

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRIESTE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 57/2024

Esecuzione promossa da: CONDOMINIO SAN SPIRIDIONE 7

Contro: XXXXXXXXXX

**PREMESSO CHE:**

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

\*\*\*\*

**1) Operazioni preliminari e sopralluogo**

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

Ho effettuato l'accesso all'immobile in data 02.10.2024 coadiuvata dal custode giudiziario ed ho avuto accesso a tutti i locali.

**2) Rilievo tavolare del 07.10.2024****P.T. 81731 del C.C. di Trieste****c.tav. 1°**

Ente indipendente costituito da alloggio sito al piano mansarde della casa civ. n° 7 di via San Spiridione costruita sulla p.c.n. 2705 in P.T. 776 subalterno «59» in lilla.

(piano al G.N. 15617/08)

**(Foglio "A" - 2a parte)**

Pres. 02.12.2008 – G.N. 15617

1. Si rende evidente che all'ente indipendente in c.t. 1° sono congiunte 20/1036 i.p. di permanente comproprietà condominiale del c.t. 1° in P.T. 776 di q.C.C. e con 1/34 p.i. del c.t. 1° della P.T. 81328 di q.C.C.

– e –

Dalla P.T. 70334 di q.C.C. si trasporta:

Pres. 10.11.2004 – G.N. 13750

2. Si annota che all'e.i. in c.t. 1° soo destinati a pertinenza i cc.tt. 1i delle PP.TT. 75128, 75129, 75130, 75131, 75132, 75179, 75180, 75181, 75182, 75183 di q.C.C. con l'obbligo in sede di presentazione del piano di frazionamento e scomparto di identificare in via definitiva le unità immobiliari alle quali i posti auto saranno collegati in rapporto di pertinenzialità.

Pres. 18.12.2008 – G.N. 16456

3. Si cancella l'annotazione iscritta sub GG.NN. 13750/04, 15617/08 a sollievo soltanto del c.t. 1° in P.T. 75181 q.C.C.

Pres. 18.12.2008 – G.N. 16457

4. Si cancella l'annotazione iscritta sub GG.NN. 13750/04, 15617/08 a sollievo soltanto della P.T. 75182 q.C.C.

Pres. 16.02.2009 – G.N. 1766

5. Si cancella l'annotazione iscritta sub GG.NN. 13750/04, 15617/08 a sollievo soltanto della P.T. 75183 q.C.C.

Pres. 25.02.2009 – G.N. 2188

6. Si cancella l'annotazione iscritta sub GG.NN. 13750/04, 15617/08 a sollievo soltanto della P.T. 75130 q.C.C.

Pres. 30.07.2009 – G.N. 9708

7. Si cancella l'annotazione iscritta sub GG.NN. 13750/04, 15617/08 a sollievo soltanto della P.T. 75129 q.C.C.

Pres. 03.09.2009 – G.N. 11020

8. Si cancella l'annotazione iscritta sub GG.NN. 13750/04, 15617/08 a sollievo soltanto della P.T. 75128 q.C.C.

Pres. 12.06.2009 – G.N. 7385

6 bis. Si cancella l'annotazione iscritta sub G.N. 13750/04 a sollievo delle PP.TT. 75131, 75132, 75179, 75180 q.C.C.

(Foglio "B" - della proprietà)

– *posta 1. omissis (cancellata)*–

Pres. 12.06.09 – G.N. 7385

2. In base alla compravendita dd. Udine 03.06.09, si intavola il diritto di proprietà del c.t.

1° a nome di:

XXXXXXXXXXXX

in separazione dei beni.

(Foglio "C" - degli aggravii)

– *posta 1. omissis (ipoteca cancellata)*–

Pres. 12.06.09 – G.N. 7385

PRINCIPALE

2. In base al contratto di mutuo dd. Udine 03.06.09, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della «Banca Popolare di Cividale – Società Cooperativa per azioni» – Cividale del Friuli per € 385.000,00 di cui € 220.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori, come previsto dal titolo a peso del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIE: PP.TT. 776 e 81328 q.C.C. per le p.i.

Pres. 02.09.2015 – G.N. 8610

PRINCIPALE

3. In base al Decreto Ingiuntivo dd. 06.07.2015 n. 1210/15 del Giudice di Pace di Trieste, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore del Condominio di Via San Spiridione, 7 a Trieste, per la somma complessiva di € 5.000,00 di cui € 2.028,21 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIA: per le p.i. PP.TT. 776 e 81328 di q.C.C.

Pres. 15.10.2015 – G.N. 10231

4. Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal Condominio di Via San Spiridione, 7 Trieste per il credito di € 2.986,75 oltre a interessi, spese e successive presso il c.t. 1° e sue p.i.

Pres. 28.01.2016 – G.N. 947

5. Si annota, presso il c.t. 1° e p.i. la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale prenotato sub G.N. 8610/15.

Pres. 10.09.2019 – G.N. 10162

PRINCIPALE

6. In base al Decreto Ingiuntivo dd. 28.08.2019 n. 967/19 del Giudice di Pace di Trieste, si

prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore del Condominio di Via San Spiridione, 7 in Trieste, per complessivi € 6.000,00 di cui € 3.585,51 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i.

ACCESSORIE: per le p.i. PP.TT. 776 e 81328 di TS

Pres. 22.11.2019 – G.N. 13321

7. Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare promosso dal Condominio di Via San Spiridione, 7 in Trieste per l'esazione del credito di € 4.684,62 oltre alle successive spese.

Pres. 16.06.2021 – G.N. 7489

PRINCIPALE

8. In base al Decreto Ingiuntivo provv. es. dd. 08.06.21, si prenota il diritto di ipoteca simultanea a favore di Banca di Cividale S.p.A. sede in Cividale del Friuli, per complessivi € 200.000,00 di cui € 148.339,85 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i.

ACCESSORIE: PP.TT. 81328 e 776 di q.C.C. per le p.i.

Pres. 02.12.2021 – G.N. 14679

9. Si annota, presso il c.t. 1° la giustificazione del diritto di ipoteca prenotato sub G.N. 7489/2021.

Pres. 13.12.2022 – G.N. 14622

PRINCIPALE

10. In base al Decreto Ingiuntivo dd. TS 01.12.2022, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore del Condominio di Via San Spiridione, 7 in Trieste, sino alla concorrenza dell'importo di € 6.000,00 per capitale, interessi, spese imposte di registro ed ipotecarie, come previsto dal titolo, a peso del c.t. 1° e p.i.

ACCESSORIE: per le p.i. PP.TT. 776 e 81328 s.C.C.

Pres. 09.02.2023 – G.N. 1707

11. Si annota, presso il c.t. 1°, il pignoramento immobiliare promosso dal Condominio di Via San Spiridione, 7 in Trieste per la somma di € 5.498,02 oltre a spese di notifica, interessi e successive occorrende.

**PENDE G.N. 4839/2024** (Accolto con Decreto: prenotazione ipoteca giudiziale a favore del Condominio di Via San Spiridione 7 per l'importo complessivo di Euro 7.000,00 di cui Euro 4.676,94 per capitale oltre a interessi, spese ed accessori)

**PENDE G.N. 6588/2024** (Accolto con Decreto: annotazione pignoramento a favore della Banca di Cividale Spa, per la somma di Euro 153.750,00 oltre spese di notifica, interessi e successive occorrenze)

**PENDE DOMANDA G.N. 6926/2024** (Domanda di annotazione del pignoramento per l'esazione del credito di Euro 5.958,90 da parte del Condominio di San Spiridione 7).

\*\*\*\*\*

Partita congiunta:

**P.T. 81328 del C.C. di Trieste c.tav. 1°**

Ente indipendente costituito da atrio, deposito e vano scale e vano ascensore sito dal piano terra al piano sottotetto della casa civ. n° 7 di via San Spiridione anagr. n° 1575 di Città Nuova costruita sulla p.c.n. 2705 in P.T. 776 subalterno «27» ora «29» in retino quadrettato.

(piano al G.N. 7292/08)

(piano al G.N. 15617/08)

**(Foglio "A" - 2a parte)**

- omissis -

**(Foglio "B" - della proprietà)**

- omissis -

**(Foglio "C" - degli aggravii)**

- omissis -

### **3) *Concordanza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali***

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Fabbricati, il bene risulta così censito.

**Dati identificativi:** Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **V** Foglio **16** Particella **2705** Subalterno **59**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 472,56**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

**Indirizzo:** VIA SAN SPIRIDIONE n. 7 Piano 5

**Dati di superficie:** Totale: **43 m2** Totale escluse aree scoperte: **43 m2**

**Dati identificativi**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**



**Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

**1. xxxxxxxxxxxx**

**(CF xxxxxxxxxxxx)**

xxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

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

**4) *Concordanza tavolare catastale ed eventuali discordanze pregiudizievoli alla procedura***

C'è concordanza fra le iscrizioni tavolari e quelle catastali e fra la consistenza catastale e tavolare.

La non conformità tra stato in natura e planimetria castale impedisce la vendita del bene con atto notarile.

Non c'è concordanza fra la planimetria catastale e tavolare e lo stato in natura in quanto è stata demolita la parete del disimpegno all'ingresso ed è stata invece realizzata una parete a chiusura parziale del monolocale a creare una stanza.

La messa in pristino come da planimetria catastale esistente richiede opere edilizie con un costo indicativo onnicomprensivo di circa 8.000,00 Euro.

Potrebbe esserci una soluzione alternativa con mantenimento della stanza e modifica dell'antibagno con presentazione di partica di sanatoria (da verificare il rispetto dei parametri edilizi necessari per l'abitabilità della stanza e del soggiorno cottura, parametri che, in prima battuta, trattandosi di centro storico, sembrano essere verificati.).

In ogni caso va resa conforme la situazione catastale con la situazione in natura tramite la presentazione di una pratica di DOCFA.

**5) *Descrizione analitica del bene***

Trattasi di un alloggio sito al piano mansarde (5° piano catastale) di un immobile d'epoca di pregio sito in Via San Spiridione 7 nel centro di Trieste.

L'area è di pregio è l'edificio è in ottime condizioni essendo stato oggetto di ristrutturazione integrale completata nel 2009. Lo stabile è dotato di ascensore, ha



finiture di pregio nelle parti comuni: parti con stucchi e marmi originari oggetto di restauro e parti nuove con materiali e colori in stile con l'edificio.

L'alloggio che è stato pensato e dichiarato agli enti come monolocale è in realtà costituito in natura da: ingresso direttamente sul soggiorno angolo cottura (assente il previsto disimpegno), stanza, bagno subito all'ingresso senza antibagno. L'alloggio è interamente mansardato con altezza minima di 1.45 (abitabile da 1.50 m in su) e massima di 3,01 m. Il soggiorno cottura è illuminato da un abbaino e da un lucernaio, la stanza ha due lucernai ed il bagno è cieco. All'interno si presenta in perfette condizioni praticamente un primingresso. I pavimenti sono in legno, il solaio mansardato interamente in legno con travi e perlinato a vista, le pareti sono tinteggiate di colore bianco. Il bagno è completo di tutti i sanitari con pavimenti e pareti fino a 120 cm con piastrella 60x30 effetto grigio pietra. Le porte interne sono in legno tinteggiate bianche con specchiature in stile. I serramenti esterni in legno sono anch'essi recenti come da ristrutturazione totale.

Il riscaldamento è centralizzato con elementi scaldanti a termosifoni; vi sono inoltre due split caldo /freddo in stanza ed all'ingresso. Presente impianto elettrico con contatori al piano terra in specifico vano condominiale contatori/impianti.

Con la domanda di agibilità del 2008 sono stati depositati tutti i certificati degli impianti.

#### **6) Utilizzo del bene**

Al momento del sopralluogo con il custode giudiziario l'immobile risultava non occupato.

#### **7) Eventuali rapporti di locazione**

L'Agenzia delle Entrate, non ha risposto, alla data odierna, alla richiesta inviata della scrivente, se risultano stipulati e registrati contratti da parte dell'intestatario. Si provvederà all'integrazione a seguito della risposta dell'Agenzia. In ogni caso al sopralluogo l'alloggio appariva arredato ma non utilizzato (come riportato dal marito dall'esecutata durante il sopralluogo).

#### **8) Situazione edilizia ed urbanistica**

**Zona A0 – Centro Storico**

Le zone A sono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono particolare pregio ambientale, in quanto mantengono pressoché intatta la matrice insediativa originaria e l'edificazione presenta, per buona parte, valore storico, artistico, architettonico o documentale ed etnografico. Tali zone includono il nucleo antico e i borghi storici triestini, costituiti dalla zona A0 , dalla zona A3 e dai borghi carsici di Santa Croce, Prosecco e Contovello classificati A2 - Nuclei di interesse ambientale di tipo A. Si rimanda al PRGC Comunale per le Norme specifiche della zona.

Presso l'Archivio Tecnico del Comune di Trieste sono stati reperiti i seguenti atti abilitativi.

- L'edificio e l'intero isolato vengono edificati nel 1911-1913.
- L'edificio viene ristrutturato con Autorizzazione Edilizia prot. Corr. 11/2128/2004, Prot. Gen. 179355 dd. 25.10.2004
- D.I.A. di variante per redistribuzione dell'edificio prot. Corr. 11/2128/2004, Prot. Gen. 44194 dd. 10.03.2008
- Agibilità rilasciata prot. Corr. 11/2128-19/2004, Prot. Gen. 101823 dd. 15.06.2009.

#### **9) *Accertamento abusi condonati***

Non risultano abusi condonati per il bene.

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

Si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie non condonate Non c'è concordanza fra la planimetria depositata al Comune e lo stato in natura in quanto è stata demolita la parete del disimpegno all'ingresso ed è stata invece realizzata una parete a chiusura parziale del monolocale a creare una stanza.

La messa in pristino come da planimetria agli atti presso il Comune richiede opere edilizie con un costo indicativo omnicomprensivo di circa 8.000,00 Euro.

Potrebbe esserci una soluzione alternativa con mantenimento della stanza e modifica dell'antibagno con presentazione di pratica di sanatoria (da verificare il rispetto dei parametri edilizi necessari per l'abitabilità della stanza e del soggiorno cottura, parametri che, in prima battuta, trattandosi di centro storico, sembrano essere verificati.).



**11) *Provvedimenti sanzionatori emessi dai comuni di Trieste***

Non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori.

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

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

**13) *Oneri condominiali***

L'Amministrazione Stabili Bologna, con mail dell'Amministratore Diego Bologna invia con mail il 05.11.2024 la risposta che segue:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: all'incirca **euro 2.500,00**

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

c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni di gestione alla data della perizia: circa **euro 5.000,00**.

La scrivente precisa però che da G.N. 6926/2024, la domanda di annotazione del pignoramento per l'esazione del credito è di Euro 5.958,90 da parte del Condominio di San Spiridione 7, amministrato da Bologna appunto.

**14) *Opportunità' di vendita in più lotti***

Trattasi di una alloggio monocale, non vendibile in lotti.

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

Il pignoramento riguarda il bene intero.

**16) *Valore ai fini fiscali dell'immobile e dati necessari alla vendita***

**Dati di classamento**

Rendita: **Euro 472,56**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/2**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

**17) *Attestato prestazione energetica***

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale DLGS 192/05 successivamente ri-corretta e re-integrata dalla successiva normativa sino ai decreti 26 giugno 2015, che è

obbligatorio dotare dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

Non è stato reperito l'APE (né nella pratica visionata presso il Comune di Trieste, né in allegato all'atto di compravendita). Nella compravendita del 2006 è riportato che il legale rappresentante della società venditrice si impegna a produrre l'attestato di qualificazione energetica. In ogni caso la validità di tale documento è di 10 anni quindi risulterebbe scaduto.

L'APE sarà quindi da predisporre con un costo onnicomprensivo di circa 450,00 Euro.

### 18) *Valore di mercato del bene*

Caratteristiche peculiari che influenzano il valore dell'immobile

L'immobile si trova in zona Trieste centro.

Ai fini della valutazione si tiene conto di tutto quanto esposto nella presente relazione e si esegue una stima con metodologia MCA, Market Comparison Approach.

Il metodo di stima sintetico comparativo pluriparametrico è applicabile qualora si disponga di un ridotto di numero di immobili di confronto, ciascuno con "n" caratteristiche quanti e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

Il presupposto fondamentale del metodo MCA è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili, in quanto:

- sono noti i relativi prezzi di compravendita;
- sono stati compravenduti in epoca nota e in un intervallo di tempo abbastanza prossimo alla data di stima;
- sono appartenenti alla stessa zona omogenea di mercato;
- posseggono superfici principali appartenenti alla stessa classe di superficie.

La scrivente ha reperito presso gli archivi dell'Ufficio Tavolare tre compravendite tra il 2022 il 2024 di tre alloggi di tipologia comparabile tutti siti in zona Trieste centro, di cui due nello stesso edificio di Via San Spiridione 7.

I dati dei comparabili utilizzati per la stima sono stati reperiti nei contratti di compravendita dei singoli immobili o negli Ape allegati agli stessi.

I beni confrontabili sono stati omogeneizzati con il metodo dell'MCA come da tabella di calcolo allegata che fornisce i dettagli dei calcoli.

Dal calcolo con metodo MCA alla pagina che segue si determina un valore arrotondato dell'immobile pari ad Euro 258.643,00 Euro.

TABELLA DATI INIZIALI				
parametri	comparabili			SUBJECT
	ALTRO ALLOGGIO VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 4° PIANO	VIA IMBRIANI 10- 3° PIANO	ALTRO ALLOGGIO VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 5° PIANO	VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 5° PIANO
prezzo	€ 350.000,00	€ 195.000,00	€ 245.000,00	valore da trovare
data vendita	30/09/2022	24/07/2024	26/01/2022	05/11/2024
mq superficie	83,00	67,00	49,00	43,00
mq cantina/balcone	6,00	0,00	0,00	0,00
numero servizi	1	1	1	1
piano	4	3	5	5
ascensore	si	si	si	si
stato manutenzione	max	max	max	max
zona/esposizione	super	super	super	super
calcolo saggio data				
borsino immobiliare	inferiore	superiore		
2022	€ 2.500,00	€ 3.400,00		
2024	€ 3.400,00	€ 4.000,00		
<b>13,41%</b>	<b>36,00%</b>	<b>17,65%</b>		
indici mercantili				
saggio data annuale	13,41%			
indice balcone/cantina	50,0%			
indice piano	0,50%			
costo costruzione servizi	€ 12.000,00			
valore ascensore a piano	€ 5.000,00			
costo di manutenzione	€ 40.000,00			
stato di manutenzione			ascensore	
min	1		si	
med	2		no	
max	3			
zona				
min	0%			
med	33%			
max	66%			
super	100%			

TABELLA DI CALCOLO				
parametri	comparabili			SUBJECT
	ALTRO ALLOGGIO VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 4° PIANO	VIA IMBRIANI 10- 3° PIANO	ALTRO ALLOGGIO VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 5° PIANO	VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 5° PIANO
data vendita mesi	25	3	33	0
sup commerciale	86,00	67,00	49,00	43
stato manutenzione	3	3	3	3
prezzo marginale data	-€ 3.911,76	-€ 2.179,41	-€ 2.738,24	
prezzo marginale superficie princ	€ 4.069,77	€ 2.910,45	€ 5.000,00	
min prezzo marginale	€ 2.910,45			
prezzo marg sup secondarie	€ 1.455,22			
prezzo marg livello di piano	€ 1.750,00	€ 975,00	€ 1.225,00	
differenza piani ascensore	0	0	0	
zona	100%	100%	100%	100%
differenza di zona	0%	0%	0%	

TABELLA VALUTAZIONE AGGIUSTAMENTI				
parametri	comparabili			SUBJECT
	ALTRO ALLOGGIO VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 4° PIANO	VIA IMBRIANI 10- 3° PIANO	ALTRO ALLOGGIO VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 5° PIANO	VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 5° PIANO
prezzo	€ 350.000,00	€ 195.000,00	€ 245.000,00	
data vendita	€ 97.794,12	€ 6.538,24	€ 90.361,76	
sup principale	-€ 116.417,91	-€ 69.850,75	-€ 17.462,69	
balconi/cantina	-€ 8.731,34	€ 0,00	€ 0,00	
servizi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
livello piano	€ 1.750,00	€ 1.950,00	€ 0,00	
stato manutenzione	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
differenza ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
zona	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
<b>VALORI AGGIUSTATI</b>	<b>€ 324.394,86</b>	<b>€ 133.637,49</b>	<b>€ 317.899,08</b>	<b>€ 258.643,81</b>

A detrarre:

- Messa in pristino difformità e/o sanatorie: 8.000,00 Euro
- APE : 450,00 Euro

Totale da detrarre = 8.450,00 Euro

Valore immobile = 258.643,00 Euro - 8.450,00 Euro = arrotondato 250.000,00 Euro

### VALORE DI VENDITA DEL BENE

**Il valore di mercato dell'immobile P.T. 81731 del C.C. di Trieste c.tav. 1° Ente indipendente costituito da alloggio sito al piano mansarde della casa civ. n° 7 di via San Spiridione costruita sulla p.c.n. 2705 in P.T. 776 subalterno «59» in lilla (con le sue congiunte) è di Euro 250.000,00.**

#### 19) Valore catastale dell'immobile

Calcolo del valore catastale dell'immobile

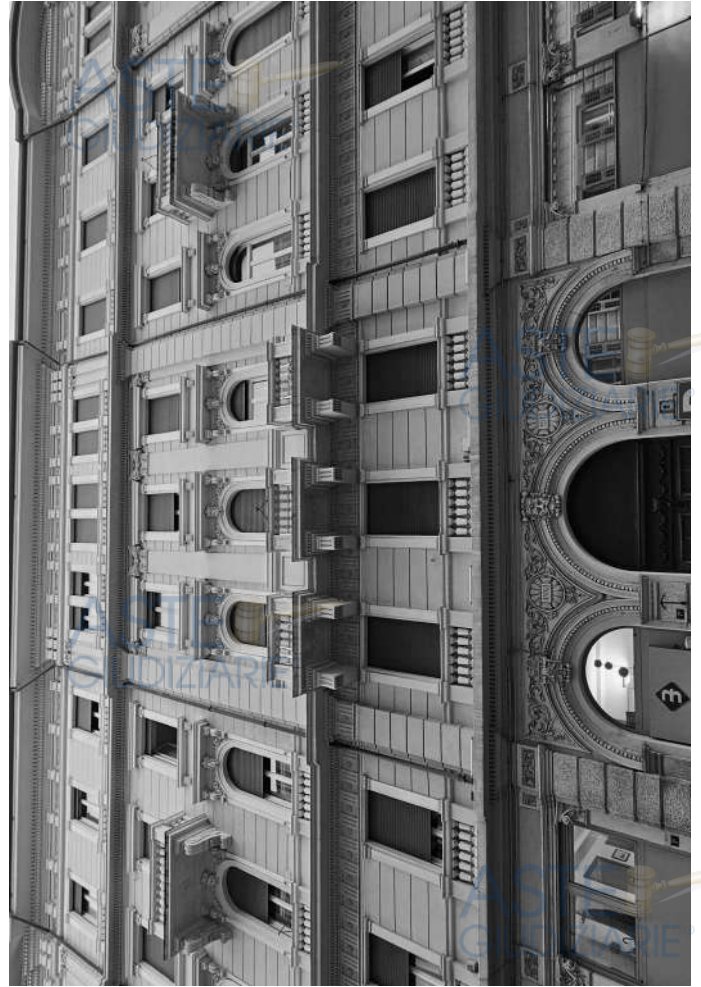
rendita catastale	€ 472,56
coeff. moltiplicativo di rivalutazione 5%	€ 496,195
coefficiente moltiplicatore (cat. A/2) per prima casa 110	
coefficiente moltiplicatore (cat. A/2) se non prima casa 120	
Valore catastale dell'immobile per prima casa	€ 54.580,68

ALLEGATI :

- Documentazione Fotografica
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Planimetria stato reale con gialli (demolizioni) e rossi (ricostruzioni)
- Piano Tavolare G.N. 15617/2008 (parziale)
- Atto di provenienza G.N. 7385/2009
- G.N. 4839/2024
- G.N. 6588/2024
- G.N. 6926/2024

Trieste, 07 novembre 2024

dott. ing. Deborah Ovadia



IMMOBILE VIA SAN SPIRIDIONE 7 - 5 PIANO



ATRIO, PARTI COMUNI, FACCIATA





CORRIDOIO ACCESSO, SOGGIORNO COTTURA, STANZA





BAGNO, INGRESSO, DETTAGLI ALLOGGIO



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **23/09/2024**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/09/2024**

**Dati identificativi:** Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**  
Sez. Urb. **V Foglio 16 Particella 2705 Subalterno 59**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 472,56**

Zona censuaria **1,**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

**Indirizzo:** VIA SAN SPIRIDIONE n. 7 Piano 5

**Dati di superficie:** Totale: **43 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **43 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2009 Pratica n. TS0086192 in atti dal 20/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7636.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

**> Dati identificativi**

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**  
Sez. Urb. **V Foglio 16 Particella 2705 Subalterno 59**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **TRIESTE (L424A) (TS)**  
Foglio **16 Particella 2705**

VARIAZIONE del 28/07/2008 Pratica n. TS0136385 in atti dal 28/07/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 55271.1/2008)

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:**

<sup>a)</sup> Sez. Urb. **V Foglio 16 Particella 2705 Subalterno 29 (BCNC)**

**> Indirizzo**

VIA SAN SPIRIDIONE n. 7 Piano 5

VARIAZIONE del 28/07/2008 Pratica n. TS0136385 in atti dal 28/07/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 55271.1/2008)



➤ **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 472,56**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **A/2<sup>b)</sup>**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**



VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/07/2009  
Pratica n. TS0086192 in atti dal 20/07/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7636.1/2009)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati



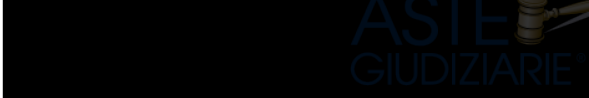
➤ **Dati di superficie**

Totale: **43 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>c)</sup>: **43 m<sup>2</sup>**

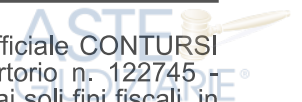
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
28/07/2008, prot. n. TS0136385



➤ **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤   
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/06/2009 Pubblico ufficiale CONTURSI  
CHIARA Sede UDINE (UD) Repertorio n. 122745 -  
COMPRAVENDITA (Registrazione ai soli fini fiscali, in  
attesa di decreto tavolare) ditta confermata con GN  
7385/2009 in atti dal 30.01.2012 Nota presentata con  
Modello Unico n. 12982.1/2009 - Pratica n. TS0067298  
in atti dal 09/06/2009



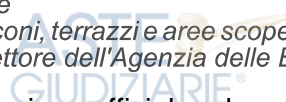
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



**Legenda**

- a) Bene Comune non Censibile
- b) A/2: Abitazioni di tipo civile
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



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

Dichiarazione protocollo n. TS0136385 del 28/07/2008

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

Via San Spiridione

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: V

Foglio: 16

Particella: 2705

Subalterno: 59

Compilata da:  
Vellani Corrado

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Gorizia

N. 338

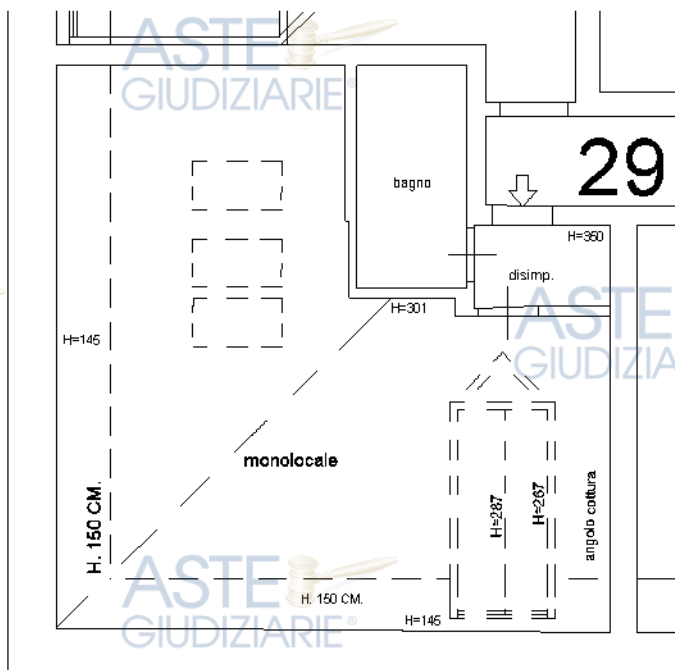
Scheda n. 1

Scala 1:100

### Pianta Piano Mansarda

Scala 1:100

# 58



NORD

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. TS0136385 del 28/07/2008

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

Via San Spiridione

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione: V  
Foglio: 16  
Particella: 2705  
Subalterno: 59

Compilata da:  
Vellani Corrado

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Gorizia

N. 338

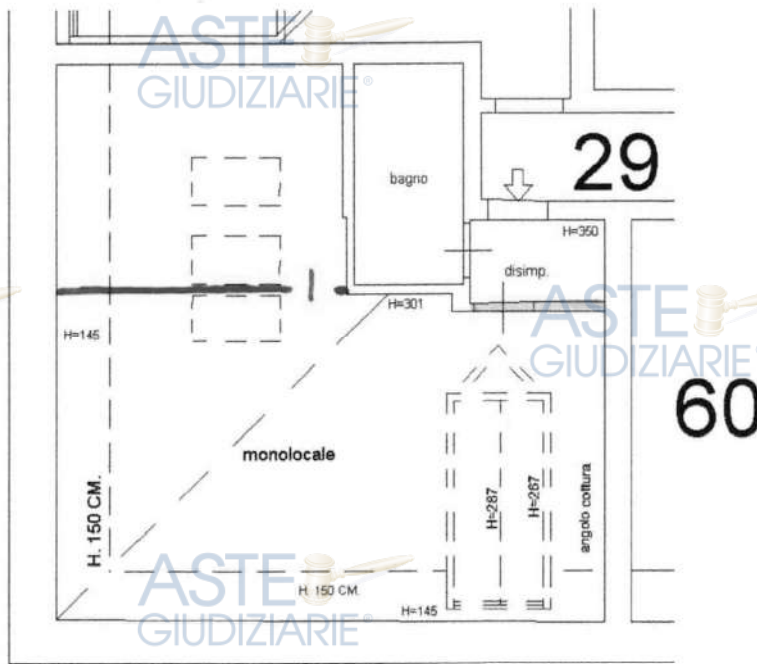
Scheda n. 1      Scala 1:100

### Pianta Piano Mansarda : STATO IN NATURA REALE

Scala 1:100

— DEMOLITO  
— RICOSTRUITO

# 58

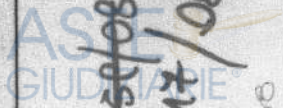


NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2024 - Comune di TRIESTE(L424) - < Sez. urbana V - Foglio 16 - Particella 2705 - Subalterno 59 >  
VIA SAN SPIRIDIONE n. 7 Piano 5

Ultima planimetria in atti



Copia per il TAVOLARE

4451/08  
15617/08

MAPPA CATASTALE - TAVOLARE  
C.C. di TRIESTE - F.M. 16 - Scala 1:1000

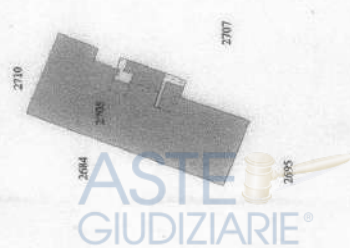
Il presente piano fa seguito al Piano Prot. 14246/08

**ESTREMI DEL PIANO**  
 Dell'intero territorio...  
 Si...  
 topografici...  
 conservativa del Catasto.

prezzo **3.639,00**

REMIATO GESTIONE BANCHE DATI  
 (RISPARMIO AMMOROSI)

AGENZIA DEL TERRITORIO  
PROVINCIALE DI TRIESTE



Indica l'estratto di mappa  
 numero **136402**

TA DI ROLLO RISCOSSA IN MODO  
 (D.M. 16.12.1998 - G.U. 286/98)

PREZZO MAPPA  
 TIPO DI FIDUCIARMENTO  
 ANNO DI COLAZIONE  
 ANNO DI COLAZIONE SERV. ECC.

Specialità: **136390**

SPECIALI 8 **10,00**

TAVOLA COMPOSTO DA TAVOLE 17

TAVOLA

data: **29/06/2008**

AGENZIA DEL TERRITORIO  
PROVINCIALE DI TRIESTE

Si...  
 via...  
 tel. 0431...  
 fax 0431...

IN ATTO

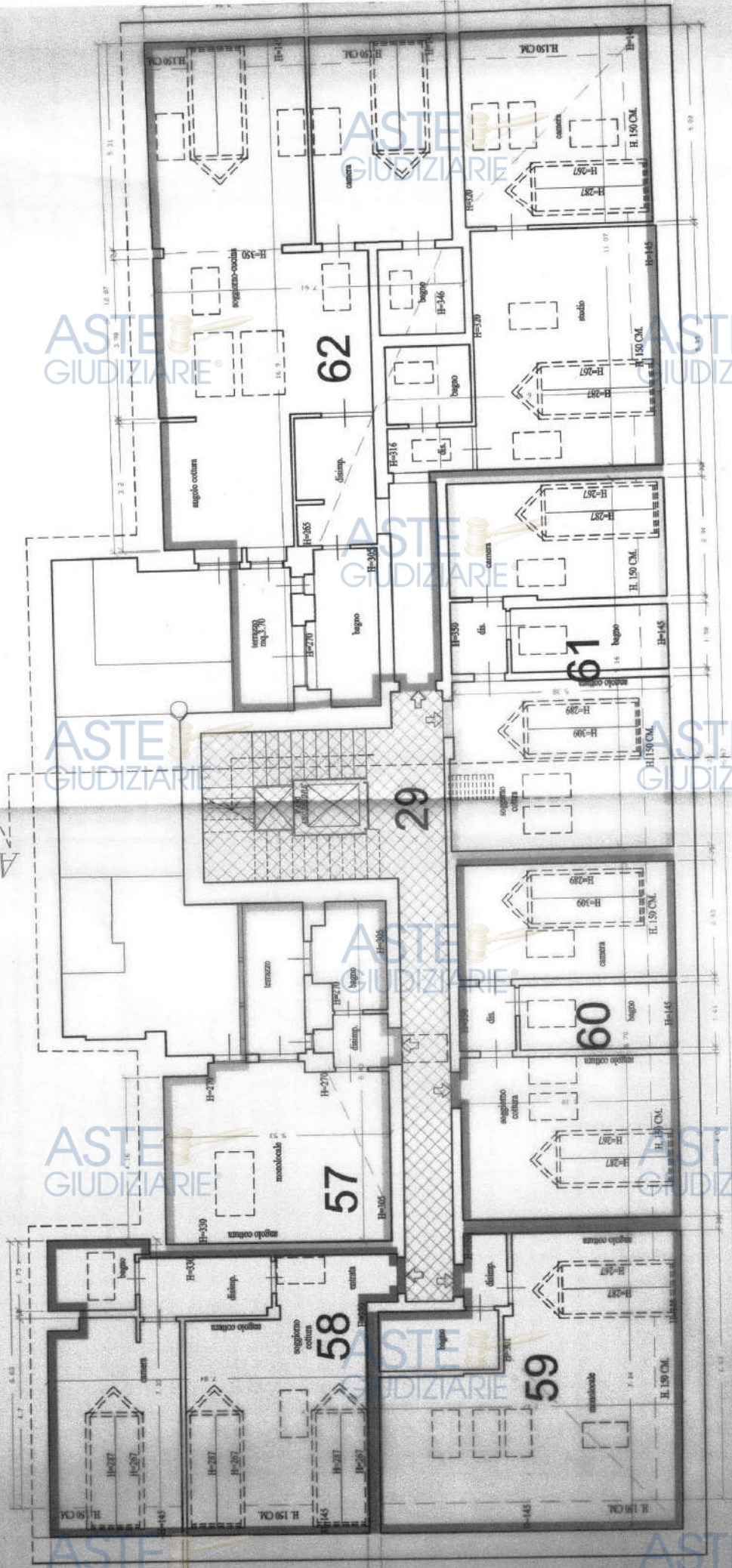
ASSISTENTE TECNICO  
 BOGHI

29/06/2008

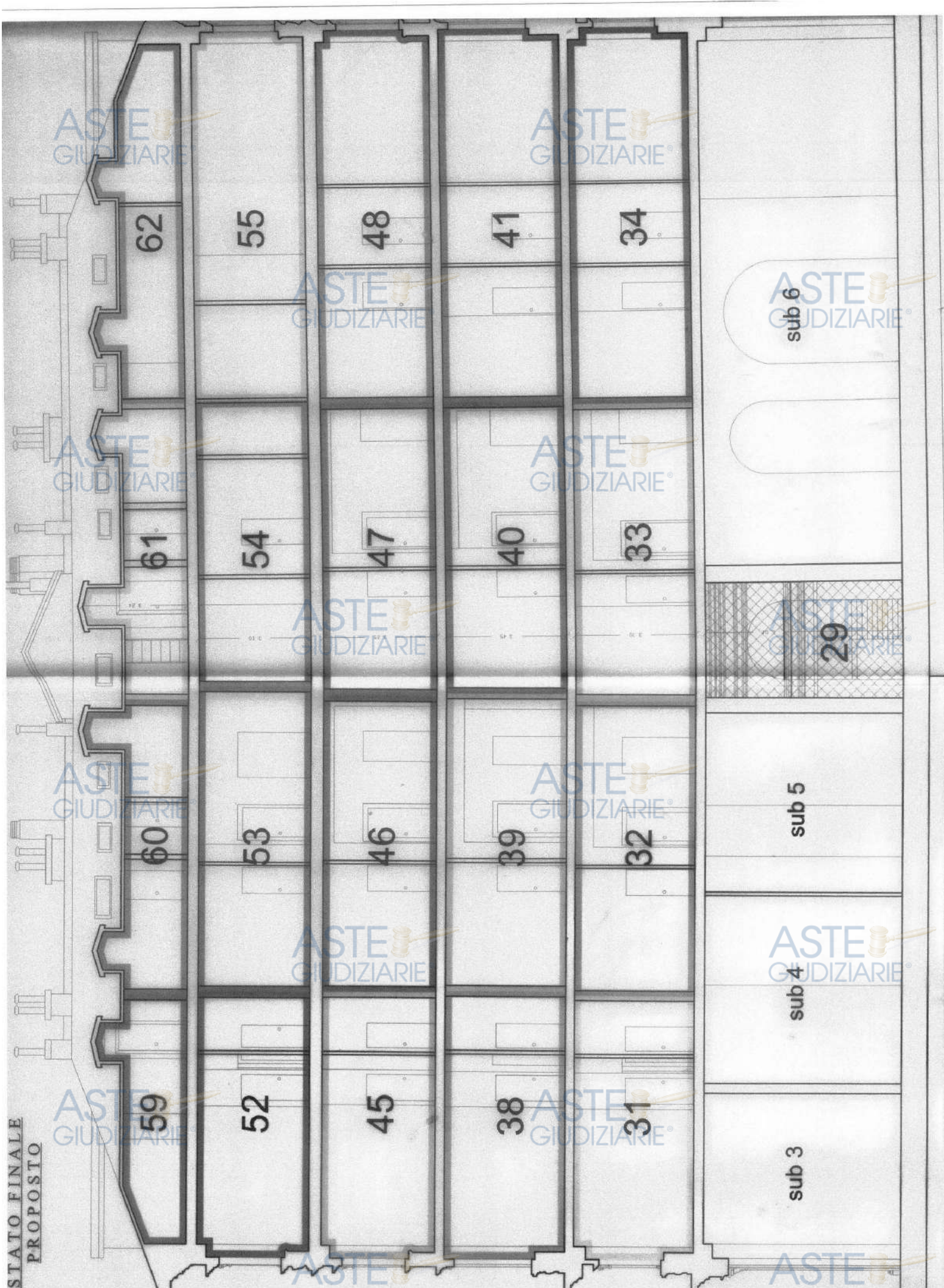
proprietà: Queen s.r.l. nella persona di Stefanin Paolo  
in qualità di amministratore

PIANTA PIANO MANSARDE  
STATO FINALE PROPOSTO

SC2444 1:100



STATO FINALE  
PROPOSTO



## ===== COMRAVENDITA =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

L'anno duemilanove il giorno tre del mese di giugno =====

===== 3 giugno 2009 =====

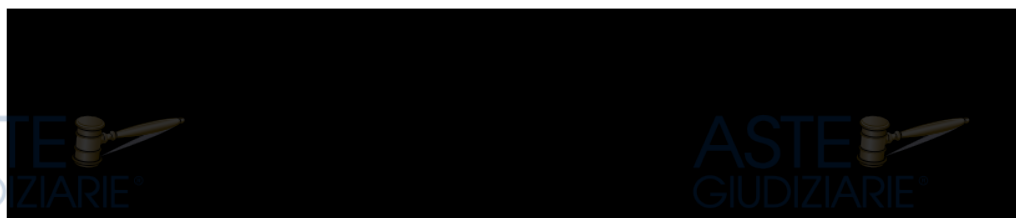
In Udine, alla Via Asquini n. 16, nel mio studio =====

Dinanzi a me Chiara CONTURSI, notaio in Udine, iscritto al  
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Udine e Tolmezzo ==

===== sono comparsi =====



Detti componenti, della cui identità personale nonché veste giuridica e poteri rappresentativi io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente con il quale: =====



realità immobiliare sita in Comune di Trieste alla Via San Spiridione n.7, descritta presso l'Ufficio Tavolare di Trieste come segue: =====

P.T. 81731 cc di Trieste c.t. 1° Ente indipendente "59" - orlato in lilla nel citato piano tavolare - alloggio al piano mansarde =====

con le congiunte quote di proprietà delle parti comuni di:

- 20/1036 della p.c. 2705 c.t. 1° in P.T. 776 CC di Trieste (madre del condominio) =====

- 1/34 della P.T. 81328 c.t. 1°, ente indipendente costituita dal vano scale e vano ascensore dal pianoterra al piano sottotetto della stessa casa, identificato con il sub. 29 in retino quadrettato nel piano tavolare cui sono congiunte 34/1036 parti indivise della sopracitata particella 2705 =====  
il tutto corrispondentemente in catasto censito al: =====

===== N.C.E.U. del COMUNE DI TRIESTE =====

Sez. Urb. V Foglio 16 (sedici) mappale 2705 (duemilasettecentocinque) subalterno 59 (cinquantanove) Via San Spiridione n. 7 piano 5, z.c. la, cat. A/2, classe 3a,



vani 3, Rendita 472,56 =====

Confini noti alle parti =====

Quanto sopra descritto viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni ragione, azione, accessione, adiacenza e pertinenza, servitù attive e passive, ed in particolare con le seguenti servitù costituite con atto a rogito notaio Chersi rep.46816/20017 del 7 novembre 2008, registrato a Trieste il 24 novembre 2008 al n.ro 10954 serie 1T: =====

- di oggetto, sporto, stillicidio e recupero di oggetti a peso dell'ente indipendente subalterno "28" censito nel c.t. 1° della P.T. 81329 di Trieste, limitatamente all'area tratteggiata in azzurro tra le lettere "A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-A" nel piano prot. 136390/2008 ed a favore degli enti indipendenti subalterni "30", "37", "44", "51" e "57" facenti parte dell'edificio di Via San Spiridione n. 7 =====

- di passaggio a piedi per la lettura contatori a peso dell'ente indipendente subalterno "29" (già "27") censito nel c.t. 1° della P.T. 81328 di Trieste, limitatamente al piano terra ed a favore degli enti indipendenti subalterni "1", "2", "3", "4", "5", e "6" facenti parte dell'edificio di cui sopra =====

Per quanto attiene alle eventuali servitù condominiali relative alle partite tavolari madri dei condomini ed alla partita tavolare del bene ceduto si accettano le risultanze del libro fondiario =====

Le unità in oggetto vengono compravendute con le quote di proprietà indivisa su tutte le parti comuni all'intero complesso condominiale quali previste dalla legge e dal preesistente regolamento di condominio ed annessa tabella millesimale =====

La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare che la gestione condominiale dell'alloggio in oggetto è stata affidata alla "Amministrazione Bologna" con sede in Trieste al Viale XX settembre n. 3, onde assicurare l'avviamento ed il funzionamento dei servizi comuni =====

Pervenuto l'immobile oggetto del presente atto alla società venditrice giusta atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Giuliano Chersi di Trieste in data 29 aprile 2004 rep. 38833/13629, ivi registrato il 12 maggio 2004 al n. 1676 serie 2V ed ivi intavolato il 4 maggio 2004 GN 5474 =====

A far tempo dalla data del presente atto decorrerà per la Parte Acquirente ogni conseguente effetto utile ed oneroso relativo all'immobile compravenduto; conseguentemente ogni obbligo, onere e debito, accertato prima d'ora o che venga accertato od istituito in futuro in ordine a quanto alienato, sarà a carico della Società Venditrice se relativo al periodo anteriore a tale data ed a carico della Parte Acquirente se relativo al periodo successivo =====



La Società Venditrice, in persona del legale rappresentante, dichiara di avere l'esclusiva e piena proprietà e libera disponibilità della realita' immobiliare alienata ed in particolare dichiara e garantisce: =====

- che la stessa è libera da vizi, liti in corso, pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, canoni, oneri di indole reale, pignoramenti, sequestri, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, fatta eccezione per l'ipoteca intavolata a favore della Friuladria sub GT 8111/2004, in corso di cancellazione giusta atto autenticato nelle firme dal notaio Chersi di Trieste in data 12 dicembre 2008 rep. 46996, ivi registrato il 16 dicembre 2008 al n.ro 11697 serie 1T piombo GT 16253/2008 =====

- che risulta costruita in data anteriore al 1° settembre 1967 e detta dichiarazione il rappresentante della società venditrice rende, ai sensi e per gli effetti delle inerenti norme di cui a DPR 445/2000, L. 47/1985 e DPR n. 380/2001 recante il testo unico sull'edilizia =====

- che l'edificio di cui l'unità compravenduta fa parte è stato ristrutturato in forza ed in conformità: =====

- a Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Trieste in data 4 agosto 2004 prot. gen. n. 4/138861 protocollo corrente n. 11/04/2128 =====

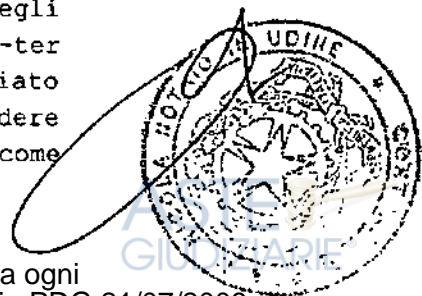
- ad autorizzazione edilizia per le opere di risanamento conservativo rilasciata dal Comune di Trieste in data 25 ottobre 2004 prot. gen. n. 2004-179355 protocollo corrente n. 2004-43047/11/04/2128 =====

- a denuncia di inizio attività presentata al predetto Comune in data 10 marzo 2008 protocollo generale n. 08/44194 protocollo corrente n. 11/2128-8/2004 cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori presentata al medesimo Comune in data 10 novembre 2008 =====

- che in data 10 novembre 2008 è stato richiesto il provvedimento di abitabilità, abitabilità da intendersi rilasciata per silenzio-assenso ex art. 25 DPR 380/2001, atteso che, su dichiarazione della medesima parte venditrice sono realizzati i presupposti per l'emissione del relativo provvedimento =====

- che non sussistono opere successive, nè sono state imposte prescrizioni, o comminate sanzioni a norma di leggi in materia urbanistico-edilizia, garantendo pertanto la società venditrice la commerciabilità di quanto alienato =====

La società venditrice dichiara che per gli impianti relativi all'unità immobiliare oggetto della presente vendita non sono stati realizzati interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche delle unità immobiliari, degli edifici o degli impianti, ai sensi dell'art. 6 comma 1-ter del Dlgs. 192/2005, per i quali sia stato già rilasciato l'Attestato di Qualificazione Energetica al fine di accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, come



sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti

Il legale rappresentante della società venditrice, ai sensi del D.P.R. 445/2000 e D.L. 443/2000 articoli 46 e 47 (T.U. delle disposizioni in materia di dichiarazioni amministrative), consapevole delle sanzioni anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ed attesta che per l'alloggio in oggetto non sussiste l'obbligo di:

- produrre l'attestato di qualificazione energetica previsto dall'articolo 11 del D.Lgs. 192/2005 trattandosi di porzione di edificio integralmente ristrutturata, la cui Denuncia Inizio rep. Attività è stata presentata al Comune di Trieste in data 4 agosto 2004

- contrarre polizza decennale postuma prevista dall'articolo 4 del D.lgs. 192/2005 trattandosi di porzione di edificio integralmente ristrutturata, la cui Denuncia Inizio Attività è stata presentata al Comune di Trieste in data 4 agosto 2004

La vendita è stata convenuta per il prezzo di Euro 193.000,00 (centonovantatremila virgola zero zero) più IVA, prezzo convenuto a corpo che la società venditrice, come rappresentata, dichiara di aver riscosso prima e fuori di quest'atto, e nelle forme di legge, dalla parte acquirente alla quale rilascia piena e liberatoria quietanza di saldo, immettendola nel possesso di quanto venduto e con rinuncia all'ipoteca legale

Le parti, per quanto riguarda il trasferimento oggetto di quest'atto, si dichiarano pienamente edotte degli eventuali obblighi di comunicazione a loro carico, con relative modalità e termini, previsti da Leggi e regolamenti anche Comunali in materia tributaria e di Pubblica Sicurezza

Ai sensi dell'articolo 123 bis della Legge Tavolare le parti delegano il notaio rogante a sottoscrivere e a presentare la domanda tavolare relativa a quanto forma oggetto del presente atto e a chiedere ed autorizzare la notifica in unico esemplare del Decreto Tavolare presso il proprio studio in Udine alla Via Asquini n. 16

La parte acquirente dichiara di non essere intenzionata ad acquistare alcun unità immobiliare adibita a parcheggio sita nel fabbricato adibito ad autorimessa in Trieste, Piazza Vittorio Veneto, acquistata dalla società venditrice con atto di data 29 ottobre 2004 rep.39814/14388 del notaio Chersi; pertanto la conseguente annotazione sub Giornale numero 13750/2004, trasportata sub Giornale numero 15617/2008, dovrà essere cancellata dall'immobile in oggetto e per la quale cancellazione si richiede di assolvere l'imposta ipotecaria con la registrazione del presente atto

Le parti chiedono che al presente atto venga attribuita la tassazione di cui all'art. 40 del D.P.R. n. 131/86, trattandosi di fattispecie contrattuale soggetta ad I.V.A., ai sensi dell'art. 10, c.1, n. 8-bis, del D.P.R. n. 633/72,

così come da ultimo innovato dall'art. 1, comma 330, Legge n. 296/2006, in quanto la cessione della porzione del fabbricato (diverso da quelli indicati al n. 8-ter, stesso art. 10 citato) è effettuata dall'impresa che vi ha eseguito gli interventi di cui all'art. 31 comma 1, lett. c), d), ed e) della Legge 5/8/1978, n. 457 nel quadriennio dalla data di ultimazione dei lavori =====

In specifico, l'acquirente dichiara applicabile a quest'atto, la ridotta aliquota I.V.A. del 4%, sussistendo i presupposti delle agevolazioni previste dall'art. 1, nota II-bis, Tariffa, parte I, D.P.R. n. 131/1986, ed all'uopo dichiara: ==

a) di svolgere la propria prevalente attività lavorativa nel Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile acquistato; ===

b) di non aver la titolarità esclusiva, o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione sita nel territorio del medesimo Comune; =====

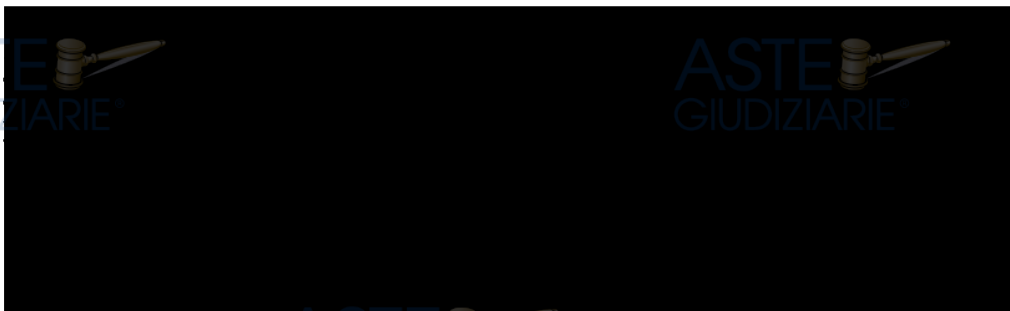
c) di non aver la titolarità neppure per quote, anche in regime di comunione legale dei beni su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione dalla stessa precedentemente acquistata con le agevolazioni previste dalla norma sopra citata e da quelle richiamate alla lettera c) predetto art. 1, nota II-bis; =====

d) di essere edotta in ordine alla previsione di decadenza dalla richiesta agevolazione per il caso di alienazione dell'immobile testè acquistato prima del quinquennio =====

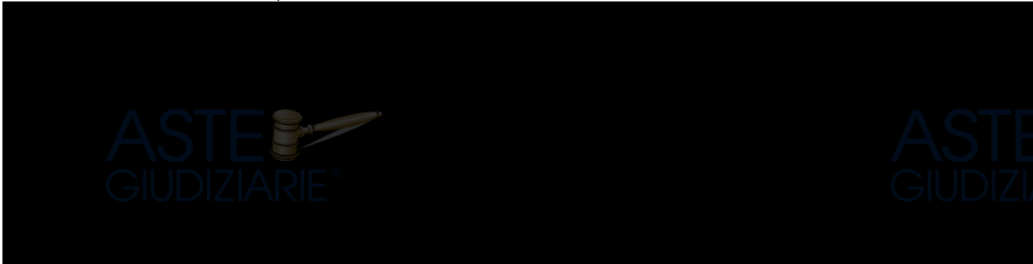
Dichiarano entrambe le parti che i locali trasferiti sono destinati ad uso abitazione non di lusso, facendo riferimento ai requisiti di cui al D.M. 2.8.1969 =====

In ossequio al disposto normativo di cui all'artt. 35, comma 22, del D.L. 223/06, conv. con modif. nella Legge 4/8/06, n. 248, come modificato dall'art. 1, commi 48 e 49, Legge n. 296/06, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati: =====

A) dichiarano le parti contraenti che il prezzo come convenuto in atto è stato corrisposto dalla parte acquirente mediante: =====



B) dichiara l'acquirente che la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli artt. 1754 e ss., C.C. =====



affari in mediazione con numero 379 presso la C.C.I.A.A. di Trieste, il quale percepirà, a titolo di provvigione e rimborso spese, da parte del venditore la complessiva somma di Euro 6755 Iva compresa ma al netto della ritenuta d'acconto. Del presente atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti che l'approvano e lo sottoscrivono alle ore diciotto e quaranta. Consta il presente atto di tre fogli per cinque pagine, dattiloscritto da persona a me fida =====  
Firmato all'originale: =====



===== Chiara CONTURSI notaio =====

E' copia conforme all'originale che si rilascia per uso consentito dalla legge

Udine, li.....6 GIU.....2009.....



*Chiara Contursi*



DECRETO

G.N. 4839/2024

Il Giudice Tavolare,

**letta** la domanda del Condominio di via San Spiridione 7 in Trieste, rappresentato e difeso dall'avv. Lorenzo Pistacchio, avente ad oggetto la prenotazione del diritto di ipoteca presso la P.T. 81731 di Trieste; **esaminato** il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 458/2024 emesso dal Giudice di Pace di Trieste in data 29.04.2024, R.G. 827/2024, Rep. 230/2024; **visto** il R.D. 28 marzo 1929 n. 499 e successive modificazioni e integrazioni;

ordina

presso il seguente immobile in C.C. di **Trieste**:

- P.T. **81731** c.t. 1° e sue p.i.,

**prenotare** il diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore del CONDOMINIO DI VIA SAN SPIRIDIONE 7 IN TRIESTE per l'importo complessivo di **Euro 7000,00** di cui **Euro 4676,94** per capitale, oltre a interessi, spese ed accessori come da titolo.

Trieste,

Trieste, \_\_\_\_\_  
Conservatore di P.T. Fondiario delegato  
Luigi De Gregorio Zoratti

23 MAG 2024

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI TRIESTE  
UFFICIO TAVOLARE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Decreto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

G.N. 6588/2024

Il Giudice Tavolare,

letta la domanda dell'avv. Giovanni Battista Campeis per la Banca di Cividale S.p.a., con sede in Cividale del Friuli;

esaminato l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 03.06.2024;

visto il R.D. 499/29 e l'allegata legge generale sui libri fondiari e sue successive modificazioni ed integrazioni;

ORDINA

Presso i seguenti immobili in c.c. di Trieste:

- P.T. 81731 c.t. 1° e sue p.i.

annotare il pignoramento a favore della Banca di Cividale S.p.a., con sede in Cividale del Friuli, per la somma di Euro 153.750,00.- oltre a spese di notifica, interessi e successive occorrenze Trieste,

Trieste,  
Il Conservatore

26 GIU. 2024

Il Giudice Tavolare

## UFFICIO TAVOLARE REGIONALE

### DOMANDA

il Condominio di via San Spiridione 7 in Trieste (C.F.90100070326) rappresentato dall'Amministrazione Bologna di Diego Bologna e Manuela Bourlot Bologna – Trieste Largo Bonifacio 1 ( C.F. 00294460325) in persona del legale rappresentante Diego Bologna (BLGDGI56C27L424W) rappresentato e difeso dagli avv.ti :

-Lorenzo Pistacchio ( C.F. PSTLNZ41M22L424B)  
([lorenzo.pistacchio@pectriesteavvocati.it](mailto:lorenzo.pistacchio@pectriesteavvocati.it))

-Gabriella Berti (C.F. BRTGRL55B63F770N)  
([gabriella.ber ti@pectriesteavvocati.it](mailto:gabriella.ber ti@pectriesteavvocati.it))

elettivamente domiciliato presso il loro studio in Trieste Largo Don Francesco Bonifacio 1 (fax 040-772179 – [info@studiopistacchio.191.it](mailto:info@studiopistacchio.191.it)) giusta delega a margine del ricorso per ingiunzione

producendo

copia conforme dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 10.06.24

chiede

che a peso dell' immobile:

P.T. 81731 di Trieste c.t.1 con 20/1036 p.i. del c.t. 1 della P.T. 776 e 1/34 p.i. della P.T. 81328 di Trieste di

006926 / 24
UFFICIO TAVOLARE REGIONALE DEPARTAMENTO TRIESTE 24 GIU. 2024 Per il Ore 10.19
Assegnato per la trattazione al FUNZIONARIO RESPONSABILE
CONCORDIA con il... di...
...



9972024069261001

TS 06926/2024 DOMANDA

██████████ venga annotato il pignoramento per l'esazione del credito di euro 5.958,90 vantato dal Condominio istante

Notifiche a:

**-Condominio di via San Spiridione 7** in Trieste in persona dell'amministratore pro tempore **Diego Bologna**, nel domicilio eletto presso l'avv. **Lorenzo Pistacchio** in Trieste Largo Don Francesco Bonifacio 1

██████████ presso V.M. Real Estate sas di Lombardo Massimo & C., 33040 Campoformido (Udine) Strada delle Betulle 21/4

