

TRIBUNALE ORDINARIO TRIESTE

ESECUZIONI CIVILI

Esecuzione Immobiliare: **R.E. 70/2024**

G.E. dott. F.S. Moscato

Promossa da:

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. 28/11/2024, 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) Locale di deposito sito al piano terra del civ. n. 4B di Androna C. Colombo in Trieste – PP.TT. 67739-67740-67741 del C.C. di Trieste.

---oOo---

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1) STATO TAVOLARE

a) P.T. 67739 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 2 di androna C. Colombo e civ. n. 51 di via A. Emo, in P.T. 11958 di Trieste, marcato "54", orlati in arancio nel piano in atti sub. G.N. 5696/1997 con le congiunte 13/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 11958 di Trieste. (All. 2)

Proprietà

Press. 5 settembre 2005 G.N. 10650

In base alla compravendita dd. 31 agosto 2005 (All. 3) s'intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

Press. 15 marzo 2022 G.N. 3097

Si annota a peso del c.t. 1° l'avvio di vendita a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, per l'importo di euro 794.970,69, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 602/1973.

Pende 1706/2024 - Accolto il 26 febbraio 2024 - Decreto di cancellazione dell'annotazione sub. G.N. 3097/2022

Pende 9509/2024 - Accolto il 19 settembre 2024 - Decreto di annotazione del pignoramento immobiliare promosso da AMCO- Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, per l'esazione di euro 64.236,11 oltre spese, interessi e successive occorrenze come da titolo.

Aggravi

Press. 5 settembre 2005 G.N. 10651

PRINCIPALE

In base al contratto di mutuo fondiario dd. 31/08/2005 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Banca Popolare di Vicenza Soc. coop. Per azioni, con sede in Vicenza, per complessivi euro 150.000,00 di cui euro 100.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da art. 3, 3bis. e 5 del contratto, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

Accessorie: PP.TT. 67740 e 67741 di Trieste

PT 11958 di Trieste per le p.i.

Press. 27 ottobre 2010 G.N. 14781

PRINCIPALE

In base alla domanda dd. Udine 20/10/2010 si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore della Equitalia Friuli Venezia Giulia S.P.A., con sede in Udine, per l'importo di euro 59.427,24 pari al doppio del debito di euro 29.713,62 a peso del c.t. 1° e sue p.i..

Accessorie: PP.TT. 67740 e 67741 di Trieste

PT 11958 di Trieste per le p.i.

Press. 16 ottobre 2018 G.N. 10931

PRINCIPALE

In base ai titoli in atti si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'Agenzia delle Entrate, per l'importo di euro 484.149,50 pari al doppio del debito di euro 242.074,75 oltre ad interessi, spese ed accessori, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

Accessorie: PP.TT. 67740 e 67741 di Trieste

PT 11958 di Trieste per le p.i.

Press. 6 dicembre 2022 G.N. 14392

Accessoria

Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, spese della Riscossione per l'intero territorio nazionale, per la somma complessiva di

euro 99.509,00 pari al doppio del debito di euro 44.764,50, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

PRINCIPALE: P.T. 2353 di Scorcola
Pende 323/2025 – Domanda dd. 14 gennaio 2025 ancora non accolta – per la cancellazione dell'ipoteca iscritta sub. G.N. 14781/2010

---oOo---

b) P.T. 67740 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 2 di androna C. Colombo e civ. n. 51 di via A. Emo, in P.T. 11958 di Trieste, marcato "55", orlati in Rosso nel piano in atti sub. G.N. 5696/1997 con le congiunte 12/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 11958 di Trieste. (All. 2)

Proprietà

Press. 5 settembre 2005 G.N. 10650

In base alla compravendita dd. 31 agosto 2005 (All. 3) s'intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

Press. 15 marzo 2022 G.N. 3097

Si annota a peso del c.t. 1° l'avvio di vendita a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, per l'importo di euro 794.970,69, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 602/1973.

Pende 1706/2024 – Accolto il 26 febbraio 2024 – Decreto di cancellazione dell'annotazione sub. G.N. 3097/2022

Pende 9509/2024 – Accolto il 19 settembre 2024 – Decreto di annotazione del pignoramento immobiliare promosso da AMCO– Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, per l'esazione di euro 64.236,11 oltre spese, interessi e successive occorrenze come da titolo.

Aggravi

Press. 5 settembre 2005 G.N. 10651

Accessoria

In base al contratto di mutuo fondiario dd. 31/08/2005 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Banca Popolare di Vicenza Soc. coop. Per azioni, con sede in Vicenza, per complessivi euro 150.000,00 di cui euro 100.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da art. 3, 3bis. e 5 del contratto, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

PRINCIPALE::P.T. 67739 di Trieste

Press. 27 ottobre 2010 G.N. 14781

Accessoria

In base alla domanda dd. Udine 20/10/2010 si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore della Equitalia Friuli Venezia Giulia S.P.A., con sede in Udine, per l'importo di euro 59.427,24 pari al doppio del debito di euro 29.713,62 a peso del c.t. 1° e sue p.i..

PRINCIPALE: P.T. 67739 di Trieste

Press. 16 ottobre 2018 G.N. 10931

Accessoria

In base ai titoli in atti si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'Agenzia delle Entrate, per l'importo di euro 484.149,50 pari al doppio del debito di euro 242.074,75 oltre ad interessi, spese ed accessori, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

PRINCIPALE: P.T. 67739 di Trieste

Press. 6 dicembre 2022 G.N. 14392

Accessoria

Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, spese della Riscossione per l'intero territorio nazionale, per la somma complessiva di euro 99.509,00 pari al doppio del debito di euro 44.764,50, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

PRINCIPALE: P.T. 2353 di Scorcola

Pende 323/2025 – Domanda dd. 14 gennaio 2025 ancora non accolta – per la cancellazione dell'ipoteca iscritta sub. G.N. 14781/2010

---oOo---

c) **P.T. 67741 del C.C. di Trieste**

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 2 di androna C. Colombo e civ. n. 51 di via A. Emo, in P.T.

11958 di Trieste, marcato "56", orlati in azzurro nel piano in atti sub. G.N. 5696/1997 con le congiunte 6/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 11958 di Trieste. (All. 2)

Proprietà

Press. 5 settembre 2005 G.N. 10650

In base alla compravendita dd. 31 agosto 2005 (All. 3) s'intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

Press. 15 marzo 2022 G.N. 3097

Si annota a peso del c.t. 1° l'avvio di vendita a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, per

l'importo di euro 794.970,69, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 602/1973.

Pende 1706/2024 - Accolto il 26 febbraio 2024 - Decreto di cancellazione dell'annotazione sub. G.N. 3097/2022

Pende 9509/2024 - Accolto il 19 settembre 2024 - Decreto di annotazione del pignoramento immobiliare promosso da AMCO- Asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, per l'esazione di euro 64.236,11 oltre spese, interessi e successive occorrenze come da titolo.

Aggravi

Press. 5 settembre 2005 G.N. 10651

Accessoria

In base al contratto di mutuo fondiario dd. 31/08/2005 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della Banca Popolare di Vicenza Soc. coop. Per azioni, con sede in Vicenza, per complessivi euro 150.000,00 di cui euro 100.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da art. 3, 3bis. e 5 del contratto, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

PRINCIPALE: P.T. 67739 di Trieste

Press. 27 ottobre 2010 G.N. 14781

Accessoria

In base alla domanda dd. Udine 20/10/2010 si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore della Equitalia Friuli Venezia Giulia S.P.A., con sede in Udine, per l'importo di euro 59.427,24 pari al doppio del debito di euro 29.713,62 a peso del c.t. 1° e sue p.i..

PRINCIPALE: P.T. 67739 di Trieste

Press. 16 ottobre 2018 G.N. 10931

Accessoria

In base ai titoli in atti si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'Agenzia delle Entrate, per l'importo di euro 484.149,50 pari al doppio del debito di euro 242.074,75 oltre ad interessi, spese ed accessori, a peso del c.t.

1° e sue p.i..

PRINCIPALE: P.T. 67739 di Trieste

Press. 6 dicembre 2022 G.N. 14392

Accessoria

Si intavola il diritto di ipoteca legale simultanea a favore dell'Agenda delle Entrate - Riscossione, Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, spese della Riscossione per l'intero territorio nazionale, per la somma complessiva di euro 99.509,00 pari al doppio del debito di euro 44.764,50, a peso del c.t. 1° e sue p.i..

PRINCIPALE: P.T. 2353 di Scorcola

Pende 323/2025 - Domanda dd. 14 gennaio 2025 ancora non accolta - per la cancellazione dell'ipoteca iscritta sub. G.N. 14781/2010

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 29, Particella 6582, sub. 57, via A. Emo 51/C via C. Colombo 4/B, piano T, Zona Censuaria 1^, Categoria C/2, Calasse 14^, Consistenza mq. 138, Sup. Cat. mq. 169, Rendita: euro 734,09.

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; la mancata fusione delle tre partite tavolari, a seguito delle modifiche interne eseguite, non rileva ai fini civilistici né ai fini catastali.

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 in genere:

Valore = R.C. 734,09 x 1,05 x 120 = euro 92.495,04

Base imponibile ai fini IMU - ILIA:

Valore = R.C. 734,09 x 1,05 x 160 = euro 123.831,12

DESCRIZIONE ANALITICA

Il bene in espropriazione fa parte di un condominio edificato alla fine degli anni '50 (1956). Lo stabile ha due numeri civici con distinti vani scale, con ascensore a servizio dei piani.

Il condominio si sviluppa su piano terra, sette piani in elevazione con mediamente tre alloggi per piano e per vano scala; tetto piano. (Foto 1)

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 piano.

Nel dettaglio l'unità in espropriazione è composta da un vano con unico ingresso carrabile sulla via Colombo, tre fori sulla stessa via oltre a due sulla via Emo. (Foto 2,3,4)

All'interno l'immobile è dotato di un servizio igienico suddiviso in tre vani destinati rispettivamente a: anti wc; latrina con installato il vaso ed il lavabo; un vano doccia. Stato di manutenzione: ordinario. (Foto 5,6,7)

Un ulteriore punto acqua con lavello è installato entrando a destra della porta carrabile. (Foto 8)

L'altezza interna dell'unità (ml. 5,40) ha consentito di realizzare due zone soppalcate autonomamente raggiungibili con distinte rampe scale realizzate con profili metallici e pedate in legno. I soppalcati, realizzati con travi ad H con soprastante pavimento in tavolato in legno, hanno un'altezza di poco inferiore a ml. 3,00. (Foto 9,10)

Il pavimento, al piano terra, è rivestito in piastrelle; pareti ed i soffitti sono tinteggiati.

Gli ambienti che assieme costituiscono il blocco dei servizi - il locale anti wc, il vano wc ed il vano doccia - sono ciechi, apparentemente serviti da areazione forzata, con pavimento in ceramica, rivestimento in ceramica sino a mezza altezza, restanti pareti e soffitto tinteggiati.

L'unità è collegata alla rete dell'acqua, elettrica e fognaria e l'impianto elettrico è completo dei requisiti minimi di sicurezza. (Foto 11) I locali non sono privi di impianto di riscaldamento.

Serramenti esterni costituiti da avvolgibili metallici.

6) GODIMENTO DEI BENI

L'unità condominiale è tenuta dall'esecutato.

7) SITUAZIONE URBANISTICA

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trieste risulta che l'edificio è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 con rilascio del certificato di agibilità prot. corr. 552/16 dd. 22/12/1959.

Le modifiche interne compresa la realizzazione dei soppalchi sono state comunicate ex art 34 L.R. 34/1997 in data 24/2/1998; per il cambio di destinazione d'uso da locale d'affari a deposito e la modifica del foro carrabile risulta depositata la comunicazione prot. corr. 11/1073/06 (2006).

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.

9) GESTIONE CONDOMINIALE

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

9.1) Spese fisse di gestione/manutenzione

Non comunicate.

9.2) Spese straordinarie deliberate non ancora esigibili

Non comunicate.

9.3) Spese condominiali scadute e trasferibili.

Non comunicate.

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 con caratteristiche omogenee a questo presi a confronto, i cui prezzi noti e ricadono 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: nella fattispecie **mq. 169**

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

14.1) Valutazione commerciale

Si stima il bene in espropriazione in euro 132.000,00 (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) Dichiarazione conformità impianto elettrico Euro 450,00

Per un totale di **Euro 450,00**

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 132.000,00

B) spese e decurtazioni (punto 14.2) euro 450,00

Differenza euro 131.550,00

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. 67739 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 2 di androna C. Colombo e civ. n. 51 di via A. Emo, in P.T. 11958 di Trieste, marcato "54", orlati in arancio nel piano in atti sub. G.N. 5696/1997 con le congiunte 13/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 11958 di Trieste.

P.T. 67740 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 2 di androna C. Colombo e civ. n. 51 di via A. Emo, in P.T. 11958 di Trieste, marcato "55", orlati in Rosso nel piano in atti sub. G.N. 5696/1997 con le congiunte 12/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 11958 di Trieste.

P.T. 67741 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 2 di androna C. Colombo e civ. n. 51 di via A. Emo, in P.T. 11958 di Trieste, marcato "56", orlati in azzurro nel piano in atti sub. G.N. 5696/1997 con le congiunte 6/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 11958 di Trieste.

Congiuntamente: valore arrotondato: Euro **131.500,00** (euro centotrentunomilacinquecento/00)

---oOo---

Il consulente ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 11 pagine dattiloscritte compreso un prospetto riepilogativo, sei allegati e nove foto di aver assolto l'incarico ricevuto.

Trieste, ~~12 febbraio 2025~~

20 febbraio 2025

Il C.T.U.

N. 1 Prospetto riepilogativo

All. 1 Copia incarico

All. 2 Stralcio del piano tavolare in atti sub G.N. 5696/1997



- All. 3 Compravendita G.N. 10650/2005
- All. 4 Visura catastale
- All. 5 Planimetria catastale
- All. 6 Conteggio d'estimo.
- N. 11 Foto



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

P.T. 67739 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 2 di androna C. Colombo e civ. n. 51 di via A. Emo, in P.T. 11958 di Trieste, marcato "54", orlati in arancio nel piano in atti sub. G.N. 5696/1997 con le congiunte 13/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 11958 di Trieste.

P.T. 67740 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 2 di androna C. Colombo e civ. n. 51 di via A. Emo, in P.T. 11958 di Trieste, marcato "55", orlati in Rosso nel piano in atti sub. G.N. 5696/1997 con le congiunte 12/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 11958 di Trieste

P.T. 67741 del C.C. di Trieste

Corpo Tavolare 1°

Unità indipendente condominiale costituita da magazzino sito al piano terra della casa civ. n. 2 di androna C. Colombo e civ. n. 51 di via A. Emo, in P.T. 11958 di Trieste, marcato "56", orlati in azzurro nel piano in atti sub. G.N. 5696/1997 con le congiunte 6/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 11958 di Trieste.

censito al catasto con i seguenti identificativi:

- Comune di Trieste, Comune di Trieste, Sezione V, Foglio 29, Particella 6582, sub. 57, via A. Emo 51/C via C. Colombo 4/B, piano T, Zona Censuaria 1^, Categoria C/2, Calasse 14^, Consistenza mq. 138, Sup. Cat. mq. 169, Rendita: euro 734,09.

Valore del Lotto: Euro 131.500,00



TRIBUNALE DI TRIESTE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare

in relazione alla procedura esecutiva in epigrafe, promossa da

vista l'istanza di vendita depositata il 4 ottobre 2024, dunque tempestiva;

esaminata la documentazione prodotta, coeva;

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

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

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;

ASTE GIUDIZIARIE®

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 giudiziari 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 giudiziari 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;

ASTE GIUDIZIARIE®

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 26/03/2025 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;

A S S E G N A

in caso di espropriazione di bene indiviso al creditore precedente termine sino al
17.01.2024 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;

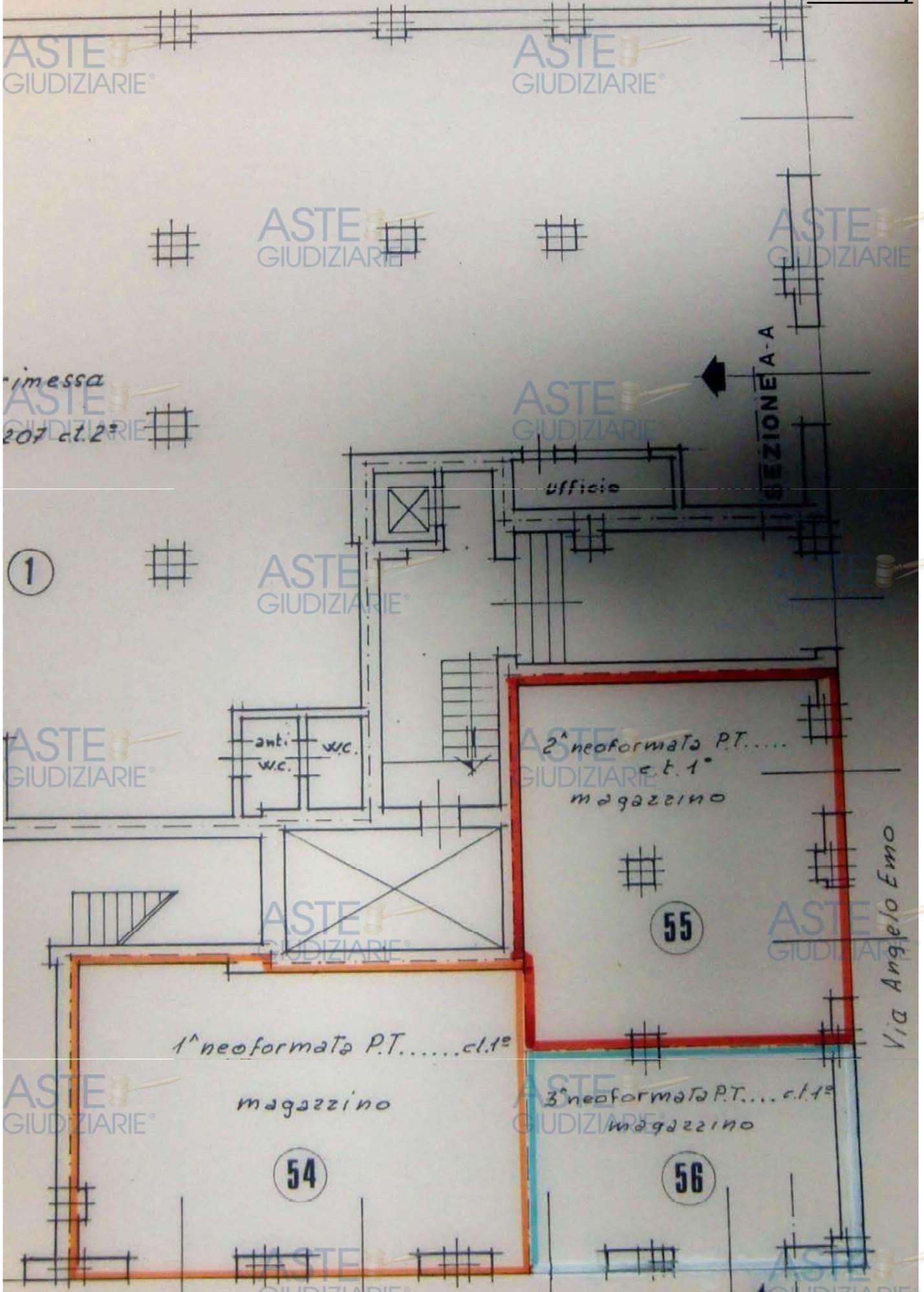
M A N D A

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

Trieste, 28/11/2024

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco Saverio Moscato



rimessa
ASTE GIUDIZIARIE
207 cl. 2°

①

ASTE GIUDIZIARIE

ant. w.c.
w.c.

ASTE GIUDIZIARIE

1° neoformata P.T. cl. 1°
magazzino

54

ASTE GIUDIZIARIE

Colombina

ASTE GIUDIZIARIE

ufficio

SEZIONE A-A

ASTE GIUDIZIARIE

2° neoformata P.T.
cl. 1°
magazzino

55

ASTE GIUDIZIARIE

3° neoformata P.T. cl. 1°
magazzino

56

Via Angelo Emo

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



DOTT. FURIO GELLETTI
DOTT. PIETRO RUAN
NOTAI IN TRIESTE

**COMPRAVENDITA
PARTE VENDITRICE**

a mezzo dei propri soci liquidatori, e come tali legali rappresentanti, muniti congiuntamente di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, Signori:



il tutto come risulta dal certificato rilasciato dall'Ufficio delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Trieste in data odierna che si allega al presente atto sotto la lettera A).

PARTE ACQUIRENTE

il tutto come risulta dal certificato rilasciato dall'Ufficio delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Trieste in data odierna che si allega al presente atto sotto la lettera B);

OGGETTO

- a) Magazzino sito al pianoterra della casa civico numero 2 di Androna Colombo e 51 di Via Emo in Trieste, costituente l'unità condominiale c.t. 1° della P.T. 67739 di Trieste;
- b) magazzino sito al pianoterra della casa di cui sopra, costituente l'unità condominiale c.t. 1° della P.T. 67740 di Trieste;
- c) magazzino sito al pianoterra della casa di cui sopra, costituente l'unità condominiale c.t. 1° della P.T. 67741 di Trieste.

PREZZO

Euro 106.250,00 (centoseimiladuecentocinquanta virgola zero-zero) più IVA.

**PARTE PRIMA
(consenso)**

Articolo 1 -



sta, la piena ed assoluta proprietà degli immobili descritti in calce al presente atto.

PARTE SECONDA

(accessori - garanzie - possesso)

Articolo 2 - La compravendita è pattuita a corpo e non a misura o a stima, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, ben noto alla parte acquirente e come da questa visitati e graditi, unitamente ad ogni proporzionale diritto sulle parti comuni ed indivisibili dell'edificio come per legge, e ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione e ragione inerente, servitù attiva, il tutto in conformità di possesso e titolo di provenienza.

Articolo 3 - La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce:

- la piena proprietà, l'assoluta disponibilità ed il pacifico possesso degli immobili compravenduti;

- l'assoluta libertà degli immobili medesimi da ipoteche, servitù passive, privilegi anche fiscali, pesi, oneri e vincoli di qualsiasi genere, diritti di prelazione a terzi spettanti ai sensi di legge, salvo per quanto attiene alle servitù inerenti il fondo condominiale e le parti comuni dell'edificio, alle risultanze tavolari e/o di fatto e salvo per quanto attiene altresì:

1) limitatamente alle Partite Tavolari 67740 e 67741 di Trieste, al diritto di ipoteca simultanea per complessive Lire 78.500.000, di cui Lire 50.000.000 di capitale, iscritto sub Giornal Numero 5698/97 a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A";

2) al diritto di ipoteca simultanea per complessive Lire 134.400.000, di cui Lire 80.000.000 di capitale, iscritto sub Giornal Numero 12041/01 a favore della "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A",

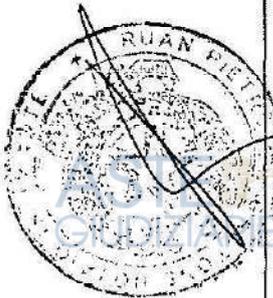
ipoteche che verranno cancellate mercé l'utilizzo di parte del corrispettivo di vendita, ad esclusiva cura e spese della parte venditrice;

- di essere in regola con il pagamento di oneri, imposte e tasse pregressi di qualunque natura e specie, anche condominiali, concernenti gli immobili in oggetto.

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

Articolo 4 - La proprietà, il possesso giuridico ed il materiale godimento degli immobili in oggetto vengono trasferiti alla parte acquirente da oggi a tutti gli effetti utili ed onerosi.

Le parti contraenti demandano a separata sede la regolazione





DOTT. FURIO GELLETTI
DOTT. PIETRO RUAN
NOTAI IN TRIESTE

degli oneri di amministrazione condominiale che decorrono a carico della parte acquirente a partire dalla data odierna. La parte acquirente per sé, successori ed aventi causa, si impegna a rispettare e far rispettare le norme di legge e convenzionali in materia di condominio.

PARTE TERZA

(corrispettivo - ipoteca legale)

Articolo 5 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi euro 106.250,00 (centoseimiladuecentocinquanta virgola zerozero) più IVA, il cui pagamento viene regolato dalla parte acquirente come segue:

- quanto ad euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero) più IVA, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di averli ricevuti prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia corrispondente quietanza con la firma apposta in calce al presente contratto;

- quanto all'ulteriore importo a saldo di euro 101.250,00 (centounomiladuecentocinquanta virgola zerozero) più IVA, mediante l'utilizzo del netto ricavo di un mutuo di pari importo concesso dalla "BANCA POPOLARE DI VICENZA - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata", obbligandosi la parte acquirente stessa a dare all'uopo corrispondenti contestuali irrevocabili istruzioni all'Istituto mutuante, su indicazione della parte venditrice, quanto ad euro 28.071,60 (ventottomilasettantuno virgola sessanta) direttamente alla "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." al fine dell'estinzione del mutuo garantito dall'ipoteca di cui al superiore articolo 3) punto 2), e quanto ad euro 73.178,40 (settantatremilacentosettantotto virgola quaranta) direttamente alla parte venditrice.

La parte venditrice, come sopra indicata e rappresentata, dichiara, peraltro, di rinunciare al diritto di ipoteca legale derivante a suo favore dal presente atto ed esonera i pubblici uffici competenti ed il Notaio che autenticerà nelle firme la presente scrittura da ogni responsabilità al riguardo.

PARTE QUARTA

(dichiarazioni di legge - spese)

Articolo 6 - La parte acquirente resta autorizzata ad eseguire a proprio favore l'intavolazione del diritto di proprietà degli immobili compravenduti su istanza del Notaio che autenticerà nelle firme la presente scrittura, che viene all'uopo delegato e viene altresì eletto domiciliatario per la notifica del decreto tavolare in unico esemplare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 123 bis della Legge Tavolare. Le parti chiedono che il presente atto venga conservato a fascicolo negli atti del Notaio che ne autenticerà le firme.

Articolo 7 - Ai fini della Legge 19 maggio 1975 numero 151 "Riforma del diritto di famiglia":

- la parte acquirente dichiara: di essere attualmente coniugato ed in regime di separazione patrimoniale dei beni.



Articolo 8 - Ai sensi della normativa urbanistica-edilizia vigente (Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 662/96, Decreto Presidente della Repubblica 380/01, Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269 e successive modifiche) la parte alienante, come sopra indicata e rappresentata, edotta delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. di data 28 dicembre 2000, numero 445 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ed informata sul contenuto di cui all'articolo 13 del Decreto Legislativo di data 30 giugno 2003 n. 196 dichiara:

- che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (primo settembre millenovecentosessantasette).

La parte alienante, come sopra indicata e rappresentata, inoltre:

- che sono state realizzate alcune opere interne - regolarmente comunicate ai sensi dell'articolo 80 della Legge Regionale 19 novembre 1991, modificata dall'articolo 34 della Legge Regionale 12 novembre 1997, n. 34 - con domanda presentata al Comune di Trieste in data 24 febbraio 1998, descrittiva delle opere medesime consistenti nell'esecuzione di due sopralchi, e che le opere eseguite sono conformi a quelle asservite e per le quali ha presentato la prescritta denuncia di variazione all'Ufficio del Territorio come in appresso specificato;

- conferma che all'immobile medesimo ed alle parti condominiali, per quanto a sua conoscenza, non sono state eseguite opere abusive.

La parte acquirente prende atto delle suestese dichiarazioni a tutti i possibili effetti.

Articolo 9 - Tutte le spese e tasse del presente atto e conseguenti, compresa l'I.V.A. in aggiunta al prezzo di vendita quale sopra convenuto, sono e saranno ad esclusivo carico della parte acquirente.

Il presente trasferimento essendo operazione imponibile I.V.A. sconterà le imposte di registro, di trascrizione e catastale in misura fissa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COMPRAVENDUTI

Viene compravenduto con il presente contratto il diritto di piena proprietà delle seguenti realtà:

a) magazzino sito al pianoterra della casa contrassegnata con i civici numeri 2 di Androna Colombo e 51 di Via Emo in Trieste, marcato "54" e distinto in ARANCIO nel piano archiviato in atti tavolari sub Giornal Numero 5696/97, magazzino costituente l'unità condominiale corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 67739 di Trieste, cui sono congiunte:

- 13/1000 parti indivise del corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 11958 di Trieste, formato dalla particella catastale nuova 6578/2 (terreno e parti comuni dell'edificio);

b) magazzino sito al pianoterra della casa di cui sopra, mar-



DOTT. FURIO GELLETTI
DOTT. PIETRO RUAN
NOTAI IN TRIESTE

cato "55" e distinto in ROSSO nel piano citato, magazzino costituente l'unità condominiale corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 67740 di Trieste, cui sono congiunte:

- 12/1000 parti indivise del corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 11958 di Trieste, come sopra formato;

c) magazzino sito al pianoterra della casa di cui sopra, marcato "56" e distinto in AZZURRO nel piano citato, magazzino costituente l'unità condominiale corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 67741 di Trieste, cui sono congiunte:

- 6/1000 parti indivise del corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 11958 di Trieste, come sopra formato.

La proprietà è intavolata sub Giornal Numeri 5696/97 e 12040/01 a nome di:



All'Ufficio del Territorio detti immobili sono censiti in Comune di Trieste come segue:

- Sezione V, Foglio 29, Numero 7711, sub. 54, Androna Cristoforo Colombo, civ.n. 4B, Piano T-1, Zona Censuaria 1°, Categoria C/1, Classe 8^, Metri Quadrati 48, Rendita Catastale euro 840,38;

- Sezione V, Foglio 29, Numero 7711, sub. 56, Androna Cristoforo Colombo, civ.n. 4B, Piano T, Zona Censuaria 1°, Categoria C/2, Classe 12^, Metri Quadrati 21, Rendita Catastale euro 81,34;

- Sezione V, Foglio 29, Numero 7711, sub. 55, Via Angelo Emo, civ.n. 51C, Piano T-1, Zona Censuaria 1°, Categoria C/1, Classe 8^, Metri Quadrati 47, Rendita Catastale euro 822,87. Trieste, lì 31 agosto 2005.

Repertorio Numero 6.268

Raccolta Numero 2.877

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Io sottoscritto dott. PIETRO RUAN, Notaio residente in Trieste, iscritto presso il Collegio Notarile di questa città, certifico che - senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattavi di comune accordo dalle Parti - in Trieste, nel mio studio in Via San Nicolò n. 12, i Signori:

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto oggi, in mia presenza, la loro firma in calce ed a margine dell'atto che precede, atto che a richiesta dei contraenti resta depositato nei miei rogiti, previo richiamo da me notaio fatto ai Signori

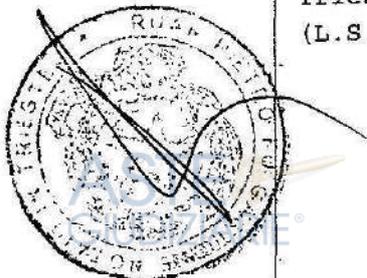
nella predetta loro qualità di soci liquidatori, della Società in liquidazione, alle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. di data 28 dicembre 2000, numero 445 per l'ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ed informati sul contenuto di cui all'articolo 13 del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e ciò, con riferimento alle dichiarazioni rese, ai sensi e per gli effetti della normativa edilizia vigente (Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 662/96 e Decreto Presidente della Repubblica 380/01).

Certifico, altresì, che i Signori

hanno sottoscritto il suesteso atto nella loro qualità di soci liquidatori, e come tali legali rappresentanti, muniti congiuntamente di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della Società:

Trieste, trentuno agosto duemilacinque.

(L.S.) F.to dott. PIETRO RUAN - NOTAIO



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/12/2024

Dati della richiesta	Comune di TRIESTE (Codice: L424)
Catasto Fabbricati	Provincia di TRIESTE
	Sez. Urb.: V Foglio: 29 Particella: 6582 Sub.: 57

INTESTATO
 (1) Proprieta' 1/1

Unita immobiliare dal 25/01/2019												
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	V	29	6582	57	1		C/2	14	138 m ²	Totale: 169 m ²	Euro 734,09	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2019 Pratica n. TS0004099 in atti dal 25/01/2019. VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 599.1/2019)

Indirizzo VIA ANGELO EMO n. 51/C; ANDRONA CRISTOFORO COLOMBO n. 4/B Piano T-1
Partita Mod.58

Appalti Terreni Correlati
 Codice Comune L424 - Sezione A - Foglio 29 - Particella 6582
Situazione dell'unita 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	V	29	6582	57	1		C/2	14	138 m ²	Totale: 169 m ²	Euro 734,09	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo ANDRONA CRISTOFORO COLOMBO n. 4B Piano T-1
Partita Mod.58

ALL. 4)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0100158 del 30/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Androna Cristoforo Colombo

civ. 4B

Identificativi Catastali:

Sezione: **V**

Foglio: **29**

Particella: **7711**

Subalterno: **57**

Compilata da:

Zerbo Alessandro

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Trieste

N. **660**

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANTA PIANOTERRA

ALL. 5)

1/2

ASTE GIUDIZIARIE®

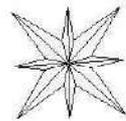
ANDRONA CRISTOFORO COLOMBO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trieste**

Dichiarazione protocollo n. TS0100158 del 30/12/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste

Androna Cristoforo Colombo

civ. 4B

Identificativi Catastali:

Sezione: **V**

Foglio: **29**

Particella: **7711**

Subalterno: **57**

Compilata da:

Zerbo Alessandro

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Trieste

N. **660**

Scheda n. 2

Scala 1:100

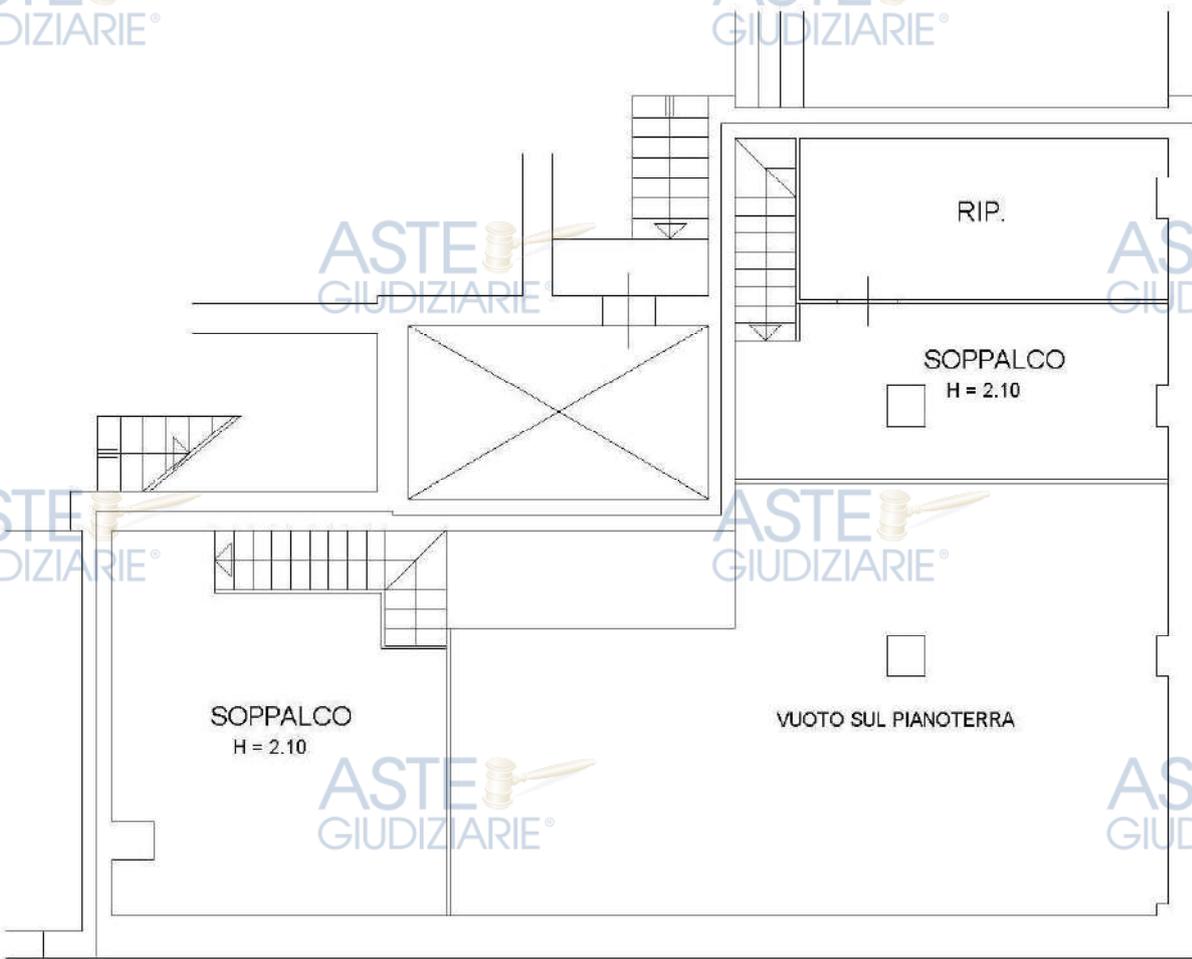
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
ALL. 5)

PIANTA SOPPALCO

2/2

ASTE GIUDIZIARIE



VIA ANGELO EMO

ANDRONA CRISTOFORO COLOMBO



Ultima planimetria in atti

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 0,30%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Via dell'Industria 53/a Sub 9	Via M. Polo 53/B Sub. 24	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	50.000,00 €	32.000,00 €	
3	Data del contratto	29/06/2023	10/10/2023	27/12/2024
4	Differenziale [in mesi]	-18	-15	
5	Prezzo marginale	-12,50 €	-8,00 €	
6	Prezzo della caratteristica	225,00 €	120,00 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	115,00	64,00	169,00
8	Differenziale	54,00	105,00	
9	Prezzo al m² Superficie	434,78 €	500,00 €	
10	Prezzo marginale Superficie	434,78 €	434,78 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	23.478,12 €	45.651,90 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Altezza utile [Prezzo]				
20	Inserire un valore	Normale = 2.50	Normale = 2.50	Buono > 4.00
21	Valore numerico	1	1	3
22	Differenziale	2,00	2,00	
23	Prezzo marginale	1,00 €	1,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	1,00 €	1,00 €	
Risultati				
25	Prezzo corretto	73.705,12 €	77.773,90 €	
26	Prezzo corretto unitario al m²	640,91 €	1.215,22 €	
27	Prezzo corretto medio	75.739,51 €	75.739,51 €	
28	Scarto %	-2,69%	2,69%	
29	Scarto assoluto	-2.034,39 €	2.034,39 €	

Divergenza: 5,52%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 131.739,51 €

Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000): 132.000,00 €

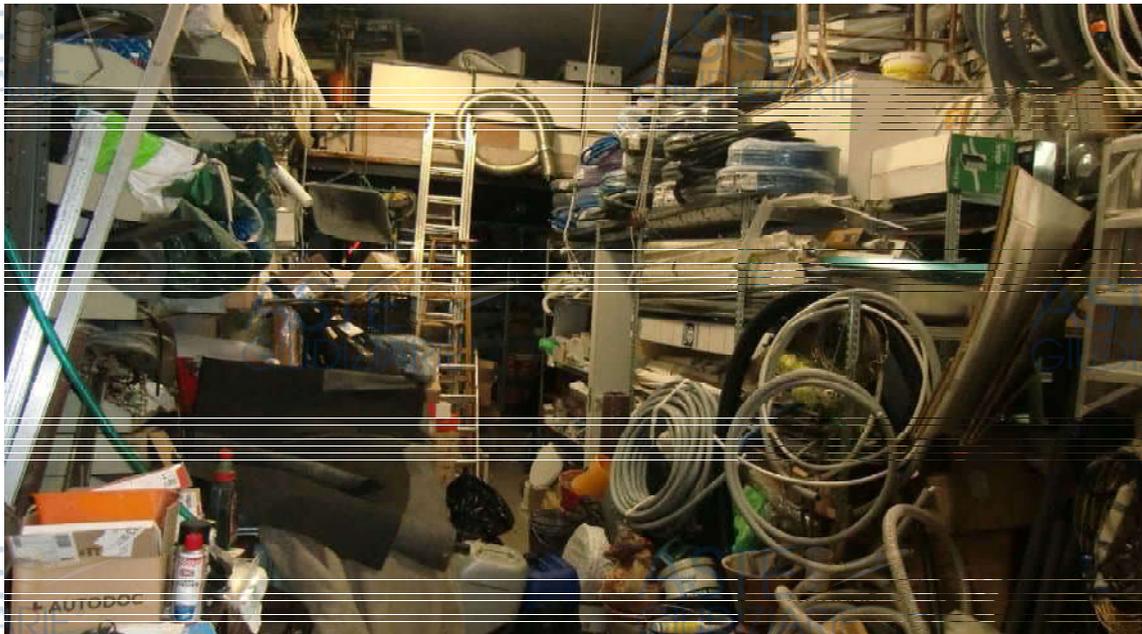
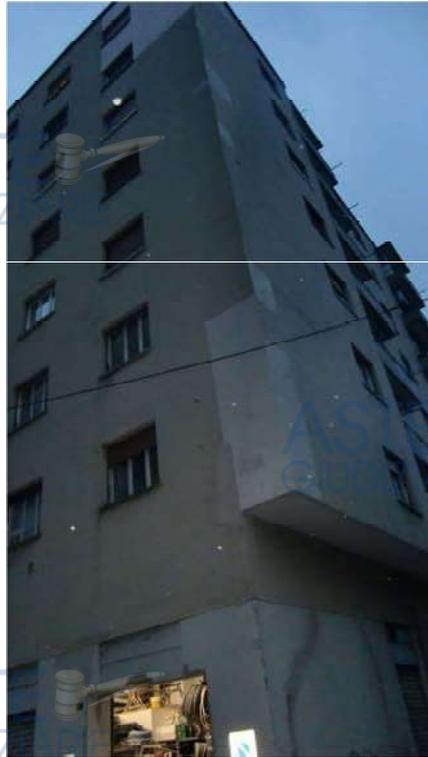




FOTO 4)





FOTO 6)



FOTO 7)



FOTO 8)





FOTO 9

FOTO 10)



