

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Francesco Saverio Moscato

Esecuzione Immobiliare R.E. 114/2024

Promossa da CONDOMINIO DI VIA LUCIANI 22
contro

Io sottoscritto geom. Armando SANSONE di CAMPOBIANCO, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare R.E. 114/2024, come da incarico allegato sub A), ho prestato giuramento il 03.12.2024.

RELAZIONE TECNICA

L'oggetto della presente relazione è il seguente immobile: **alloggio situato al piano terra** dell'edificio sito al civico **22 di via Tommaso Luciani**, con **cortile annesso di pertinenza**, descritto di seguito.

1. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato il giorno 15.01.2025 alla presenza del compagno della proprietaria.

2. SITUAZIONE IN ATTI - CENSIMENTO

2.1 UFFICIO TAVOLARE

P.T. 51594 di Trieste – C.T. 1 (visura aggiornata al 12.12.2024)

Unità condominiale costituita da alloggio sito al piano terra della casa civ.n. 22 di via Tommaso Luciani costruita sulla p.c.n. 3795/1 in P.T. 45537 marcato 1 in rosa

Piano al G.N. 8013/83

Pres. 14.11.1983 G.N. 8013

Si rende evidente che all'unità condominiale C.T. 1 sono di pertinenza 110/1000 i.p., di permanente comproprietà del C.T.1 in P.T. 45537 di Trieste

Pres. 14.05.2004 G.N. 6008

Si rende evidente che il C.T. 1 P.T. 51592 è di pertinenza con il C.T. 1 di questa P.T.

Proprietà

Pres. 28.10.2020 G.N. 9846

In base al contratto di compravendita dd. Trieste 04.08.2020, si intavola il diritto di proprietà del C.T. 1 a nome di:

Aggravi

Pende G.N. 12534/2024 accolto il 12.11.2024



Il Giudice Tavolare

vista la domanda dell'avv, Federico Stricca, nell'interesse del Condominio di via Luciani 22, in Trieste; esaminata la copia conforme all'originale dell'atto di pignoramento immobiliare dd. 4 ottobre 2024, debitamente notificato; visto il R.D. 499/29 con l'allegata L.T. e successive modificazioni ed integrazioni,

ORDINA

a peso dei seguenti immobili in c.c. di Trieste: - P.T. 51594, c.t. 1°, e sue p.i., P.T. 51592, c.t. 1°, p.c.n. 3795/2, di iscritta ragione di _____ nata a Taranto il 7 novembre 1991, annotare il pignoramento promosso da Condominio Di Via Luciani n. 22, in Trieste, per l'importo di complessivi euro 6.303,87, di cui euro 4.202,58 come da atto di precetto oltre a spese, interessi e successive occorrende.

P.T. 51592 di Trieste – C.T. 1 (visura aggiornata al 12.12.2024)

Cortile di mq 73 p.c.n. 3795/2

Pres. 14.11.1983 G.N. 8013

dalla P.T. 45537 si trasporta:

Pres06.05.1930 G.N. 2289

si rende evidente il diritto di servitù a favore della p.c.n. 3795/2 in C.T. 1 ed a peso della p.c.n. 3796 ora in P.T.W. 314 di qcc (G.N. 12586/19)

Proprietà

Pres. 28.10.2020 G.N. 9846

In base al contratto di compravendita dd. Trieste 04.08.2020, si intavola il diritto di proprietà del C.T. 1 a nome di:

Aggravi

Pres. 13.01.1984 G.N. 445

Pende G.N. 12534/2024 accolto il 12.11.2024

Il Giudice Tavolare

vista la domanda dell'avv, Federico Stricca, nell'interesse del Condominio di via Luciani 22, in Trieste; esaminata la copia conforme all'originale dell'atto di pignoramento immobiliare dd. 4 ottobre 2024, debitamente notificato; visto il R.D. 499/29 con l'allegata L.T. e successive modificazioni ed integrazioni,

ORDINA

a peso dei seguenti immobili in c.c. di Trieste: - P.T. 51594, c.t. 1°, e sue p.i., P.T. 51592, c.t. 1°, p.c.n. 3795/2, di iscritta ragione di _____ nata a Taranto il 7 novembre 1991, annotare il pignoramento promosso da Condominio Di Via Luciani n. 22, in Trieste, per l'importo di complessivi euro 6.303,87, di cui euro 4.202,58 come da atto di precetto oltre a spese, interessi e successive occorrende.

La partita tavolare corrisponde a quella indicata nel verbale di pignoramento.

2.2 AGENZIA DELLE ENTRATE

Direzione Provinciale di Trieste

Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali - **Catasto Fabbricati**

Comune di Trieste (L424) – Sezione Urbana V

Sez	Fm	p.c.n.	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita €
V	23	3795/1	1	1	A/3	3	4,5 vani	103 mq	476,43

Indirizzo: VIA TOMMASO LUCIANI n. 22, Piano T

Intestazione attuale immobile:

Direzione Provinciale di Trieste

Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali - **Catasto Terreni**

Comune di Trieste (L424)

Sez	Fm	p.c.n.	Sub	Z.C.	Destinazione	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
A	23	3795/2			corte		73 mq		

Intestazione attuale immobile:

3 – 4 CONCORDANZA TAVOLARE – CATASTALE

Ho riscontrato la corrispondenza tra le iscrizioni tavolari e quelle catastali in ordine all'intestazione del soggetto titolare dei diritti.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è un alloggio di medie dimensioni situato al piano terra dello stabile sito al civico 22 di via Luciani, con annessa pertinenza di un ampio cortile. L'immobile è ubicato in una zona residenziale nel popoloso rione di Barriera Vecchia, ben servito da attrezzature, servizi e mezzi pubblici.

L'edificio, costruito alla fine dell'Ottocento, è adiacente ad altri fabbricati simili ed è composto da un piano terra, tre livelli superiori e un sottotetto. Le caratteristiche strutturali sono tipiche delle costruzioni di fine '800 e inizio '900, con struttura portante in muratura di pietra arenaria, solai interpiano e di copertura in legno, e tetto a due falde.

Dal punto di vista architettonico, lo stabile presenta le caratteristiche tipiche degli edifici d'epoca del centro città. La facciata principale è arricchita da un basamento in intonaco bugnato e rigato fino al marcapiano che delimita il piano terra; le finestre hanno erte, davanzali e ploverini in pietra. Le condizioni generali dell'edificio sono mediocri.

L'alloggio ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 89,88 mq ed è composto da un'ampia cucina abitabile, tre camere spaziose (di cui una adibita a soggiorno), un



corridoio, un bagno con doccia e un cortile esterno di circa 80 mq.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia atta anche alla produzione di acqua calda sanitaria. Le condizioni generali di manutenzione sono scadenti, come evidenziato nella documentazione fotografica. Il cortile si presenta disordinato e vi sono state realizzate una tettoia e un ulteriore manufatto, entrambi da rimuovere.

Il servizio igienico, già ridotto nelle dimensioni, si trova in cattive condizioni.

Sono presenti diffuse tracce di umidità di risalita, presumibilmente causate da un allagamento dell'alloggio avvenuto anni fa.

Due fori finestra sono stati tamponati.

L'appartamento risulta arredato e abitato dal proprietario e dalla sua famiglia. Il cortile è pertinenza esclusiva dell'alloggio e vi si accede ufficialmente dal vano scale; tuttavia, la finestra della cucina è dotata di una scaletta improvvisata che consente un ulteriore accesso al cortile.

Per ulteriori dettagli, si rimanda alla documentazione fotografica e alla planimetria allegata.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti; pertanto, tutti gli impianti dovranno essere sottoposti a verifica per accertarne la conformità alle normative vigenti.

6. RESIDENZA

Come risulta da comunicazione via mail dell'Ufficio certificazioni del Comune di Trieste (allegato sub G) l'esecutata risulta residente presso l'immobile oggetto del pignoramento già dalla data della notifica.

7. GODIMENTO DEI BENI

L'Agenzia delle Entrate con nota prot. 15798/25 dd. 25.01.2025, trasmessa via mail il 25.02.2025 ha comunicato che non risultano contratti di locazione, leasing o comodato relativi all'immobile in oggetto.

8. SITUAZIONE URBANISTICA

Presso l'Archivio Generale del Comune di Trieste sono depositati:

- progetto originale di costruzione approvato con decreto del magistrato civico n. 15706/1 dd. 25.09.1877;
- variante del progetto originale approvato con decreto del magistrato civico n. 25051/1 dd. 09.10.1877;
- progetto di risanamento dell'edificio approvato con autorizzazione edilizia prot. gen. n. 33979 Reg. corr. n. XIII/1-80-176/1 dd. 02.12.1980
- presso l'archivio edifici privati e pubblici del comune di Trieste risulta annotata agibilità rilasciata con atto: Magistrato civico, esibito n. 6311/1878 F3/10-1/1878 dd.



9. CONDONO EDILIZIO

Non risultano pratiche di Condono Edilizio

10. REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel progetto di risanamento autorizzato nel 1980 era prevista la realizzazione di un bagno alla fine del corridoio. Tuttavia, tale intervento non è stato eseguito e l'immobile si trova nella sua configurazione originaria.

La planimetria catastale in atti corrisponde alla situazione di fatto, con l'eccezione dei due fori finestra tamponati dall'interno, che dovranno essere ripristinati.

Nel cortile sono presenti una tettoia e un ripostiglio realizzati con materiali eterogenei leggeri, entrambi da rimuovere.

11. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Non risultano provvedimenti sanzionatori pendenti emessi dal Comune ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche.

12. DIRITTI

Non sono emersi diritti specifici sul bene.

13. SPESE CONDOMINIALI

Secondo i dati forniti dall'Amministrazione Studio Galimberti, la situazione condominiale è la seguente:

- Importo annuo medio delle spese condominiali: € 858,99;
- Non sono state deliberate spese straordinarie;
- Spese condominiali scadute e non pagate riferite agli ultimi due anni: € 2.089,49.

14. -15. CONDIZIONI DI VENDITA - DIVISIBILITÀ

Il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero immobile.

16. DATI FISCALI IMMOBILE

L'immobile risulta costruito in data anteriore al primo settembre 1967.

I dati per la compilazione delle dichiarazioni fiscali sono i seguenti:

ALLOGGIO sub 3

Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Rendita catastale € 476,43

Per ottimizzare la fiscalità, sarebbe utile censire il cortile insieme all'alloggio, in modo da avere un unico valore fiscale derivante dalla rendita catastale.

17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile dovrà essere dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo orientativo è di circa 250 euro.



18. STIMA

18.1 LIMITI DELLA VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione è stato redatto secondo la best practice, in conformità agli International Valuation Standards.

- Il sottoscritto ha ispezionato personalmente l'immobile in data **15.01.2025**.
- Le verifiche sono state condotte nei limiti di quanto visibile e accessibile.
- Non sono state eseguite prove distruttive né verifiche sugli impianti e sulle canne fumarie.

18.2 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E CRITERIO DI STIMA

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione di dimensioni adeguate, dotata di un cortile pertinenziale. Si trova in un quartiere densamente popolato, ben servito e caratterizzato da una domanda immobiliare sostenuta, sia per la vendita che per la locazione.

Data la vivacità del mercato degli affitti nella zona, si è scelto di determinare il valore dell'immobile applicando il **Metodo Finanziario (Income Approach)**.

Attraverso un'analisi comparativa delle offerte relative a immobili simili, si è stimato un canone di locazione di 800 €/mese per l'unità non arredata, tenendo conto dello stato manutentivo e delle caratteristiche generali del bene.

Dal valore ottenuto è stata sottratta una stima dei costi minimi necessari per rendere l'immobile idoneo alla locazione, pari a 10.000 €.

Per completezza, si riporta la definizione del **Metodo Finanziario (Income Approach)**: *tale metodo valuta la capacità di un immobile di generare reddito e ne determina il valore attualizzato. La capitalizzazione diretta converte il reddito annuo di mercato in valore di mercato dividendo il reddito stesso per un saggio di capitalizzazione o moltiplicandolo per un fattore (Gross Rent Multiplier), che rappresenta il numero di volte per cui il valore è maggiore del reddito.*

18.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

L'applicazione del **Metodo Finanziario**, illustrata nella tabella A1 allegata, ha prodotto il seguente risultato:

valore alloggio = € 161.302,30

detrazione per costi di adeguamento € 10.000,00

Valore attuale immobile € 151.302,30

Considerando la vendita forzata e i costi aggiuntivi, si ottiene:

Valore di mercato € 151.302,30

detrazione per vendita in assenza di garanzia 5% - € 7.565,11

spese condominiali pregresse - € 2.089,49



demolizione manufatti cortile

- € 1.200,00

attestato prestazione energetica

- € 250,00

Valore finale di vendita forzata

€ 140.197,70

Pertanto, il valore di stima per la vendita forzata dell'immobile è arrotondato a:



euro 140.000,00
(euro centoquarantamila/00)



19. IMPOSTA DI REGISTRO IN REGIME AGEVOLATO

Classamento: Z.C. 1, Cat. A/4, Classe 3, Cons. 4,5 vani, **R.C. € 476,43**

Acquisto come prima casa per l'alloggio:

R.C. € 476,43 x 115,50 = valore fiscale € 55.027,67

Acquisto come seconda casa:

R.C. € 476,43 x 126,00 = valore fiscale € 60.030,18

inoltre andrà considerato il valore del cortile.

Trieste, 25 febbraio 2025

In fede

geom. Armando SANSONE di CAMPOBIANCO

sottoscritta con firma digitale

Allegati: A1) tabella applicazione metodo di stima (Metodo Finanziario)

- A) copia incarico;
- B) inquadramento;
- C) visura, planimetria catastale e estratto mappa;
- D) documentazione fotografica;
- E) atto di provenienza.
- F) comunicazione Richiesta Certificati – Comune Trieste

\\NAS\Sansone\Public\02 LAVORI\03 TRIBUNALE DI TRIESTE\1 ESECUZIONI IMMOBILIARI\RE 114-24 VIA LUCIANI 22\RE 114-2024\perizia.odt



TABELLA A1

VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO

(direct capitalization)

ALLOGGIO VIA LUCIANI 22 – SUB 5

1 Reddito lordo annuo (R_{la})

IPOZZATO	€ / mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (R _{la})
	8,90	89,88	800,00	9.600,00

Il canone annuo reale / ridotto sulla base di rilevazioni di mercato è pari ad Euro:

9.600,00

2 Determinazione del saggio di capitalizzazione lordo (r_{lordo})

Sulla base dei dati di mercato disponibili e delle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si determina in base ai seguenti passi operativi

A Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio

VALORE ALLOGGIO

Dati ricavati da borsino Fiaip (per segmento di mercato)

Valore al mq. max	Sup. mq.	Valore max.
1800,00	89,88	161.784,00
Valore al mq. min.		Valore min.
1200,00	89,88	107.856,00

REDDITO LORDO ANNUALE

Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max
9,50	89,88	10.246,32
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min
6,00	89,88	6.471,36

r_{medio}

6,20%

Fatte le debite analisi e considerazioni si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione di tale saggio del +/- (max 2%)

2,00%

per cui si avrà:

r _{min}	6,20%	-2,00%	4,20%
r _{max}	6,20%	2,00%	8,20%

B Calcolo del GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto.
 (GRM (Gros Rent Multiplier) rappresenta l'inverso del saggio lordo)

$$\text{GRM max} = 1 / r_{\text{min}} = \frac{1}{4,20\%} = 23,80952381$$

$$\text{GRM min} = 1 / r_{\text{max}} = \frac{1}{8,20\%} = 12,195121951$$

$$\text{GRM medio} = (\text{GRM max} + \text{GRM min}) \times \frac{1}{2} = 18,00232288$$

C Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM

Per tener conto della specificità dell'immobile, si potranno effettuare sul GRM medio delle aggiunte e detrazioni la cui sommatoria non potrà superare il semintervallo tra gli estremi della fascia di oscillazione ovvero:

$$(\text{GRM max} - \text{GRM min}) / 2 \quad \text{valore max} \quad \text{/-} \quad \mathbf{5,8072009292} \quad \blacktriangleleft$$

D Definizione della tabella delle max aggiunte e detrazioni al GRM

Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM del negozio in esame					
Ambito		Caratteristica	Aggiunte (A) +	Detrazioni (D) -	Max +/-
Contesto Urbano	1	Quartiere di ubicazione dell'immobile. Centrale o periferico	0,00	0,00	0,58072
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	0,00	0,29036
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,00	-0,50	1,4518
Unità Immobiliare	4	Livello di piano	0,00	-0,50	1,4518
	5	dotazione impiantistica	0,00	0,00	0,29036
	6	Distribuzione degli spazi interni	0,00	0,00	0,43554
	7	Età immobile	0,00	0,00	0,43554
	8	Grado di conservazione e manutenzione	0,00	-0,20	0,87108
Somma delle influenze			0,0	-1,2	5,8072

Per cui si avrà:

$$\text{GRM} = \text{GRM medio} + \sum (A) - \sum (D) = 16,8023228803717$$

E Determinazione di saggio di capitalizzazione

$$r = 1 / \text{GRM} = \frac{1}{16,80232288037} = 5,95\%$$

3 Determinazione del valore (V) per capitalizzazione del reddito

$$V = R / r$$

VALORE	=	9.600,00	=	EURO	161.302,30
		5,95%			



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TRIESTE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare

in relazione alla procedura esecutiva in epigrafe, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

vista l'istanza di vendita depositata il 20.11.2024, quindi tempestiva;

esaminata la documentazione, del pari tempestivamente prodotta;

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

ritenuto che il deposito sul fascicolo telematico della dichiarazione che segue, sottoscritta dall'esperto con firma digitale, sia idoneo a surrogare il verbale di accettazione dell'incarico;

N O M I N A

quale esperto il geom. Armando Sansone, con l'incarico di:

1. eseguire, subito dopo l'assunzione dell'incarico, un sopralluogo presso il bene pignorato segnalando immediatamente al G.E. l'eventuale impossibilità di accesso (precisando che l'esecuzione può essere sospesa solo su provvedimento del G.E.) o l'eventuale stato di occupazione del bene da parte di soggetto diverso dal debitore esecutato (richiedendo in tal caso all'occupante la consegna del titolo che lo legittima ad occupare il bene) ai fini della nomina del Custode Giudiziario, ove non già nominato;
2. descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati tavolari, accertando la corrispondenza, o meno, delle



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

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

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

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

ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa.

6. verificare se trattasi di bene effettivamente adibito ad abitazione dell'esecutato e della famiglia con lui convivente, provvedendo anche ad estrarre certificazione anagrafica pertinente idonea a consentire di verificare se l'esecutato risiedesse presso l'immobile già all'epoca della ricezione della notifica dell'atto di pignoramento e dando conto di tale verifica nella relazione, quale che ne sia l'esito;

7. accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato leasing ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti 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;

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;

FISSA

l'udienza del 26/03/2025 alle ore 10:15 per la comparizione delle parti, dei creditori iscritti ad oggi non intervenuti, del sequestrante, nonché del terzo comproprietario dell'immobile cui ha riguardo l'istanza di vendita perché siano sentiti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita richiesta dal creditore procedente;

in caso di espropriazione di bene indiviso al creditore procedente termine sino al 17.01.2025 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.;

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;

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

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

Trieste, 29/11/2024





DICHIARAZIONE ACCETTAZIONE INCARICO

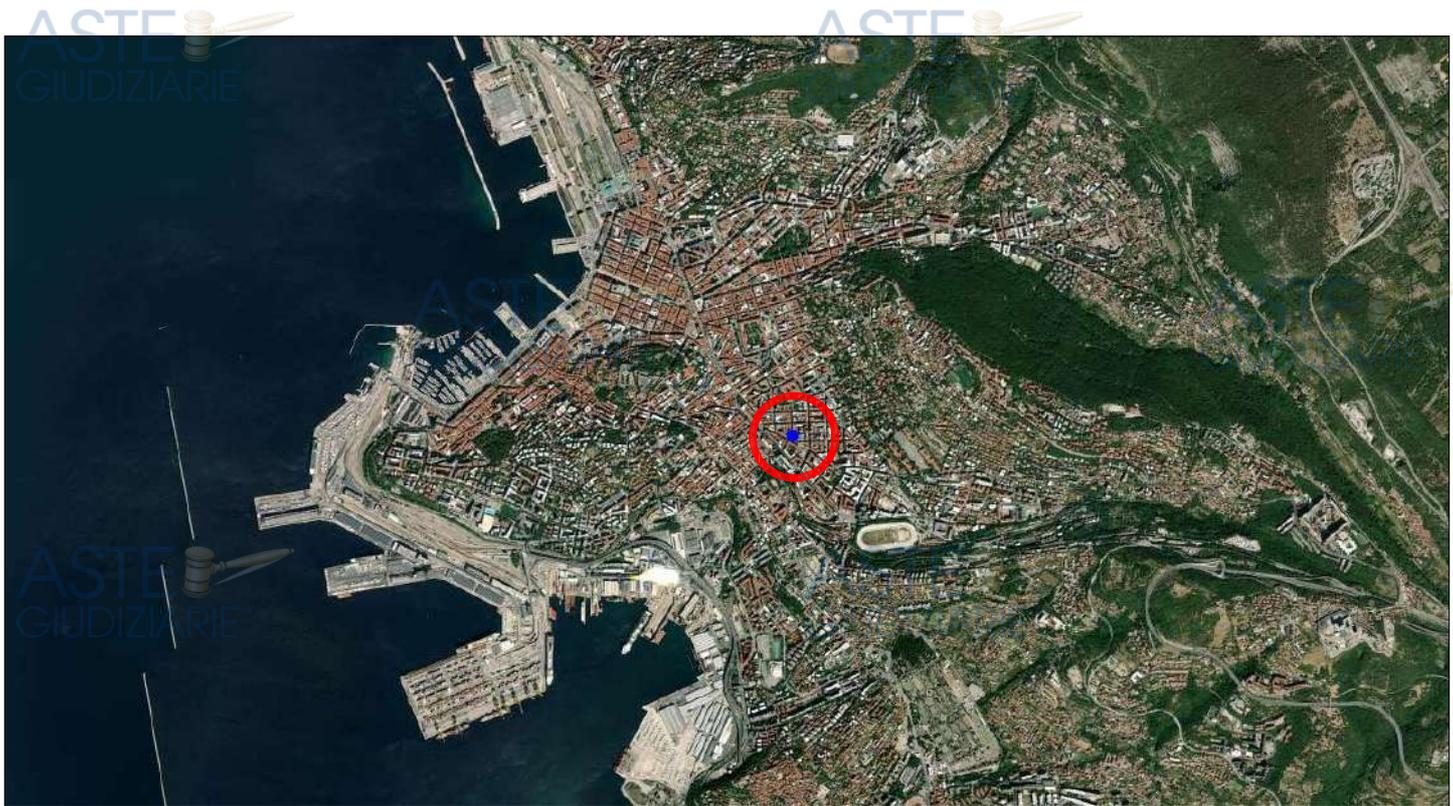
Il giorno 03/12/2024 l'esperto SANSONE ARTAUDDO dichiara di accettare l'incarico conferitogli e presta giuramento di bene procedere alle operazioni affidategli (art. 161 disp. att. c.p.c.).

L'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis c.p.c., si impegna ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

L'esperto







ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72ccb32540846eb9c80723661e





83

Studio Tecnico
geom. Guerrino CASALAZ
34121 TRIESTE
Via Mazzini, 80 - Tel. 68.537
GIUDIZIARIE®

h. 1124/83
OF. 8015/83

UFFICIO TECNICO ERARIALE DI TRIESTE
IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
IN MODO VIRTUALE
AUTORIZZAZIONE DELL'INTENDENZA
DI FINANZA DI TRIESTE
N. 18551/1027/II DEL 28 MAGGIO 1978

URGENTE
FIGURA CONFORME ALLA MAPPA CATASTALE
F.M. 23 - del c.c. di TRIESTE - Scala 1:1000

I ORIGINALE

UFFICIO TECNICO ERARIALE
TRIESTE
11ª Sezione - Catasto Fondiario

Si approva il presente tipo per
la individuazione topografica
delle particelle originarie dal fra-
zionamento ed ai fini della con-
servazione del Catasto.

N. 1330
Trieste, **4 OTT 1983**

PER IL PRIMO DIRIGENTE
Il Capo Sezione
(geom. capo Dequal Bruno)

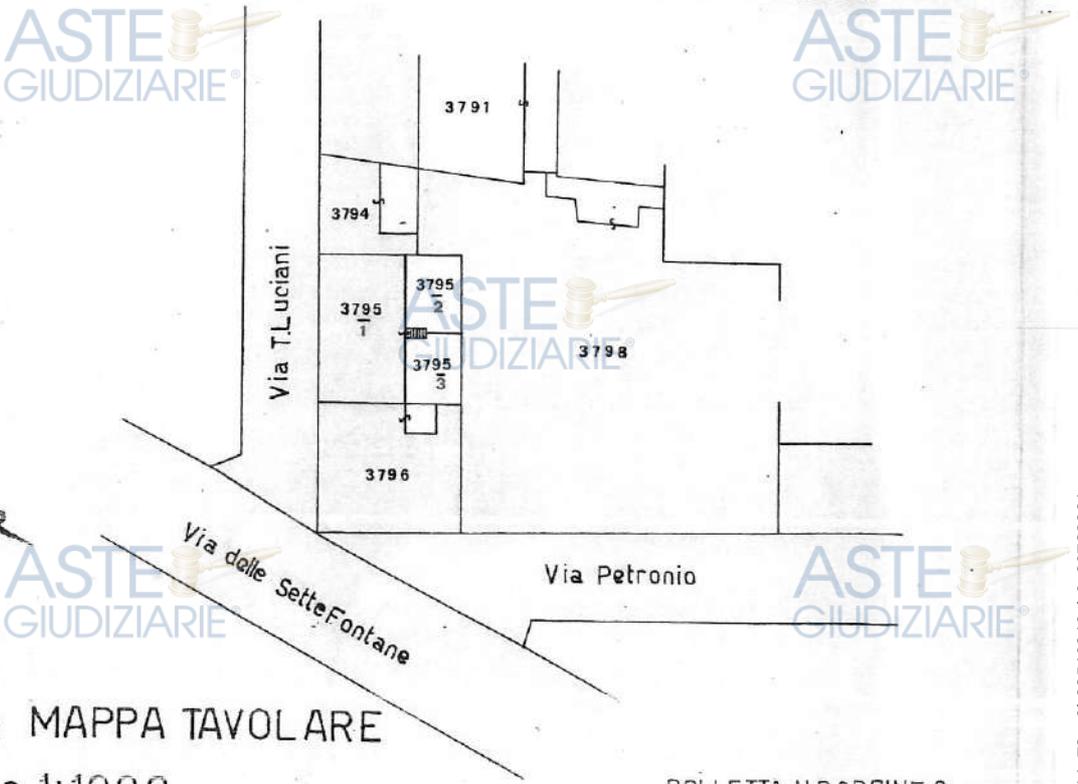
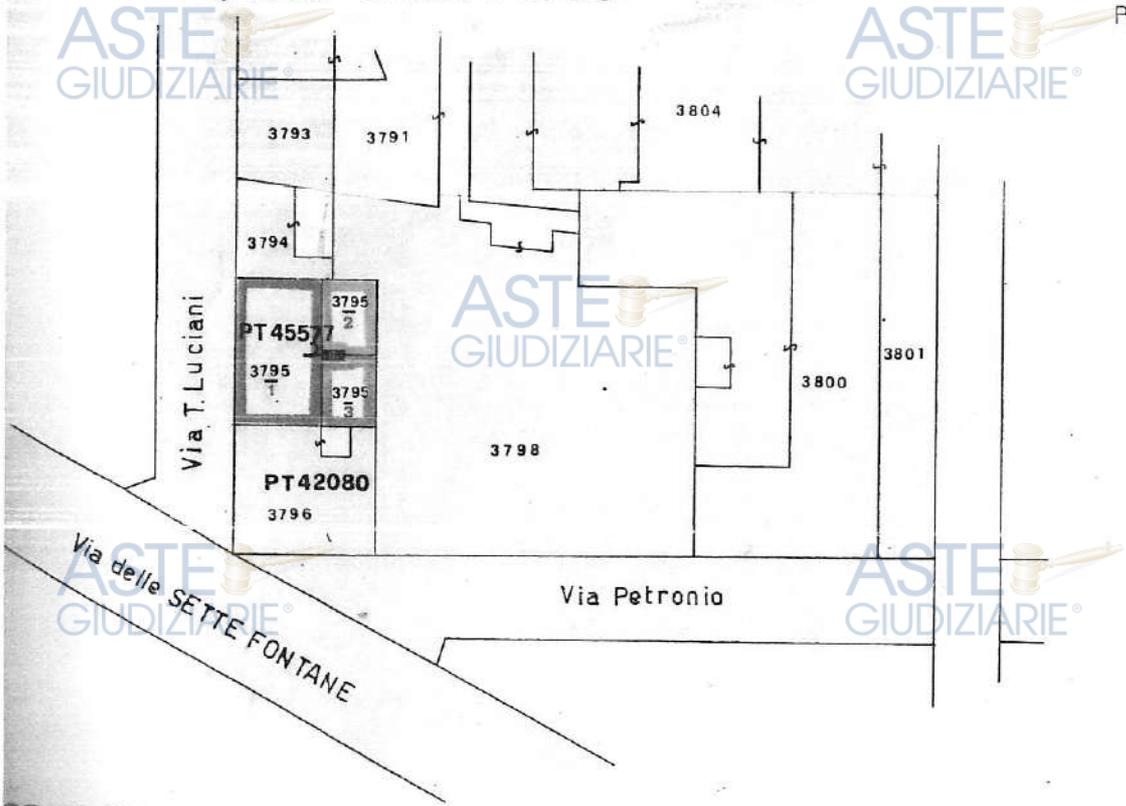


FIGURA CONFORME ALLA MAPPA TAVOLARE
B.G.N. 2270/1980 - Scala 1:1000

BOLLETTA N. D'ORDINE 3
PROT. 8287 DD. 21.09.1983



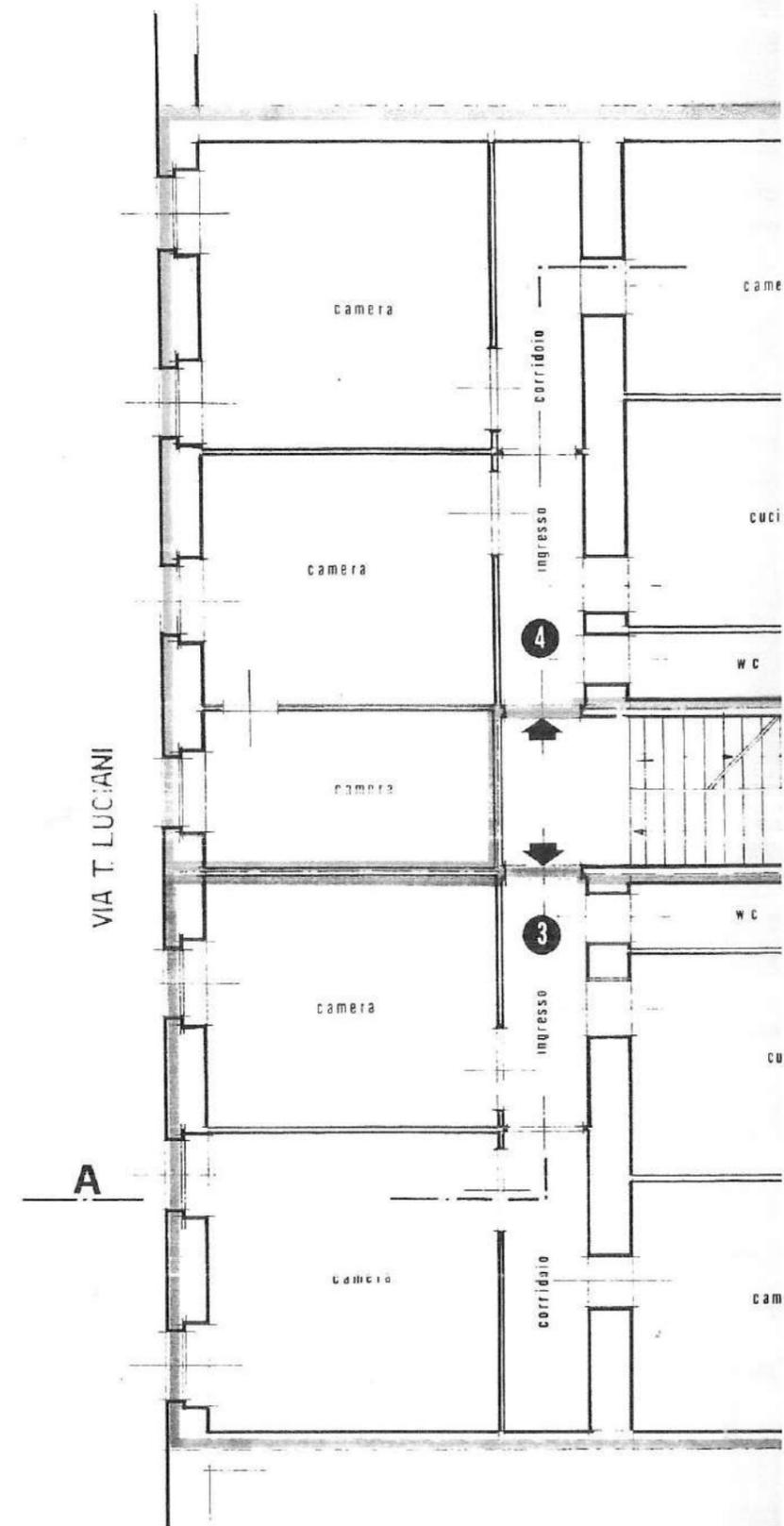
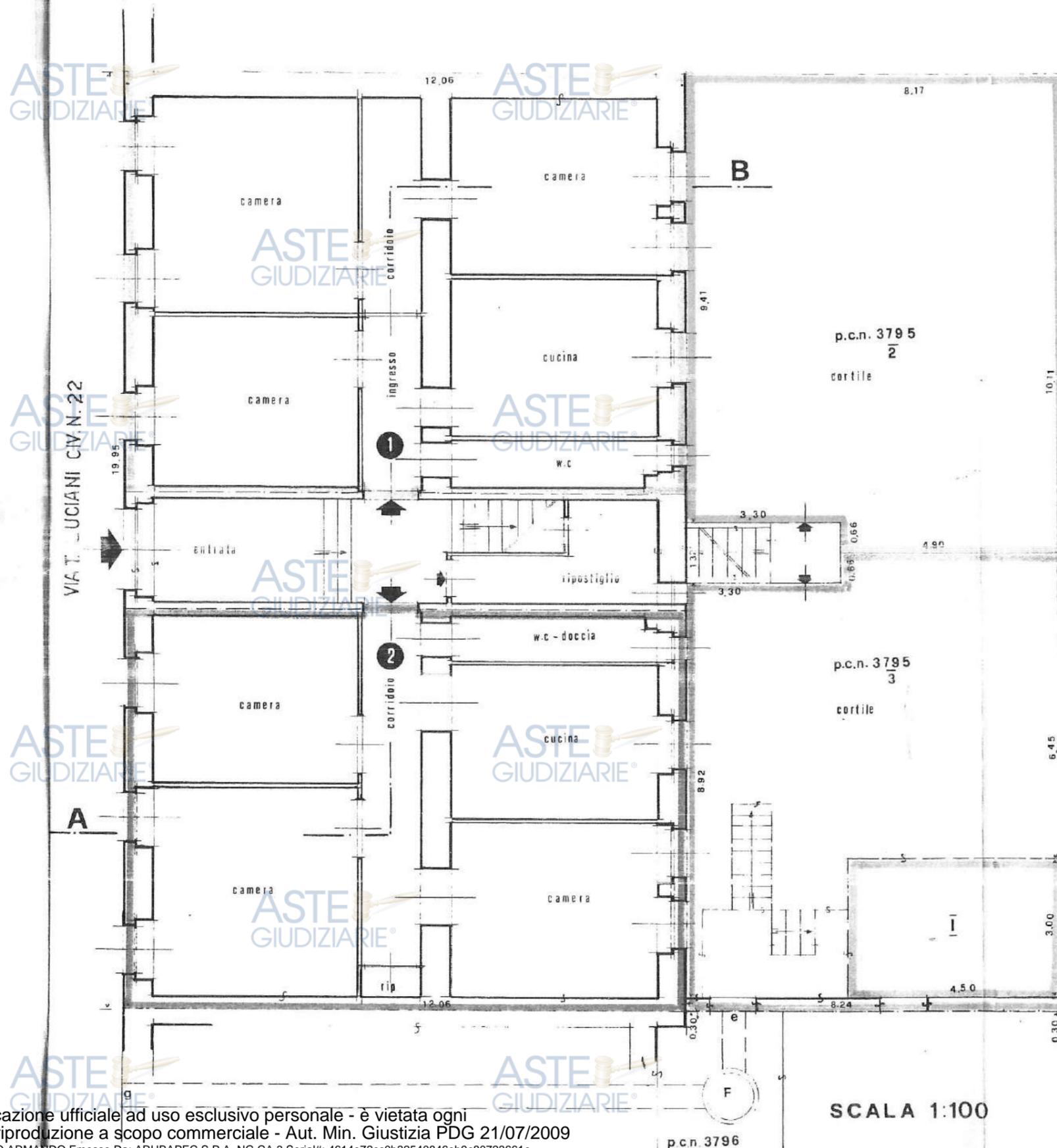
MOD. 8 RC
8604

MOD. 8 RC

Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72cc0b32540846eb9c80723661e

PIANTA PIANOTERRA

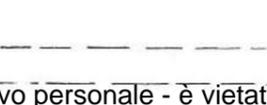
PIANTA PIANO1°



SCALA 1:100

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

Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72cc0b32540846eb9c80723661e



SC



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/12/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/12/2024

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

Sez. Urb. **V** Foglio **23** Particella **3795/1** Subalterno **1**

Busta mod.58: **6663**

Classamento:

Rendita: **Euro 476,43**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIA TOMMASO LUCIANI n. 22 Piano T

Dati di superficie: Totale: **103 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **103 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2004 Pratica n. TS0116216 in atti dal 10/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40813.1/2004)

> Dati identificativi

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**

Sez. Urb. **V** Foglio **23** Particella **3795/1** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 13/12/1983 in atti dal 28/05/1998 (CR)
FUSIONE-VARIAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE-
CLASSAMENTO (n. 8038/1983)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRIESTE (L424A) (TS)**

Foglio **23** Particella **3795/1**

> Indirizzo

VIA TOMMASO LUCIANI n. 22 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2004
Pratica n. TS0116216 in atti dal 10/11/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 40813.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 476,43**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**
VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Notifica in corso con protocollo n. 784 del 29/05/1998

> **Dati di superficie**

Totale: **103 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **103 m²**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**
Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/12/1983, prot. n. 8040000

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

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

 **ASTE GIUDIZIARIE®**
1. VOLTURA D'UFFICIO del 04/08/2020 Pubblico ufficiale GENTILI ANNALISA Repertorio n. 2178 - COMPRAVENDITA Ditta confermata con Decreto tavolare n.9846/2020 Voltura n. 2340.1/2024 - Pratica n. TS0008018 in atti dal 19/02/2024

 **ASTE GIUDIZIARIE®**
Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

 **ASTE GIUDIZIARIE®**

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **03/12/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/12/2024

Dati identificativi: Comune di **TRIESTE (L424A) (TS)** Sezione **TRIESTE**

Foglio **23** Particella **3795/2**

Classamento:

Particella con destinazione: **CORTE**

Superficie: **73 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 31/10/1991

Annotazioni: F.P. 5207 - P.T. 51592 -

> Dati identificativi

Comune di **TRIESTE (L424A) (TS)**

Sezione **TRIESTE**

Foglio **23** Particella **3795/2**

Partita: **999999**

Impianto meccanografico del 31/10/1991

Annotazioni: F.P. 5207 - P.T. 51592 -

> Dati di classamento

Particella con destinazione: **CORTE**

Superficie: **73 m²**

Impianto meccanografico del 31/10/1991

Annotazioni: F.P. 5207 - P.T. 51592 -

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

>

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

1. DECRETO TAVOLARE del 04/08/2020 Pubblico ufficiale GIUDICE TAVOLARE Repertorio n. 9846 - COMPRAVENDITA REP 2178 GN 9846/2020 Voltura n. 2338.1/2024 - Pratica n. TS0008011 in atti dal 19/02/2024

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



ASTE GIUDIZIARIE
MODULARIO
F. n. 497



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

ASTE GIUDIZIARIE
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

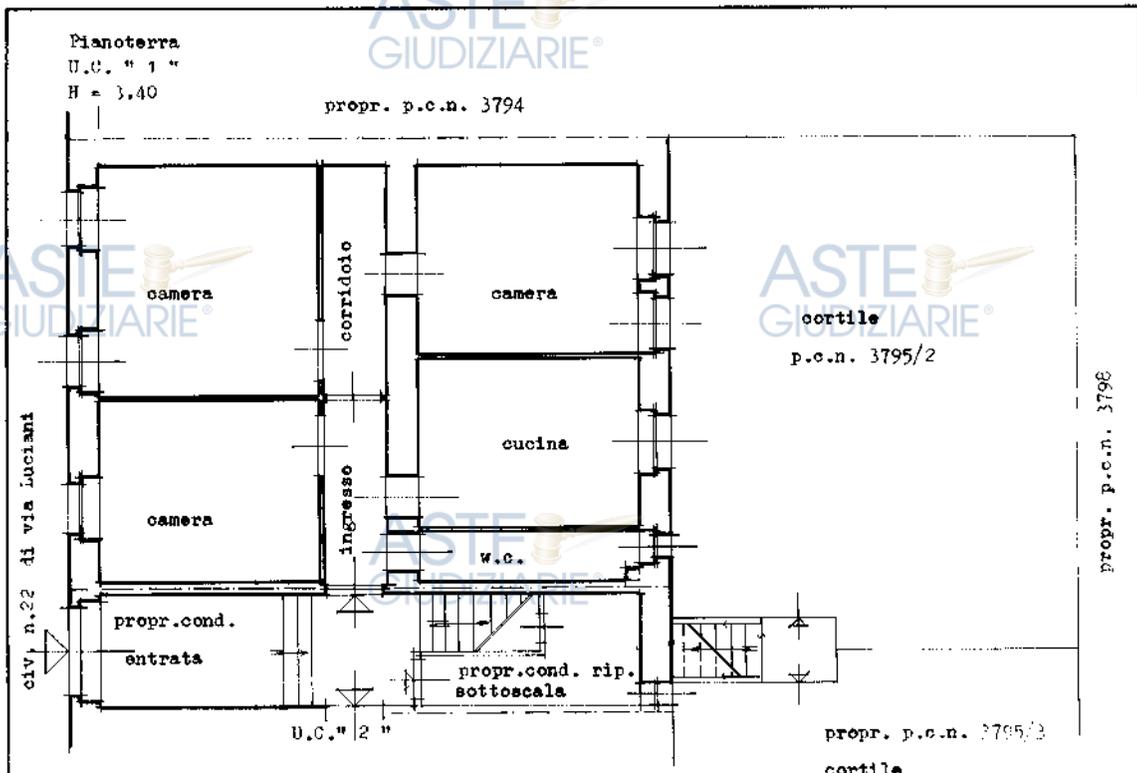
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1986, N. 652)

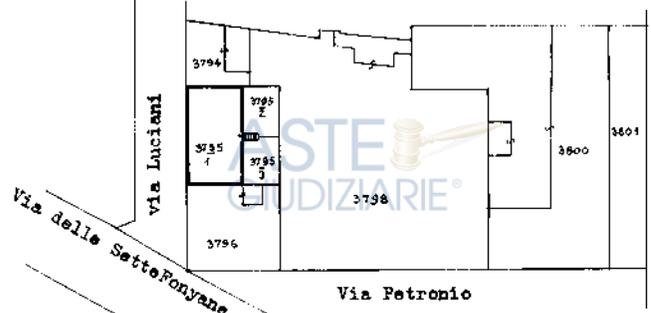
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Trieste Via Luciani n. 22

Ditta IMMOBILIARE EDILCASA s.r.l. con sede a Trieste via Donata n.4

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Trieste



SITUAZIONE
F.M.CAT. 23 di Trieste
Scala 1:1000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 80

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Querrino CASALAZ
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Trieste
DATA Trieste, 9 dicembre 1983
Firma: *Querrino Casalaz*

Catasto Edilizio Urbano di Trieste (L. 42/84) - Comune di Trieste - Via Foglietta 23 - Particella 2795/1 - Subalterno 1 -
Firmato DA: APPLICAZIONE EMISSIONE DATI EMESSO DA: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72c80b32340846658c0723861e
VIA LOMINZASO LUCIANI n. 22 Piano I
Inam 01





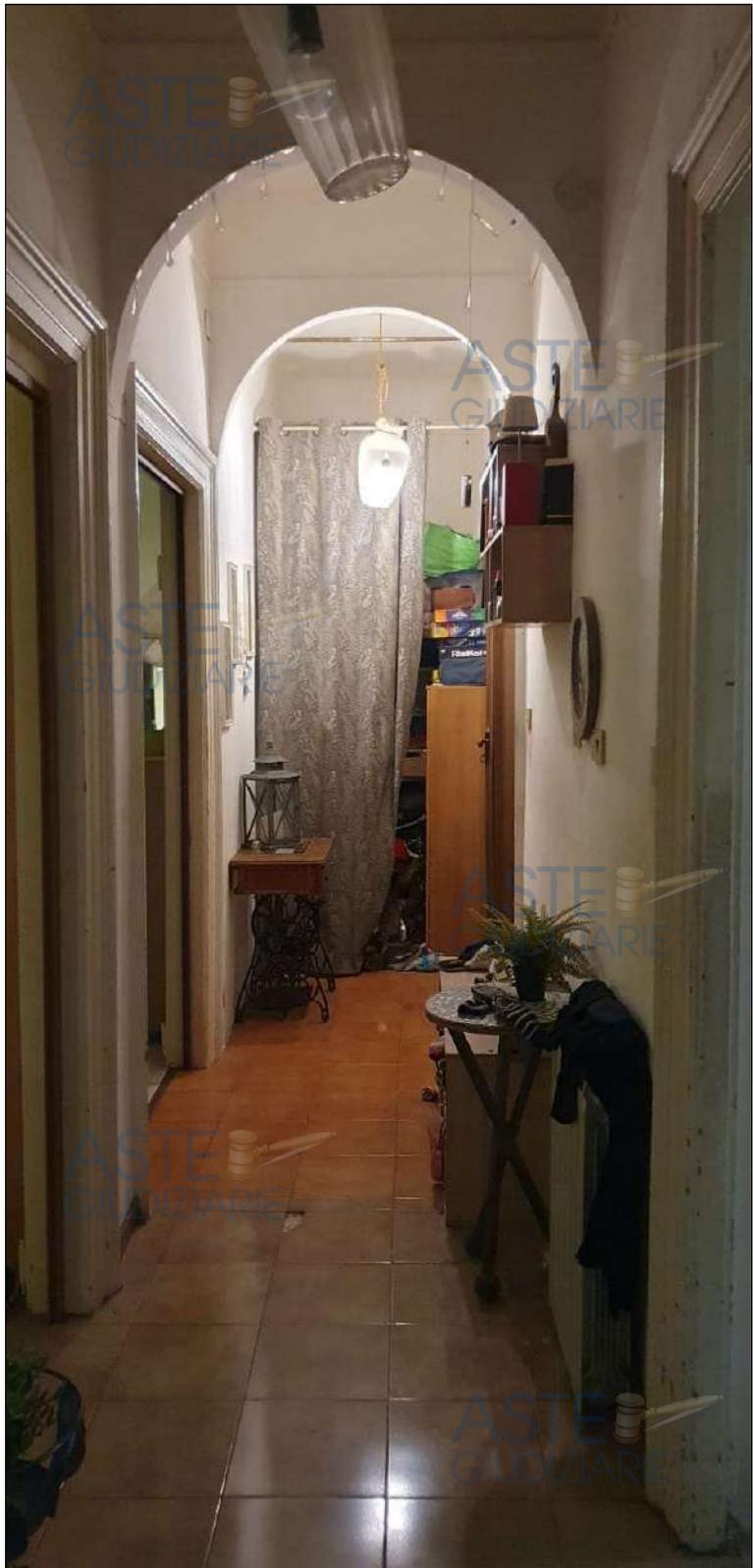


ASTE
GIUDIZIARIE®



Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4014672cc0b3c2406406b5c868723661e





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

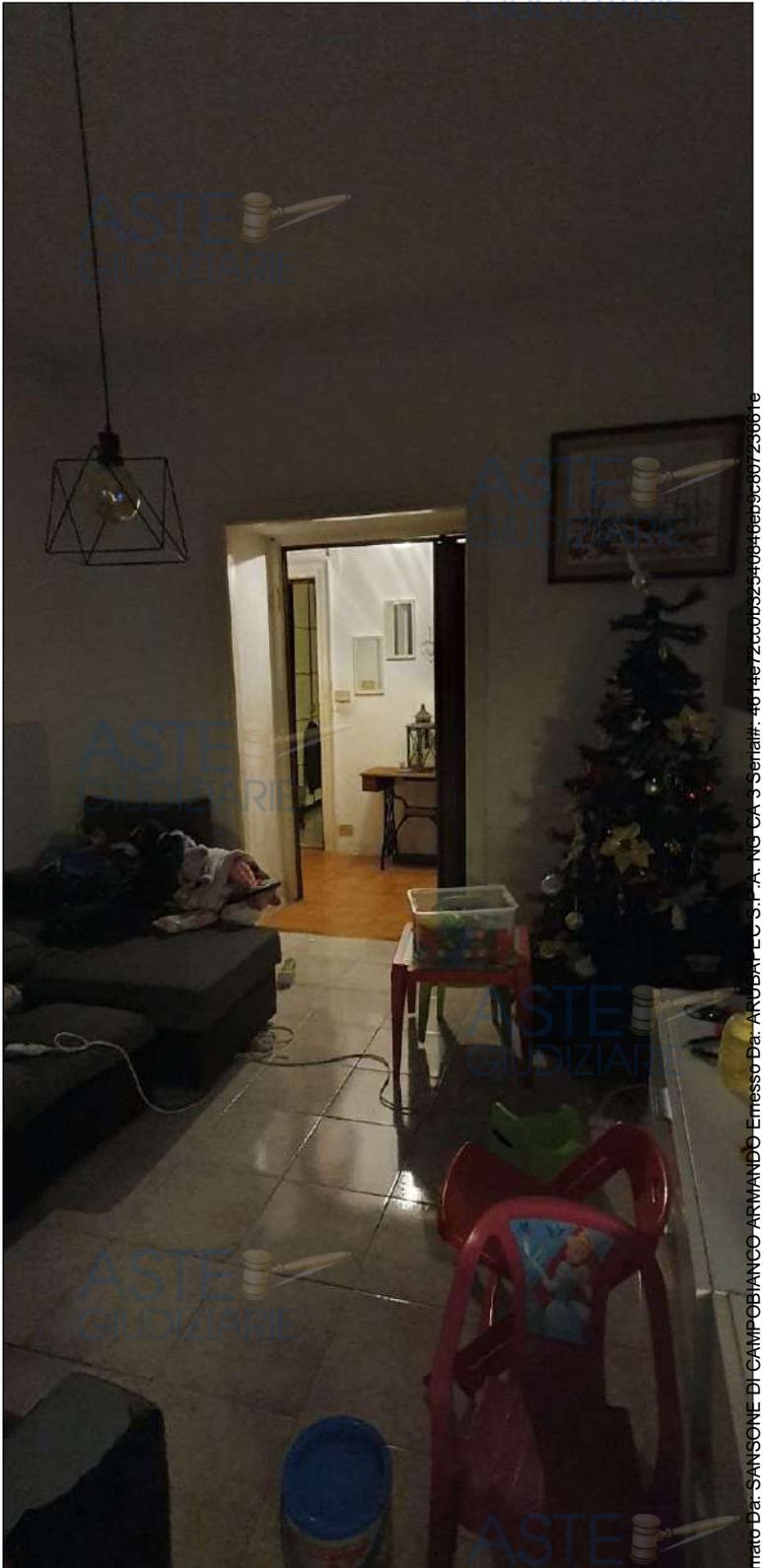
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: SANSONE DI CAMPI OBIANNO Emesso Da: ARUBATEL S.P.A. NG-CA-3 Seriale#: 4614672cc0b3240046e9c98723661e





ASTE GIUDIZIARIE®

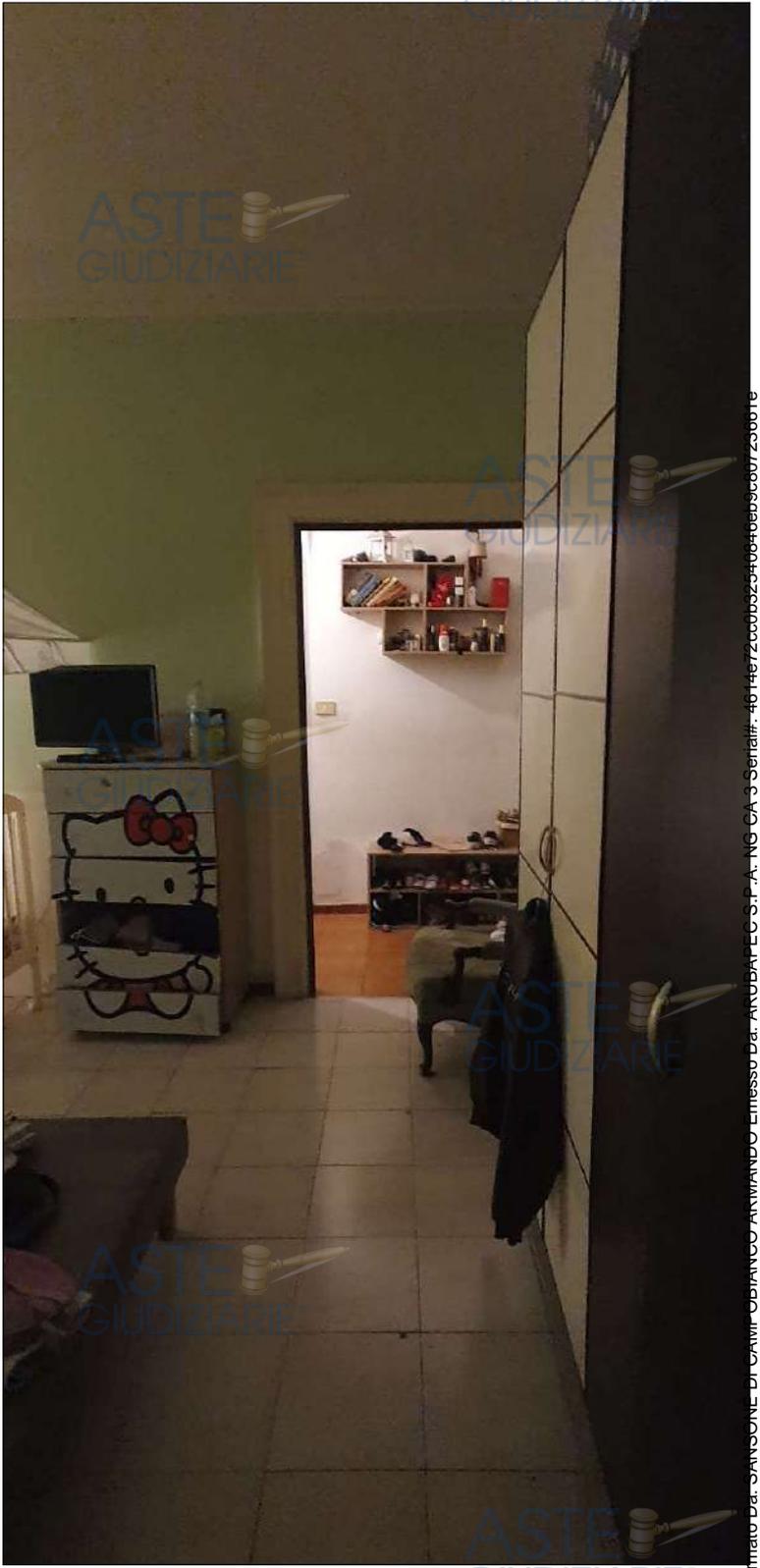
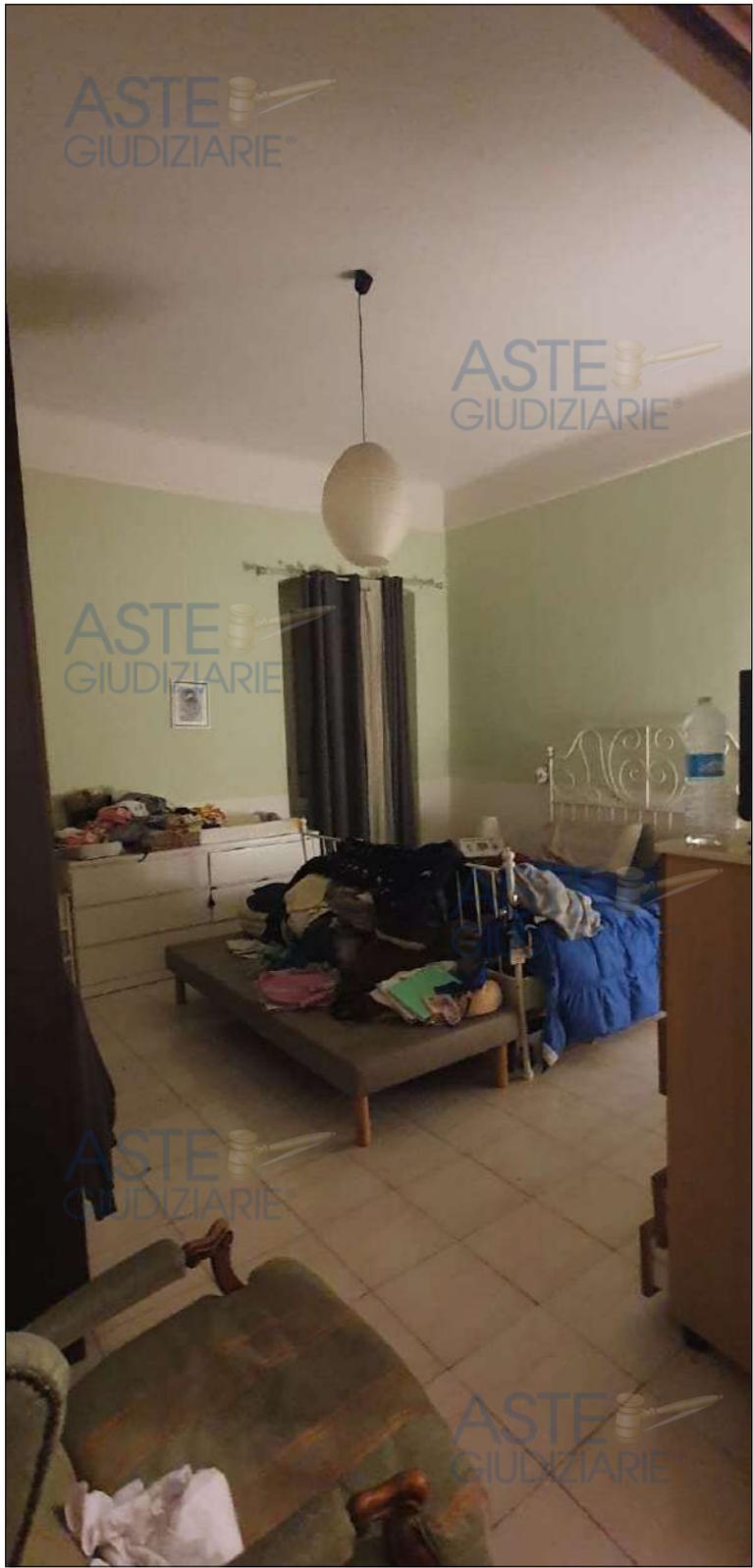
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Filmatore Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAR EUC S.P.A. NO. CA. 3. Serial#: 40148720000520406408050007200016



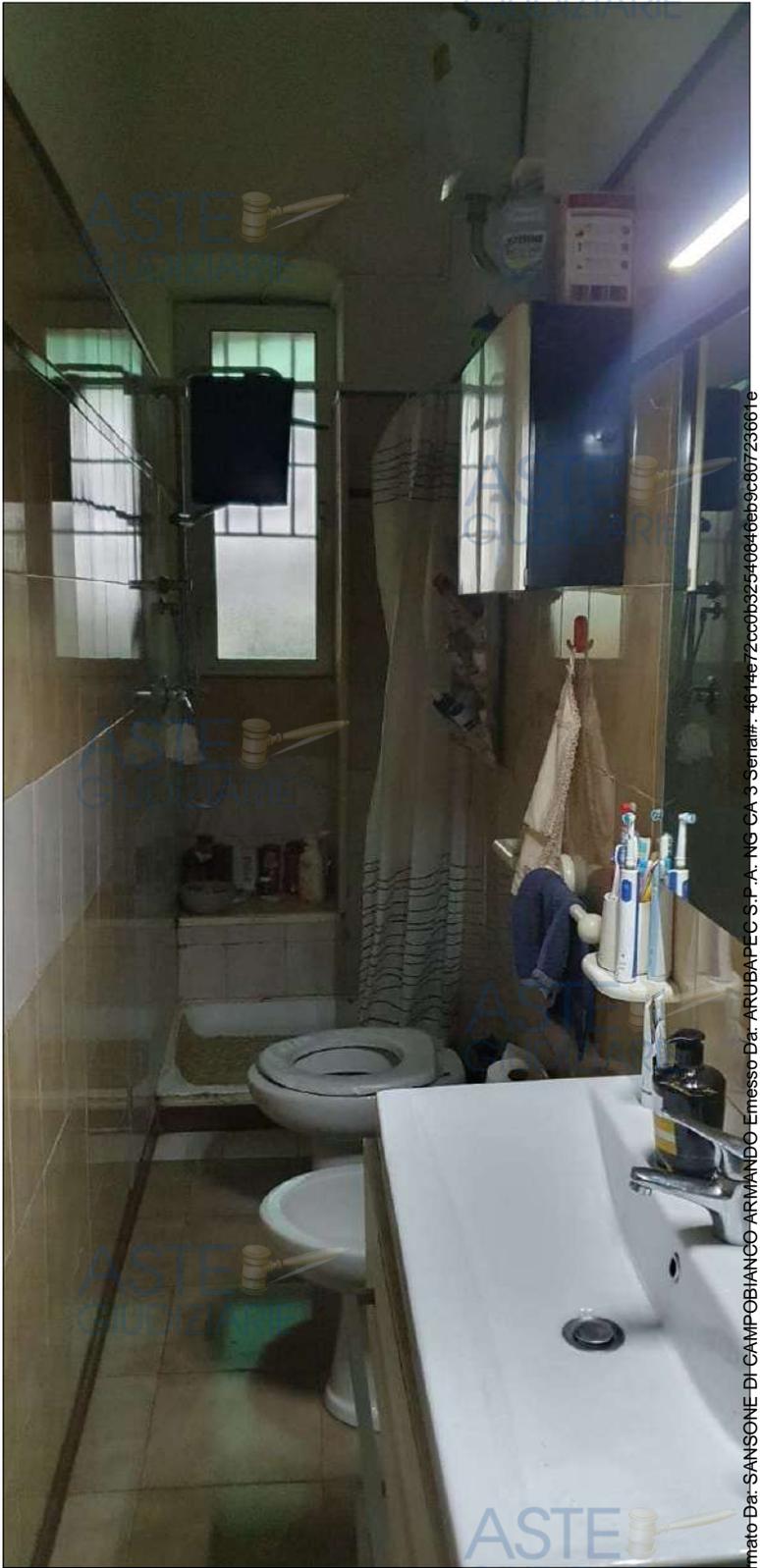


ASTE GIUDIZIARIE®

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

Filmatore Dr. SANDRO CRIVELLO ARMANDO Emisso Dr. ARMANDO S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 4614872000529406486500720076





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 46114672ccbb3254f084f6e95c86723661e





Firmato Da: SANSONE DI CAMPIOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. - NG-CA-3 Serial#: 4614e72ccbb3254084f6e9c80723661e

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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





ASTE GIUDIZIARIE®

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

Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72ccbb3294906f0e9b9c80723661e





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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







ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	 Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input checked="" type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione impropria <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:

Dati identificativi 	Regione: Friuli-Venezia Giulia Comune: Trieste Indirizzo: via Luclani 22 Piano: terra Interno: // Coordinate GIS: Lat: 45,644118 Long: 13,784810	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1878 Superficie utile riscaldata (m²): 80,50 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m³): 270,00 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00																							
	<table border="1"> <tr> <td>Comune censuale</td> <td>Trieste - 1424</td> <td>Sezione</td> <td>V</td> <td>Foglio</td> <td>23</td> <td>Particella</td> <td>3795/1</td> </tr> <tr> <td>Subalterno</td> <td>1</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri dati</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune censuale	Trieste - 1424	Sezione	V	Foglio	23	Particella	3795/1	Subalterno	1	1						Altri dati						
Comune censuale	Trieste - 1424	Sezione	V	Foglio	23	Particella	3795/1																		
Subalterno	1	1																							
Altri dati																									

Comune censuale	Trieste - 1424	Sezione	V	Foglio	23	Particella	3795/1
Subalterno	1	1					
Altri dati							

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale + Più efficiente - Meno efficiente EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO EP _{gl,nren} 99,82 kWh/m²anno	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
INVERNO	ESTATE							

Copia cartacea composta da n. 6 pagine di documento informatico firmato digitalmente da Squitieri Emanuele, il cui originale è archiviato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE
2013

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata secondo standard	Indice di prestazione energetica globale dell'impianto
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	57 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 99,02 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	835,51 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	---	
<input type="checkbox"/>	Carbone	---	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0,33 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	---	
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide	---	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide	---	Emissioni di CO ₂ 19,85 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose	---	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	---	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	---	
<input type="checkbox"/>	Eolico	---	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	---	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	---	
<input type="checkbox"/>	Altro	---	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Inserimento valvole termostatiche	NO	4,0	F (92,00)	90,00 kWh/m ² anno

Copia cartacea composta da n. 6 pagine di documento informatico firmato digitalmente da Squitieri Emanuele, il cui originale è archiviato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.

Pag. 2



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	270,00	m ³
S - Superficie disperdente	153,50	m ²
Rapporto S/V	0,5685	
EP _{tot}	50,09	kWh/m ² anno
A _{tot} /A _{operta}	0,0000	
γ _{tr}	0,0400	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Descrizione impianto	Modello	Anno	Carburante	Volume riscaldato (m ³)	Consumo nominale (kWh)	Efficienza (η)	EP _{tot} (kWh/m ² anno)	EP _{imp} (kWh/m ² anno)
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2015	Gas naturale	24,00	0,62	η _H	0,27	80,03
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	η _C	-	-
Produzione da caldaie a olio	Caldaia standard	2015	Gas naturale	24,00	0,82	η _w	0,06	18,99
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-

[Handwritten signature and stamp]

[Official circular stamp]

[Handwritten signature and official stamp]

Copia cartacea composta da n 6 pagine di documento informatico firmata digitalmente da Squitieri Emanuele, il cui originale è archiviato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Il dato relativo ad edifici "Se esistenti" esposto a pagina 1 in Riferimenti è stimato, non essendo attualmente disponibili i dati ENEA, per quanto stabilito dal D.M. 26/06/2015.

Il calcolo del tempo di ritorno per gli interventi migliorativi è stato f.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Emanuele Squitieri
Indirizzo	via Tombetta, 83 - Verona (Verona)
E-mail	emanuele.squitieri@ingpec.eu
Telefono	3386456149
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri Verona/A 4623
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

SI

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

SI

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 02/10/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____

Copia cartacea composta da n. 6 pagine di documento informatico firmato digitalmente da Squitieri Emanuele, il cui originale è archiviato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.

Pag. 4



REGIONE
AUTONOMA
FRIULI
VENEZIA
GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni reali. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile, in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.
Prestazione energetica globale (EPg, nres): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).
Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessaria per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: SUBATEC S.p.A. N.° CA 3 Serial#: 4614e72cc0b32540846eb9c80723661e

DATI EXTRA

Comune di Trieste - Provincia di: Trieste

CAP: 34138

Id catastale: L424

Gradi Giorno: 2102 GG

DATA del sopralluogo:

Software utilizzato: MC1-1300 v. 3.20 - Numero del certificato di conformità: 75

INDICI DI PRESTAZIONE

EP _{cond}	50,09 kWh/m ²	EP _{cond,lim}	7,0700 kWh/m ²
EP _{g,irrad}	99,02 kWh/m ²	EP _{g,irrad,lim}	37,3460 kWh/m ²

Proprietà edificio: privato



**RICEVUTA DI DEPOSITO**

Attestato di prestazione energetica (APE)

DATI IMMOBILE

Provincia: Trieste
Comune: Trieste
Indirizzo: via Luciani 22
Piano: terra Interno //

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Sezione: V
Foglio 23
Particella 3795/1
Subalterni: da sub 1 a sub 1
Altri Subalterni:
Identificativo:

Si attesta che in data 02/10/2018 è stato depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia il certificato codice 25394-2018-TS-APE-DEF con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2018-0024398 del 02/10/2018

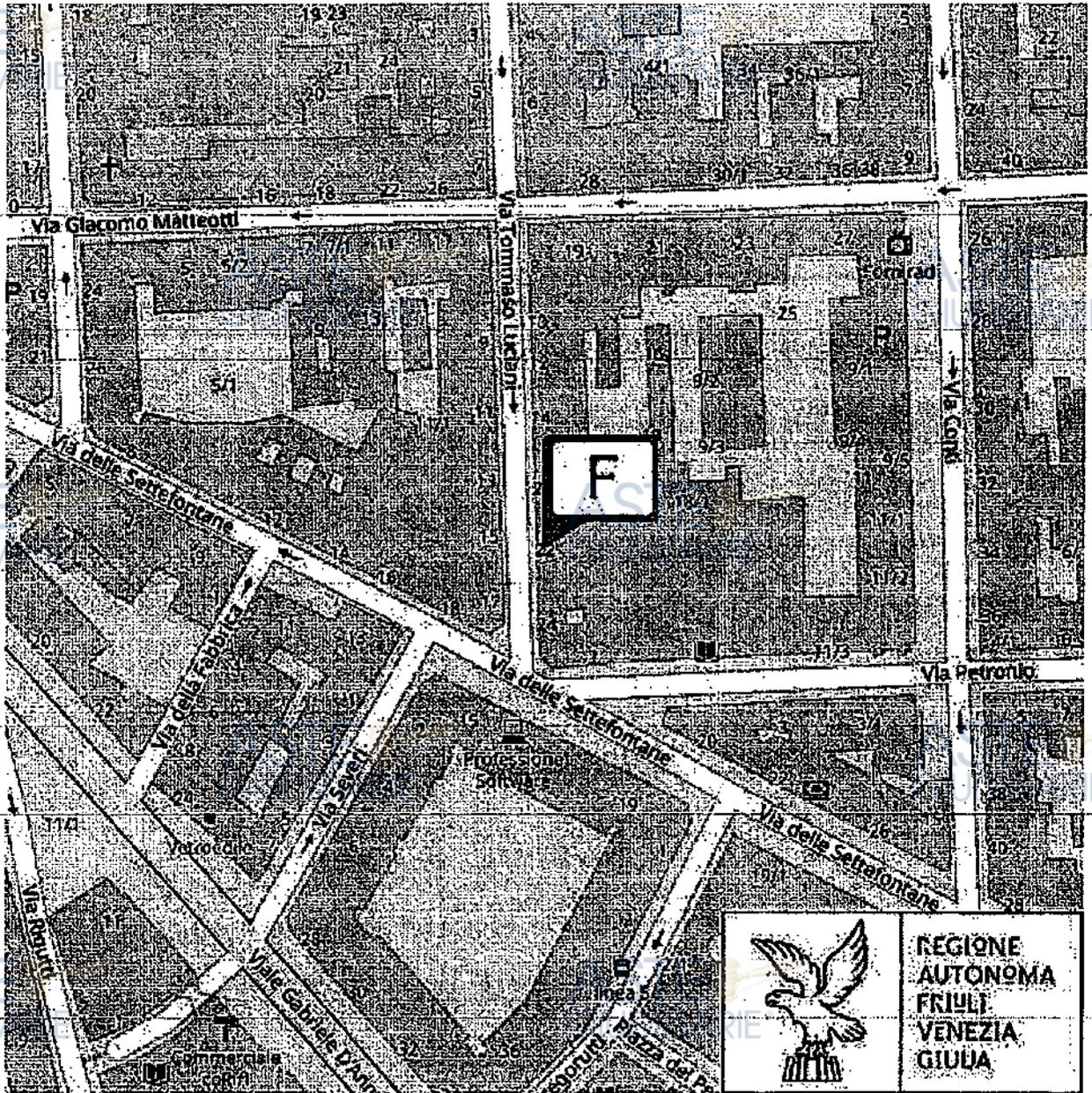
redatto da:

Certificatore Emanuele Squitieri
Codice fiscale SQTMNL84M0214380
Iscritto all'ordine/collegio Ordine degli Ingegneri
Provincia Verona
Numero di iscrizione all'ordine/collegio A 4623

Mappa di geolocalizzazione dell'Edificio.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

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

Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72cc0b32540b346eb9c80723661e



Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico

articolo 23, comma 2-bis, decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82

articolo 57 bis Legge 16 febbraio 1913, n. 89

Certifico io sottoscritto Annalisa Gentili, Notaio residente a Trieste, presso il Collegio Notarile di questa città, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composto di numero otto pagine di quattro mezzi fogli, è conforme all'originale con firma digitale la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica tramite il software "eSign" rilasciato da Notartel S.p.A. ove risulta la vigenza (dal 26 febbraio 2018 al 25 febbraio 2021) del certificato di detta firma digitale da Emanuele Squitieri, nato a Sarno il 2 agosto 1984, codice fiscale SQTMNL84M02I4380, rilasciato da ArubaPEC S.p.A.

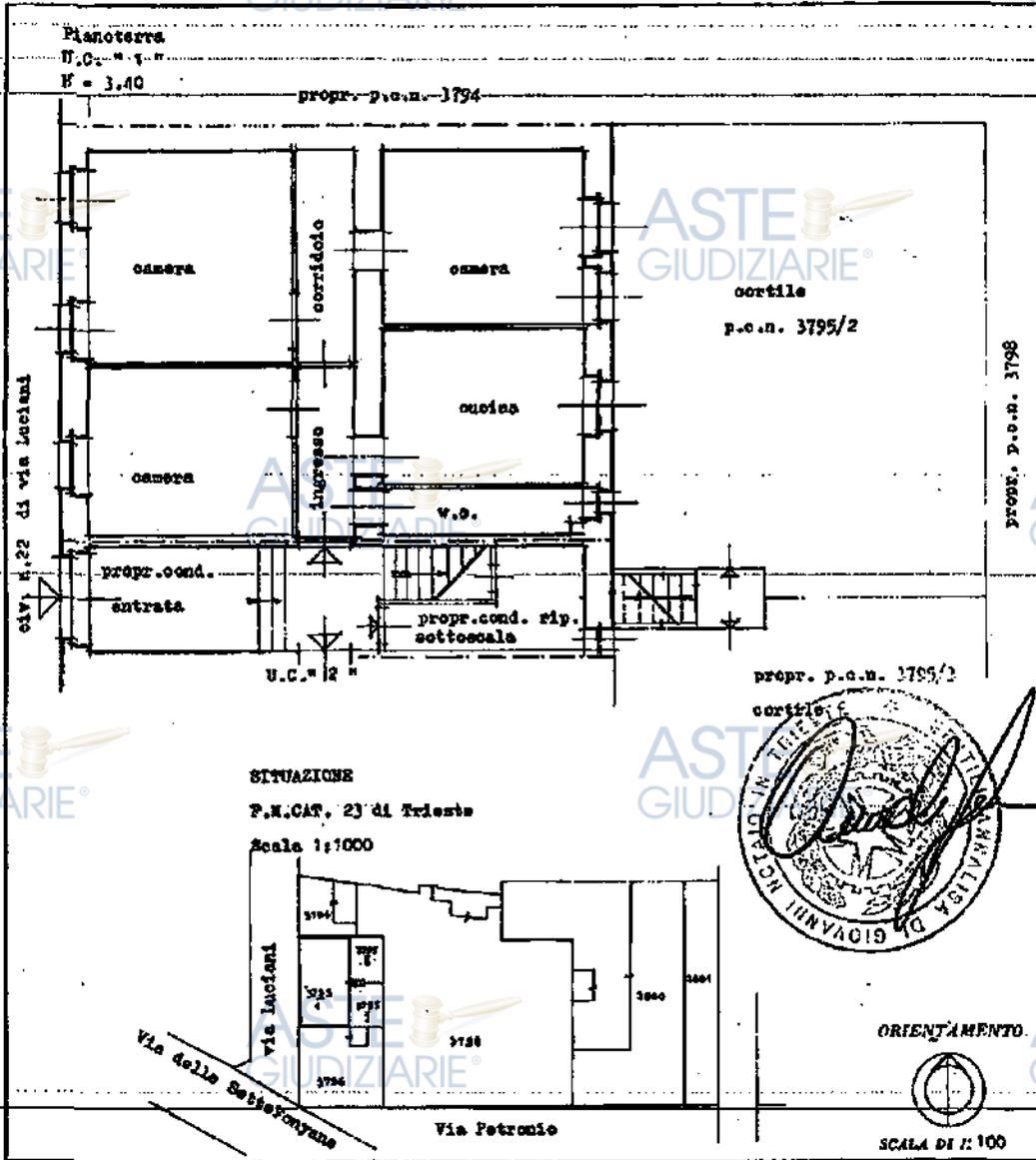
Trieste, 3 (trè) agosto 2020 (duemilaventi)



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

Lirc 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Trieste Via Luciani n. 22
Ditta IMMOBILIARE EDUCASA s.r.l. con sede a Trieste via Donata n. 4
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Trieste



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PRAT. N°	80.10

Compilata dal Geometra
Giovanni CASALAZ
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Trieste
nata Trieste, 9 dicembre 1983
Firma: *Giovanni Casalaz*

Mirella Elisabetta Goretta
Ultima planimetria in atti

Paolo De Paolo

Catasto dei Fabbricati - Simazione al 04/08/2020 - Comune di TRIESTE (L424) - < Sez. Urb. V - Foglio: 23 - Particella: 3795/1 - Subalterno: 1 >
VIA TOMMASO LUCIANI n. 22 piano T.
Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBARIANCO ARMANDO Emfisso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72cc0b325f00846eb9c80723661e

Copia autentica conforme all'originale conservato
nei miei rogiti e munito delle prescritte firme.

Consta di ...DIECI...FOLGI...

Trieste, li ...16 OTTOBRE 2020...







comune di trieste

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

IL SINDACO

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 28.12.2000 n.445,
ed in conformita' alle risultanze degli atti

CERTIFICA CHE

[REDACTED]

NUBILE
alla data del 29/08/2024
ERA QUI RESIDENTE
e abitante in VIA TOMMASO LUCIANI 22

e la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione

intestatario scheda

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



D'ORDINE DEL SINDACO
Daria Scapin
COLLAB. PROF. AMMINISTRATIVO

[Handwritten signature]

TRIESTE, 07/01/2025

Esente da imposta di bollo ad uso:

Esente da bollo
ai sensi dell'art.
16 CTU
allega-
to U. D.M. 28-
10-1972 n. 642
e succ. mod.

DIRITTI RISCOSSI
*** ESE
N. 4 T. ELE22
N.CERT. 4635786

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione
o ai privati gestori di pubblici servizi

