beni in residenza turistica, destinazione che appare appetibile nella zona.

Si valuta quindi il costo di ristrutturazione degli immobili da ufficio a residenza turistica e si ipotizza quanto il complesso immobiliare trasformato potrebbe valere sul mercato attuale anche in riferimento ad immobili simili presenti nella zona.

Si è considerata, in via cautelativa e per edificazione diretta, la condizione di sola ristrutturazione degli immobili e non di ampliamento del 100% realizzabile da Piano per la Zona A8.

Per il costo di ristrutturazione si è utilizzato per analogia di opere e costi il costo di ristrutturazione di un edificio residenziale ricavato in base al Manuale DEI (Tipografia del Genio Civile) per Tipologie Edilizie del 2024 (ultimo disponibile) con un aumento

cautelativo del 10% dei costi delle opere.

Vanno aggiunti anche i costi di sistemazione delle aree esterne compresi accessi, allacciamenti, parcheggi, recinzioni, verde ecc.

Vi sono poi da considerare i costi indiretti quali:

- spese tecniche di progettazione esecutiva, impiantistica, sicurezza DL ecc.
- oneri di ristrutturazione da versare al Comune (forniti dalla committenza in base al progetto che era stato depositato)
- oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti considerando l'operazione può essere eseguita in un anno circa
- spese di commercializzazione per pubblicità ecc.

I costi indiretti sono stati stimati con percentuali standard sul costo di costruzione e dei ricavi (a seconda dei casi) utilizzate di prassi nelle valutazioni immobiliari rapportate anche alla tipologia edilizia.

Il valore sul mercato a nuovo degli edifici destinati a residenza turistica si è ipotizzato di 4.600,00 Euro/mq. Tale valore deriva dal raffronto di quanto attualmente presente sul mercato immobiliare della zona. Si considera infatti che nella vicina Porto Piccolo i prezzi degli alloggi turistici si aggirano sui 7.000,00 Euro/mq ma il comprensorio è più ampio, con vista mare, più prestigioso, vicino al mare e più appetibile. A Duino Aurisina e Sistiana per le ville e villini, i Borsini danno valori di 2.800,00 -3.000,00 Euro /mq ma, in vendita, gli immobili di tale tipologia hanno prezzi anche maggiori.

In base a quanto sopra descritto, tramite la tabella di calcolo che si riporta alla pagina che segue, il valore del compendio immobiliare dei due immobili e dell'area esterna identificati dalle pp.cc.nn. 2085/1 e 2085/2 è di 1.016.691,20 Euro.

Tabella di valutazione con costo di ricostruzione High Best Use					
Area esterna ed edificio p.c.n. 2085/1 + edificio pcn 2085/2 C.C. Malchina, Comune Duino Aurisina					
CALCOLO COSTI DI RISTRUTTURAZIONE		u.m.	quantità	costo unitario	costo / valore
opere esterne/urbanizzazioni/recinzioni/sistemazioni verde pcn 2085/1		mq	2.200	80,00	€ 176.000,00
ristrutturazione edificio ai fini residenza turistica pcn 2085/1		mq	564	1.700,00	€ 958.800,00
ristrutturazione edificio pcn 2085/2		mq	110	1.600,00	€ 176.000,00
subtotale costo costruzione					€ 1.310.800,00
spese tecniche		percentuale su costo costruzione		14,00%	€ 183.512,00
utile d'impresa		percentuale su ricavo		12,00%	€ 350.683,20
oneri finanziari		percentuale su costo costruzione		2,50%	€ 32.770,00
spese pubblicità vendita		percentuale su ricavo		1%	€ 27.903,60
costo costruzione totale					€ 1.905.668,80
CALCOLO VALORE DI REALIZZO					
edifici residenza (depurati da spazi distributivi comuni stimati nel 10%)		mq	607	4.600	€ 2.790.360,00
spazi esterni utilizzabili (giardini privati o comuni stimati nel 60% area esterna)		mq	1.320	100	€ 132.000,00
VALORE DI REALIZZO					€ 2.922.360,00
VALORE ATTUALE IMMOBILE CON AREA ESTERNA					€ 1.016.691,20

C) Per quanto riguarda i ruderi eventualmente da ristrutturare gli stessi sono identificati dalle:

p.c.n. 2102/3 urbana di mq 49
p.c.n. 2102/4 urbana di mq 44
p.c.n. 2102/5 urbana di mq 77
p.c.n. 2102/6 urbana di mq 19

Il Piano prevede una loro possibile ristrutturazione compatibile con i vincoli e con il trovarsi in una zona destinata a parco naturale. La scrivente ipotizza quindi un possibile riuso con ristrutturazione dei ruderi, che in realtà è una costruzione da zero o quasi, viste le condizioni in natura. Si precisa però che solo un progetto presentato e valutato in Soprintendenza ed agli Uffici Tecnici del Comune può dare la garanzia che tali opere ed il recupero del volume siano realizzabili.

La scrivente ai fini valutativi considera i ruderi come area edificabile con un volume realizzabile indicativo pari alla ricostruzione degli stessi. Ciò è pari a 170 mq (44+49+77+19) x 3,4 m (altezza stimata ruderi) per un totale di 643 mc.

La ristrutturazione di questi immobili ha senso in un'ottica di un'operazione immobiliare complessiva in quanto a tutti questi ruderi si accede unicamente attraverso le pp.cc.nn. 2079/1 e 2102/8 e sarebbero quindi da costituire, nell'ottica del singolo bene, varie servitù, non convenienti

L'edificio p.c.n. 2102/6 anch'esso in stato di rudere è troppo piccolo per costituire un'unità ma viene contabilizzato in quanto potrebbe essere adibito a magazzino o come volume utilizzabile (interessante solo nell'ottica dell'operazione immobiliare complessiva).

Considerando quindi il volume realizzabile in base alla consistenza ipotizzata dei ruderi esistenti e considerando gli stessi alla stregua di terreni edificabili si può considerare un valore medio cautelativo (vista l'incertezza dell'operazione immobiliare) di 70,00 Euro/mc realizzabile per 643 mc, con un valore complessivo di **44.982,00 Euro per i ruderi.**

CONCLUSIONI ESTIMATIVE

In base a tutto quanto riportato ed in base alle valutazioni parziali A), B), C) della presente il valore totale del compendio immobiliare oggetto di vendita è di complessivi 1.105.385,20 Euro a cui vanno tolti 3.500,00 euro per le rettifiche catastali e la redazione degli APE come spiegato nella presente relazione.

Quindi : 1.105.385,2 - 3.500,00 = arrotondato 1.100.000,00 Euro

Il valore totale del compendio immobiliare oggetto di vendita

- P.T. 2236 c.t. 1° C.C. di Malchina, pp.cc.nn. 2102/3, 2102/4, 2102/5, 2102/6, 2102/8
- P.T. 2237 c.t. 1° C.C. di Malchina, p.c.n. 2079/1
- P.T. 2238 c.t. 1° C.C. di Malchina, pp.cc.nn. 2085/1, 2074/2, 2074/3
- P.T. 2584 c.t. 1° C.C. di Malchina, p.c.n. 2085/2

è di Euro 1.100.000,00

19) Valore catastale degli immobili

- **I ruderi pp.cc.nn. 2102/3, 2102/4, 2102/5, 2102/6** non hanno rendita in quanto sono in categoria F2. In alcuni casi, se l'area in cui l'immobile F2 è situato è considerata edificabile, potrebbe essere soggetto ad un regime impositivo basato sul valore dell'area e di stima.

CATASTO SEZIONE FABBRICATI							
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Categoria	Vani	Superficie m2	Rendita €	PT
C	7	2102/4	F/2				2236
C	7	2102/3	F/2				
C	7	2102/5	F/2				
C	7	2102/6	F/2				
C	7	2085/1	A/10	22	564	10.907,57 €	2238
C	7	2085/2	A/10	3,5	71	1.735,30 €	2584

Valore catastale dell'immobile p.c.n. 2085/1:

rendita catastale	€ 10.907,57
coeff. moltiplicativo di rivalutazione 5%	€ 11.452,95
coefficiente moltiplicatore (cat. A/10) 60	€ 687.176,91

Valore catastale dell'immobile p.c.n. 2085/2:

rendita catastale	€ 1.735,30
coeff. moltiplicativo di rivalutazione 5%	€ 1.822,07
coefficiente moltiplicatore (cat. A10) 60	€ 109.323,90

CATASTO SEZIONE TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m2	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €	PT
11	2074/3	Boschi	4	3395	3,51	0,53	2238
11	2074/2	Area Fabbricato		47			
7	2102/8	Vigneti	3	25284	169,76	130,58	2236
11	2079/1	Strade		2042			2237

p.c.n. 2074/3

reddito dominicale € 3,51

reddito dominicale rivalutato al 25% € 4,39

Terreni non edificabili: si moltiplica il risultato precedente per 110 se destinati alla coltivazione agricola, oppure per 130 per gli altri casi. € 570,38 (X130)

€ 482,63 (X 110)

p.c.n. 2102/8

reddito dominicale € 169,76

reddito dominicale rivalutato al 25% € 212,20

Terreni non edificabili: si moltiplica il risultato precedente per 110 se destinati alla coltivazione agricola, oppure per 130 per gli altri casi. € 27.586,00 (X130)

€ 23.342,00 (X 110)

Per i terreni senza rendita pp.cc.nn. 2074/2 e 2079/1 si può basarsi sul valore di stima.

ALLEGATI :

- Documentazione Fotografica
- Estratto P.R,G.C., P.P.R, formpas
- Mappa catastale con indicazione degli immobili
- Planimetria catastale attuale p.c.n. 2085/1
- Planimetria catastale attuale p.c.n. 2085/2
- Foto Planimetria catastale del 1940 p.c.n. 2085/1
- Visura catastale
- Foto Piano Tavolare G.N. 9346/1993 (parziale)
- Atto di provenienza compravendita G.N. 6508/2006
- Atto di provenienza compravendita G.N. 8811/2012

Trieste, 24 settembre 2025

dott. ing. Deborah Ovadia