

TRIBUNALE ORDINARIO TRIESTE

ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Immobiliare: **R.E. 36/2024**

G.E. dott. F.S. Moscato

Promossa da:

con l'avv. F. Casellati

contro:

---oOo---

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. 17/06/2024, 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 primo piano del civ. n. 39/A di viale XXV Aprile in Muggia (Trieste) - P.T. 2941 del C.C. di Muggia.

---oOo---

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1) STATO TAVOLARE

P.T. 2941 del C.C. di Muggia

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente condominiale costituito da alloggio sito al primo piano della casa civ. n. 39/A di viale XXV Aprile, costruita sulle pcn 698/38 e 698/26 in P.T. 2737 di Muggia, marcato "F1" nonché ripostiglio al piano soffitte, marcato "f1, orlati in verde nel piano in atti sub. G.N. 7876/1970 con le congiunte 190/10000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2737 di Muggia. (All. 2)

Proprietà

Press. 4 aprile 2006 G.N. 4882

In base alla compravendita dd. 22 marzo 2006 (All. 3) s'intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

In regime di comunione dei beni.

Aggravi

Press. 4 aprile 2006 G.N. 4883

PRINCIPALE

In base al contratto di mutuo dd. 22/03/2006 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore con sede in Milano, per complessivi euro 332.500,00 di cui euro 133.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da contratto, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

Accessoria: per le p.i. P.T. 2737 di Muggia

Pende G.N. 4988/2024 Accolto il 29 maggio 2024 non ancora iscritto.

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da

con sede in Roma per l'esazione di complessivi euro 194.257,00 di cui euro 129.505,28 di capitale oltre successive occorrenze come da titolo, a peso del

c.t. 1° e sue p.i..

2) STATO CATASTALE

Catasto fabbricati

Il bene in espropriazione è intestato a nome di:

In regime di comunione dei beni.

con i seguenti identificativi: (All. 4)

- Comune di Muggia, Sezione C, Foglio 9, Particella 698/38, sub. 41, viale XXV Aprile n. 39/A, piano 1-7, Zona Censuaria U, Categoria A/3, Calasse 4^, Vani 4 - Mq. 65, Rendita: euro 382,18.

La rappresentazione grafica dell'ente è conforme al disposto delle 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 ne 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. 382,18 x 1,05 x 110 = euro 44.141,79

Acquisto in genere:



Valore = R.C. 382,18 x 1,05 x 120 = euro 48.154,68

Base imponibile ai fini IMU - ILIA:

Valore = R.C. 382,18 x 1,05 x 160 = euro 64.206,24

DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene in espropriazione fa parte di un condominio edificato alla fine degli anni '60 (1969). Lo stabile ha due numeri civici con distinti vani scale, ognuno con ascensore proprio, a servizio dei piani.

La stabile si sviluppa su piano terra, sei piani in elevazione e sottotetto con quattro alloggi per piano e per vano scala; tetto in parte a falde con alloggiate le soffitte degli alloggi.

L'edificio presenta le caratteristiche costruttive dell'epoca ossia: struttura portante in cemento armato, a scheletro, muratura perimetrale di tamponamento in laterizio, solai d'interpiano e di copertura in latero-cemento, tetto a falde.

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

Ingresso: ambiente cieco dal quale si accede a tutti gli altri vani dell'appartamento. Pareti e soffitto tinteggiato. Stato di manutenzione buono. Tracce di condensa sulla parete in corrispondenza della condotta idrica. (Foto 1-2)

Soggiorno con poggiole e angolo cottura: ambiente con affaccio sul cortile condominiale. Pareti e soffitto tinteggiati. Abbassamento rivestito in ceramica in corrispondenza dell'angolo cottura. Serramenti esterni in alluminio anodizzato ed avvolgibili. Stato di manutenzione buono (Foto 3-4)

Bagno wc: vano con affaccio sul cortile, pavimento in ceramica, rivestimento in ceramica, restanti pareti e soffitto tinteggiati. Sono installati il lavabo, il

bidè, il vaso e la vasca ed il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda.

Serramento esterno in alluminio anodizzato con avvolgibile. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria. Stato di manutenzione buono. (Foto 5)

Camera: vano con affaccio sul cortile condominiale. Pavimento in prefinito.

Pareti e soffitto tinteggiati. La parete che confina con la stanza attigua risulta spostata rispetto alla rappresentazione catastale. Serramento esterno in alluminio anodizzato ed avvolgibile. Stato di manutenzione buono (Foto 6).

Stanza: vano con affaccio sul cortile condominiale. Pavimento in prefinito.

Pareti e soffitto tinteggiati. La parete che confina con la stanza attigua risulta spostata rispetto alla rappresentazione catastale. Serramento esterno in alluminio anodizzato ed avvolgibile. Stato di manutenzione buono (Foto 7).

Ripostiglio: vano cieco. Pavimento in piastrelle di marmo; pareti e soffitto tinteggiati. Stato di manutenzione ordinario. (Foto 8)

Soffitta: vano delimitato da staccionata di legno al piano sottotetto. Pavimento in battuto di cemento, soffitto formato dall'intradosso del solaio di copertura condominiale. Stato di manutenzione ordinario (Foto 9)

L'unità è collegata alla rete dell'acqua, gas metano, elettrica e fognaria e l'impianto elettrico è completo dei requisiti minimi di sicurezza. Impianto di riscaldamento è centralizzato con distribuzione ad elementi radianti fissi.

Serramenti esterni in alluminio anodizzato e sistema oscurante ad avvolgibili.

Serramenti interni in legno.

6) GODIMENTO DEI BENI

L'unità condominiale è tenuta dall'esecutato e la sua famiglia.

7) SITUAZIONE URBANISTICA

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Muggia risulta che l'edificio è stato costruito in forza del provvedimento prot. 1295 dd. 6/3/1969 - pratica n. 6/69 - al quale è seguito il rilascio del certificato di abitabilità in data 24/11/1970.

7.2) 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.

7.3) Condono edilizio

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

7.4) 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..

8) CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto dello stato in natura con i documenti in atti catastali e comunali l'unità immobiliare non presenta illeciti urbanistici. Le difformità interne accertate e consistenti: nella demolizione delle pareti del cucinino e la sua trasformazione in angolo cottura ed il lieve spostamento della parete tra la camera e la stanza attigua rientrano in opere comprese, dalla normativa attuale, nell'edilizia libera

9) GESTIONE CONDOMINIALE

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

9.1) Spese fisse di gestione/manutenzione

Non comunicate.

9.2) Spese straordinarie deliberate non ancora esigibili

Non comunicare.

9.3) Spese condominiali scadute e trasferibili.

Non comunicare.

10) DIVISIBILITA'

Il bene non necessita di essere diviso.

11) LAVORI DI RIPRISTINO

L'unità non necessita di lavori di ripristino.

12) ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo dell'attestazione energetica.

13) PARAMETRI D'ESTIMO

Il bene è ubicato in zona semi periferica, discretamente 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.

13.1) Superficie commerciale

Per omogeneità nel raffronto con i comparabili si assumono a riferimento le superfici catastali e nella fattispecie mq. 65 (superficie alloggio + soffitta).

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**14.1) Valutazione commerciale**

Si stima il bene in espropriazione in euro 143.500,00 (arrotondati) quale risultato del calcolo analitico qui allegato. (All. 6)

14.2) 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 350,00

Per un totale di

Euro 350,00

14.3) Prezzo base d'asta.

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

A) valore dell'immobile (punto 14.1) euro 143.500,00

B) spese e decurtazioni (punto 14.2) euro 350,00

Differenza euro 143.150,00

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. 2941 del C.C. di Muggia

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente condominiale costituito da alloggio sito al primo piano della casa civ. n. 39/A di viale XXV Aprile, costruita sulle pcn 698/38 e 698/26 in P.T. 2737 di Muggia, marcato "F1" nonché ripostiglio al piano soffitte, marcato "f1", orlati in verde nel piano in atti sub. G.N. 7876/1970 con le congiunte 190/10000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2737 di Muggia.

Valore arrotondato: **Euro 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00)**

---oOo---

Il consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 10

Pagina 8 di 10

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



pagine dattiloscritte compreso un prospetto riepilogativo, sei allegati e nove foto
di aver assolto l'incarico ricevuto.

Trieste, 3 settembre 2024

Il C.T.U.

geom. Diego Coslovi

N. 1 Prospetto riepilogativo

All. 1 Copia incarico

All. 2 Stralcio del piano tavolare in atti sub G.N. 7876/1970

All. 3 Compravendita G.N. 4882/2006

All. 4 Visura catastale

All. 5 Planimetria catastale

All. 6 Conteggio d'estimo.

N. 12 Foto



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

P.T. 2941 del C.C. di Muggia

Corpo Tavolare 1°

Ente indipendente condominiale costituito da alloggio sito al primo piano della casa civ. n. 39/A di viale XXV Aprile, costruita sulle pcn 698/38 e 698/26 in P.T. 2737 di Muggia, marcato "F1" nonché ripostiglio al piano soffitte, marcato "f1, orlati in verde nel piano in atti sub. G.N. 7876/1970 con le congiunte 190/10000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2737 di Muggia.

censito al catasto con i seguenti identificativi:

- Comune di Muggia, Sezione C, Foglio 9, Particella 698/38, sub. 41, viale XXV Aprile n. 39/A, piano 1-7, Zona Censuaria U, Categoria A/3, Calasse 4^, Vani 4 - Mq. 65, Rendita: euro 382,18.

Valore del Lotto: Euro 143.000,00

R.G.E. n. 36 /2024



TRIBUNALE DI TRIESTE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare

in relazione alla procedura esecutiva in epigrafe, promossa da

contro

vista l'istanza di vendita tempestivamente depositata il 20.05.2024;

esaminata la documentazione, 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;

N O M I N A

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, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, 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;

F I S S A

l'udienza del 06/11/2024 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 procedente;

A S S E G N A

in caso di espropriazione di bene indiviso al creditore procedente termine sino al 10.09.2024 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.;

O R D I N A

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;

M A N D A

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

Trieste, 17/06/2024

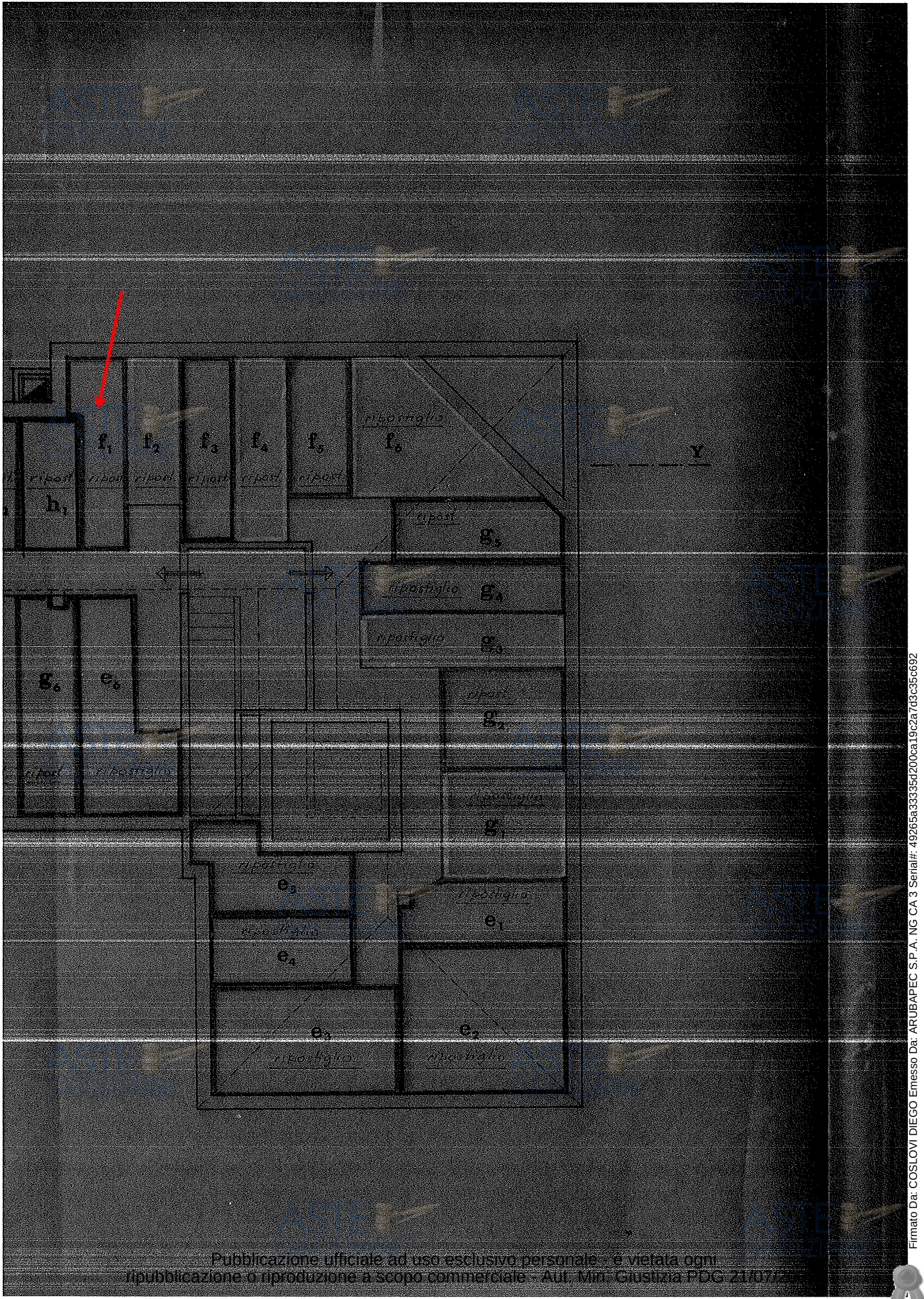
Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco Saverio Moscato

sezione W-X

ALL. 2)





STUDIO NOTARILE
PASTOR
Via S. Spiridione, 1
TRIESTE

N.ro di Rep. 68167

N.ro di Racc. 21367

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno ventidue del mese di marzo

22 marzo 2006

In Trieste, nel mio studio in via San Spiridione numero 6
Davanti a me dottor LUCIANO PASTOR, Notaio in Trieste, i-
scritto nel Collegio Notarile di questa città,
sono presenti i signori:

ALL. 3)

Detti componenti, della cui identità personale, io Notaio
sono certo e che rinunciano, d'accordo tra di loro e con il
mio consenso, all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di
ricevere nei miei rogiti il seguente

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

A) MANIFESTAZIONI DI VOLONTA' NEGOZIALE E RELATIVE CLAUSOLE

Art. 1 - I signori in
vendono ed in piena ed assoluta proprietà trasferi-
scono ai coniugi signori

, che in regime di comunione legale dei beni accettano ed
acquistano, il seguente immobile:

Partita Tavolare 2941 (duemilanovecentoquarantuno) di Muggia,
corpo tavolare primo, unità condominiale costituita dall'al-
loggio al primo piano della casa civico numero 39/A di Viale
XXV Aprile in Muggia, marcato "F1" nonchè ripostiglio al pia-
no soffitte marcato "f1" il tutto in verde nei piani in atti
tavolari sub Giornal Numeri 7076/1970 (settemilasettantasei/
millenovecentosettanta) e 8360/1997 (ottomilatrecentosessanta
/millenovecentonovantasette), con le congiunte 190/10.000
(centonovanta decimillesime) parti indivise del corpo tavola-
re primo della Partita Tavolare 2737 (duemilasettecentotren-
tasette) di Muggia.

Detto immobile risulta così censito all'Ufficio del Territo-

rio:-----

-----In Comune di Muggia-----

- sezione urbana C, foglio 11 (undici), Particella 698/38 (seicentonovantotto/trentotto), subalterno 41 (quarantuno), Viale XXV Aprile numero 39A, piano 1 (uno) - 7 (sette), categoria A/3 (A/tre), classe 4 (quattro) vani 4 (quattro), Rendita Catastale euro 382,18 (trecentoottantadue virgola diciotto)-----

Art. 2 - Il prezzo di vendita è stabilito in complessivi euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) - Valore catastale euro 44.141,79 (quarantaquattromilacentoquarantuno virgola settantanove)-----

Esso è regolato come segue:-----

- euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) sono già stati pagati dalla parte acquirente a quella venditrice, la quale con la sottoscrizione del presente atto, ne rilascia quietanza;-----

- euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) vengono pagati a saldo oggi stesso dalla parte acquirente a quella venditrice la quale con la sottoscrizione del presente atto ne rilascia quietanza e ciò mediante il ricavo del mutuo ipotecario concesso alla parte acquirente stessa dalla MELIOR BANCA S.p.A.-----

Stante che il prezzo di vendita è stato interamente versato, la parte venditrice dichiara di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale derivante a suo favore dal presente atto, esonerando i pubblici Uffici competenti da ogni responsabilità al riguardo.-----

Art. 3 - La compravendita è convenuta a corpo, nello stato ed essere in cui l'immobile compravenduto attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente e come da questa visitato e gradito, con ogni diritto, azione e ragione inerente, servitù attiva, pertinenza ed accessione.-----

Art. 4 - La parte venditrice garantisce la proprietà, la disponibilità, il pacifico possesso e l'assoluta libertà dell'immobile compravenduto da ipoteche, pesi, vincoli ed aggravii di qualsiasi genere salvo, per quanto riguarda le servitù passive, le risultanze del Libro Tavolare.-----

La parte venditrice si obbliga, pertanto, a cancellare a propria cura e spese e nel più breve tempo possibile l'ipoteca iscritta sub Giornal Numero 3910/1999 (tremilanovecentodieci/millenovecentonovantanove) a favore della Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza Belluno e Ancona ora Unicredit Banca Società per Azioni per complessive Lire 200.000.000 (duecentomilioni) di cui Lire 100.000.000 (centomilioni) per capitale.-----

La parte venditrice presta, altresì, garanzia a termini di legge, per ogni caso di evizione, spoglio, danno o molestia.-----

La parte venditrice assicura che non esistono debiti di nessun genere e specie (presenti, passati e da maturare) che possano essere riconducibili all'immobile compravenduto, nè

per imposte erariali dirette ed indirette, nè per imposte comunali nè per spese condominiali ordinarie e straordinarie (quest'ultime anche se per opere già deliberate ma non ancora messe in esecuzione), nè per pagamenti di utenze varie.

Art. 5 - Il trasferimento della proprietà e del possesso dell'immobile compravenduto ha luogo oggi stesso per ogni conseguente effetto di legge utile ed oneroso.

Art. 6 - La parte acquirente rimane autorizzata a chiedere ed ottenere l'intavolazione a proprio nome del diritto di proprietà dell'immobile compravenduto.

Il signor _____ viene eletto domiciliatario per la notifica del decreto tavolare in unico esemplare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 123 bis della Legge Tavolare.

Art. 7 - Tutte le spese e tasse del presente atto e quant'altre allo stesso inerenti e conseguenti, nessuna esclusa od eccettuata, sono e saranno ad esclusivo carico della parte acquirente che non è legata da vincoli di parentela in linea retta, nè di coniugio, con quella venditrice.

La parte venditrice e la parte acquirente dichiarano che fra di loro non esiste alcun rapporto di parentela e/o affinità entro il secondo grado sia in linea retta che collaterale.

Art. 8 - La parte acquirente con la sottoscrizione del presente atto dichiara a me Notaio di volere che la base imponibile, ai fini della liquidazione delle imposte di registro ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile compravenduto determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4° e 5° del Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica numero 131 del 1986, come previsto dal comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006).

B) REGIME TRIBUTARIO

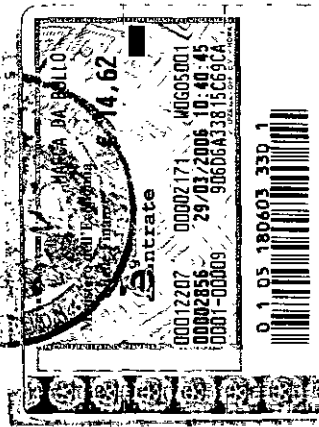
AGEVOLAZIONI FISCALI

Stante che il presente atto ha per oggetto casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale numero 218 del 27 agosto 1969, la parte acquirente chiede le agevolazioni fiscali previste dal Testo Unico Imposta di Registro introdotte con l'articolo 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993 Numero 155 convertito in Legge 19 luglio 1993 numero 243 e modificate dalla Legge 28 dicembre 1995 numero 549, con l'imposta di registro al 3% come da Legge 23 dicembre 1999 Numero 488.

A tale fine la parte acquirente dichiara e fa constare:

- c h e l'immobile acquistato si trova nel Comune di Muggia dove essa ha la propria residenza;

- c h e essa parte acquirente è persona fisica che non è titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Trieste in cui è situato



l'immobile oggetto del presente atto;

- c h e essa parte acquirente non è titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni qui richieste, ovvero con le agevolazioni di cui alla Legge 22 aprile 1982 numero 168 e ai decreti legge e leggi tutti succedutisi nel tempo fino, da ultimo, alla Legge 19 luglio 1993 numero 243;

- c h e la parte venditrice è soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- d i essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con i benefici di cui sopra, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sopratassa pari al 30% delle stesse imposte e sono anche dovuti gli interessi di mora di cui al comma quarto dell'articolo 55 del Testo Unico; le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici predetti, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

C) DICHIARAZIONI DELLA PARTE VENDITRICE.

Con riferimento a quanto stabilito dal Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 Numero 380 e dal Decreto Legislativo 27 dicembre 2002 Numero 301 (Testo Unico delle Disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché dalla Legge 28 febbraio 1985 Numero 47, sue proroghe, modifiche ed integrazioni, la parte venditrice espressamente dichiara:

- c h e l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente contratto è stato eretto sulla base della licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Muggia in data 6 (sei) marzo 1969 (millenovecentosessantanove) Protocollo Numero 1295;

- c h e in relazione alla porzione di edificio di cui sopra non sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori citati nell'art. 41 della Legge Numero 47/1985, riguardanti opere abusive;

- c h e comunque non sono state eseguite opere o modifiche, per le quali risulti necessario il rilascio da parte delle competenti autorità di concessioni od autorizzazioni in genere.

ASTE
GIUDIZIARIE

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai comparenti, i quali, a mia domanda, dichiarano di approvarlo, e, quindi, meco lo sottoscrivono in calce ed a margine del primo foglio.

Scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia, quest'atto consta di due fogli, di cui occupa quattro pagine intere, e fin qui della presente quinta pagina.



[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE

E' copia autentica, conforme all'originale che si rilascia in termini per la registrazione ai fini dell'intavolazione del diritto di proprietà.

Consta di tre mezzi fogli di cui occupa quattro pagine intere e fin qui della presente quinta pagina.

Trieste, li 29 marzo 2006 (ventinove marzo duemilasei)



[Handwritten signature]

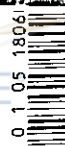
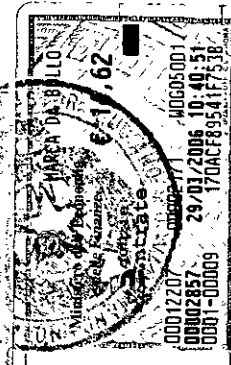
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/06/2024

Data: 24/06/2024 Ora: 10.29.53

Segue

Visura n.: T78138

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MUGGIA (Codice:F795)
Catasto Fabbricati	Provincia di TRIESTE
	Sez. Urb.: C Foglio: 9 Particella: 698/38 Sub.: 41

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 22/06/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	C	9	698/38	41			A/3	4	4 vani	Totale: 65 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 63 m ²	Euro 382,18	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/06/2018 Pratica n. TS0044155 in atti dal 22/06/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 10093.1/2018)
Indirizzo		VIALE XXV APRILE n. 39/A Piano 1 - 7										
Notifica						Partita					Mod.58	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F795 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 698/38

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	C	9	698/38	41			A/3	4	4 vani	Totale: 65 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 63 m ²	Euro 382,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**Lire
20**

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

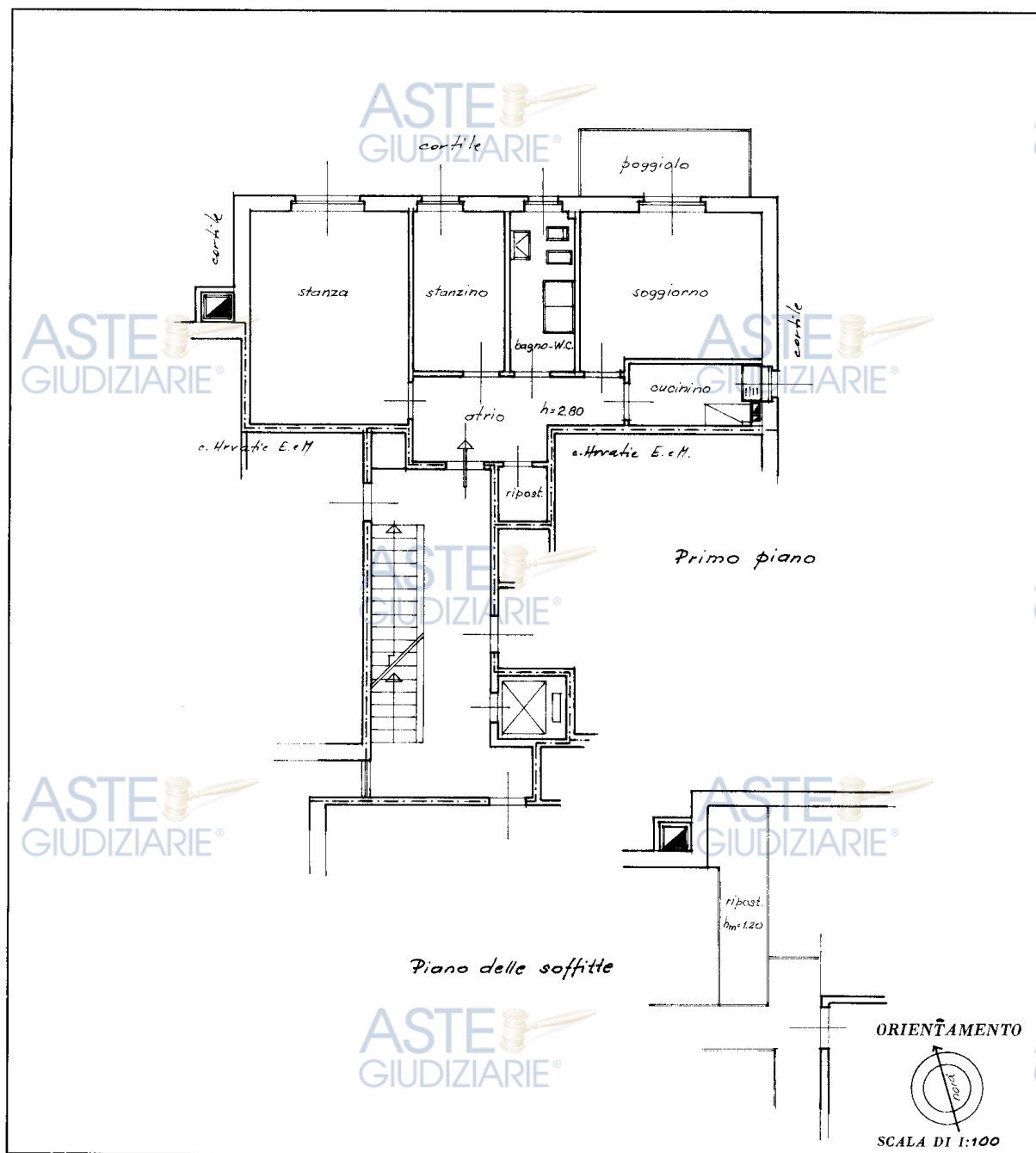
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Muggia Via/Lezzu Aprile 39/A

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Trieste

ALL. 5)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 1.12.1970
 PROT. Nº 8696

Compilata dal per. ed. Mario Hrvatic
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei periti industriali
della Provincia di Trieste

14 NOV 1970

Firma:

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
1	Descrizione comparabile	GN 518/2022	GN3517/2022	GN 6720/2022	GN 10646/2022	
Dati del contratto						
2	Prezzo di vendita	110.000,00 €	188.000,00 €	65.000,00 €	150.000,00 €	
3	Data del contratto	01/01/2022	21/03/2022	27/05/2022	07/09/2022	12/09/2024
4	Differenziale [in mesi]	-33	-30	-28	-25	
5	Prezzo marginale	-82,50 €	-141,00 €	-48,75 €	-112,50 €	
6	Prezzo della caratteristica	2.722,50 €	4.230,00 €	1.365,00 €	2.812,50 €	
Superfici						
7	Superficie commerciale [m²]	52,00	98,00	54,00	99,00	65,00
8	Differenziale	13,00	-33,00	11,00	-34,00	
9	Prezzo al m² Superficie	2.115,38 €	1.918,37 €	1.203,70 €	1.515,15 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.203,70 €	1.203,70 €	1.203,70 €	1.203,70 €	
11	Prezzo della carat. Superficie	15.648,10 €	-39.722,10 €	13.240,70 €	-40.925,80 €	
Livello di piano						
12	Piano	Quarto	Secondo	Quinto	Secondo	Primo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	4	2	5	2	1
15	Differenziale	-3,00	-1,00	-4,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,123	-0,123	-0,123	-0,123	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	-12.048,09 €	-20.591,27 €	-7.119,32 €	-16.429,21 €	
19	Prezzo della caratteristica	36.144,27 €	20.591,27 €	28.477,28 €	16.429,21 €	
Risultati						
20	Prezzo corretto	164.514,87 €	173.099,17 €	108.082,98 €	128.315,91 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	3.163,75 €	1.766,32 €	2.001,54 €	1.296,12 €	
22	Prezzo corretto medio	143.503,23 €	143.503,23 €	143.503,23 €	143.503,23 €	
23	Scarto %	14,64%	20,62%	-24,68%	-10,58%	
24	Scarto assoluto	21.011,64 €	29.595,94 €	-35.420,25 €	-15.187,32 €	

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 143.503,00 €

FOTO 1)



FOTO 2)



FOTO 3)



FOTO 4)



FOTO 5)



FOTO 6)





FOTO 9)

