
TRIBUNALE CIVILE DI TRIESTE
* * ***Esecuzione immobiliare R.E. 34/2024****Promossa da: CONDOMINIO VIA CAPODISTRIA 53****Contro:** [REDACTED]**Giudice:** [REDACTED]**Rinvio: 06/11/2024**

* * *

PERIZIA DEL C.T.U.**Premessa**

Il sottoscritto dott. ing. Roberto Marzi, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Trieste e inserito nell'elenco dei consulenti del giudice presso la Corte d'Appello di Trieste, è stato nominato c.t.u. nel procedimento in oggetto, con provvedimento del G.E. di data 18.06.2024.

Operazioni svolte

Dato inizio alle operazioni peritali il CTU, effettuate le necessarie indagini presso gli uffici del Comune di Trieste, presso il Catasto e il Tavolare, in data 23.09.2024, alla presenza del custode nominato, avv. [REDACTED], eseguiva il sopralluogo, dopo che un fabbro provvedeva a ad aprire il portoncino d'ingresso, durante il quale venivano assunte le fotografie allegate alla presente perizia.

Bene oggetto del pignoramento

Il pignoramento riguarda un alloggio al quarto piano con cantina al seminterrato della casa in Trieste, via Capodistria 53.

Dati Tavolari

P.T. 2498 del C.C. di Chiarbola Superiore c.t. 1°Consistenza:

UNITA' CONDOMINIALE costituita dall'appartamento con 2
poggioli sito al 4° piano destra della casa civ. n. 49/2 di via Roncheto
costruita sulla p.c.n. 414/10 in P.T. 2459 Marcato "BR" nonché cantina
al seminterrato marcata "BR" in azzurro

Piano al G.N. 5179/63

Con 25/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2459 s.c.c.

Proprietà:

Pres. 6.4.2005 G.N. 4032

- [REDACTED] n. Trieste il 3.8.1966

Aggravi:

Pres. 6.4.2005 G.N. 4033 PRINCIPALE

In base al contratto di mutuo d.d. 31.3.2005, si intavola il diritto di
ipoteca simultanea a favore della MELIORBANCA S.P.A. con sede in
Milano, per la complessiva somma di € 275.000,00 di cui € 110.000,00
di capitale, interessi, spese ed accessori come da artt. 4, 5, 6 7 del titolo,
a peso del C.T. 1° e sue p.i.

ACCESSORIA: per le p.i. P.T. 2459 di q.c.c.

Pres. 10.11.2008 G.N. 14463

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal "Condominio
Capodistria 51-55" per € 2.356,40 e successive occorrenze, a peso del
C.T. 1° e sue p.i.

Pres. 24.1.2011 G.N. 799

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal Condominio
Capodistria 51-53 Trieste per € 4.254,99 oltre alle spese successive
occorrenze.

Pres. 8.4.2013 G.N. 4375

Si annota, presso il C.T. 1°, il pignoramento immobiliare per la somma di Euro 4.662,63 oltre ad interessi e successive spese occorrente, a peso del C.T. 1° e sue p.i. d'iscritta ragione di [REDACTED].

Pres. 4.6.2015 G.N. 5365

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dal "Condominio Capodistria 51-53 Trieste" per € 3.502,97 oltre a spese successive ed occorrente a peso del c.T. 1° e p.i.

Pres. 29.7.2021 G.N. 9401 PRINCIPALE

Sulla base della copia conforme del decreto ingiuntivo del Tribunale di Trieste n. 432/21 R.G. 1835/21 provvisoriamente esecutivo si PRENOTA il diritto d'ipoteca giudiziale simultanea a favore di CONDOMINIO DI VA CAPODISTRIA n. 53, per l'importo complessivo di Euro 20.000,00.- di cui 10.375,44.- per capitale a peso del ct 1° e sue p.i.

ACCESSORIA: per le p.i. P.T. 2459 di qcc.

Pres. 29.10.2021 G.N. 13314

Si annota la giustificazione del diritto d'ipoteca giudiziale presentato sub G.N. 9401/21.-

Pende 4761/24

(pignoramento immobiliare promosso dal Condominio via Capodistria 53, corrente in Trieste per l'esazione di Euro 20.000,00 di cui Euro 10.375,44 di capitale)

Concordanza tra iscrizioni tavolari e catastali

Non c'è concordanza tra la planimetria catastale e il piano di frazionamento sull'individuazione della cantina. Inoltre sui documenti tavolari è riportata una denominazione della via ormai superata.

Segnalazione di situazioni di discordanza pregiudizievoli alla procedura

Non necessaria.

Descrizione dei beni

Trattasi di un alloggio al quarto piano di un edificio condominiale al civico 53 di via Capodistria.

La zona è semiperiferica, ma sufficientemente servita dai mezzi di trasporto pubblico, e discretamente apprezzata dal mercato immobiliare.

La casa, un edificio multipiano residenziale di livello economico, costruito nei primi anni '60, ma in discrete condizioni generali di conservazione.

La casa è dotata di ascensore.

L'alloggio pignorato, ha superficie commerciale¹ è di 63mq totali e altezza interna pari a 2.80 m.

L'ente è composto da corridoio, soggiorno con cucinino, due stanze da letto, bagno, 2 poggioli e cantina al piano seminterrato

L'alloggio si presenta ingombro di una quantità inenarrabile di

¹ Calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio: *Superficie dei vani principali e accessori diretti abitabili*

al lordo delle murature interne, delle murature perimetrali (fino a 50cm) e delle murature in condivisione (fino a 25cm)

Superfici delle pertinenze omogeneizzate:

Superficie scoperta

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

• pertinenze comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- al 30%, fino a mq. 25;

- al 10%, per la quota eccedente mq. 25;

• pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- al 15% della superficie fino a mq. 25;

- al 5% per la quota eccedente mq. 25.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (Soffitte, cantine)

• al 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

• al 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori

masserizia di ogni genere.

Presenta finiture di tipo corrente e risalenti all'epoca di costruzione della casa (pavimenti in gres o in legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in bianco). I serramenti in PVC potrebbero essere più recenti

L'impianto di riscaldamento è a radiatori.

L'ente è dotato di portoncino blindato, che però è stato forzato per consentire l'accesso all'immobile da parte del nominato custode.

Eventuale residenza dell'esecutato anche all'epoca della notifica dell'atto di pignoramento

L'alloggio è residenza dell'esecutato.

Rapporti di locazione dell'immobile e diritti reali e relativa congruità ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

L'ente sembrerebbe disabitato ma verosimilmente utilizzato soltanto come magazzino di masserie varie.

Situazione urbanistica dell'immobile

Licenza prot. corr. 603/1-61 del 28.02.1962, licenza per variante 603/15-61 del 18.03.1964, licenza per variante prot. corr. 603/24-61 del 08.02.1965.

Agibilità prot. corr. 2900/9544 - 1965 del 04.05.1965 conservato in ufficio Tecnico prot. corr. N. 603/29-1961.

Vincoli ai sensi della Legge 42/2004

L'immobile non ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico di cui alla L.42/2004.

Abusi edilizi condonati

Non presenti.

Abusi edilizi da condonare

Non sussistono

Provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ai sensi della legge**47/85**

Non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge 47/85.

Censo, livello o uso civico

Non presenti.

Spese condominiali

L'amministratore stabili comunica i seguenti dati:

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

euro 955,10 spese condominiali

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

nessuna spesa straordinaria deliberata nell'ultima assemblea

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

saldo gestione 2021/2022 euro 1.186,43, saldo gestione 2022/23 euro

1.149,97 e rate ordinarie gestione 23/24 euro 1.033,68

Vendita in lotti, frazionamenti

Non sono previsti più lotti di vendita o frazionamenti.

Pignoramento di quota – divisibilità del bene

Il pignoramento è relativo all'intero immobile.

Dati per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie

Al Catasto dei Fabbricati l'immobile risulta così censito:

Sez. Urb. E, foglio 6, particella 414/10, sub 35, Via Capodistria n. 53,

piano S1 - 4, cat. A/3, cl 4, cons. 4 vani, superficie catastale 63mq,

superficie catastale escluse aree scoperte 62mq, rendita 495,80€.

Obbligo dell'attestato di qualificazione energetica

L'immobile non è dotato di attestato di qualificazione energetica.

Valore catastale dell'immobile

Valore catastale in caso di regime agevolato previsto dall'art.1 comma 497 della L. 266/2005, modificato a seguito della sentenza della Corte Cost. n. 6/2014:

$$495,80 \times 1,05 \times 110 = \text{€ } 57.264,90.- \text{ (Prima Casa)}$$

$$495,80 \times 1,05 \times 120 = \text{€ } 62.470,80.-$$

Valore di mercato

Il valore commerciale dell'immobile viene attribuito in base ai prezzi di mercato attualmente praticati nella zona per immobili dalle analoghe caratteristiche, e in considerazione delle caratteristiche generali del bene sulla base di €1.200/mq. di superficie commerciale, compreso tra i minimi e massimi previsti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: TRIESTE							
Comune: TRIESTE							
Fascia/zona: Semicentrale/SAN GIACOMO - CHIAROLA - SERVOLA - MONTE SAN PANTALEONE							
Codice di zona: C2							
Microzona catastale: G							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2250	L	5,4	8,4	L
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1650	L	2,7	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1300	L	2,6	4,4	L
Autorimessa	NORMALE	800	1050	L	3,9	6,1	L
Box	NORMALE	1150	1700	L	5,6	9,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	850	L	2,7	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negoz il codice C2 N 25 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'immobile



Tenendo conto degli elementi di deprezzamento, andranno applicati i

seguenti coefficienti correttivi:

Per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: (agibilità).....	0,95
Per lo stato d'uso e manutenzione:	0,90
Per lo stato di possesso:	1,00
Per vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	1,00
Per spese condominiali insolute (non ricavabili dalla vendita):	1,00

* * *

Tenuto conto delle considerazioni di cui sopra il valore commerciale dell'immobile P.T. 2498 del C.C. di Chiarbola Superiore c.t. 1° e sue p.i. viene così determinato:

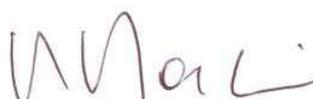
$(0,95 \times 0,90 \times 1.200) \times 63 \text{mq}$

e pertanto a corpo e con gli opportuni arrotondamenti:

€ 65.000,00 (sessantacinquemila euro).

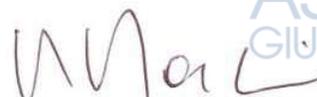
* * *

Trieste, 6 ottobre 2024


(dott. ing. Roberto Marzi)

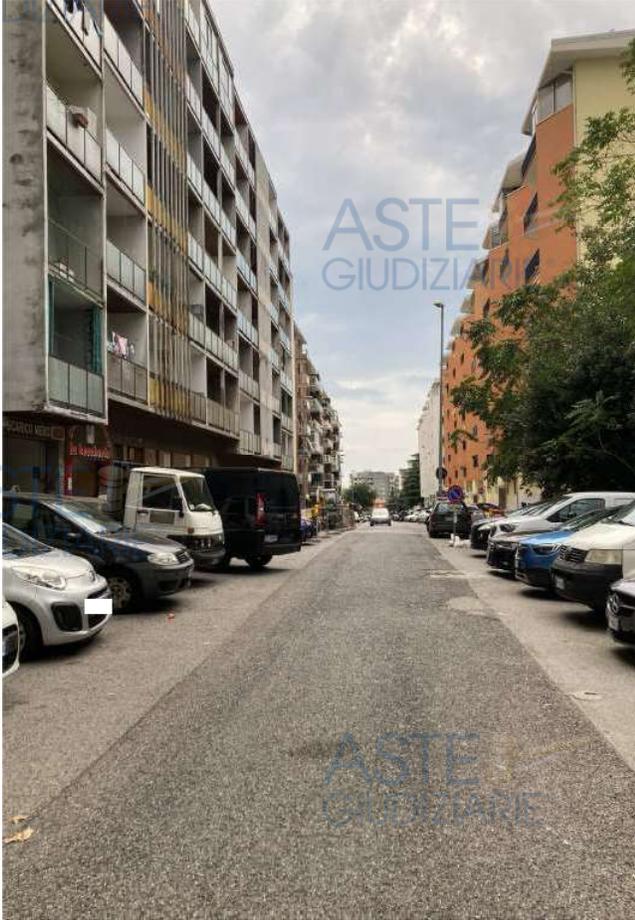
ALLEGATI:

- Documentazione fotografica
- Planimetria depositata all'archivio Comunale
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Piano di frazionamento sub G.N. 5179/63
- Contratto di compravendita
- Decreto Pende 4761/2024

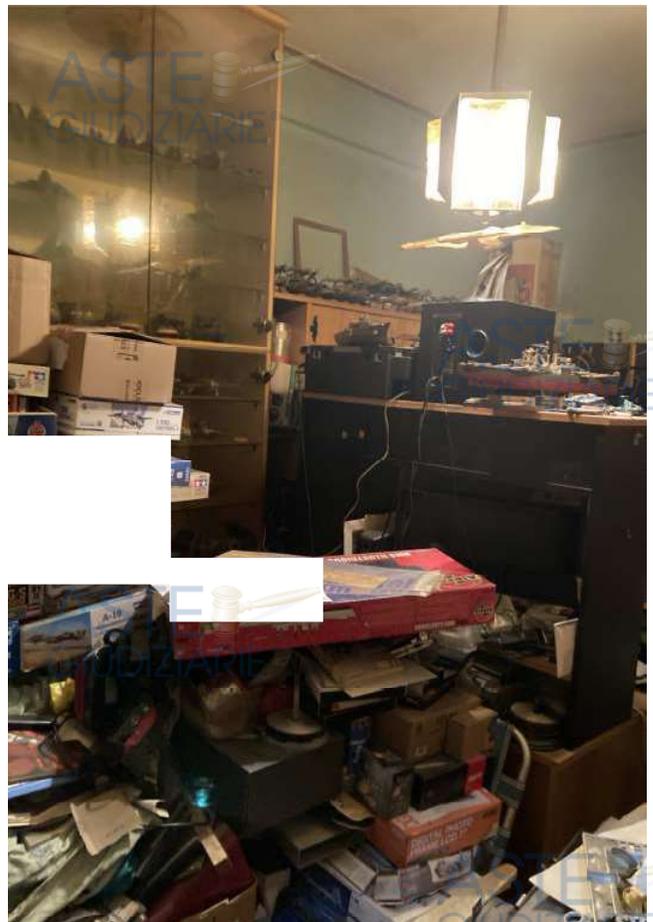
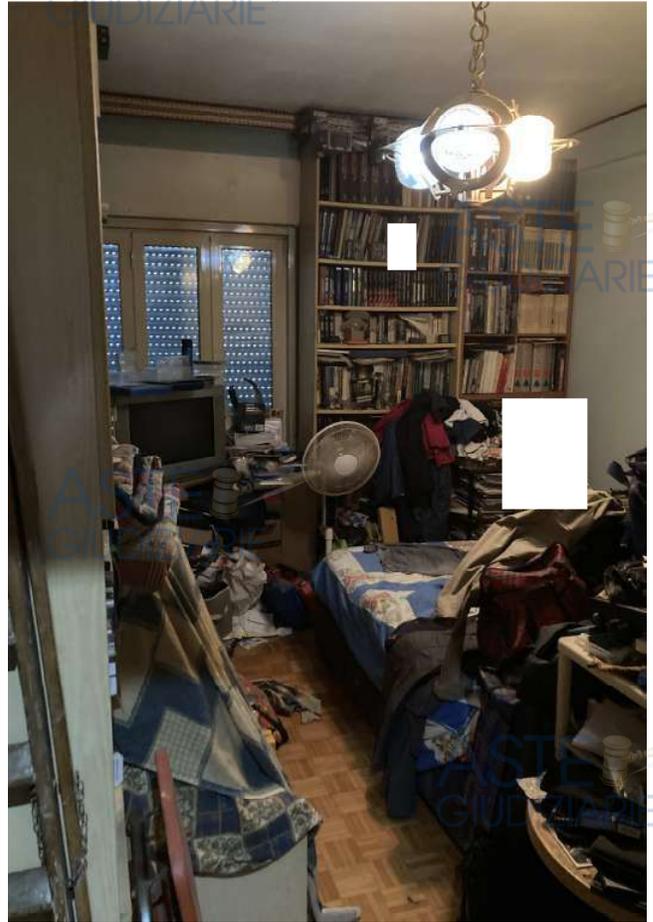


Dott. Ing. Roberto Marzi









Firmato Da: MARZI ROBERTO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 646f28fe94550b504599de81bd44a129



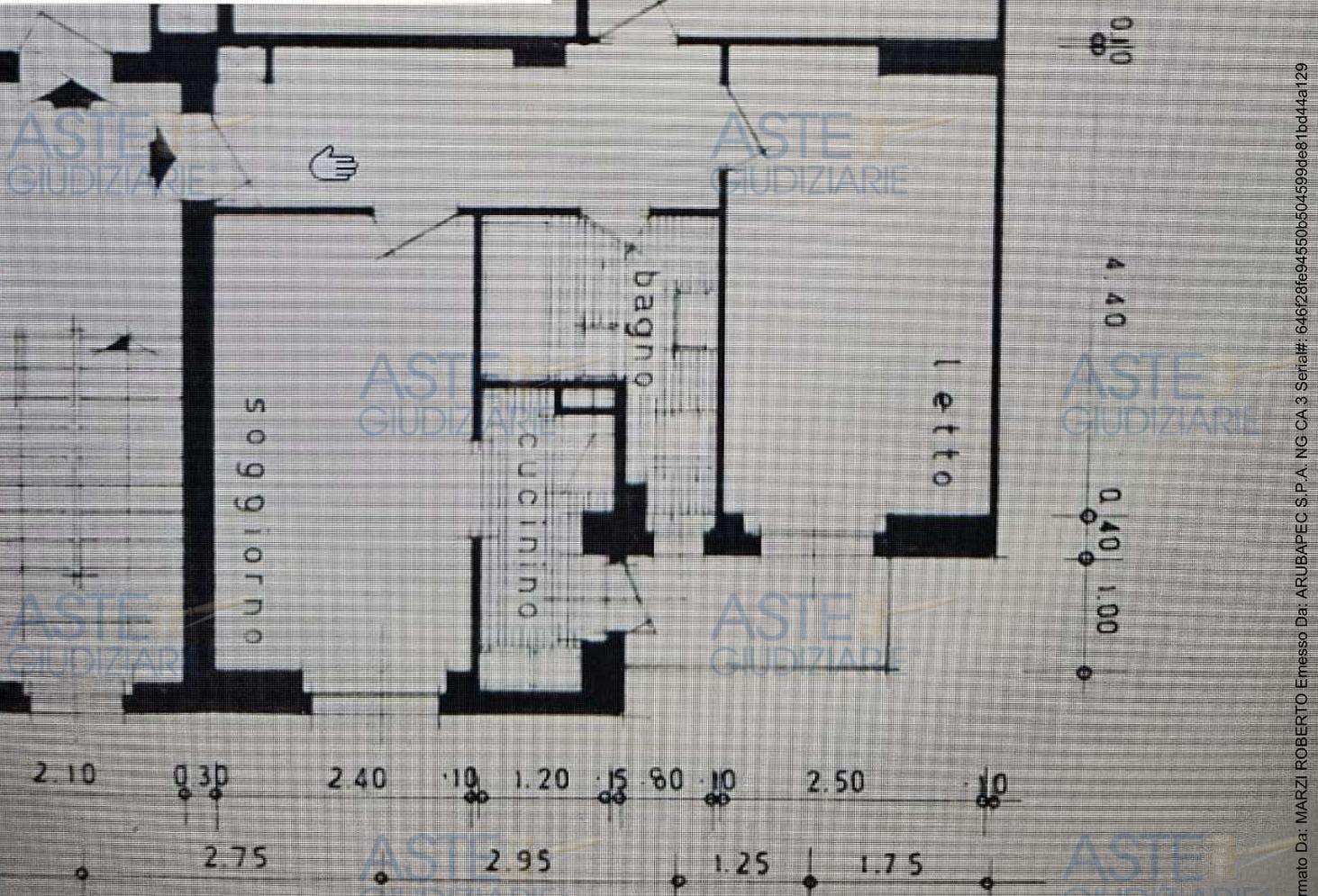


17.80



Firmato Da: MARZI ROBERTO Ennesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3. Serial#: 646f28fe945505b504599de81bd4129





Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/09/2024
Ora: 14:46:50
Numero Pratica: T188184/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/09/2024

Immobilie di catasto fabbricati

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/09/2024

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

Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 414/10 Subalterno
35

Busta mod.58: 15388

Classamento:

Rendita: Euro 495,80

Rendita: Lire 960.000

Zona censuaria 2,

Categoria A/3^a, Classe 4, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA CAPODISTRIA n. 53 Piano S1 - 4

Dati di superficie: Totale: 63 m² Totale escluse aree scoperte^{b)}: 62 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati identificativi

Comune di TRIESTE (L424) (TS)

Sez. Urb. E Foglio 6 Particella 414/10 Subalterno
35

Partita: 47239

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIESTE (L424F) (TS)

Foglio 6 Particella 414/10

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Annotazione di immobile: ALLOGGIO E CANTINA
ENTE TAV. " BR "

> Indirizzo

VIA CAPODISTRIA n. 53 Piano S1 - 4

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/09/2024
Ora: 14:46:50
Numero Pratica: T188184/2024
Pag: 2 - Fine



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 495,80
Rendita: Lire 960.000
Zona censuaria 2,
Categoria A/3^a, Classe 4, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO



> **Dati di superficie**

Totale: 63 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 62 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
30/01/1967, prot. n. 666000

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

>
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. SCRITTURA PRIVATA del 31/03/2005 Pubblico
ufficiale RUAN Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 5853 -
PU Sede TRIESTE (TS) Registrazione Volume 2 n.
1486 registrato in data 18/04/2005 - (LB)
COMPRAVENDITA Voltura n. 8945.1/2005 - Pratica n.
TS0041571 in atti dal 23/05/2005



Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico
b) 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

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



MODULARIO
F. - Cot. S. T. - 315



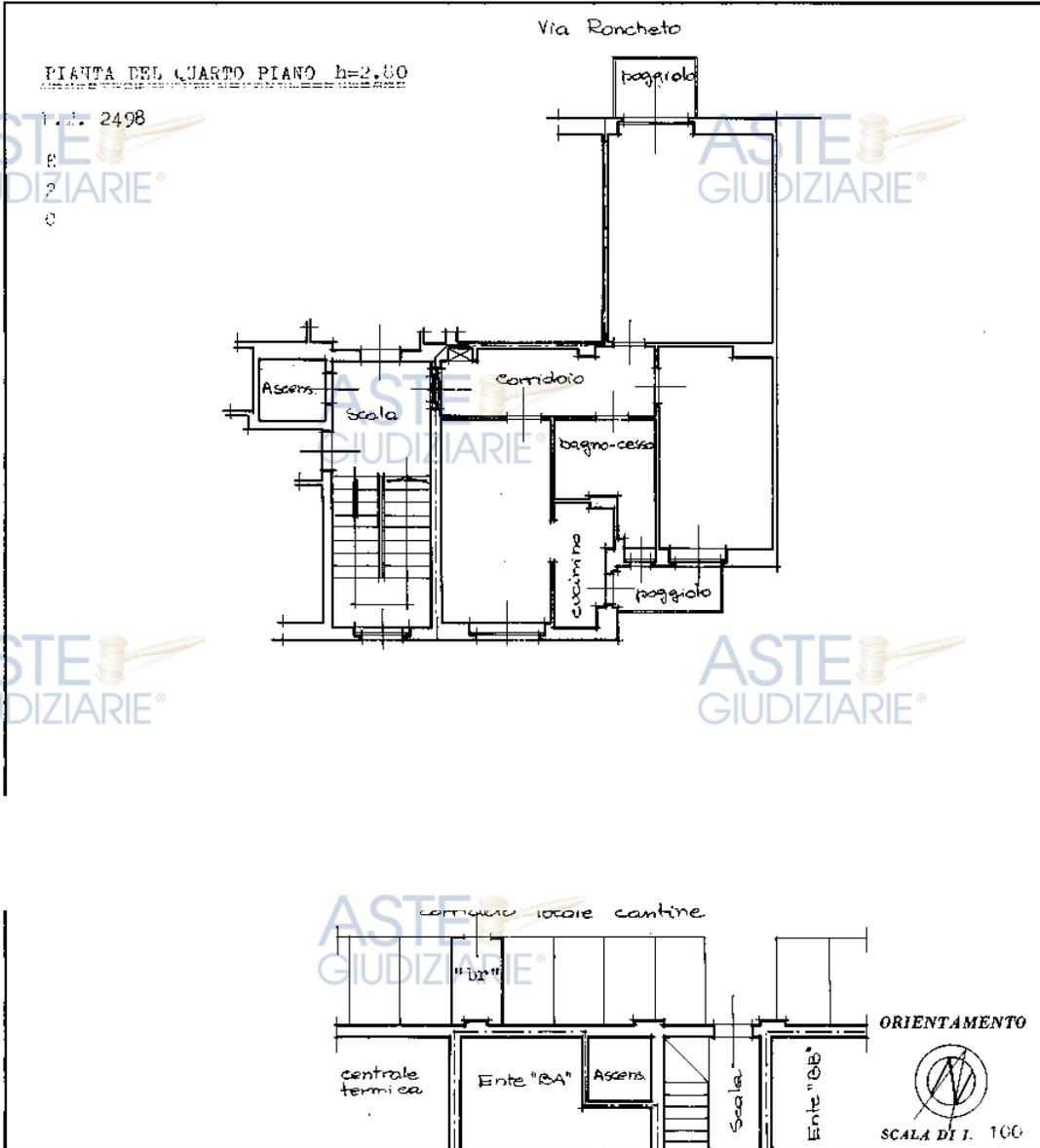
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

Planimetria di Via Ronchetto n. 53 di 19/7
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Trieste



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30.1.1967
 PROT. N° 1819
 656
 Nota in nota:

Compilata dal
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei periti
 della Provincia di Trieste
 DATA
 Firma:

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/08/2024 - Comune di TRIESTE(L424) - < Sez. urbana E - Foglio 6 - Particella 414/10 - Subalterno 35 >
Firmato DA **IMMAGINEBERRICA** **ENRICA BERRICA** **ENRICA BERRICA**



PIANO TAVOLARE CATASTALE E DI FRAZIONAMENTO FIGURA CONFORME ALLE MAPPE CATASTALI

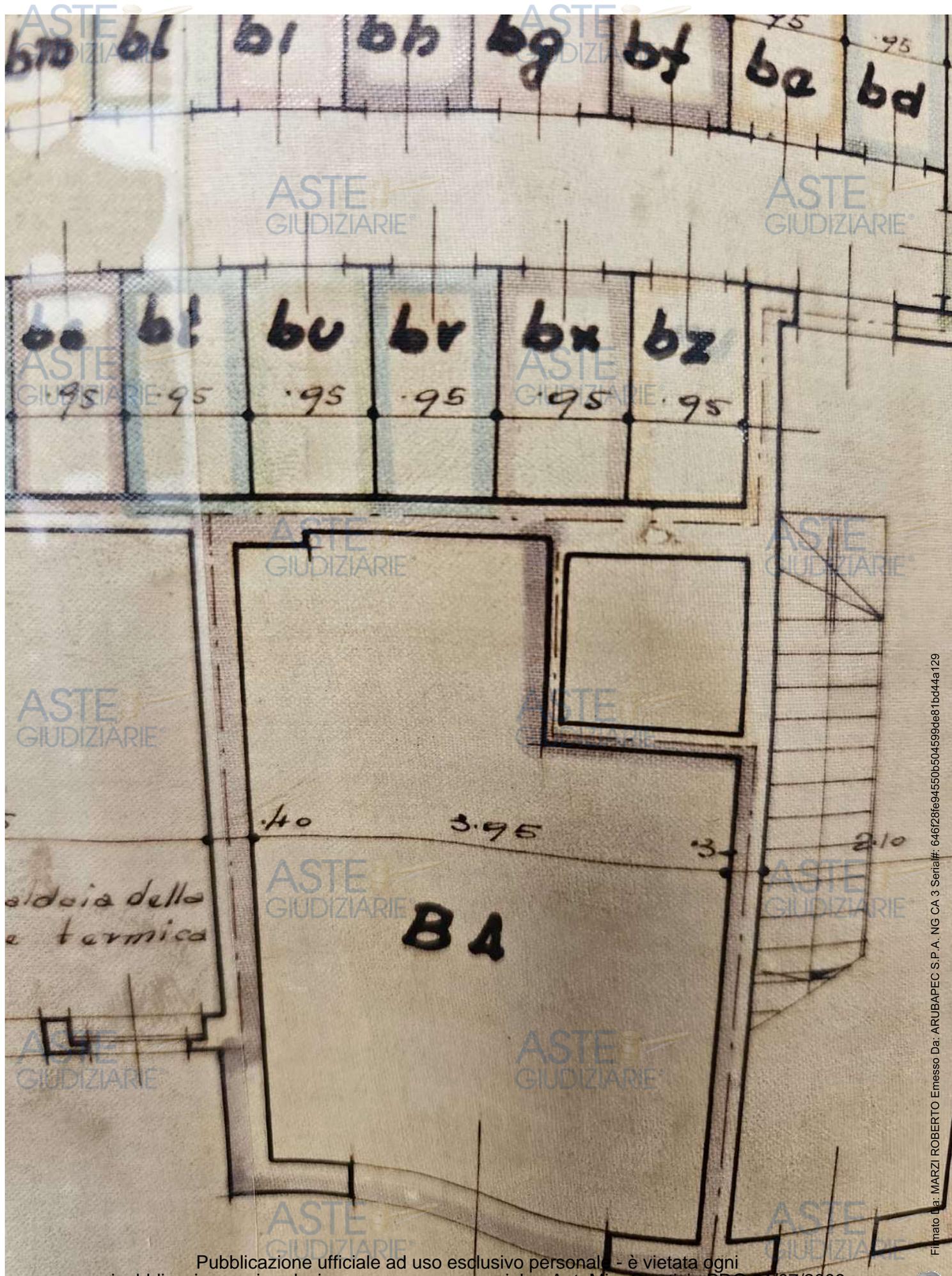
5179

Foglio di Mappe n°6 del C.C. di CHIARBOLA e n°7 del C.C. di SERVOLA
BOLLETTA n°49 - 30.9.63

SCALA 1:1000

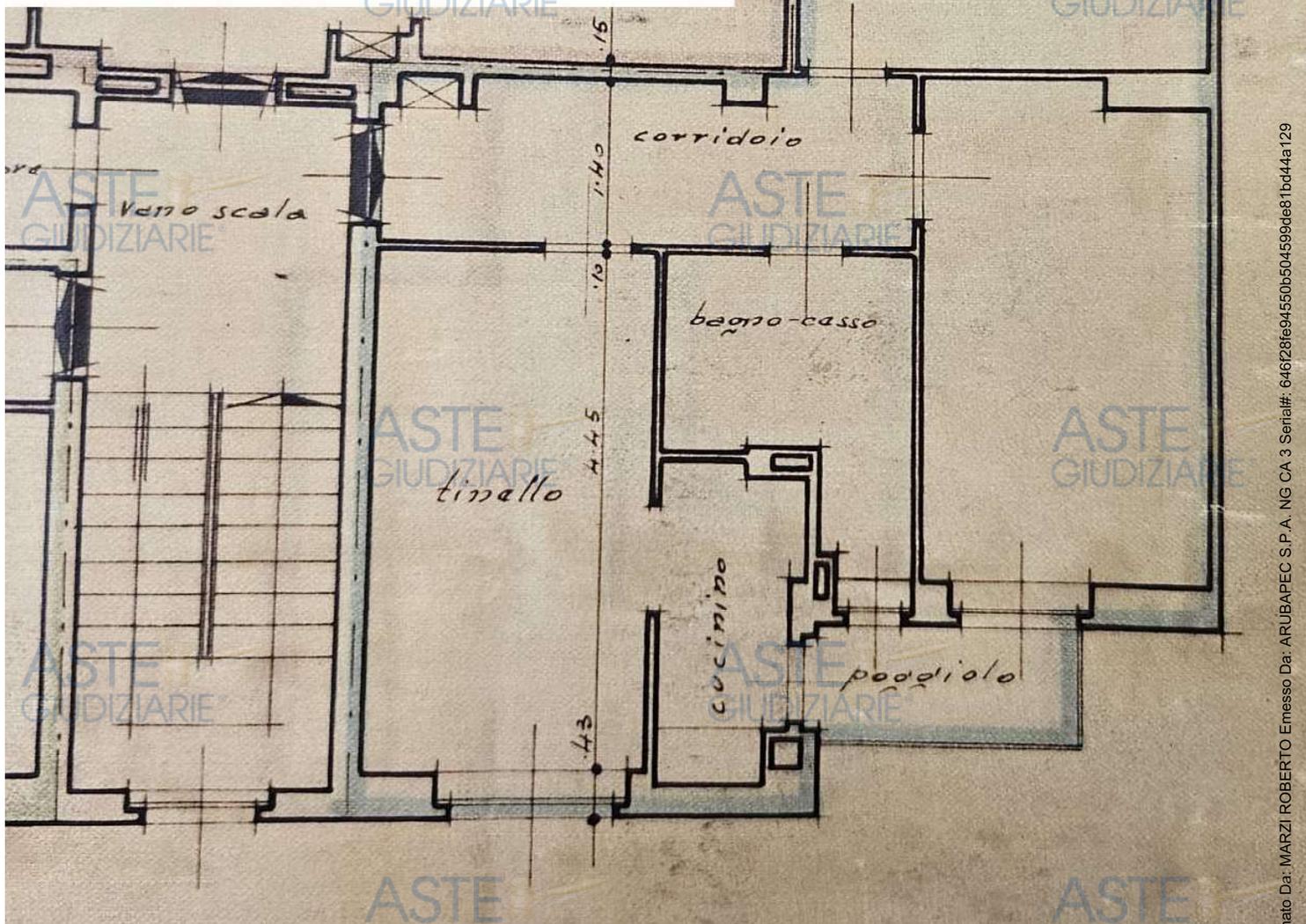


1277



Fil. mat. n. 129 - MARZI ROBERTO Ennesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 646f28fe945505b504599de81bd44a129





Firmato Da: MARZI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 646f28fe94550b504599de81bd44a129





DOTT. FURIO GELLETTI
DOTT. PIETRO RUAN
NOTAI IN TRIESTE

COMPRAVENDITA

PARTE VENDITRICE

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED],
residente a [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] quale comproprietaria in
ragione di 1/2 parte indivisa;
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
residente a [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED] quale comproprietario in
ragione di 1/2 parte indivisa.



PARTE ACQUIRENTE



OGGETTO

Appartamento con due poggioli sito al quarto piano destra con
cantina sita al piano seminterrato della casa civico numero
53 di Via Capodistria (tavolarmente civico numero 49/2 di Via
Roncheto) in Trieste, costituente l'unità condominiale c.t.
1° della P.T. 2498 di Chiarbola.

PREZZO

Euro 100.000,00 (centomila virgola zerozero).

PARTE PRIMA

(consenso)

Articolo 1 - I Signori [REDACTED],
quali comproprietari in ragione di 1/2 parte indivisa ciascu-
no, cedono e trasferiscono ognuno la quota di rispettiva ti-
tolarità e congiuntamente la piena ed assoluta proprietà del-
l'immobile descritto in calce al presente atto, al Signor
[REDACTED] che accetta ed acquista, l'immobile medesi-
mo.

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
l'immobile attualmente si trova, ben noto alla parte acqui-
rente e come da questa visitato e gradito, unitamente ad ogni
proporzionale diritto sulle parti comuni ed indivisibili del-
l'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 dichiara e garantisce:

- la piena proprietà, l'assoluta disponibilità ed il pacifico possesso dell'immobile compravenduto;
- l'assoluta libertà dell'immobile medesimo da ipoteche, ser-
vitù passive, privilegi anche fiscali, pesi, oneri e vincoli
di qualsiasi genere, salvo per quanto attiene alle servitù i-



72005040322002
TS 4032/2005

Firmato Da: MARZI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 646f28fe94550b504599de81bd44a129



nerenti il fondo condominiale e le parti comuni dell'edificio, alle risultanze tavolari e/o di fatto;

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

La parte venditrice 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 dell'immobile 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 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 100.000,00 (centomila virgola zerozero), il cui pagamento viene regolato dalla parte acquirente come segue:

- quanto ad euro 1.000,00 (mille virgola zerozero), in acconto sul pagamento del detto prezzo, la parte venditrice 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 99.000,00 (novantanovemila virgola zerozero) mediante l'utilizzo di parte del netto ricavo di un mutuo concesso dalla

, obbligandosi la parte acquirente stessa a dare all'uopo corrispondenti contestuali irrevocabili istruzioni all'Istituto mutuante per il versamento direttamente in favore della parte venditrice dell'importo dovuto.

La parte venditrice 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 autenticcherà 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 dell'immobile compravenduto su istanza del Notaio che autenticcherà 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 fa-

DOTT. FURIO GELLETTI
DOTT. PIETRO RUAN
NOTAI IN TRIESTE

scicolo negli atti del Notaio che ne autenticherà le firme.

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

- la parte venditrice dichiara: di avere la piena disponibilità dell'immobile oggetto del presente atto anche ai sensi della citata legge;

- la parte acquirente dichiara: di essere di stato civile libero.

Articolo 8 - Ai sensi della normativa urbanistica-edilizia vigente (Legge 47/85, Legge 724/94, Legge 662/96 e Decreto Presidente della Repubblica 380/01), la parte alienante, 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, inoltre:

- 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 sono e saranno ad esclusivo carico della parte acquirente.

Articolo 10 - Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni previste dall'articolo 131 della Legge 28 dicembre 1995, n. 549:

a) la parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione;

b) la parte acquirente dichiara:

- di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;

- di risiedere nello stesso Comune dove è ubicato l'immobile oggetto del presente atto;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni sopra citate ovvero di cui all'articolo 1 della Legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985, numero 12, convertito con modificazioni dalla Legge 5 aprile 1985, numero 118, all'articolo 3 comma 2 della Legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei Decreti Legge 21





gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237 e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del Decreto Legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 24 marzo 1993 numero 75 e all'articolo 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito con modificazioni dalla Legge 19 luglio 1993, n. 243. Entrambe le parti dichiarano che i locali trasferiti sono destinati ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale numero 218 del 27 agosto 1969. La parte acquirente dichiara altresì di essere edotta delle disposizioni di legge previste dalla richiamata normativa nel caso di cessione, a titolo oneroso o gratuito, degli immobili in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del presente atto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO

Viene compravenduto con il presente contratto il diritto di piena proprietà della seguente realtà:

appartamento con due poggioli sito al quarto piano destra della casa contrassegnata con il civico numero 53 di Via Capodistria (tavolarmente civico numero 49/2 di Via Ronchetto) in Trieste, marcato "BR", con cantina sita al piano seminterato della casa medesima, marcata "br", il tutto distinto in AZZURRO nel piano archiviato in atti tavolari sub Giornal Numero 5179/63, appartamento con due poggioli e cantina costituente l'unità condominiale corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 2498 di Chiarbola, cui sono congiunte:

- 25/1000 parti indivise del corpo tavolare 1° della Partita Tavolare 2459 di Chiarbola, formato dalla particella catastale nuova 414/10 (terreno e parti comuni dell'edificio).

La proprietà è intavolata sub Giornal Numero 10343/96 a nome di:

- [redacted] nata a [redacted]

con 1/2 parte indivisa;

- [redacted], nato a [redacted]

con 1/2 parte indivisa.

All'Ufficio del Territorio detto immobile è censito in Comune di Trieste come segue:

- Sezione E, Foglio 6, Numero 414/10, sub. 35, Via Capodistria, civ.n. 53, Piano 4-S1, Zona Censuaria 2^, Categoria A/3, Classe 4^, Vani 4, Rendita Catastale euro 495,80.

Trieste, li 31 marzo 2005.

F.to [redacted]

F.to [redacted]

Repertorio Numero 5.853

Raccolta Numero 2.610

AUTENTICAZIONE DI FIRME





Dott. FURIO GELLETTI
Dott. PIETRO RUAN
NOTAI IN TRIESTE

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:

- [redacted], nata a [redacted] residente a [redacted]
- [redacted], nato a [redacted] residente a [redacted]



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

Trieste, trentuno marzo duemilacinque.
(L.S.) F.to dott. - NOTAIO

E' copia autentica conforme all'originale
Trieste, - 4 APR. 2005



Pietro Ruan



REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI TRIESTE

UFFICIO TAVOLARE

DECRETO



ASTE GIUDIZIARIE®
G.N. 4761/2024

Il Giudice Tavolare,

letta la domanda del Condominio Via Capodistria n. 53, corrente in Trieste alla Via San Francesco n. 16, presentata dall'avv. Marco Vascotto;

esaminato l'atto di pignoramento immobiliare di data 8 aprile 2024 del Tribunale di Trieste, ritualmente notificato;

visto il R.D. 499/29 con l'allegata L.T. e successive modificazioni ed integrazioni;

ordina

a peso del seguente immobile in C.C. di CHIARBOLA:

- c.t. 1° in P.T. 2498 e sue p.i.;

di iscritta ragione di:

di annotare il pignoramento immobiliare promosso da Condominio Via Capodistria n. 53, corrente in Trieste alla Via San Francesco n. 16, per l'esazione di Euro 20.000,00 di cui Euro 10.375,44 di capitale

15 MAG. 2024

IL GIUDICE TAVOLARE