A L L E G A T O A)

Tabella di valutazione

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO	Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	R.G.E. 35/2026

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				
Prezzo e caratteristica		**Immobile di confronto A**	**Immobile di confronto B**	**Immobile oggetto di stima**
Fonte di mercato		Atto	Atto	
Nominativo / repertorio		Boscolo / rep. 7502	Pisapia /Rep. 86285	
Comune		Trieste	Trieste	Trieste
Indirizzo		Via Vergerio n. 3	Via Vergerio n. 3	Via Vergerio n. 3
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)		€ 138.000,00	€ 123.500,00	
Data (mesi)		8	16	
Livello di piano (n)		2	6	5
Superficie principale (mq)		87,6	80,5	109,8
Superfici secondarie				
Poggiolo	30%		2	2,0
Cantina	20%	2	2	2,9
AREA ESTERNA				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Equivalente	Equivalente	Normale
	In.	Peggiore	Peggiore	Normale
Superficie commerciale		88,08	81,44	110,99

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		2%
i=livello di piano		1%
Prezzo medio di mercato €/mq		€ 1.800,00
Prezzo area esterna		€ -
Costo di costruzione a nuovo €/mq.	2.600	€ 2.600,00
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		condominio >10 u.i
Criterio di misurazione		SEL

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 138.000,00	€ 123.500,00
Data (mesi)	-€ 230,00	-€ 205,83
Livello di piano	€ 1.380,00	€ 1.235,00
Superficie principale (mq)	€ 1.516,42	€ 1.516,42
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.442,00	€ 1.442,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 27.413,00	€ 27.413,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 138.000,00	€ 123.500,00
Data (mesi)	€ 1.840,00	€ 3.293,33
Livello di piano	€ 4.140,00	-€ 1.235,00
Superficie principale (mq)	€ 34.739,59	€ 44.802,53
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)		
Stato di manutenzione interna (€)	€ 27.413,00	€ 27.413,00
Prezzo corretto	**€ 206.132,59**	**€ 197.773,86**
Peso comparabile (%)	50%	50%

VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		**€ 202.000**
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		4,23%
PREZZO MEDIO UNITARIO	(stima monoparametrica)	€ 1.820,03
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		1,11%

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

A L L E G A T O B)

Planimetria estratta dal piano in atti tavolari sub G.N. 584/1952

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

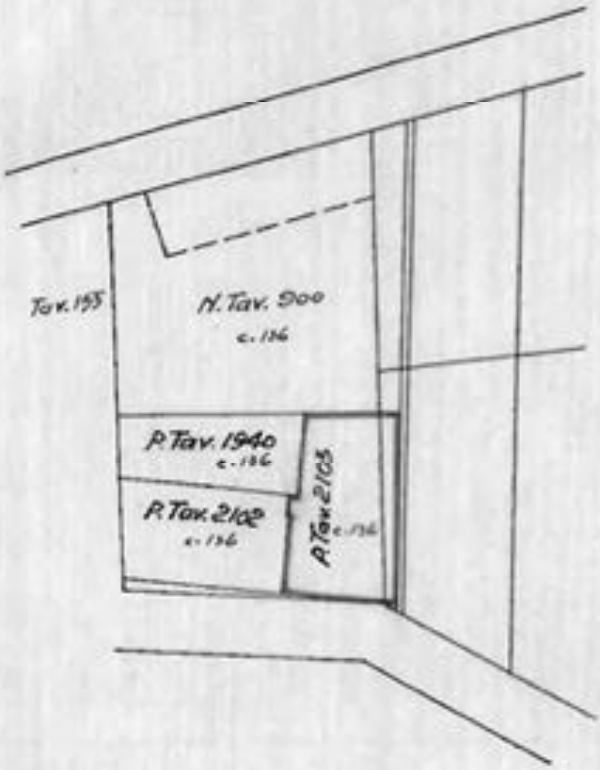
O PAGNINI
IOMETRA
IESTE
Tel. 90024

PLANIMETRIA
DELL'IMMOBILE N. TAVOLARE 2103 DI ROZZOL
CASA N.3 DI VIA PIERPAOLO VERGERIO

584/52

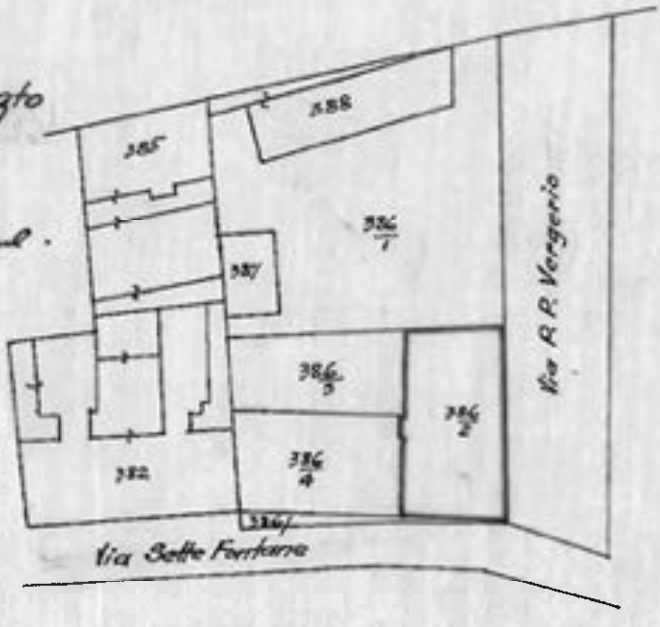
SCALA 1:100

MAPPA TAVOLARE 1:960



MAPPA CATASTALE 1:1000
(foglio N° 8)

1339
+ numerato
RIGENTE

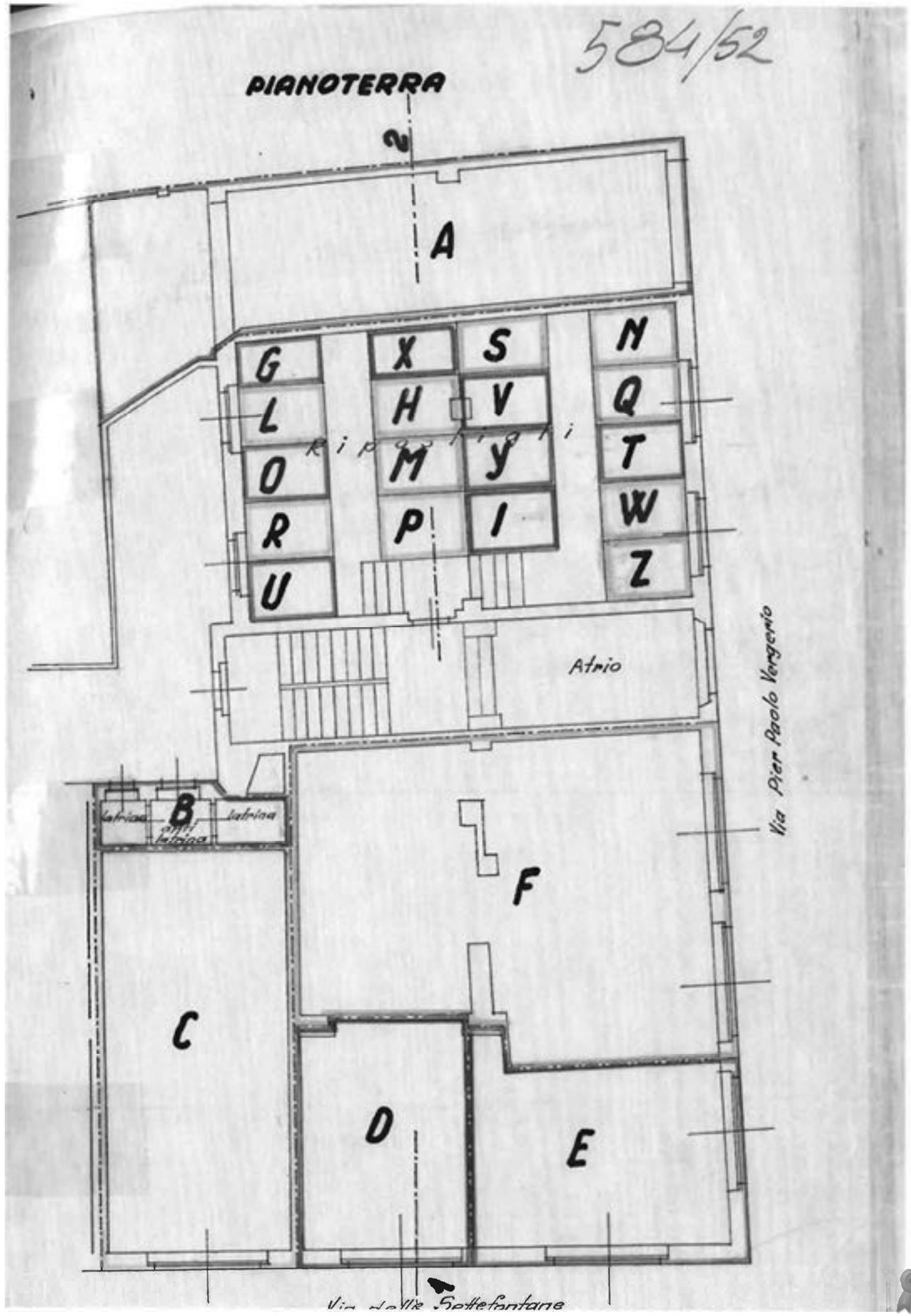


N° Boll. 21
di data 29 Ott. 1951

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

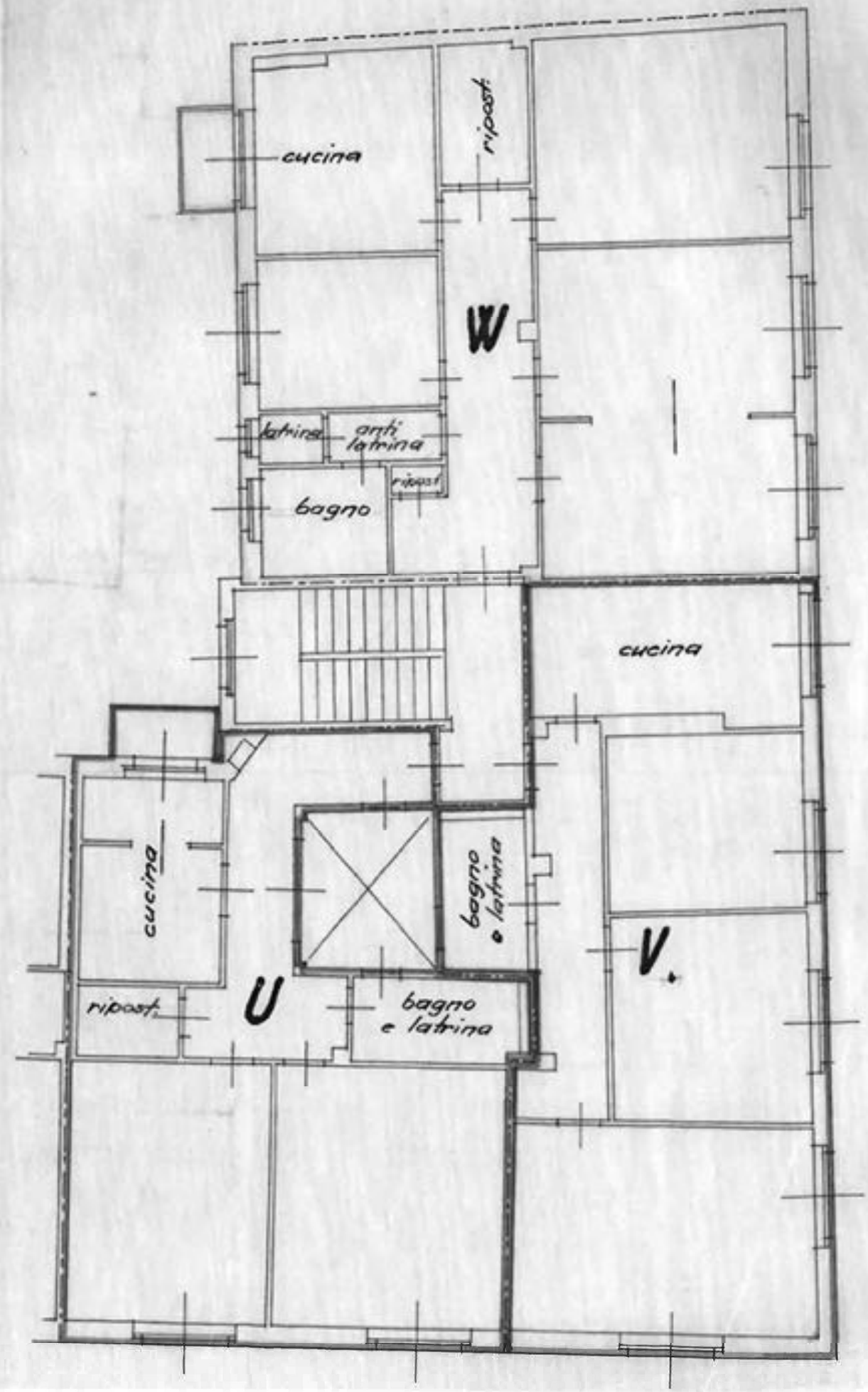
584/52

PIANOTERRA



Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

PIANO QUINTO



Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

A L L E G A T O C)

Copia atto di provenienza sub G.N. 12393/2019

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

Esente da bollo ai sensi del 1° comma dell'art. 9 della Legge 488/99 come sostituito dall'art. 1 del D.L. 28/2002, convertito nella Legge 91/2002.

REPUBBLICA ITALIANA

Tribunale di Trieste

UFFICIO TAVOLARE DI TRIESTE -012393 /19

D E C R E T O G. N.

Il Conservatore del Libro Fondiario

preposto, ai sensi dell'art. 95 bis della Legge Tavolare, giusta delega dd. 23 aprile 2008 del Giudice Tavolare presso il Tribunale di Trieste,

letta la domanda dei richiedenti Signora [redacted] e "ZKB ZADRUZNA KRASKA BANKA TRST GORICA ZADRUGA - ZKB CREDITO COOPERATIVO DI TRIESTE E GORIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Trieste,

sulla base:

- del contratto di compravendita di data Trieste 29 ottobre 2019, autenticato nelle firme dal Notaio dott. Paola Pasqua al Repertorio n. 31226/8544, nei termini per la registrazione,
- del contratto di mutuo fondiario di data Trieste 29 ottobre 2019, rogito del Notaio avv. Alberto Giarletta Repertorio numero 31227/8545, nei termini per la registrazione,
- del certificato di eredità in morte di VANDA VENTURI ved. AVIAN già archiviato in atti tavolari al Giornal Numero 1147/2016,

visto il certificato rilasciato dal Comune di Trieste in data 25 ottobre 2019,

visto l'art. 91 del R.D. 28.3.1929 n. 499 e successive modifiche;

o r d i n a

presso il seguente immobile:

- ente indipendente P.T. 2130 di Rozzol cui sono inscindibilmente congiunte:
- 59/1000 p.i. della P.T. 2103 di Rozzol,
- 300/10.000 p.i. della P.T. 5517 di Rozzol (p.c.n. 386/5),

I°) L'INTAVOLAZIONE DELLA CANCELLAZIONE del diritto di abitazione iscritto sub G.N. 4648/1985 a favore della Signora [redacted],

II°) LA CANCELLAZIONE del diritto di ipoteca giudiziale simultanea iscritto sub G.N. 10133/1990 a favore delle "Finanze dello Stato", per intervenuta prescrizione,

III°) L'INTAVOLAZIONE del diritto di proprietà dell'immobile medesimo, dai nomi di:

- [redacted], nato a Trieste il giorno 24 settembre 1957, con 3/4 p.i.,
- [redacted], nato a Trieste il giorno 30 novembre 1979, con 1/8 p.i.,
- [redacted], nato a Trieste il giorno 12 febbraio 1981, con 1/8 p.i.,

al nome di:

997201912393300 1
TS 12393/2019 DECRETO
Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

- [redacted], nata a Trieste il giorno 18 dicembre 1986,

IV°) L'INTAVOLAZIONE del diritto di ipoteca simultanea a favore della "ZKB ZADRUZNA KRASKA BANKA TRST GORICA ZADRUGA - ZKB CREDITO COOPERATIVO DI TRIESTE E GORIZIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Trieste, per la complessiva somma di euro 185.000,00 di cui euro 92.500,00 per capitale mutuato ed euro 92.500,00 per interessi, anche di mora, per commissioni, spese, incluse quelle di cui al 1° comma dell'articolo 2855 del Codice Civile, premi di assicurazione, tasse imposte e qualunque altra somma dovuta in virtù del presente contratto o dell'allegato capitolato, il tutto come previsto all'articolo 9 del titolo.

La somma iscritta si intende aumentata di pieno diritto, a norma dell'art. 39, terzo comma del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, sino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione.

05 NOV 2019

Trieste.

Il Conservatore del Libro Fondiario delegato

Dott. Enrico Gottardis

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

A L L E G A T O D)

Copia decreto di pignoramento immobiliare sub G.N. 3108/2026

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

9972026031083001
TS 03108/2026 DECRETO

TRIBUNALE DI TRIESTE
UFFICIO DEL GIUDICE TAVOLARE
DECRETO TAVOLARE

G.N. 3108/26

Il Giudice Tavolare,

vista la domanda della ZKB ZADRUŽNA KRAŠKA BANKA TRST GORICA Zadruga – ZKB CREDITO COOPERATIVO DI TRIESTE E GORIZIA Società Cooperativa con sede in Trieste, in persona della Direttrice Generale Emanuela Bratos, rappresentata dall'avv. Andrej Berdon;

esaminato l'atto di pignoramento immobiliare dd. 04.03.2026 notificato a mani;

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

ORDINA

presso il seguente immobile in c.c. di **Rozzol:**

- **P.T. 2130** c.t. 1° con 59/1000 p.i. della P.T. 2103 e 300/10.000 p.i. della P.T. 5517,

di iscritta ragione di [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

ANNOTARE il pignoramento immobiliare promosso dalla Banca ZKB ZADRUŽNA KRAŠKA BANKA TRST GORICA Zadruga – ZKB CREDITO COOPERATIVO DI TRIESTE E GORIZIA Società Cooperativa con sede in Trieste, per complessivi Euro **87.810,84** oltre a spese, interessi e successive occorrende come da titolo.

30 APR. 2026

Trieste,

Il Conservatore del Libro Fondiario delegato
Dott. Enrico Gottardis

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

A L L E G A T O E)

Visura catastale

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/06/2026**
Ora: **09:34:47**
Numero Pratica: **T56748/2026**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **03/06/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2026

Dati identificativi: Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**
Sez. Urb. **O** Foglio **8** Particella **386/2** Subalterno **18**

Classamento:

Rendita: **Euro 945,12**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2**[a)], Classe **3**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: VIA PIER PAOLO VERGERIO n. 3 Piano T - 5

Dati di superficie: Totale: **112 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **112 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/06/2008 Pratica n. TS0119936 in atti dal 23/06/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 49818.1/2008)

Annotazioni: -ENTE TAVOL. `` W `` - PCN 386/5 ENTE URBANO COMUNE

Dati identificativi

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**
Sez. Urb. **O** Foglio **8** Particella **386/2** Subalterno **18**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TRIESTE (L424Q) (TS)**
Foglio **8** Particella **386/2**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/06/2008 Pratica n. TS0119936 in atti dal 23/06/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 49818.1/2008)
Annotazioni: -ENTE TAVOL. `` W `` - PCN 386/5 ENTE URBANO COMUNE

Indirizzo

VIA PIER PAOLO VERGERIO n. 3 Piano T - 5

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/06/2008 Pratica n. TS0119936 in atti dal 23/06/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 49818.1/2008)
Annotazioni: -ENTE TAVOL. `` W `` - PCN 386/5 ENTE URBANO COMUNE

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **03/06/2026**
Ora: **09:34:47**
Numero Pratica: **T56748/2026**
Pag: **2 - Fine**

Dati di classamento

Rendita: **Euro 945,12**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/2**[a)], Classe **3**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/06/2008 Pratica n. TS0119936 in atti dal 23/06/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 49818.1/2008)

Annotazioni: -ENTE TAVOL. `` W `` - PCN 386/5 ENTE URBANO COMUNE

Dati di superficie

Totale: **112 m²**
Totale escluse aree scoperte [b)]: **112 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/11/1952, prot. n. 12034000

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [redacted]
(CF [redacted] **)**
nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/10/2019 Pubblico ufficiale PASQUA PAOLA Repertorio n. [redacted] - COMPRAVENDITA (Registrazione ai soli fini fiscali, in attesa di decreto tavolare) Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] - Pratica n. [redacted] in atti dal 28/11/2019

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
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

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

A L L E G A T O F)

Mappa Catastale

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



A L L E G A T O G)

Planimetria catastale

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

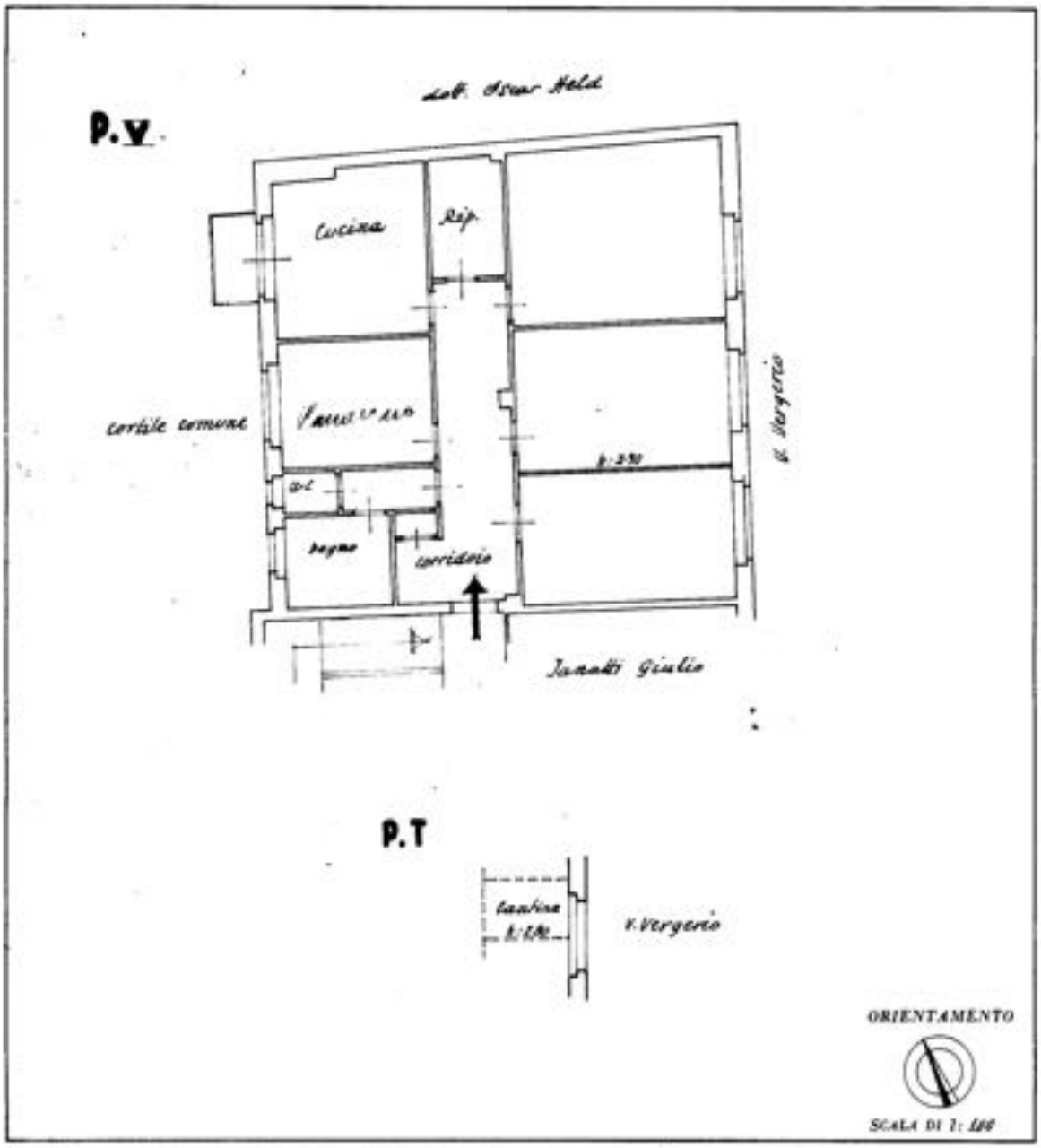
Data presentazione: 24/11/1952 - Data: 03/06/2026 - n. T16402 - Richiedente: BLTGFR78M14L424P

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Trieste *Via* Vergerio N° 3
Ditta Avian Ferruccio fu Guido
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*) Tecn. Erar. di Trieste
(*) Catasto Terreni o del Comune



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N. 12

Compilata da:
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de
della Provincia di
data
Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/11/1952 - Data: 03/06/2026 - n. T16402 - Richiedente: BLTGFR78M14L424P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2026 - Comune di TRIESTE(L424) - < Sez. urbana O - Foglio 8 - Particella 386/2 - Subalterno 18 >
Firmato Da: GIANNINI ANNALISA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c
10 menu

A L L E G A T O H)

Dati forniti dall’Amministrazione Amministrazione Stabili

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

Tergeste
AMMINISTRAZIONE STABILI

Trieste, 15 giugno 2026

A/M:email: fucinediarchitettura@gmail.com

Egregio Signore
Arch. Gianfranco Beltramini

Oggetto: Supercondominio di Via Settefontane n. 56 e di Via Vergerio n. 3
Ns. rif.: VERGE 3 – Ente 019[redacted]
Tribunale di Trieste – Esecuzione immobiliare sub RGE n. 35/26

Facciamo seguito alla Sua richiesta per specificare quanto segue:

a) L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammontano indicativamente ad €1.100,00;

b) Non sono state deliberate spese straordinarie;

c) le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni di gestione sono le seguenti:

GESTIONE ORDINARIA 2024/2025 (PERIODO DALL'01/06/2024 AL 31/05/2025)

Saldo consuntivo 2025	**€.1.612,65**	
Acconti versati dalla debitrice	**€ 0,00**	
Totale residuo (A)		**€ 1.612,65**

GESTIONE ORDINARIA 2025/2026 (PERIODO DALL'01/06/2025 AL 31/05/2026)

Importo annuo spese di gestione e manutenzione	**€ 1 002,42**	
Acconti versati dal debitore	**€ 0,00**	
Totale (B), salvo chiusura del prossimo rendiconto e S.E.&O.		**€ 1.002,42**
TOTALE (A+ B) S.E. & O. e salvo chiusura dei prossimi rendiconti		**€ 2.615,07**

Per completezza, si allegano i verbali delle due ultime assemblee condominiali.

Si precisa inoltre che nei confronti della debitrice è stata attivata una procedura giudiziale di recupero e quindi richiesto ed ottenuto decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, notificato alla debitrice in uno con l'atto di precetto ed in forza del quale il condominio è intervenuto nella procedura esecutiva in oggetto.

Si allega dunque anche il prospetto delle spese legali maturate, come trasmessoci dall'Avv. Gabriella Coslovich che rappresenta il condominio nella procedura.

Restiamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento ed inviamo cordiali saluti.

Anna Maria Cardassoni - Ufficio pratiche legali
per AMMINISTRAZIONE STABILI
TERGESTE - s.r.l.
Tel. 040 306039 - Fax 040 306002
Via Lazzaretto Vecchio, 13
34123 TRIESTE
Partita IVA: 01031160326

Allegati: c.s.

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

avv. GABRIELLA COSLOVICH
via Fabio Severo n. 10 – 34133 TRIESTE
tel. 040 3485903
coslovich_gabriella@tiscali.it
gabriella.coslovich@pectriesteavvocati.it

Condominio di via Vergerio n. 3 - Settefontane n. 56

//

[redacted]

precisazione del credito al 10.06.2026

	COMPENSI	CAPIT.	SPESE
capitale			2.403,65
interessi dal 10.12.2025 al 26.04.2026 su € 1.612,65			11,41
interessi dal 05.01.2026 al 26.04.2026 su € 125,00			0,75
interessi dal 05.02.2026 al 26.04.2026 su € 125,00			0,58
interessi dal 05.03.2026 al 26.04.2026 su € 125,00			0,42
interessi dal 05.04.2026 al 26.04.2026 su € 125,00			0,26
interessi dal 05.12.2023 al 26.04.2026 su € 291,00			15,95
interessi dal 26.04.2026 al 10.06.2026 su € 2.403,65			30,08
spese liq. in d.i.			76,00
competenze liq. in d.i.	473,00		
compenso per atto di precetto	142,00		
notifica d.i. e precetto			6,65
tassa di registro prenotazione ipoteca giudiziale			200,00
prenotazione ipoteca giudiziale	284,00		
deposito prenotazione ipoteca giudiziale			25,00
tassa di registro d.i.			200,00
atto di intervento	452,00		
spese generali	202,65		
	1.553,65		2.970,75
CNPAP 4%	62,15		

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

avv. GABRIELLA COSLOVICH
via Fabio Severo n. 10 – 34133 TRIESTE
tel. 040 3485903
coslovich_gabriella@tiscali.it
gabriella.coslovich@pectriesteavvocati.it

	1.615,80
IVA 22%	355,48

TOTALE	1.971,27
CAPITALE E SPESE	2.970,75

TOTALE GENERALE	4.942,02

Oltre a spese e diritti successivi occorrendi.

Trieste, 10 giugno 2026

avv. Gabriella Coslovich

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

A L L E G A T O I)

Certificati Stato di Famiglia

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

comune di trieste

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]
nata il [redacted] a [redacted]

NUBILE
alla data del 30/03/2026
ERA QUI RESIDENTE
e abitante in VIA PIER PAOLO VERGERIO 3

e la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione

[redacted] intestatario scheda
nata il [redacted] a [redacted]
NUBILE

[redacted]
nato il [redacted] a [redacted]
CELIBE

Esente da bollo
ai sensi dell'art.
16 CTU
allegato B, D.P.R. 26-10-1972 n. 642
e succ. mod.

D'ORDINE DEL SINDACO
Martina Prodi
ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

COMUNE DI TRIESTE - N. 403 -

TRIESTE, 03/06/2026

DIRITTI RISCOSSI
ESENTE
N. 5 T. ELE52
N.CERT. 4871243

Esente da imposta di bollo ad uso:

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

Grafiche E. GASPARI - Cadriano di G. (BO)

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

A L L E G A T O J)

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

ALLEGATO A)
al N. di Rep. 31226/8544

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

APE

N. DI IDENTIFICATIVO: 31178-2017-TS-APE-DEF VALIDO FINO AL: 20/10/2027

DATI GENERALI

Destinazione d'uso
- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1 (1)
E.1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato
- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 19

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☒ Riqualificazione energetica
- ☐ Altro: _____

Dati identificativi



Regione: Friuli Venezia Giulia
Comune: Trieste (TS)
Indirizzo: via Pier Paolo Vergerio 3
Piano: 5
Interno: ente W
Coordinate GIS: 45,642 N; 13,790 E

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1951
Superficie utile riscaldata (m²): 96.44
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 350.78
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

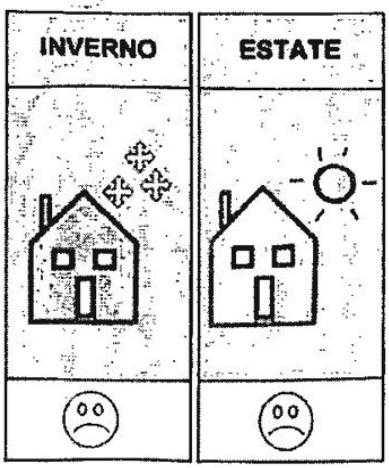
Comune catastale		L424 - ROZZOL			Sezione		D		Foglio		8		Particella		386/2	
Subalterni	da		a		da		a		da		a		da		a	
Altri subalterni	16															

Servizi energetici presenti
- ☒ Climatizzazione invernale
- ☐ Climatizzazione estiva
- ☐ Ventilazione meccanica
- ☒ Prod. acqua calda sanitaria
- ☐ Illuminazione
- ☐ Trasporto di persone o cose

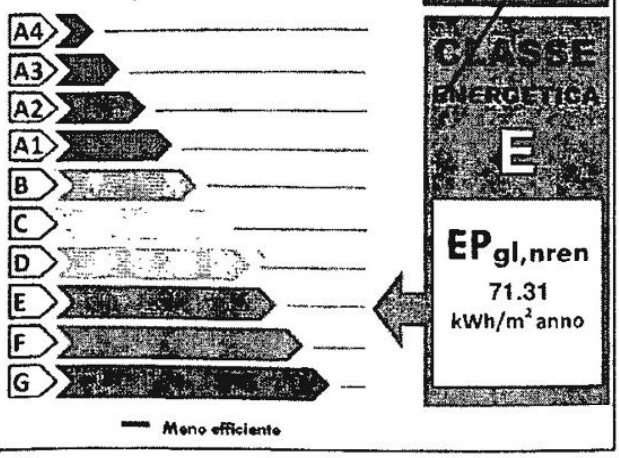
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 31178-2017-TS-APE-DEF VALIDO FINO AL: 20/10/2027

APE

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 un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	60 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 71.31
☒	Gas naturale	206 Nm³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☒	Gasolio e Olio combustibile	373 kg	
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 0.25
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 16.36
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

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/m² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
Ren3	sostituzione caldaia con una a condensazione	No	4	E ($EP_{gl,nren}$ 90.99 kWh/m² anno)	C $EP_{gl,nren}$ 42.44 kWh/m² anno
Ren1	isolamento pareti esterne condominiali	Si	21	D ($EP_{gl,nren}$ 82.18 kWh/m² anno)	

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	350.78	m^3
S – Superficie disperdente	80.47	m^2
Rapporto S/V	0.2294	
$EP_{H,nd}$	31.7	kWh/m^2anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0544	-
Y_{IE}	0.4212	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	1- Caldaia standard	1982	"-"	Gasolio e Olio combustibile	6.98	0.63	η_H	0.25	50.16
	2-								
Climatizzazione estiva	1-						η_C		
	2-								
Prod. acqua calda sanitaria	Scaldabagno a gas	2012	"-"	Gas naturale	23.70	0.71	η_W	0.00	21.15
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili	1-								
	2-								
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose	1-								
	2-								

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 31178-2017-TC-APE DEF VALIDO FINO AL 20/10/2027

APE

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.

La Legge di Stabilità 2017 conferma nella misura del 65% fino al 2021, la detrazione per chi investe nel miglioramento delle prestazioni energetiche della casa. Il bonus arriva al 70% per interventi su parti comuni di edifici condominiali, con un'incidenza superiore al 25% della superficie dell'edificio, arrivando al 75% per il miglioramento della prestazione energetica, sia invernale che estiva. Usufruendo delle suddette detrazioni si ridurranno i tempi di ritorno degli interventi raccomandati.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Laurea in Architettura Grazia Gambino / Architetto
Indirizzo	via di Basovizza 15 - 34151 Trieste
E-mail	graziagambino@tiscali.it
Telefono	347 2106142
Titolo	Laurea in Architettura
Ordine/Iscrizione	Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori - Provincia di Trieste - n. 637
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Grazia Gambino, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA: l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del richiedente.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' 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 e successive modifiche e integrazioni.

Data di emissione 20/10/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale Documento firmato digitalmente da Grazia Gambino

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 comma 3 e 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 e valido agli effetti dell'art. 21 comma 2 del medesimo decreto. Qualora stampato, il presente documento costituisce fedele riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da Grazia Gambino in data 20/10/2017 e depositato presso il Catasto regionale degli attestati di prestazione energetica e sostenibilità energetico ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia.

dott. arch. GRAZIA GAMBINO iscr. albo n. 637

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche 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 (EPgl,nren) : 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 necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da 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:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

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 utilizzato.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 31178-2017-TS-APE-DEF VALIDO FINO AL 20/10/2027

ALLEGATO APE

NOTE:

ALLEGATI ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- [x] Tracciato informatico : 31178-2017-TS-APE-DEF-tracciato.xml
- [ ] Relazione sui sopralluoghi effettuati
- [x] Fotografia dell'immobile : 31178-2017-TS-APE-DEF-foto.JPG
- [x] Libretto di centrale o di impianto : 31178-2017-TS-APE-DEF-libretto.pdf
- [ ] Planimetria di massima
- [ ] File originale di calcolo del software utilizzato
- [ ] Altro

[redacted]

Mathias Avian

Swann Avian

Jachio avian

Federico Avian

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 comma 3 e 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 e valido agli effetti dell'art. 21 comma 2 del medesimo decreto. Qualora stampato, il presente documento costituisce fedele riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da Grazia Gambino in data 20/10/2017 e depositato presso il Catasto regionale degli attestati di prestazione energetica e sostenibilità energetico ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia.

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

insiel

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

RICEVUTA DI DEPOSITO

Attestato di prestazione energetica (APE)

DATI IMMOBILE
Provincia Trieste
Comune TRIESTE cap 34138
Indirizzo: via Pier Paolo Vergerio 3
Piano 5 Interno ente W

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI
Sezione O
Foglio 8
Mappale 386/2
Sub
Subalterni
Altri subalterni: 18
Identificativo:

Si attesta che in data 20/10/2017 e' stato depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia il certificato codice **31178-2017-TS-APE-DEF**, con protocollo Insiel **TS1-REGAPE-2017-0030035** del 20/10/2017.

redatto da:
Certificatore: Grazia Gambino
Codice fiscale: GMBGRZ71A47F206B
Iscritto all'ordine/collegio: Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
Provincia: Trieste
Numero di iscrizione all'ordine/collegio: 637

[redacted]

Matthias Arian
Gramm Arian
Jodico aria
Jodico Arian

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c

A L L E G A T O K)

Documentazione fotografica



Facciate principali via Settefontane e via Vergerio





Atrio condominiale e vano scale

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



Facciata postica



Portone di ingresso



Corridoio di ingresso



Angolo cottura

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



Angolo cottura/Sala pranzo



Ripostiglio/Lavanderia



Disimpegno del wc



Locale bagno

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



Locale bagno



Modifiche improprie impianto idrico





Camera da letto matrimoniale (dettaglio porta di ingresso)

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



Soggiorno (in utilizzo come camera da letto)



Soggiorno (controcampo)

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



Nicchia ripostiglio in ingresso



Poggiolo su corte interna



Radiatori con termovalvole e contacalorie



Quadro elettrico generale

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c



Cantina

Firmato Da: GIANFRANCO BELTRAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 210bff211a7d8e63397b1626b039e86c