

Geom. Diego COSLOVI
Consulente Tecnico Giudiziale
Via Piccardi 59 – TRIESTE
Tel/fax: 040-94 21 50
Email: geom.diegocoslovi@gmail.com
PEC: diego.coslovi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO TRIESTE

ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Immobiliare: R.E. 27/2025

G.E. dott. F.S. Moscato

Promossa da:

con l'avv. T. Micol

contro:



a



---oO---

Lo scrivente **geom. Diego Coslovi** - Trieste - via Piccardi n° 59, iscritto all'Albo professionale dei geometri del Collegio di Trieste e nell'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Trieste, veniva nominato C.T.U. dal G.E., della procedura in epigrafe, con provvedimento dd. 16/06/2025, conferendogli l'incarico che si allega sub. 1).

Svolte le opportune indagini, ottenute copie dei documenti dagli Uffici competenti ed eseguiti gli accertamenti in natura, vengono esposti i risultati delle operazioni svolte ed eseguita la stima degli immobili stendendo la seguente:

RELAZIONE PERITALE

PREMESSA



Dalle risultanze dell'Ufficio Tavolare di Trieste l'immobile oggetto di espropriazione è così identificato:

A) Alloggio sito al terzo piano del civ. n. 34 di via F. Crispi in Trieste – P.T.
6397 del C.C. di Trieste.

---oO---

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1) STATO TAVOLARE





P.T. 6397 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente costituita da alloggio sito al terzo piano della casa civ. n. 34
di via Francesco Crispi, costruita sulla P.T. 6377 di Trieste, composto di due
camere, cucina e latrina, il tutto orlato in colore bruno e marcato "I" nel
piano in atti sub. G.N. 1753/1948 con le congiunte 82/1000 p.i. del c.t. 1°



Proprietà

Press. 25 settembre 1991 G.N. 8589

In base alla compravendita dd. 18 settembre 1991 (All. 3) s'intavola il diritto
di proprietà del c.t. 1° a nome di:

a titolo personale ex art.

179 c.c..

Aggravati

Pende G.N. 3497/2024 --- Accolto il 8 gennaio 2025 – Non trascritto

Sulla base del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 334/2024 RG
605/2024 dd. 25 marzo 2024 Rep. 169/2024 si prenota il diritto di ipoteca
giudiziale simultanea a favore del Condominio di via Crispi n. 34, in persona
per l'importo complessivo di

Euro 2.504,01 oltre ad interessi e successive occorrende.

Pende 3255/2025 – Accolto con decreto dd. 28 aprile 2025 – ancora non intavolato –

per l'annotazione del pignoramento immobiliare a peso del c.t. 1° ed a favore del
in Trieste, per l'esazione di euro 3.785,22 oltre a

successive occorrende.





2) STATO CATASTALE

Catasto fabbricati

Il bene in espropriazione è intestato a nome di:



con i seguenti identificativi: (All. 4)

- Comune di Trieste, Sezione V, Foglio 17, Particella 1658/2, sub. 8, via F. Crispi n. 34, piano 3, Zona Censuaria 1^, Categoria A/4, Calasse 3^, Consistenza vani 2,5, Sup. Cat. Totale mq. 62, Rendita: euro 238,86.

La rappresentazione grafica dell'ente è conforme al quanto disposto dalle circolari dell'Agenzia del Territorio. (All. 5).

3) CONCORDANZA TAVOLARE-CATASTALE

Le iscrizioni riguardanti l'immobile in espropriazione sono in concordanza tra i due uffici.

4) CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Il bene non è gravato da vincoli di censo, livello o uso civico né mai fu affrancato da tali pesi.

5) VALORE Catastale (art. 1 c. 497 D.L.vo 266/2005) e IMU

Il valore catastale dell'immobile ai fini dell'imposta di registro è determinato come segue:

Acquisto prima casa:

Valore = R.C. 238,86 x 1,05 x 110 = euro 27.588,33



Valore = R.C. 238,86 x 1,05 x 120 = euro 30.096,36

Base imponibile ai fini IMU - ILIA:

Valore = R.C. 238,86 x 1,05 x 160 = euro 40.128,48



6) DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene in espropriazione fa parte di un condominio edificato nella prima metà del 1800.

La stabile si sviluppa su piano terra e tre piani in elevazione con mediamente due alloggi per piano; tetto a falde.

L'edificio presenta le caratteristiche costruttive dell'epoca ossia: struttura in muratura perimetrale portante - in pietrame - e tavolati in laterizio, solai d'interpiano e di copertura in legno.

Nel dettaglio l'unità in espropriazione è composta dai seguenti vani:

Ingresso: ambiente cieco dal quale si accede al servizio igienico ed al soggiorno. Pareti e soffitto tinteggiati. Pavimento in ceramica. Importanti tracce di uno spandimento, non attivo, a soffitto. Manca la divisione tra il vano ed il soggiorno attiguo. Stato di manutenzione ordinario. (Foto 1-2)

Doccia wc: vano direttamente comunicante con l'ingresso. Finestra sul ballatoio condominiale condominiale; porta in legno; pavimento in ceramica, pareti rivestite in ceramica sino a mezza altezza, restanti pareti e soffitto tinteggiati. Sono installati il lavabo, il vaso, la doccia ed il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria. Stato di manutenzione discreto. (Foto 3-4-5-6)

Soggiorno con angolo cottura: ambiente con doppio affaccio: su cortile condominiale e sul ballatoio. Pareti e soffitto tinteggiati. Parziale rivestimento in ceramica limitatamente alla zona cottura. Pavimento in ceramica. Serramenti esterni in alluminio con oscuro grigliati. Stato di manutenzione buoni (Foto 7-8-9-10)

Stanza: vano attiguo al precedente e con questo direttamente comunicante.



Ambiente con affaccio sul ballatoio condominiale. Pareti e soffitto tinteggiati.

Pavimento in parquet posto a spina di pesce. Serramento esterni in alluminio con oscuro grigliato. Sono presenti stacchi dell'intonaco alla base della parete che delimita la stanza dall'alloggio attiguo (Ente "H"). Stato di manutenzione normale (Foto 11-12-13-14))

Latrina: vano esterno, di ridotte dimensioni, collocato sul ballatoio condominiale ed accessibile solo dal vano scale. Non visionato

L'unità è collegata alla rete dell'acqua, gas metano, elettrica e fognaria.

L'impianto elettrico è completo dei requisiti minimi di sicurezza. Sistemi di riscaldamento: assenti.

7) GODIMENTO DEI BENI

L'accesso all'unità immobiliare è avvenuto con l'ausilio del fabbro ed alla presenza del custode nominato. L'appartamento apparentemente non è occupato. Non sono stati reperiti contratti di locazione.

8) SITUAZIONE URBANISTICA

8.1) Licenza di costruzione e certificato di agibilità/abitabilità.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trieste risulta che l'edificio è stato costruito in forza del permesso di fabbrica e abitabilità rilasciati dal Magistrato civico prot. 2095/1828 F 45/1828 dd. 27/03/1828.

La distribuzione interna all'alloggio così come ora appare (esclusa la demolizione della divisione tra l'ingresso ed il soggiorno) è stata assentita con

atto prot. 12/1836/1991

8.2) Vincoli legge 1089/1939 – d.Leg. 42/2004.

Il bene non rientra tra gli immobili compresi negli elenchi di cui alla legge 1089/1939 così come modificata dal dec. leg. 42/2004.

8.3) Condono edilizio

Presso gli uffici comunali non sono state presentate richieste di condono edilizio.

8.4) Provvedimenti sanzionatori

Dalle informazioni assunte non risultano in essere provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 45 e s.m..

9) CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto dello stato in natura con i documenti in atti catastali l'unità immobiliare non presenta illeciti urbanistici fatta eccezione per la separazione edile tra ingresso e soggiorno che dovrà essere ripristinata.

10) GESTIONE CONDOMINIALE

L'immobile fa parte di un condominio rappresentato dall'Amministrazione con sede in Trieste.

10.1) Spese fisse di gestione/manutenzione

Non comunicate.

10.2) Spese straordinarie deliberate non ancora esigibili

Non comunicate.

10.3) Spese condominiali scadute e trasferibili.

Non comunicate.

11) DIVISIBILITA'

Il bene non necessita di essere diviso.

12) LAVORI DI RIPRISTINO

L'unità necessita di rifacimento di una separazione tra l'ingresso ed il soggiorno.

13) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo dell'attestazione energetica.

14) PARAMETRI D'ESTIMO

Il bene è ubicato in zona semi centrale, molto trafficata, fornita di opere d'urbanizzazione.

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante

confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

14.1) Superficie commerciale

Per omogeneità nel raffronto con i comparabili si assumono a riferimento le superfici catastali e nella fattispecie: **mq. 62** (superficie alloggio).

15) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

15.1) Valutazione commerciale

Si stima il bene in espropriazione in euro 40.500,00 (arrotondati) quale risultato del calcolo analitico qui allegato. (All. 6)

15.2) Spese e decurtazioni.

Al valore commerciale del bene sono da detrarre le seguenti spese già elencate ai capi che precedono:

a) Attestato prestazione energetica

Euro 750,00

b) Lavori di ripristino prete divisoria ingresso

Euro 1.750,00

Per un totale di

Euro 2.500,00

15.3) Prezzo base d'asta.



Tenuto conto dell'analisi d'estimo dei capi che precedono, si conteggia:

A) valore dell'immobile (punto 15.1) euro 40.500,00

B) spese e decurtazioni (punto 15.2) euro 2.500,00

Differenza euro 38.000,00

Sulla base di quanto accertato e delle considerazioni sopra esposte lo scrivente

attribuisce al bene in espropriazione il valore commerciale di base d'asta



quantificandolo come segue:



P.T. 6397 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente costituita da alloggio sito al terzo piano della casa civ. n. 34

di via Francesco Crispi, costruita sulla P.T. 6377 di Trieste, composto di due

camere, cucina e latrina, il tutto orlato in colore bruno e marcato "I" nel

piano in atti sub. G.N. 1753/1948 con le congiunte 82/1000 p.i. del c.t. 1°

della P.T. 6377 di Trieste.



Valore arrotondato: Euro 38.000,00 (euro trentottomila/00)



---oOo---

Il consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 10 pagine dattiloscritte compreso un prospetto riepilogativo, sei allegati e quattordici foto di aver assolto l'incarico ricevuto.

Trieste, 21 ottobre 2025

Il C.T.U.

geom. Diego Coslovi
Aste Giudiziarie®

N. 1 Prospetto riepilogativo

All. 1 Copia incarico

All. 2 Stralcio del piano tavolare in atti sub G.N. 1753/1948





All. 3 Compravendita G.N. 8591/1991

All. 4 Visura catastale

All. 5 Planimetria catastale

All. 6 Conteggio d'estimo.

N. 14 Foto



Pagina 9 di 10

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





PROSPETTO RIEPILOGATIVO



P.T. 6397 del C.C. di Trieste



Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente costituita da alloggio sito al terzo piano della casa civ. n. 34



di via Francesco Crispi, costruita sulla P.T. 6377 di Trieste, composto di due camere, cucina e latrina, il tutto orlato in colore bruno e marcato "I" nel

piano in atti sub. G.N. 1753/1948 con le congiunte 82/1000 p.i. del c.t. 1°

della P.T. 6377 di Trieste.

censito al catasto con i seguenti identificativi:



Comune di Trieste, Sezione V, Foglio 17, Particella 1658/2, sub. 8, via F. Crispi n. 34, piano 3, Zona Censuaria 1^, Categoria A/4, Calasse 3^, Consistenza vani 2,5, Sup. Cat. Totale mq. 62, Rendita: euro 238,86.



Valore del Lotto: Euro 38.000,00



Pagina 10 di 10

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





ASTE TRIBUNALE DI TRIESTE
GIUDIZIARIE®
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Il Giudice dell'esecuzione immobiliare

in relazione alla procedura esecutiva in epigrafe, promossa da



vista l'istanza - tempestiva - di vendita depositata in data 11.4.2025;

esaminata la documentazione, anch'essa tempestivamente prodotta;

visti ed applicati gli art. 567-569 c.p.c.;

ritenuto che il deposito sul fascicolo telematico della dichiarazione che segue,

sottoscritta dall'esperto con firma digitale, sia idoneo a surrogare il verbale di

accettazione dell'incarico;

NOMINA

quale esperto il geom. Diego Coslovi

con l'incarico di:

1. eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene

pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso

(precisando che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o

l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene) ai fini della nomina del Custode Giudiziario, ove non già nominato:

2. descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia; descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle certificazioni tavolari ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati; la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, avendo cura di segnalare eventuali iscrizioni (ipoteche e annotazioni di pignoramenti) a carico delle quote indivise non oggetto di pignoramento; indicando il titolo di acquisto ed allegandone copia;

3. verificare la concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali (individuazione dei beni e dei soggetti) e, in caso di discordanza o di difformità di centesimo, indicare le procedure ed i costi per il ripristino della corrispondenza della base reale (immobili e diritti) necessaria per il trasferimento e volturazione dei diritti e dei beni in espropriazione;

4. riferire immediatamente al G.E. ovvero al Custode, se già nominato, e ai creditori le situazioni di discordanza tavolare-catastale pregiudizievoli alla procedura;

5. descrivere analiticamente i beni indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene (Strutture verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, Infissi interni, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa.

6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito; 7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti il godimento dei beni terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo



il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori), anche esprimendosi sulla relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c., ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

8. verificare la situazione urbanistica dell'immobile indicando gli estremi delle licenze di costruzione e del certificato di abitabilità e/o agibilità, indicando esplicitamente la loro eventuale assenza, ed a tal fine, anche per le incombenze di cui ai punti seguenti, autorizza espressamente l'esperto ad ogni accesso ritenuto utile ai fini del quesito presso gli uffici della Pubblica Amministrazione nonché alla visione ed al ritiro ad ogni documentazione rilevante;

9. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi condonati con la relativa documentazione necessaria alla vendita;

10. verificare la presenza di eventuali abusi edilizi ancora da condonare ed indicare, in caso di esistenza di opere abusive ancora da condonare, la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46,

specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11. verificare l'esistenza o meno di provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L.

47/85;

12. verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia

di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13. indicare, nell'ipotesi di immobili facenti parte di condomini:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione;

b) eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora esigibili;

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia

14. esprimere il proprio parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e nell'ipotesi che la vendita in lotti richieda la predisposizione di piani di situazione in base alla relativa normativa vigente, indicando i relativi tempi, procedure e costi per la loro formazione;

15. esprimere il proprio parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene, ovvero alienazione separata della quota stessa, indicando (qualora necessario) i relativi tempi, le procedure ed i costi del frazionamento; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

16. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie

conseguenti alla vendita (tra cui ICI, a titolo di esempio) e per la voltura dei beni, all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto, e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo;

17. verificare se vi sia o meno l'obbligo di allegazione dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D.L.vo 18/08/2005 n. 192 così come modificato dal D. L.vo 29/12/2006 n. 311 indicandone la classe energetica ove fosse già presente ovvero il costo per predisporre l'attestato in caso di assenza;

18. determinare il valore di mercato dei beni procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, con specificazione di quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nonché quella praticata per l'eventuale stato di occupazione del bene opponibile alla procedura, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

19. indicare nell'elaborato peritale il valore catastale dell'immobile, in ipotesi che l'acquirente intenda avvalersi del regime agevolato di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro, gravante sul trasferimento così come previsto





dall'art.1, comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della



Corte Cost. n. 6/2014;

20. inviare a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, tramite telefax o posta ordinaria ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al Custode eventualmente nominato la relazione, corredata da idonea documentazione fotografica e depositarla telematicamente, in due versioni, con e senza l'indicazione nominativa del debitore esecutato, almeno trenta giorni prima dell'udienza, come di seguito indicata per la comparizione delle parti e la fissazione delle modalità della vendita;

CONVOCA

l'esperto per la prestazione del giuramento e la sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico depositando sul fascicolo telematico la dichiarazione che segue debitamente sottoscritta con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento:

FISSA

l'udienza del 05/11/2025 alle ore 09:30 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti ad oggi non intervenuti, del sequestrante, nonché del terzo comproprietario dell'immobile cui ha riguardo l'istanza di vendita perché siano sentiti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita richiesta dal creditore precedente;

ASSEGNA





in caso di espropriazione di bene indiviso al creditore procedente termine sino al **_____**



per la notifica al comproprietario e ai creditori iscritti di quest'ultimo dell'avviso di comparizione ex art. 180, II° comma disp. att. c.p.c.;



ASTE GIUDIZIARIE® ORDINA

al debitore esecutato di depositare il rendiconto, la documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita, certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato;



A V V E R T E

il debitore che in caso di inosservanza degli obblighi su di lui incombenti, provvederà alla sua sostituzione quale custode dell'immobile pignorato;



ASTE GIUDIZIARIE® MANDA

al Cancelliere di dare comunicazione del presente provvedimento alle parti ed all'esperto nominato.

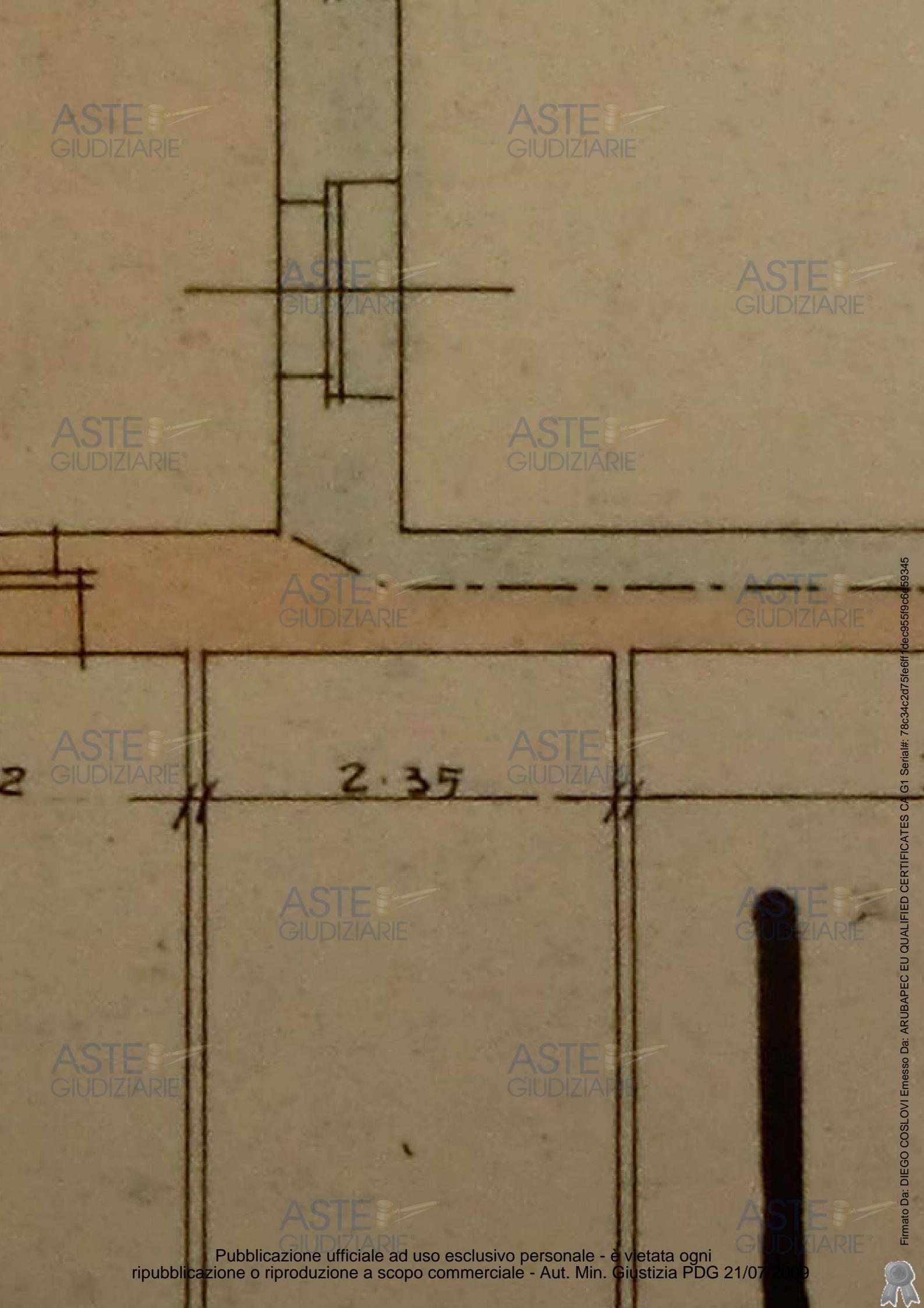
Trieste, 16/06/2025



Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco Saverio Moscato





2

2.35

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





A86/11

===== COMPRAVENDITA =====

Tra i contraenti:

8589/91

ALL. 3)



===== si conviene quanto segue: =====

===== VENDITA =====

Articolo 1 Il Signor ,
 come sopra rappresentato, vende alla Signora
 che accetta ed acquista l'immobile
 descritto in calce al presente atto.=====

===== PREZZO =====

Articolo 2 Il prezzo della presente vendita è
 stato convenuto in complessive Lire 40.000.000
 (quarantamiloni).=====

===== PAGAMENTO =====

Articolo 3 Il prezzo di cui al superiore articolo 2 è stato interamente pagato come confermato dalla parte venditrice che con la firma del presente atto rilascia alia parte acquirente quietanza di pieno saldo.=====



71991085832001

TS 8589/1991 TITOLO 1



La parte venditrice rinuncia comunque all'ipoteca legale caso mai le competesse.=====
===== **MODALITA'** =====

Articolo 4 La vendita avviene a corpo e non a misura o a stima, con ogni diritto e ragione inerente, nello stato di fatto in cui l'immobile attualmente si trova, come visitato e gradito.=====

Articolo 5 L'immobile in oggetto è libero da persone e cose.=====
===== **GARANZIE** =====

Articolo 6 La parte venditrice garantisce sotto le responsabilità di legge che l'immobile oggetto del presente atto è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da ipoteche, pesi ed oneri di qualsiasi genere.=====

Articolo 7 Per quanto attiene alle eventuali servitù condominiali relative alla Partita Tavolare madre del condominio le parti contraenti accettano le risultanze dei libri fondiari.=====

Articolo 8 La parte venditrice presta garanzia a' sensi di legge per tutti i casi di evizione, spoglio, danno e molestia.=====

==== **LEGGE N. 151/1975 (DIRITTO DI FAMIGLIA)** =====

Articolo 9 La parte venditrice dichiara di avere l'assoluta disponibilità dell'immobile in oggetto, anche ai sensi del vigente diritto di famiglia. La parte acquirente dichiara che il presente acquisto avviene a "titolo personale", ai sensi della lettera "f)" dell'articolo 179° del Codice Civile in quanto effettuato con il prezzo della vendita di beni personali, come confermato dal coniuge signor VERONA Ante, nato a Zagabria il giorno 19 maggio 1941, a mezzo la sua procuratrice speciale.=====

==== **LEGGE N. 47/1985 (CONDONO EDILIZIO)** =====

Articolo 10 Il procuratore speciale della parte venditrice dichiara - ai sensi del secondo comma dell'articolo 40 della Legge n. 47/85 - che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967, come da dichiarazione giurata che si allega al presente atto sub "D".=====

La parte venditrice dichiara inoltre, ai fini di cui all'articolo 41 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, per quanto a sua conoscenza:=====

- che in relazione alla porzione di fabbricato oggetto del presente atto non sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori citati nel predetto articolo riguardanti opere abusive;=====

- che comunque non sono intervenute opere abusive.=====

==== **LEGGE 165/1990 (DICHIARAZIONE DEI REDDITI)** =====

Articolo 11 Ai sensi della Legge n. 165 di data 26 giugno 1990 viene allegata sub "E" al presente atto la dichiarazione giurata resa dal procuratore della parte venditrice in ordine all'inserimento dell'immobile oggetto del presente atto nella dichiarazione dei redditi del venditore, per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

===== EFFETTI DEL TRASFERIMENTO =====

Articolo 12 Il trasferimento della proprietà e del possesso dell'immobile in oggetto avviene con la firma del presente atto per ogni effetto, utile ed oneroso.

===== ELEZIONE DI DOMICILIO =====

Articolo 13 Le parti eleggono domicilio in Trieste - via San Nicolò n. 33 - presso lo Studio dei Notai dottor Furio DEI ROSSI e dottor Giuliano CHERSI, per la notifica in unico esemplare del decreto tavolare, ai sensi dell'articolo 123 bis della Legge Tavolare.

===== RAPPORTO DI PARENTELA O DI CONIUGIO =====

Articolo 14 I contraenti dichiarano che non vi è rapporto di parentela in linea retta o di coniugio tra la parte venditrice e la parte acquirente.

===== CITTADINANZA =====

Articolo 15 La parte acquirente dichiara di essere di cittadinanza austriaca.

===== AGEVOLAZIONI FISCALI =====

Articolo 16 La parte acquirente dichiara di non richiedere per il presente atto le agevolazioni fiscali previste dal primo comma dell'articolo 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n. 12 e successive proroghe e modifiche.

===== DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE =====

Articolo 17 Forma oggetto del presente atto il seguente immobile: Alloggio sito in Trieste al terzo piano della casa di via Crispi n. 34. L'immobile di cui sopra è censito:

all'Ufficio Tavolare Regionale di Trieste: alla Partita Tavolare 6397 (seimilatrecentonovantasette) di Trieste, ente indipendente costituito dall'alloggio sito al terzo piano della casa civico numero 34 di via Crispi, marcato "I" ed oriato in color bruno nel piano archiviato in atti tavolari sub Giornal Numero 1753/1948, con le congiunte 82/1000 (ottantadue/millesime) parti indivise della Partita Tavolare 6377 (seimilatrecentosettantasette) di Trieste (fondo e parti comuni dell'edificio);



al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Trieste: ===== alla Partita 10964, sezione V, foglio 17, mappali 7489/8 e 7262/P, via Crispi 34, piano 3, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, vani 3.5, rendita catastale Lire 1267 (milleduecentosessantasette).=====

===== PROVENIENZA =====

Articolo 18 La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto le è pervenuto per atto di compravendita registrato a Trieste il 30 giugno 1988 al Numero 2206 Serie 2V, intavolato sub Giornal Numero 7039/1988.=====

===== SPESE =====

Articolo 19 Spese, imposte e tasse del presente atto e quante altre inerenti e conseguenti sono e saranno ad esclusivo carico della parte acquirente, ad eccezione di quelle che per legge sono inderogabilmente a carico della parte venditrice (imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili - INVIM).=====

Repertorio n. 55494. =====

Certifico io sottoscritto dott. Furio DEI ROSSI, Notaio in Muggia, iscritto presso il Collegio Notarile di Trieste, che - previa rinuncia di comune accordo all'assistenza dei testimoni - i Signori:==



della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato oggi in mia presenza l'atto che precede.=====

Certifico altresì:=====

a) che il signor ha firmato il presente atto quale procuratore speciale del signor:=====

-

nc

mi

giusta procura speciale di data 18 luglio 1991, repertorio numero 11428 del Notaio dottor Giuliano CHERSI, allegata all'atto che precede sotto la lettera "A".=====

b) che ha firmato il presente atto in forza di autorizzazione rila-



sciata dalla Prefettura di Trieste il 16 luglio 1991 prot. n. 1/7/D/10-161 II Settore, allegata all'atto che precede sotto la lettera "B" nonchè per se e quale procuratrice speciale del signor:====



giusta procura speciale di data 9 settembre 1991 repertorio numero 55408 del Notaio dottor Furio DEI ROSSI allegata sotto la lettera "C" all'atto che precede.=====
Trieste, addi diciotto settembre mille novecentonovantuno.=====

(L.S.) F.to dott. Furio DEI ROSSI - Notaio



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



MODULARIO
f. rig. rend. 497MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250ASTE
GIUDIZIARIE

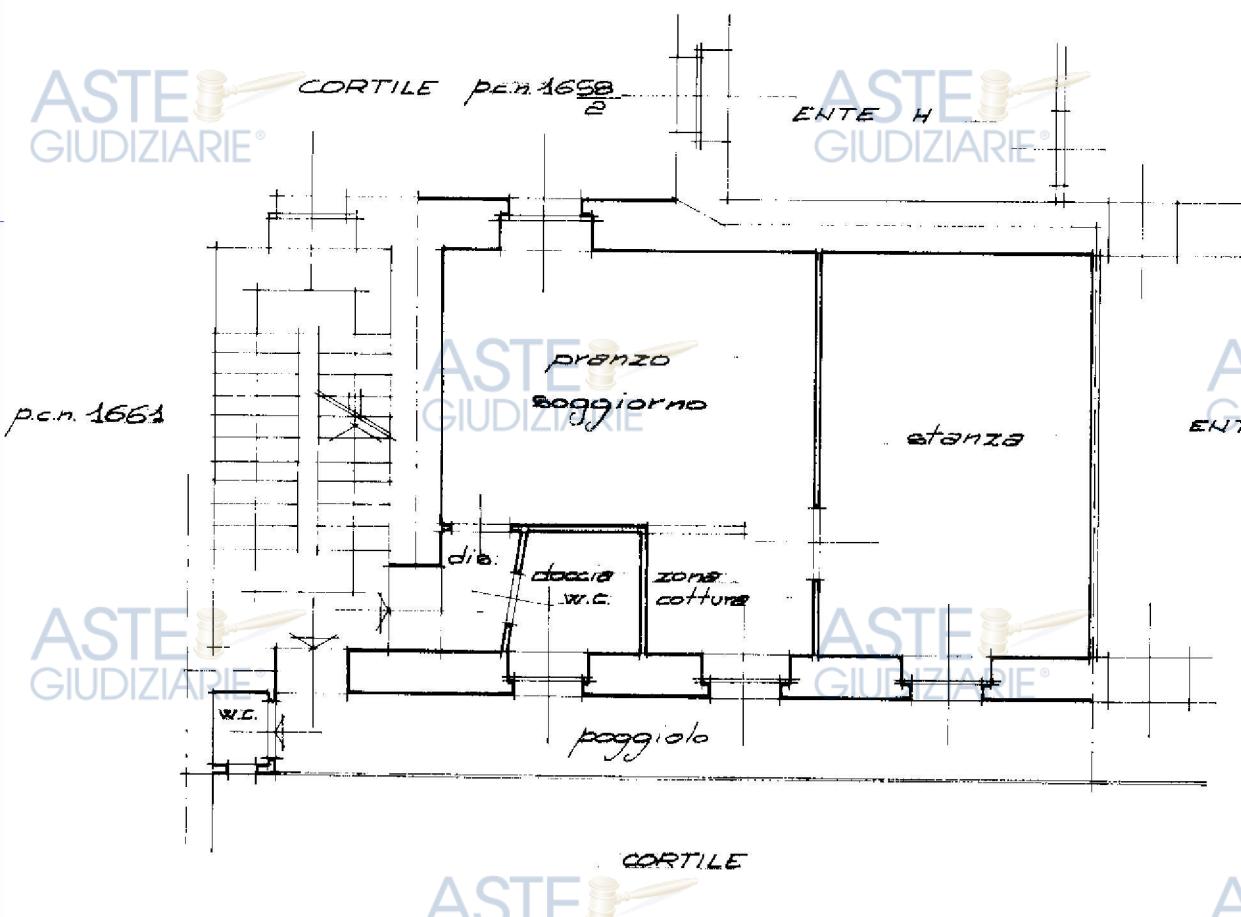
Planimetria di u.i.u. in Comune di TRIESTE via CRISPINE

civ. 34

PIANO TERZO H. 2.52

ENTE I.
P.T. 6397

ALL. 5

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

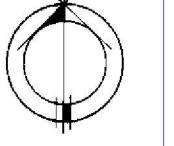
Data del Febbre: Situazione al 01/07/2025 - Comune di TRIESTE (0424) - < Sez. urbana V - Foglio 17 - Particella 1658/2 - Subalterno 8 >

n. 7489 sub. 7262 data 01/07/2025

Identificativi gestuali: Data: 01/07/2025 - Rischierente: CSLDG154C25L424R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione della provincia di Trieste

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



SCALA DI 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in attiCompilata da: *Pier ed*
(Titolo, cognome e nome)
Piero CELLI

Data presentazione: 27/09/1991 - Data: 01/07/2025 - Rischierente: CSLDG154C25L424R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione della provincia di Trieste

n. 7489 sub. 7262 data 01/07/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	CRISPI 36	CRISPI 36	CRISPI 34	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	50.000,00 €	161.000,00 €	35.000,00 €	
3	Data del contratto	26/01/2024	18/02/2019	25/06/2025	13/10/2025
4	Differenziale [in mesi]	-21	-81	-4	
5	Prezzo marginale	-41,67 €	-134,17 €	-29,17 €	
6	Prezzo della caratteristica	875,07 €	10.867,77 €	116,68 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	40,00	107,00	65,00	62,00
8	Differenziale	22,00	-45,00	-3,00	
9	Prezzo al m ² Superficie	1.250,00 €	1.504,67 €	538,46 €	
10	Prezzo marginale Superficie	538,46 €	538,46 €	538,46 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	11.846,12 €	-24.230,70 €	-1.615,38 €	
Livello di piano					
12	Piano	Quarto	Terzo	Primo	Terzo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	4	3	0	0
15	Differenziale	-4,00	-3,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,152	0,152	0,152	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	8.962,26 €	28.858,49 €	5.320,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	-35.849,04 €	-86.575,47 €	0,00 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	26.872,15 €	61.061,60 €	33.501,30 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	671,80 €	570,67 €	515,40 €	
22	Prezzo corretto medio	40.478,35 €	40.478,35 €	40.478,35 €	
23	Scarto %	-33,61%	50,85%	-17,24%	
24	Scarto assoluto	-13.606,20 €	20.583,25 €	-6.977,05 €	

Valore stimato (Media prezzi corretti): 40.478,35 €
 Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): 40.500,00 €





1)



2)



3)



4)

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





5)



6)



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







9)

10)



11)



12



