

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRIESTE
Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.E. 68/2023
G.E. Dott. Francesco Saverio Moscato

Promossa da CONDOMINIO DI VIA DEI GIULIANI 48
contro

BETTOSO Sarah e POLITTI Emanuele

Io sottoscritto geom. Armando SANSONE di CAMPOBIANCO, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare R.E. 68/2023, come da incarico allegato sub A), ho prestato giuramento il 09/01/2024.

RELAZIONE TECNICA

E' oggetto della presente relazione il seguente immobile: **alloggio sito al piano settimo della casa al civ. n. 48 di via dei Giuliani, con cantina al piano scantinato**, come di seguito descritto.

1. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato il giorno 20/02/2024 alla presenza del custode nominato, dott. Alessandro Lussi e della comproprietaria dell'immobile signora Sarah Bettoso.

2. SITUAZIONE IN ATTI - CENSIMENTO

2.1 UFFICIO TAVOLARE

P.T. 20551 di Trieste (visura aggiornata al 11/01/2024)

Ente indipendente costituito dall'alloggio sito al settimo piano della casa civ. n. 48 di via dei Giuliani costruita sulla P.T. 18402 di Trieste composto da due camere, una cameretta, una camera soggiorno, un camerino da bagno con cesso, un cucinino, un atrio, un corridoio, un ripostiglio, un terrazzino orlato in giallo e marcato "AV" nonché di una cantina segnata n.7.

Piano al G.N. 2132/1959

Pres. 27.04.1959 G.N. 2132

Si annota che con la proprietà di questo ente è inscindibilmente congiunta la proprietà di 25/1000 p.i. della P.T. 18402 di Trieste

Proprietà

Pres. 09.12.2013 G.N. 13216

In base alla compravendita dd. 03.12.2013, si intavola il diritto di proprietà di questo ente al nome di:

a) BETTOSO Sarah, nata a Trieste il 25.05.1980 con 1/2 p.i.



b) POLITTI Emanuele, nato a Gorizia il 21.07.1987 con 1/2 p.i.

Aggravi

Pres. 09.12.2013 G.N. 13217

PRINCIPALE

In base al mutuo dd. 03.12.2013 si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MANZANO (Udine) Società Cooperativa, con sede in Manzano, per complessivi € 180.000,00 di cui € 86.000,00 di capitale, interessi, spese e accessori come da titolo, a peso di questo ente e sue p.i.

ACCESSORIA: per le p.i. P.T. 18402 s.c.c.

Pende G.N. 11883/2023 accolto il 14.09.2022

Il Giudice Tavolare ordina

in C.C. di Trieste presso i seguenti immobili:

- P.T. 20551, C.T. 1 e sue p.i.

di iscritta ragione di Sarah Bettoso nata a Trieste il 25/05/1980 e Emanuele Politti nato a Gorizia il 21/07/1987, di ANNOTARE il pignoramento immobiliare promosso da Condominio in via dei Giuliani 48, Trieste, per l'esazione di € 7.449,94 oltre alle successive occorrenze come da titolo.

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	30	4188	7	1	A/3	3	5 vani	79 mq	529,37

Indirizzo: VIA DEI GIULIANI n. 48, Piano S1-7

Intestazione attuale immobili:

BETTOSO Sarah C.F. BTTSRH80E65L424O nata a TRIESTE (TS) il 25.05.1980 - proprietà 1/2

POLITTI Emanuele C.F. PLTMNL87L21E098G nato a GORIZIA (GO) il 21.07.1987 - proprietà 1/2

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.

La **planimetria catastale in atti** è quella del primo censimento del 1961 **non corrisponde allo stato attuale** in quanto non vi sono riportate le modifiche eseguite nel 2013 descritte nei seguenti capitoli. Si rende quindi necessario il deposito di una denuncia di variazione catastale, il cui costo sarà considerato nella valutazione finale.

5. DESCRIZIONE DEL BENE



L'immobile oggetto di stima è costituito da un alloggio sito al settimo piano dello stabile civ. n. 48 di via dei Giuliani. La zona è residenziale, ubicata nel rione di San Giacomo, ben servita da attrezzature, servizi e mezzi pubblici.

L'**edificio**, ultimato nel 1959, è ordinato complessivamente su piano terra, piano seminterrato e 7 livelli superiori. Le caratteristiche strutturali sono tipiche dei grandi fabbricati condominiali del periodo, ovvero struttura portante mista in cemento armato; e muratura, solai interpiano e di copertura in laterocemento; tetto piano.

L'aspetto architettonico è semplice.

L'edificio è interessato da un intervento di efficientamento energetico nell'ambito del Superbonus 110%, articolo 119 del decreto legge n. 34/2020 (decreto Rilancio)

L'**alloggio** ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 73,52 mq più un poggiolo sul retro di 4,60 mq ed una cantina nello scantinato di 7,30 mq; la superficie commerciale complessiva (Superficie Interna Lorda ragguagliata) si assume pari a 75,30 mq. L'altezza interna è di circa m 2,80. La distribuzione interna originale è stata modificata mediante eliminazione di alcune tramezzature nella zona giorno per cui l'appartamento si trova oggi così formato: ingresso che da direttamente su una zona pranzo con angolo cottura e direttamente collegata con il salotto; due camere da letto, bagno w.c. ripostiglio e poggiolo.

L'appartamento è stato oggetto di un intervento di manutenzione nel 2013, contestualmente alla realizzazione delle modifiche interne, e conseguentemente Le finiture sono abbastanza recenti come desumibile dalla documentazione fotografica.

I serramenti di finestra sono in alluminio o pvc con vetrocamera e dotati di serrande avvolgibili.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con conta-calore e termosifoni in ghisa con testine termostatiche.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da una specifica caldaietta a gas

Le condizioni generali di manutenzione sono discrete.

L'appartamento è completamente arredato, pieno di suppellettili, e risulta attualmente abitato dalla proprietaria e dai suoi due figli.

Per le caratteristiche specifiche si faccia riferimento alla documentazione fotografica. Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti per cui gli stessi (tutti) dovranno essere soggetti a controllo per verificarne la conformità alle attuali normative.

La **cantina** ha una superficie interna lorda (SIL) di circa 7,20 mq, l'altezza interna è indicata in metri 2,10; si tratta di un vano con delimitazione in muratura e porta in reticolato di ferro.

6. RESIDENZA



Come risulta dalla mail dell'Ufficio certificazioni del Comune di Trieste allegato sub G) gli esecutati risultano residenti presso l'immobile oggetto del pignoramento già dalla data della notifica.

7. GODIMENTO DEI BENI

L'Agenzia delle Entrate con nota prot. 3485 dd. 18/01/2024, trasmessa via mail in data 29/01/2024 ha comunicato che non risultano stipulati contratti di locazione, leasing o comodato relativi l'immobile in oggetto.

8. SITUAZIONE URBANISTICA

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967

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

Licenza Edilizia prot. corr. 563/1-57 dd. 14/09/1957;

Licenza Edilizia prot. corr. 563/7-57 dd. 26/08/1958 per modifica dei poggioli;

Certificato di Agibilità prot. corr. 563/9-57 dd. 03/07/1959.

Risulta inoltre depositata in data 20/12/2023, dagli attuali proprietari, una comunicazione per la realizzazione di modifiche interne, alla quale il Comune di Trieste risponde, con nota del 27/12/2023 prot.corr. 31/1023-2/2013, indicando che per le opere citate non vi è necessita di effettuare comunicazione ai sensi dell'art. 16 della L.R. 19/2009 e s.m.i.

9. CONDONO EDILIZIO

Non risultano pratiche di Condono Edilizio

10. REGOLARITÀ EDILIZIA

La situazione attuale dell'immobile non è conforme alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio in quanto è stato eliminato l'ambiente antibagno.

Per sanare la situazione sarà necessario installare una porta nella posizione indicata in tratteggio rosso nella planimetria allegata e di un tanto terrò conto nella valutazione.

11. PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

Non risultano provvedimenti sanzionatori pendenti emessi dal comune ex L. 47/85 e seguenti.

12. DIRITTI

Non sono risultati diritti specifici sul bene.

13. SPESE CONDOMINIALI

L'Amministrazione Area Immobiliare mi ha fornito la seguente posizione relativa all'immobile:

- Importo annuo spese condominiali di gestione e manutenzione(sulla base del preventivo esercizio 01/05/2023-30/04/2024) euro 2.056,39;
- spese arretrate negli ultimi due anni di gestione euro 6.022,02;



- Spese straordinarie di riqualificazione energetica edificio Superbonus 110% e restauro edilizio rimanenti a seguito cessione credito fiscale euro 365,02 scadenza 15/02/2024 ed euro 243,35 scadenza 15/03/2024
- Spese straordinarie oneri finanziari euro 540,42 scadenza 05/04/2024.

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 7

Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani

Rendita catastale € 529,37

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 Valutatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di valutazione in data 20/02/2024
- I sopralluoghi di verifica sono stati svolti per quanto visibile ed accessibile.
- Non sono state condotte prove distruttive o prove di verifica degli impianti e delle canne fumarie.

18.2 CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E CRITERIO DI STIMA

Si tratta di un alloggio di taglia medio piccola ma dotato di due distinte camere da letto ed una buona zona giorno abitabile, posto in un contesto di edilizia economica ed ubicato in una zona in cui il mercato immobiliare è molto attivo per questa tipologia edilizia.

In sostanza penso che il bene costituisca una tipologia abbastanza richiesta e quindi facilmente collocabile in tempi brevi sul mercato immobiliare.

Considerato che nella zona è anche molto florido il mercato degli affitti sotto l'aspetto metodologico ho deciso di calcolare il valore applicando il **Metodo Finanziario (Income Approach)**. Per l'applicazione del metodo, tramite un'analisi delle offerte per immobili di tipologia simile, ho individuato un canone d'affitto pari a 680 euro/mese, per l'immobile non arredato, tenendo in considerazione le condizioni di manutenzione e le



caratteristiche generali del bene.

Per completezza riporto la definizione della metodologia, Metodo finanziario (Income Approach): *Il metodo finanziario comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier) che esprime il numero di volte per il quale il valore è maggiore del reddito dell'immobile.*

18.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

L'applicazione del **Metodo Finanziario**, è illustrato nella tabella A1 allegata, ed ha generato il seguente valore

Metodo Finanziario: valore alloggio = € 141.852,67

Conseguentemente determino il valore di vendita del lotto al netto dei costi per adeguamenti e per assenza di garanzia nell'ambito della presente procedura di vendita forzata:

<u>Valore di mercato</u>	€	<u>141.852,67</u>
detrazione per vendita in assenza di garanzia 5%	- €	7.092,63
spese condominiali pregresse	- €	6.630,39
ripristino regolarità edilizia – separazione antibagno	- €	2.100,00
deposito denuncia di variazione catastale	- €	690,00
<u>attestato prestazione energetica</u>	- €	<u>250,00</u>
Valore di vendita forzata	€	125.089,65

Nota: nel conteggio non sono considerati gli oneri finanziari relativi alla pratica di Superecobonus, non ancora scaduti. Per una esatta valutazione della spesa condominiali da portare in detrazione (anche in considerazione della cessione del credito) bisognerà fare riferimento all'Amministrazione Stabili.

In conclusione per la vendita forzata dell'immobile in oggetto risulta un valore di stima pari ad arrotondati

euro 125.000,00
(euro centoventicinquemila/00)

19. IMPOSTA DI REGISTRO IN REGIME AGEVOLATO

Classamento: Z.C. 1, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 5 vani, **R.C. € 529,37**

Acquisto come prima casa per l'alloggio:

R.C.€ 529,37 x 115,50 = valore fiscale € 61.142,24

Acquisto come seconda casa:

R.C.€ 529,37 x 126,00 = valore fiscale € 66.700,62

Trieste, 26 febbraio 2024



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) stralcio del piano in atti tavolari;
- D) visura, planimetria catastale e estratto mappa;
- E) documentazione fotografica;
- F) atto di provenienza.
- G) comunicazione Richiesta Certificati – Comune Trieste

\\NAS\Sansone\Public\02 LAVORI\03_Tribunale di Trieste\1 ESECUZIONI IMMOBILIARI\RE 68 -2023 VIA GIULIANI 48\RE 68-2023 perizia.odt



VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO FINANZIARIO

(direct capitalization)

ALLOGGIO VIA DEI GIULIANI 48 - SUB 7 – settimo piano

1 Reddito lordo annuo (R_{la})

canone di locazione	€ / mq. mese	Superficie mq.	canone lordo mensile	reddito lordo annuale (R _{la})
IPOZZATO	9,03	75,30	680,00	8.160,00
DA CONTRATTO				
Il canone annuo reale / ridotto sulla base di rilevazioni di mercato è pari ad Euro:				8.160,00

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 rilevazioni di mercato

Valore al mq. max	Sup. mq.	Valore max.
2200,00	75,30	165.660,00
Valore al mq. min.		Valore min.
1100,00	75,30	82.830,00

REDDITO LORDO ANNUALE

Valore locazione (€/mq. mese) max	Superficie mq.	Locazione max	mensile
10,00	75,30	€ 9.036,00	€ 753,00
Valore locazione (€/mq. mese) min		Locazione min	
6,50	75,30	€ 5.873,40	€ 489,45

r_{medio}

6,00%

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

1,50%

per cui si avrà:

r _{min}	6,00%	-1,50%	4,50%
r _{max}	6,00%	1,50%	7,50%

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

GRM max = 1 / r_{min} = $\frac{1}{4,50\%}$ = 22,2222222

GRM min = 1 / r_{max} = $\frac{1}{7,50\%}$ = 13,3333333

GRM medio = (GRM max + GRM min) x ½ = 17,7777778



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:

$(GRM_{max} - GRM_{min}) / 2$

valore max /- **4,444444444** ◀

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	-0,10	0,44444
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,00	0,00	0,22222
	3	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,00	-0,60	1,11111
Unità Immobiliare	4	Livello di piano	0,30	0,00	1,11111
	5	dotazione impiantistica	0,00	0,00	0,22222
	6	Distribuzione degli spazi interni	0,00	0,00	0,33333
	7	Età immobile	0,00	0,00	0,33333
	8	Grado di conservazione e manutenzione	0,00	0,00	0,66667
Somma delle influenze			0,30	-0,70	4,44444

Per cui si avrà:

$$GRM = GRM_{medio} + \sum (A) - \sum (D) = 17,3777777777778$$

E Determinazione di saggio di capitalizzazione

$$r = 1/GRM = \frac{1}{17,3777777777778} = 5,75\%$$

3 Determinazione del valore (V) per capitalizzazione del reddito

$$V = R/a/r$$

VALORE	=	8.160,00	=	EURO	141.802,67
		5,75%			



ALLEGATO A1

TABELLA APPLICAZIONE METODO
DI STIMA (METODO FINANZIARIO)



ALLEGATO A

COPIA INCARICO





TRIBUNALE DI TRIESTE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare

in relazione alla procedura esecutiva in epigrafe, promossa da CONDOMINIO DI
VIA GIULIANI 48 contro SARAH BETTOSO + 1,

vista la tempestiva istanza di vendita depositata il 14.11.2023;

esaminata la documentazione, 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. Antonino Papa

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 precedenti 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 27/03/2024 alle ore 09:15 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;

A S S E G N A

in caso di espropriazione di bene indiviso al creditore procedente termine sino al 31.01.2024 per la notifica al comproprietario e ai creditori iscritti di quest'ultimo dell'avviso di comparizione ex art. 180, II° comma disp. att. c.p.c.;

O R D I N A

al debitore esecutato di depositare il rendiconto, la documentazione relativa alla concessione di licenza edilizia ovvero alla formulazione di domanda di condono allo stato non definita, certificato di abitabilità o agibilità dell'immobile pignorato;

A V V E R T E

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

M A N D A

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

Trieste, 13/12/2023

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesco Saverio Moscato



Visto,

designa in sostituzione il nuovo esperto nella persona del geom. Armando Sansone di Campobianco.
08/01/2024



TRIBUNALE DI TRIESTE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva promossa da:

CONDOMINIO DI VIA GIULIANI 48

contro

R.E. 68/2023

SARAH BETTOSO + 1

* * *

Il sottoscritto geom. Antonino Papa, nominato esperto stimatore nella procedura in oggetto con provvedimento del G.E. **Dott. Francesco Saverio Moscato** d.d. 13/12/2023, si vede costretto a chiedere all'ill.mo G.E. che voglia esonerarlo dall'incarico, a causa di un forte carico di impegni lavorativi che gli impedisce di assolvere al compito assegnatogli.

Trieste, 19 dicembre 2023

Con osservanza

lo Stimatore

geom. Antonino PAPA

(firmato digitalmente)



R.G.E. n. 68 /2023



TRIBUNALE DI TRIESTE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

DICHIARAZIONE ACCETTAZIONE INCARICO

Il giorno 09/04/2024 l'esperto SANSONE ARMANDO 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

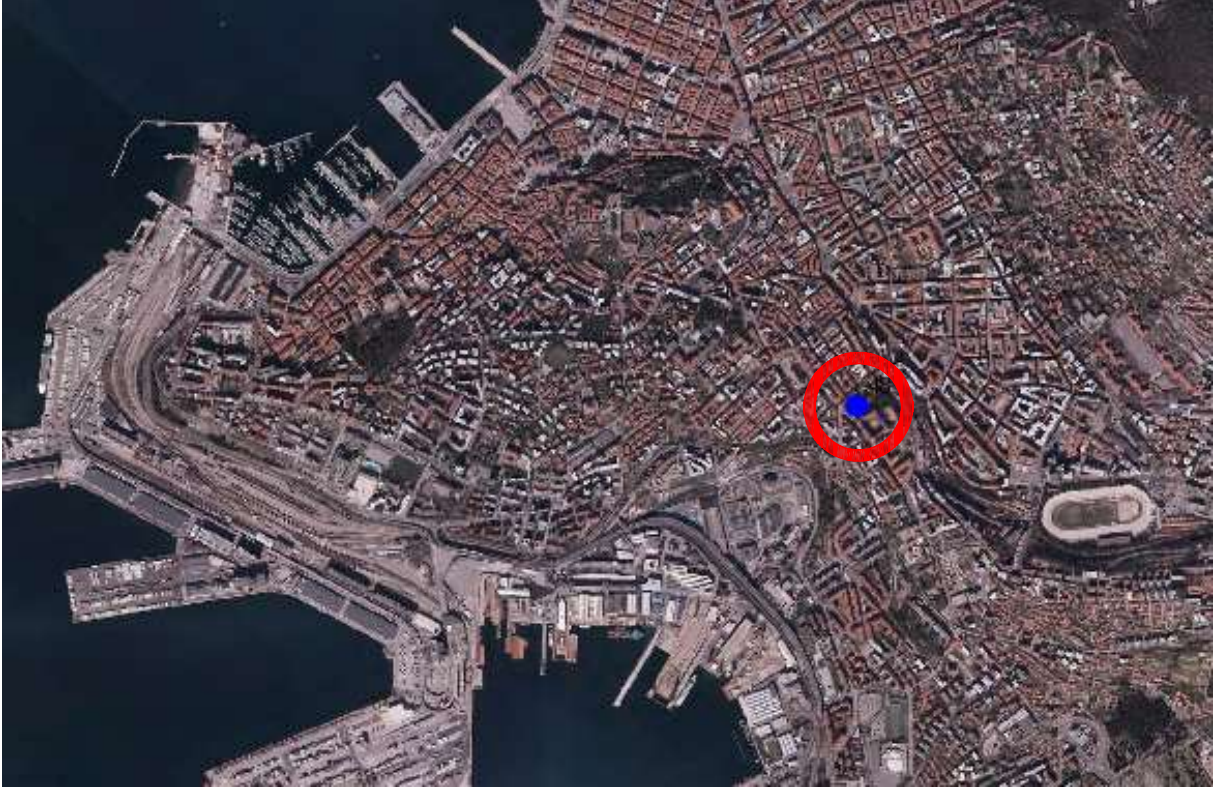
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sansone Armand'.



ALLEGATO B

INQUADRAMENTO





ALLEGATO C

STRALCIO DEL PIANO TAVOLARE IN ATTI SUB G.N. 2132/1959



Figura conforme alla mappa in alti
Scala 1:720

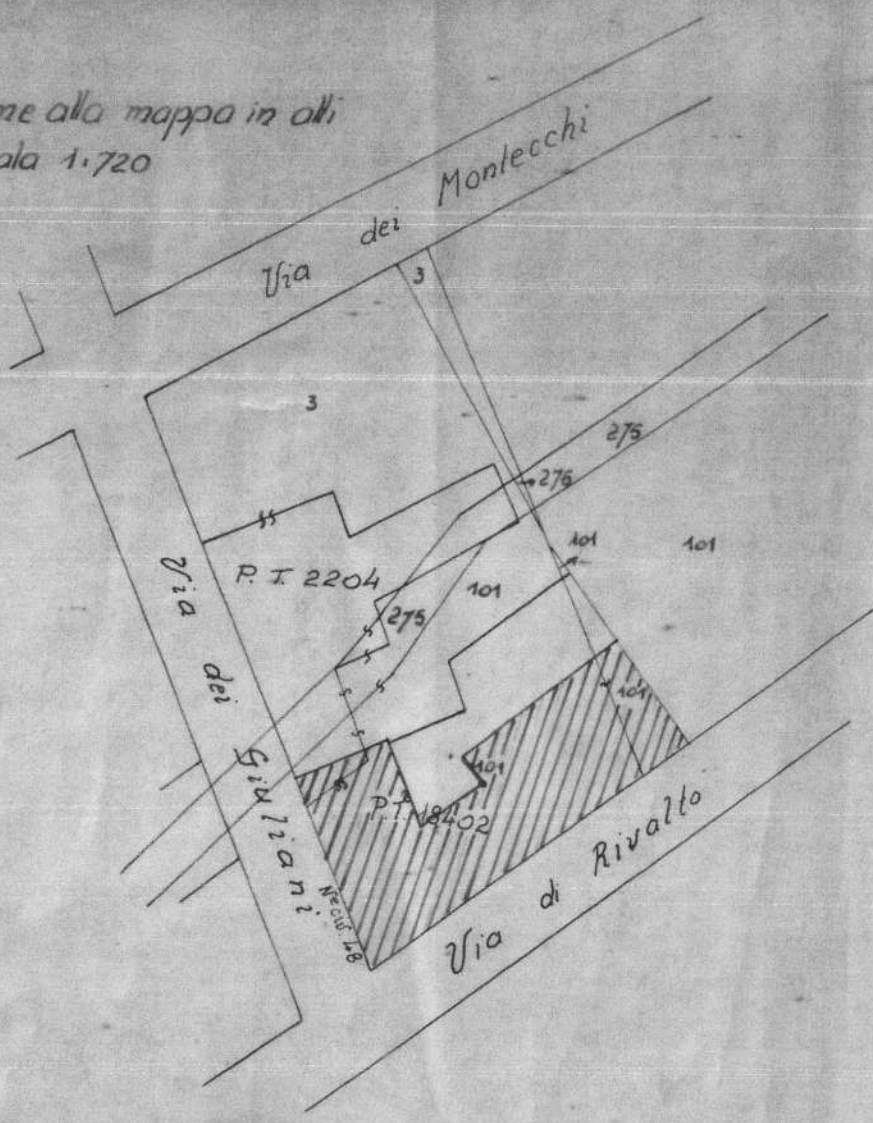


Figura conforme alla mappa catastale

Scala 1:1000

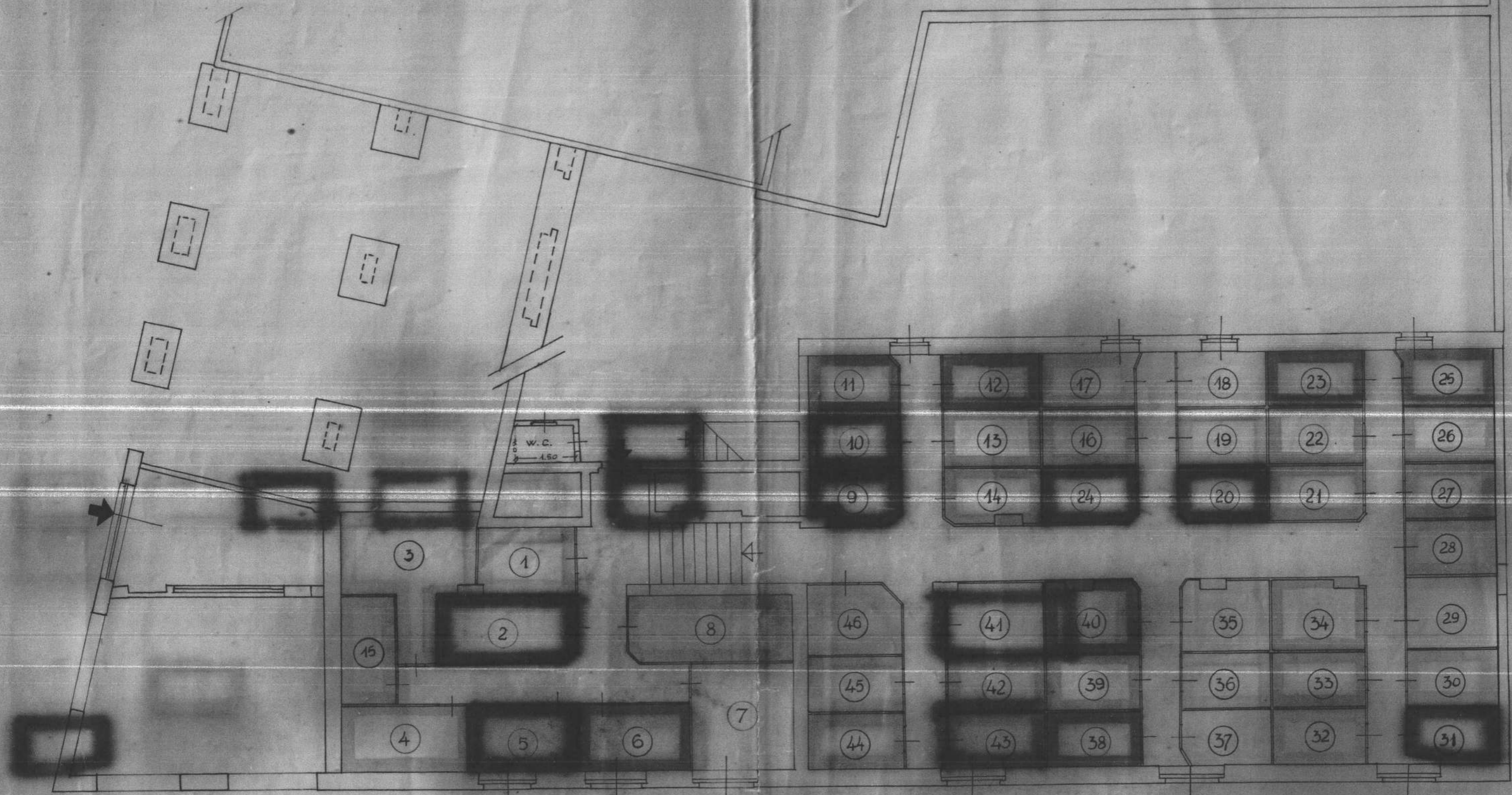
F.M. 30 - No. Boll. 34 - 21/8/1957

3161
1000 =

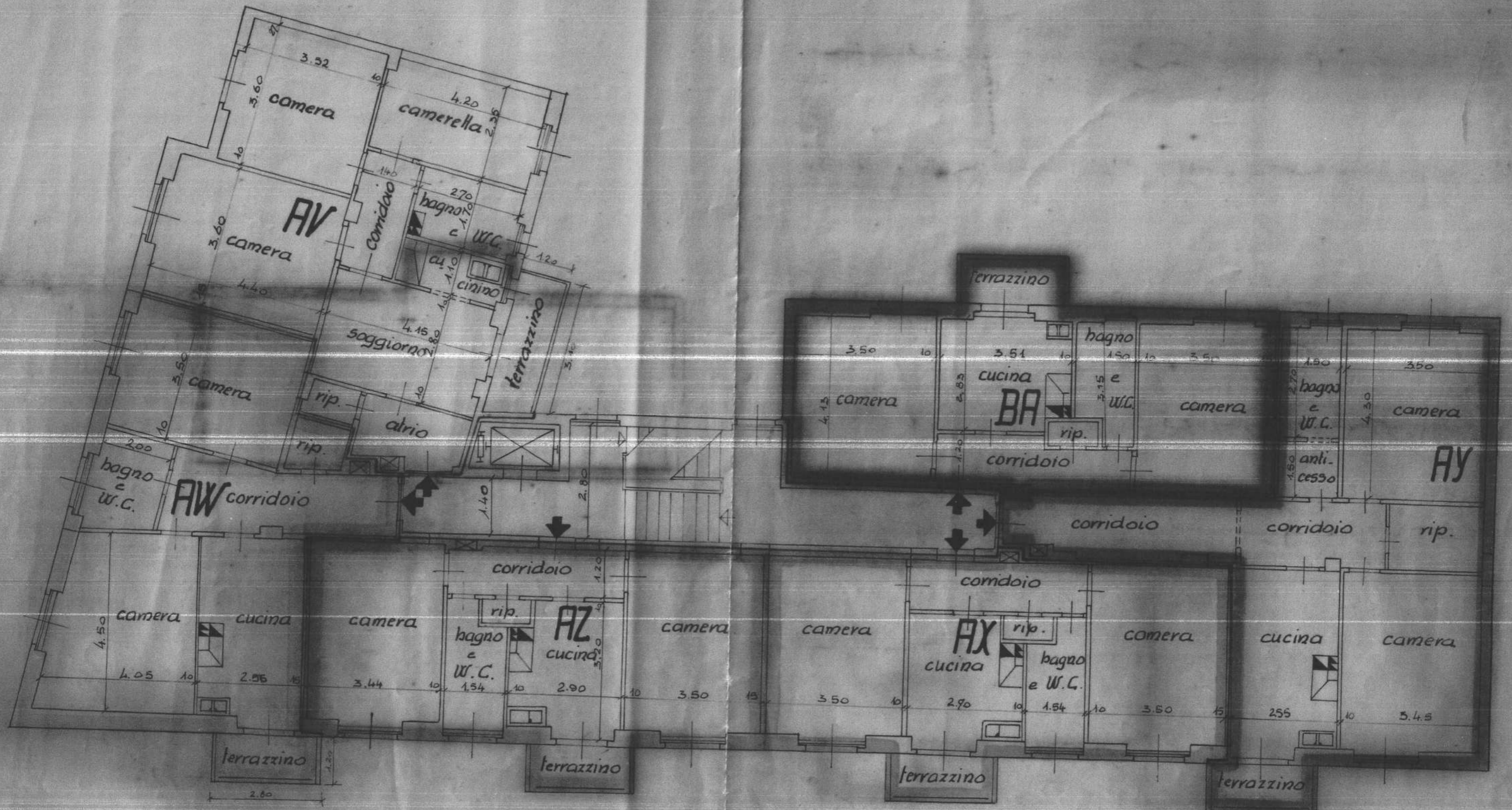


Scala 1:100

Pianta delle cantine



Piano Seltimo



ALLEGATO D

VISURA CATASTALE
PLANIMETRIA CATASTALE
ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/01/2024

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

Sez. Urb. V Foglio 30 Particella 4188 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: Euro 529,37

Zona censuaria 1,

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

Indirizzo: VIA DEI GIULIANI n. 48 Piano S1 - 7

Dati di superficie: Totale: 80 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 79 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/04/2008 Pratica n. TS0082049 in atti dal 29/04/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 34347.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di TRIESTE (L424) (TS)
Sez. Urb. V Foglio 30 Particella 4188 Subalterno 7

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
29/04/2008 Pratica n. TS0082049 in atti dal 29/04/2008
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
34347.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRIESTE (L424A) (TS)
Foglio 30 Particella 4188

> **Indirizzo**

VIA DEI GIULIANI n. 48 Piano S1 - 7

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
29/04/2008 Pratica n. TS0082049 in atti dal 29/04/2008
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
34347.1/2008)



Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 529,37**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
29/04/2008 Pratica n. TS0082049 in atti dal 29/04/2008
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.
34347.1/2008)

> Dati di superficie

Totale: **80 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **79 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/05/1961, prot. n. 6980000

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

- > **1. BETTOSO Sarah**
(CF BTTSRH80E65L424O)
nata a TRIESTE (TS) il 25/05/1980
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)
- > **2. POLITTI Emanuele**
(CF PLTMNL87L21E098G)
nato a GORIZIA (GO) il 21/07/1987
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/12/2013 Pubblico ufficiale DEI ROSSI
FURIO Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 100311 -
COMPRAVENDITA (Registrazione ai soli fini fiscali, in
attesa di decreto tavolare) Nota presentata con Modello
Unico n. 42652.1/2013 - Pratica n. TS0137895 in atti
dal 09/12/2013

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



MODULARIO
F. - Cat. S. 7. - 218



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

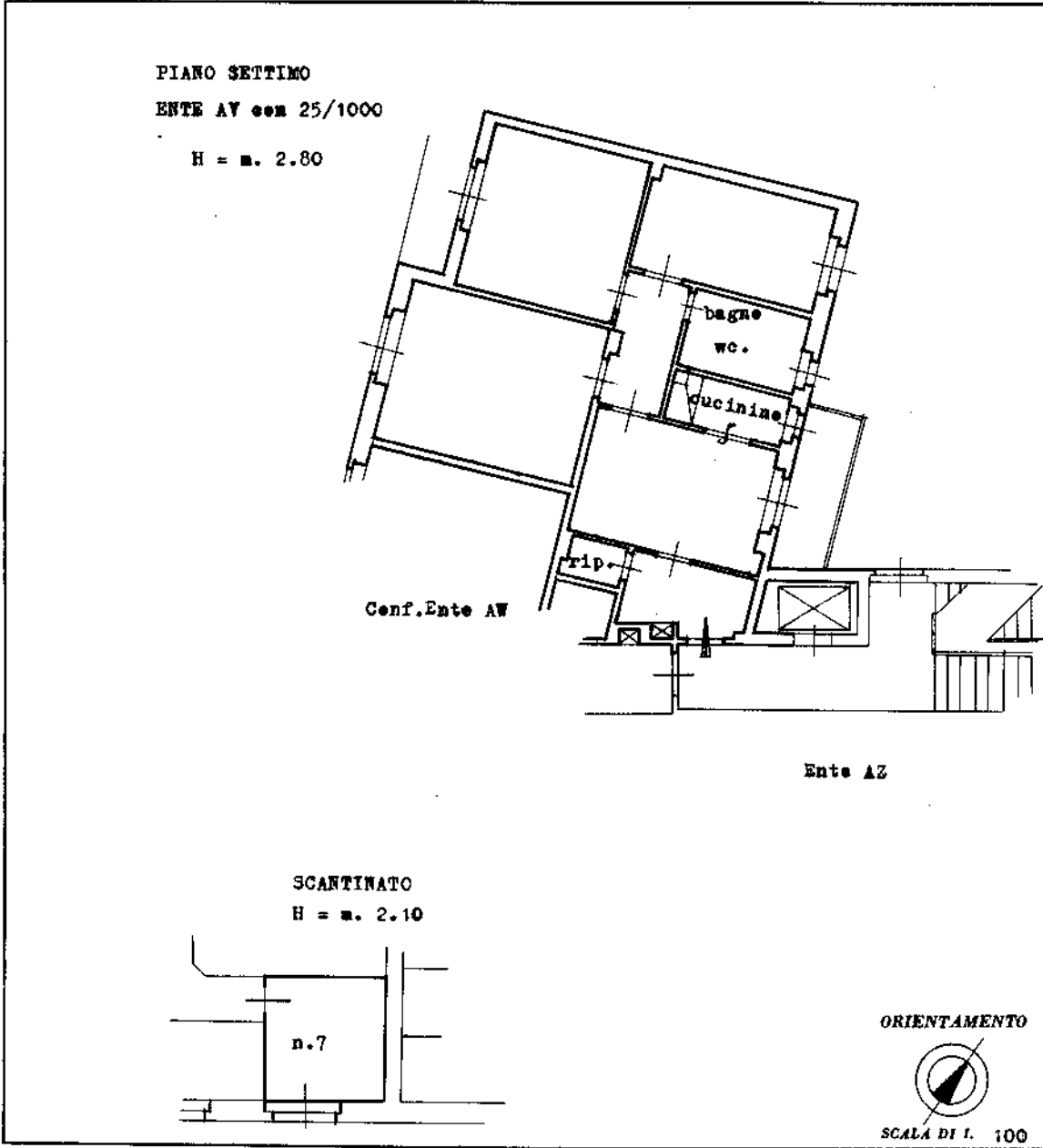
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 658)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRIESTE Via Giuliani n. 48
Ditta VETTORATO Edeardo (Bevelenta 6.1.1916)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRIESTE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **16 MAG 1961**

PROT. N° **0780**
7891

Compilata dal Dott. Architetto
FOGAR Luigi
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de gli Architetti
della Provincia di Trieste

DATA 12 maggio 1961

Firma: Luigi Fogar

Ultima planimetria in atti

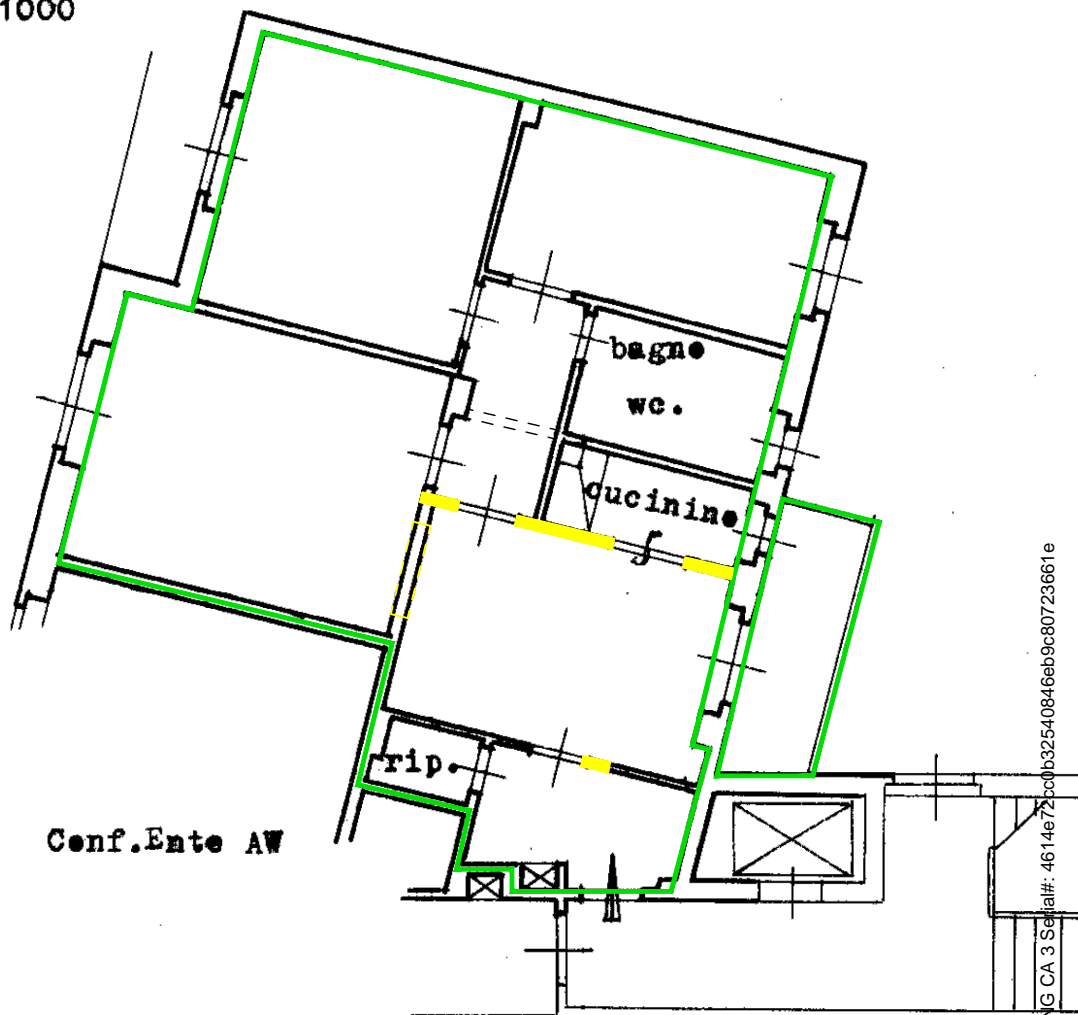


Planimetria catastale con l'evidenza delle modifiche eseguite scala 1:100

PIANO SETTIMO

ENTE AV con 25/1000

H = m. 2.80

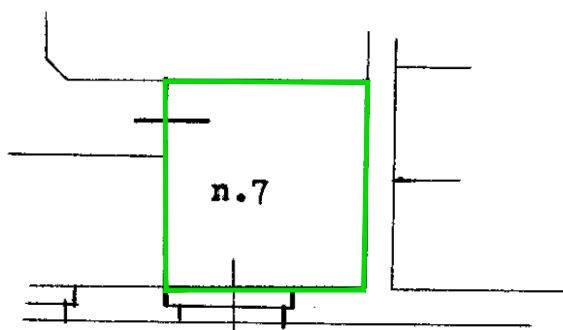


Conf. Ente AV

Ente AZ

SCANTINATO

H = m. 2.10



ORIENTAMENTO



SCALA DI

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

16 MAG 1961

Compilata dal Dott. Architetto

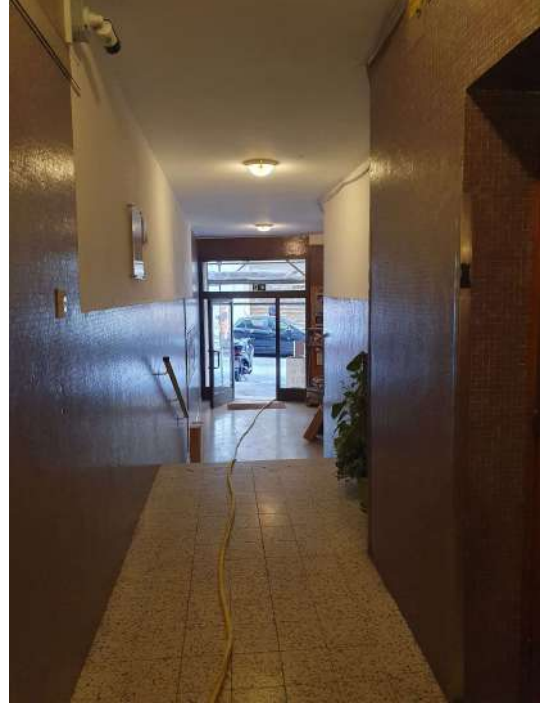
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FOGAR Luigi

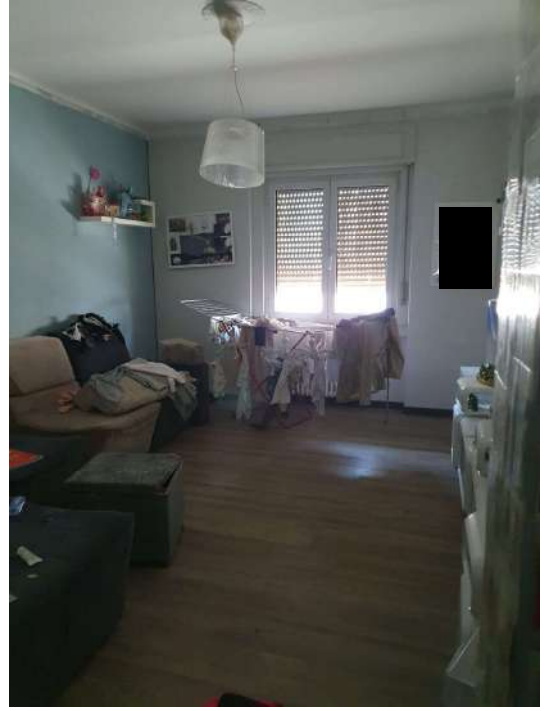
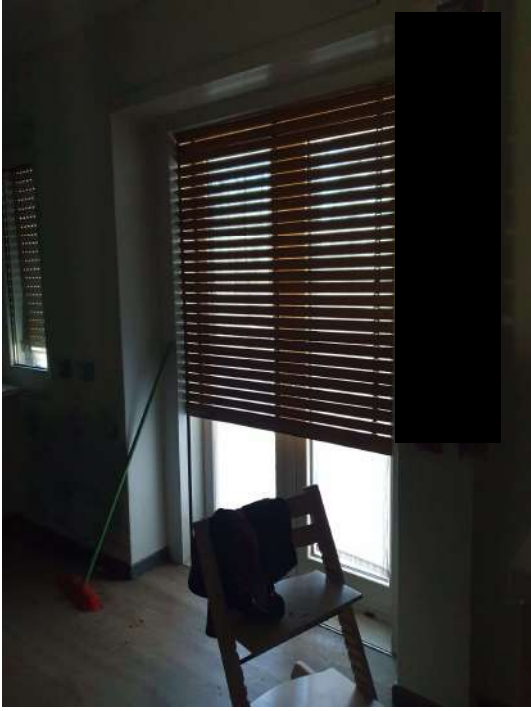
Firma del Dr. SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Scatola#: 4614e72cc0b32540846eb9c80723661e

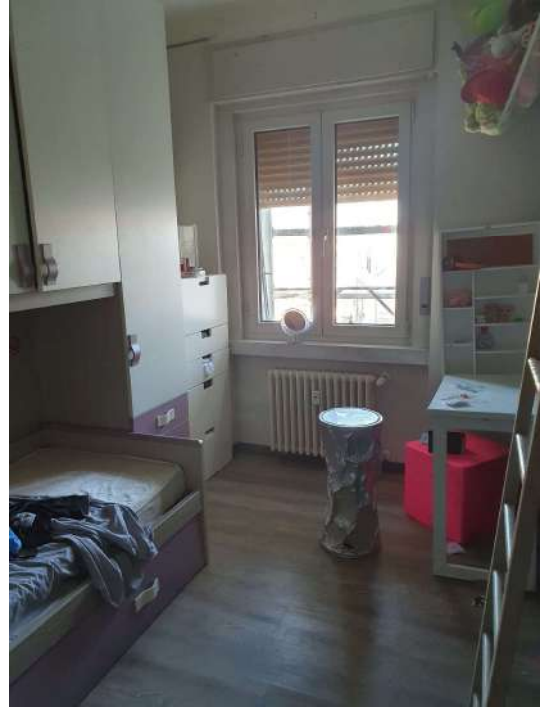
ALLEGATO E

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









ALLEGATO F

ATTO DI PROVENIENZA



IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE



Studio Notarile
Dott. Furio Dei Rossi
Dott. Giuliano Chersi

H7354

Repertorio n. 100311 Raccolta n. 29854

COMPRAVENDITA

Tra i contraenti:
- Edoardo VETTORATO, nato a Trieste il giorno 1 gennaio 1944, residente a Trieste, via Pietro Mascagni n.1, codice fiscale VTT DRD 44A01 L424Y; per brevità "parte venditrice",
- Sarah BETTOSO, nata a Trieste il giorno 25 maggio 1980, residente a Trieste, via dell'Industria n.18, codice fiscale BTT SRH 80E65 L4240;
- Emanuele POLITTI, nato a Gorizia il giorno 21 luglio 1987, residente a Trieste, via dell'Industria n.18, codice fiscale PLT MNL 87L21 E098G; per brevità "parte acquirente";
si conviene quanto segue:

VENDITA

Articolo 1 Il Signor Edoardo VETTORATO vende ai Signori Sarah BETTOSO ed Emanuele POLITTI che acquistano, in parti uguali tra loro, l'immobile descritto in calce.

PREZZO

Articolo 2 Il prezzo è stato convenuto in Euro 86.000,00 (ottantaseimila virgola zero zero).

PAGAMENTO

Articolo 3 Il prezzo è stato interamente pagato con il ricavo di un mutuo che viene stipulato con la Banca di Credito Cooperativo di Manzano contestualmente alla presente compravendita; la parte venditrice rilascia pertanto quietanza di saldo alla parte acquirente.

Articolo 4 La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 35 COMMA 22 D.L. 223/2006

Articolo 5 Ai sensi del D.P.R. 445/2000 articoli 46 e seguenti, consapevoli delle sanzioni anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006, le parti contraenti dichiarano:

- a) che il prezzo sopra indicato è stato pagato:
 - per Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) con assegno circolare di data 3 dicembre 2013, numero SE-4020979776-08, emesso da Banca di Manzano;
 - per Euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) con assegno circolare di data 3 dicembre 2013, numero SE-4020979786-05, emesso da Banca di Manzano;
- b) che non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

BASE IMPONIBILE

Articolo 6 La parte acquirente richiede che la base imponibile del presente atto, al fine dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e per ogni altro effetto di legge, sia costituita dal valore dell'immobile deter-



TS 13216/2013 TMOLO 1
997201312162001

Firmato Da: SANUSO... MPIOBIANCO ARMANO... ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72cc0b32540846eb9c80723661e

minato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 131/1986 - pari ad Euro 61.142,24 (sessantunomilacentotrentadue virgola ventiquattro) - dichiarando a tal fine che trattasi di cessione di immobili ad uso abitativo a persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.-----

-----MODALITA'-----

Articolo 7 La vendita avviene a corpo e non a misura, con ogni diritto e ragione inerente, nello stato di fatto in cui l'immobile si trova, come visitato e gradito.-----

Articolo 8 L'immobile verrà consegnato alla parte acquirente in data odierna, libero da persone e cose.-----

-----GARANZIE-----

Articolo 9 La parte venditrice garantisce sotto le responsabilità di legge che l'immobile è di sua esclusiva proprietà, libero da ipoteche ed oneri di qualsiasi genere, ad eccezione di eventuali servitù condominiali tavolarmente iscritte o di fatto esistenti.-----

Articolo 10 La parte venditrice presta le garanzie di legge per tutti i casi di evizione, spoglio, danno e molestia.-----

-----LEGGE N. 151/1975 (DIRITTO DI FAMIGLIA)-----

Articolo 11 La parte venditrice dichiara di avere l'assoluta disponibilità dell'immobile, anche ai sensi del vigente diritto di famiglia.-----

Gli acquirenti dichiara di essere entrambi di stato civile libero.-----

-----LEGGE N. 47/1985 (SITUAZIONE URBANISTICA)-----

Articolo 12 La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 del D.P.R.445/2000 (T.U. in materia di documentazione amministrativa), consapevole delle conseguenze penali previste in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti dall'art.76 del citato D.P.R., dichiara ai sensi dell'art.40, comma 2, della L.47/1985, che la costruzione dell'edificio di cui è parte l'immobile in oggetto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967; dichiara altresì la parte venditrice che per l'edificio in oggetto è stata rilasciata la certificazione di abitabilità con atto Ufficio tecnico, prot. corr. 563/9-1957 di data 3 luglio 1959.-----

La parte venditrice dichiara inoltre, ai fini di cui all'articolo 41 della L.47/1985, per quanto a sua conoscenza:-----

- che in relazione alla porzione di fabbricato oggetto del presente atto non sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori citati nel predetto articolo riguardanti opere abusive;-----

- che comunque non sono state realizzate opere o modifiche che non siano state debitamente autorizzate o regolarizzate.-----

-----SICUREZZA DEGLI IMPIANTI-----

Articolo 13 Le parti convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti posti al servizio degli immobili oggetto del presente atto alla vigente normativa in materia di sicurezza; conseguentemente la parte acquirente esonera la

parte venditrice dall'obbligo della consegna della relativa documentazione amministrativa e tecnica.-----

La parte venditrice garantisce comunque il normale funzionamento di tutti gli impianti posti a servizio degli immobili oggetto del presente atto.-----

-----CERTIFICAZIONE ENERGETICA (D.Lgs.192/2005)-----

Articolo 14 In conformità all'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 192/2005 - come modificato dalla L. 90/2013 di conversione del D.L. 63/2013 - la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di Certificazione Energetica relativo all'unità immobiliare oggetto del presente atto redatto dal geom. Alessandro Paolini in data 20 novembre 2012, che si allega al presente atto sotto la lettera "A".-----

La parte acquirente dichiara altresì di essere edotta che il suddetto Attestato ha una validità massima di dieci anni a partire dal suo rilascio e deve essere aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.--
La Parte venditrice dichiara che il detto Attestato di Certificazione Energetica è pienamente valido ed efficace e non risulta decaduto per cause sopravvenute.-----

-----EFFETTI DEL TRASFERIMENTO-----

Articolo 15 Il trasferimento della proprietà e del possesso dell'immobile avviene con la firma del presente atto per ogni effetto, utile ed oneroso.-----

La parte venditrice garantisce di aver regolarmente corrisposto le spese condominiali e che a tutt'oggi non sono state assunte deliberazioni condominiali concernenti interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione sull'immobile in oggetto, i cui oneri ricadrebbero comunque sulla parte venditrice medesima.-----

Le parti si danno atto che i danni causati al tetto dell'edificio da raffiche di bora restano pro quota a carico della parte venditrice salvo diritto di rivalsa verso i responsabili.-----

Si danno reciprocamente atto le parti che ai sensi dell'art.63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, così come modificato dall'art.18 della Legge 220/2012, il cedente di un'unità immobiliare resta obbligato solidalmente con l'avente causa per gli oneri condominiali maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministrazione del condominio copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.-----

-----ELEZIONE DI DOMICILIO-----

Articolo 16 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 123 bis della Legge Tavolare le parti eleggono domicilio presso lo studio notarile del Notaio che autenticherà il presente atto e lo nominano domiciliatario per la notificazione, presso l'Ufficio Tavolare di Trieste, del decreto di accoglimento della



relativa domanda di intavolazione.

-----RAPPORTO DI PARENTELA O DI CONIUGIO-----

Articolo 17 I contraenti dichiarano che non vi è rapporto di parentela in linea retta o di coniugio tra la parte venditrice e la parte acquirente.

-----CITTADINANZA-----

Articolo 18 La parte acquirente dichiara di essere di cittadinanza italiana.

-----REGIME TRIBUTARIO-----

Articolo 19 Ai fini dell'applicazione dell'articolo 1, comma primo, quarto periodo della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 - come modificato dalla L. 549/1995 - imposta di registro 3% ed imposte ipotecaria e catastale in misura fissa:

a) la parte acquirente dichiara:

- di essere residente nel Comune ove è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare, neppure per quote, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione - nel territorio nazionale italiano - acquistati con le agevolazioni per l'acquisto della cosiddetta "prima casa" previste dall'articolo 1 sopracitato o dalle norme indicate nella nota II bis all'articolo stesso;

b) entrambe le parti dichiarano che trattasi di casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969 (Gazzetta Ufficiale n. 218/1969).

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di ritrasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile in oggetto prima di cinque anni, sono dovute per il presente atto le imposte nella misura ordinaria, con una soprattassa del 30% (trenta per cento), oltre agli interessi di mora, salvo che entro un anno dalla alienazione dell'immobile oggi acquistato non riacquisti altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

-----AGEVOLAZIONI (Legge 448/1998)-----

Articolo 20 L'acquirente Signorina Sarah BETTOSO richiede ai sensi dell'articolo 7 della L. 448/1998 di detrarre dall'imposta di registro dovuta pro quota per il presente atto, l'imposta di registro a suo tempo pagata per l'acquisto dell'immobile sito in Trieste, via del'Industria n.18, costituente la Partita Tavolare 1785 di Chiarbola e dichiara:

1) di avere acquistato l'immobile di cui sopra con atto di data 21 ottobre 2005, repertorio n. 41563/15786 del Notaio dott. Giuliano CHERSI, registrato a Trieste il 7 novembre 2005 al numero 4079 Serie 2V, corrispondendo l'imposta di registro per Euro 2.010,00 (duemiladieci virgola zero zero) con le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della cosiddetta "prima



casa";-----

2) di aver alienato l'immobile stesso con atto di data 5 agosto 2013, repertorio n. 100130/29717 del Notaio dott. Furio DEI ROSSI, registrato a Trieste il giorno 8 agosto 2013 al n. 5791 Serie 1T.-----

-----PROVENIENZA-----

Articolo 21 La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto le è pervenuto come segue:-----

- quanto ad una metà parte indivisa per successione in morte di Edoardo Vettorato, deceduto a Trieste il 27 giugno 1989, dichiarazione di successione registrata a Trieste il 14 dicembre 1989 al n. 64/1298, certificato di eredità emesso dalla Pretura di Trieste in data 6 aprile 1990, R. 138/90, Cron. 2327/90, intavolato sub G.N. 4455/1990;-----

- quanto alla residua metà parte indivisa per successione in morte di Maria Ferfoggia ved. Vettorato, deceduta a Trieste il 28 aprile 2007, dichiarazione di successione registrata a Trieste 6 agosto 2007 al n. 13/1865, certificato di eredità emesso dal Tribunale di Trieste il 12 settembre 2007, N.C. 2424, Cron. 3651, intavolato sub G.N. 13092/2007.-----

-----SPESE-----

Articolo 22 Spese, imposte e tasse del presente atto e quante altre inerenti e conseguenti saranno ad esclusivo carico della parte acquirente.-----

-----DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE-----

Articolo 23 Forma oggetto del presente atto il seguente immobile:-----

alloggio sito in Trieste al settimo piano della casa civico numero 48 di via dei Giuliani, con cantina.-----

L'immobile di cui sopra è così censito:-----

-----all'Ufficio Tavolare di Trieste-----

-----Comune Censuario di Trieste:-----

Partita Tavolare 20551 (ventimilacinquecentocinquantuno), Ente Indipendente costituito dall'alloggio al settimo piano della casa civico numero 48 di via dei Giuliani, marcato "AV", in giallo, con cantina marcata "7", nel piano in atti tavolari sub G.N. 2132/1959,-----

cui sono congiunti 25/1000 (venticinque millesimi) della Partita Tavolare 18402 (diciottomilaquattrocentodue) fondo e parti comuni dell'edificio;-----

-----al Catasto Fabbricati - Comune di Trieste:-----

foglio V/30, particella numero 4188, subalterno 7, via dei Giuliani n. 48, piano 7-S1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 5, rendita catastale Euro 529,37 (cinquecentoventinove virgola trentasette).-----

-----CONFORMITA' CATASTALE-----

Articolo 24 Ai sensi e per gli effetti della L. 52/1985, art. 29, comma 1-bis,-----

- la parte venditrice dichiara che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobi-



liari raffigurate nella planimetria depositata in Catasto e
qui allegata sub "B", -----

- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali relativi alle unità immobiliari in oggetto quali sopra riportati e la planimetria depositata in Catasto di cui sopra sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.---

F.to Edoardo VETTORATO

F.to Sarah BETTOSO

F.to Emanuele POLITTI

Repertorio n. 100311

Raccolta n. 29854-----

Certifico io sottoscritto dottor Furio DEI ROSSI, Notaio in Trieste, iscritto presso il Collegio Notarile di Trieste, che i Signori:-----

- Edoardo VETTORATO, nato a Trieste il giorno 1 gennaio 1944, residente a Trieste, via Pietro Mascagni n.1;-----

- Sarah BETTOSO, nata a Trieste il giorno 25 maggio 1980, residente a Trieste, via dell'Industria n.18;-----

- Emanuele POLITTI, nato a Gorizia il giorno 21 luglio 1987, residente a Trieste, via dell'Industria n.18,-----

gli ultimi due nominati di stato civile libero, come da me Notaio accertato;-----

di cittadinanza italiana, dell'identità personale dei quali io Notaio sono certo, hanno firmato oggi in mia presenza in calce ed a margine del primo foglio l'atto che precede, unitamente agli allegati, previa lettura da me Notaio datane alle parti, alle ore 11 (undici) e 50 (cinquanta) minuti.-----

Addi tre (3) dicembre duemilatredici in Trieste via San Nicolò n. 33.-----

(L.S.) F.to dott. Furio DEI ROSSI - Notaio

176 numeri

71,5

A
100311
29854

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI (1)

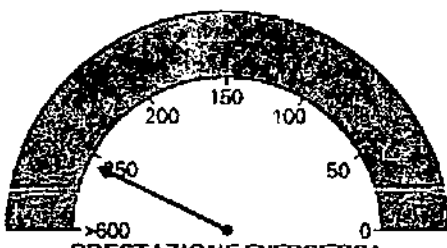
Codice Certificato	/	Validità	20/11/2022
Riferimenti catastali	Sezione Urbana: V Foglio: 30 Particella: 4188 Subalterno: 7		
Indirizzo edificio	Unità immobiliare sita al settimo piano di via dei Giuliani n.48 a Trieste		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
Riqualficazione energetica	<input type="checkbox"/>		
Proprietà	Sig. Vettorato Edoardo	Telefono	/
Indirizzo	Via Pietro Mascagni n.1 - TRIESTE	E-mail	/

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe : **G**

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI (2)

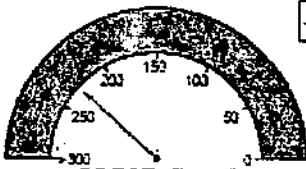
EMISSIONI DI CO₂
74,29 kgCO₂/m²-anno



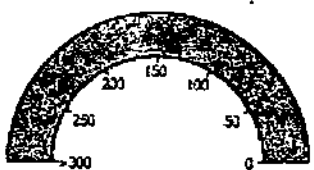
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
291,85 kWh/m²-anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
121,64 kWh/m²-anno

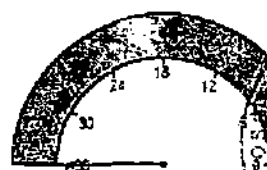
LIMITE DI LEGGE 69,20 kWh/m²-anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
230,49 kWh/m²-anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
0,00 kWh/m²-anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
61,35 kWh/m²-anno



4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO) (2)

I II III IV V

5. METODOLOGIA DI CALCOLO ADOTTATA (1)

UNI/TS 11300-1, UNI/TS 11300-2 e norme correlate

[Handwritten signatures]

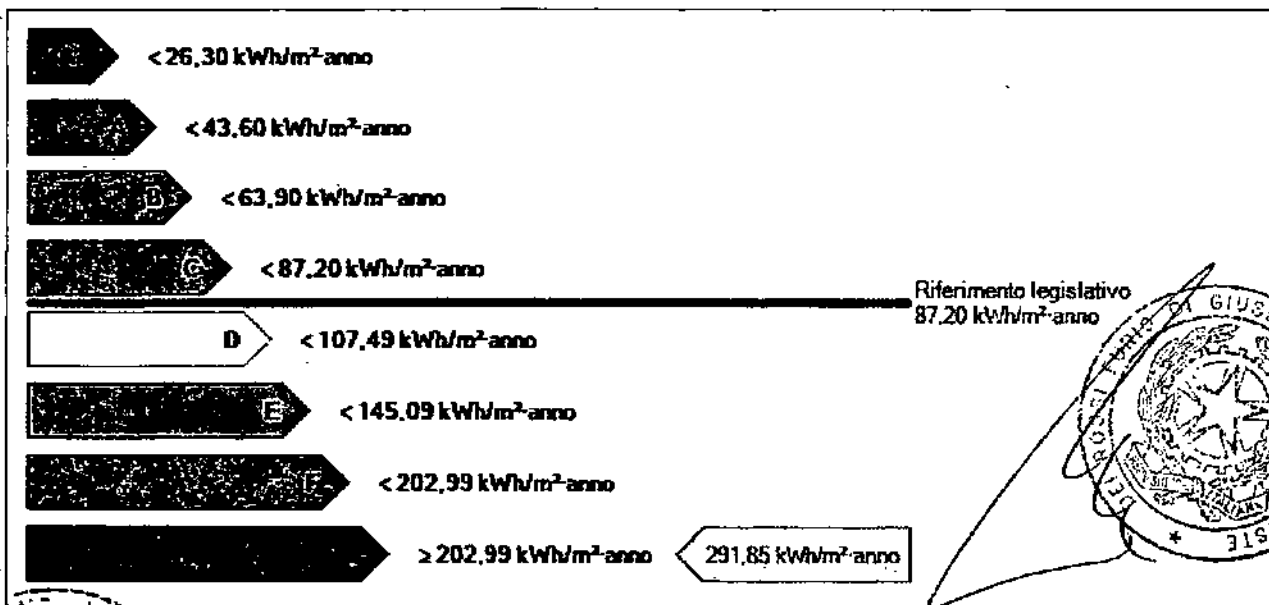
6. RACCOMANDAZIONI ⁽⁵⁾

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1) <i>Installazione di un cappotto sulle pareti esterne secondo i parametri prestazionali previsti dalla normativa vigente. Tale intervento, se considerato lo sgravio fiscale attuale del 55%, avrebbe un tempo di ritorno dell'investimento attorno i 9,0 anni. (costo intervento stimato attorno i 90,0 euro per metro quadrato).</i>	199,78/Classe F	9,0
2) <i>Isolamento del tetto tramite realizzazione di un cappotto esterno. Tale intervento, se considerato lo sgravio fiscale attuale del 55%, avrebbe un tempo di ritorno dell'investimento attorno i 9,5 anni. (costo intervento stimato attorno i 70,0 euro per metro quadrato).</i>	251,58/Classe G	9,5
3) <i>Sostituzione del boiler elettrico con un nuovo scaldabagno a gas tipo C. (costo dell'intervento previsto attorno i 1.800 Euro).</i>	256,95/Classe G	9,0

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE ⁽²⁾	121,64 kWh/ m ² anno	9,0 (<10 anni)
--	---------------------------------	----------------

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO ⁽⁶⁾

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>




8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO (+)		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E _{pe})		Indice energia primaria (E _{pi})	230,49	Indice energia primaria (E _{pacs})	61,35
Indice energia primaria limite di legge		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	69,20		
Indice involucro (E _{pe,inv})	31,15	Indice involucro (E _{pi,inv})	139,66		
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η _g)	60,59		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili (termico)	0,00	Fonti rinnovabili	0,00
		Fonti rinnovabili (elettrico)	0,00		

9. NOTE

(Interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, . . .)
Assenti.

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Appartamento in condominio			
Tipologia costruttiva	Muratura in mattoni e solai in latero cemento			
Anno di costruzione	1959	Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m ³)	255,88	Superficie utile (m ²)	55,02	
Superficie disperdente S (m ²)	167,75	Zona climatica/GG	E / 2102	
Rapporto S/V	0,656	Destinazione d'uso	E.1 (1)	

11. IMPIANTI



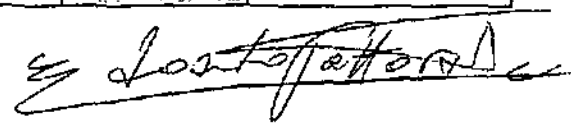
Riscaldamento	Anno di installazione	2003	Tipologia	Caldaja ad aria soffiata * marca JOANNES modello AR-ST 350 n°matricola 1962003
	Potenza nominale (kW)	448,00	Combustibile	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	Non disponibile	Tipologia	N°1 boiler elettrico marca ISEA da 80 litri
	Potenza nominale (kW)	1,20	Combustibile	Energia elettrica
Raffrescamento	Anno di installazione	/	Tipologia	/
	Potenza nominale (kW)	/	Combustibile	/
Illuminazione	Anno di installazione	/	Tipologia	/
	Potenza nominale (kW)	/	/	/
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	/	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	/		

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	/	Telefono/e-mail	/
Indirizzo	/	Telefono/e-mail	/
Progettista/i impianti	/	Telefono/e-mail	/
Indirizzo	/	Telefono/e-mail	/

13. COSTRUZIONE

Costruttore	/	Telefono/e-mail	/
Indirizzo	/	Telefono/e-mail	/
Direttore/i lavori	/	Telefono/e-mail	/
Indirizzo	/	Telefono/e-mail	/

14. SOGGETTO CERTIFICATORE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo/Società
Nome e cognome / Denominazione	Paolini Alessandro		
Indirizzo	Via Armando Diaz n.6 - Trieste	Telefono/e-mail	+393474798126 studiogeompalini@libero.it
Titolo	Geometra	Ordine/Iscrizione	Collegio dei Geometri di Trieste / 1093
Dichiarazione di indipendenza (8)	Il sottoscritto, consapevole delle responsabilità penali per false attestazioni, ai fini di assicurare indipendenza ed imparzialità di giudizio, dichiara l'assenza del conflitto di interessi ai sensi del comma 3 dell'Allegato III del Decreto Legislativo 30 maggio 2008, n. 115.		
Informazioni aggiuntive			

15. SOPRALLUOGHI
Sopralluogo eseguito dal geom. Alessandro Paolini e dal per.ind. termotecnico Manzin Alessandro nell'unità immobiliare in data 15-11-2012.

16. DATI DI INGRESSO	
Progetto energetico	<input checked="" type="checkbox"/> Rilievo sull'edificio
Provenienza e responsabilità	Rilievo eseguito in data 15-11-2012 dal geom. Alessandro Paolini e dal per.ind. termotecnico Manzin Alessandro.

17. SOFTWARE			
Denominazione	EC700 versione 3.0.2	Produttore	Edilclima S.r.l.
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300) fornito dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano).			
Certificato n. 24 rilasciato dal C.T.I. (Comitato Termotecnico Italiano) il 28 giugno 2011.			

Data emissione 20/11/2012



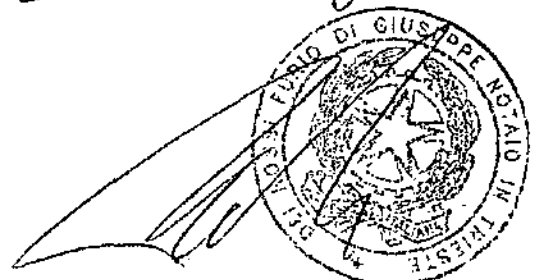
Firma del Tecnico

Handwritten signatures of the certifier and the technical expert.



ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE E LEGENDA

- (1) Eventuali informazioni aggiuntive nelle note.
 - (2) **PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE:** energia totale utilizzata dall'edificio per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica globale).
PRESTAZIONE RISCALDAMENTO: energia utilizzata per riscaldare l'edificio per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica per la climatizzazione invernale).
PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO: energia utilizzata per raffrescare l'edificio per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica per la climatizzazione estiva).
PRESTAZIONE ACQUA CALDA: energia utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria per m² di superficie utile (Indice prestazione energetica per la produzione dell'acqua calda sanitaria).
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE: miglioramento della prestazione energetica conseguente alla realizzazione degli interventi di riqualificazione riportati nel paragrafo "Raccomandazioni" che presentano un tempo di ritorno degli investimenti inferiore a 10 anni.
LIMITE DI LEGGE: requisito minimo previsto per un edificio identico, di nuova costruzione, ubicato nella stessa località.
EMISSIONI DI CO₂: emissioni clima alteranti derivanti dall'attuale efficienza energetica dell'edificio.
 - (3) La qualità prestazionale dell'involucro ai fini di contenere il fabbisogno di energia per il raffrescamento è determinata conformemente ai criteri del paragrafo 6 delle presenti Linee guida.
 - (4) Metodologie utilizzate per il calcolo delle prestazioni energetiche globali e parziali, di cui al punto 2, e per la determinazione della qualità dell'involucro di cui al punto 3.
 - (5) Indicare eventuali allegati descrittivi dell'intervento.
 - (6) La classe energetica complessiva dell'edificio è determinata conformemente ai criteri del paragrafo 7 delle presenti Linee guida.
 - (7) I dati di potenza relativi agli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono riferiti alla potenza termica al focolare.
 - (8) Dichiarazione di indipendenza e di imparzialità di giudizio del soggetto certificatore resa ai sensi degli articoli 359 e 481 del C.P..
- (*) **Al momento non operativo.**





Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

20124 Milano - Italy
Via Scarlatti, 29
Tel. +39 02 2662651
Fax +39 02 26626550
cti@cti2000.it
www.cti2000.it

C.F. P.I.
11494010157

Ente Federato all'UNI
per l'unificazione nel
settore termotecnico

Fondato nel 1933
Sotto il Patrocinio del
CNR

Riconosciuto dal MAP
con D.D. del 4.6.1999
Iscritto nel Registro
delle Persone
Giuridiche
Col.n. 604



CERTIFICATO N. 024

Rilasciato a:

EDILCLIMA SRL
Via Vivaldi, 7
28021 Borgomanero NO
P.I. 00460470032- prot. N. 26

Il Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

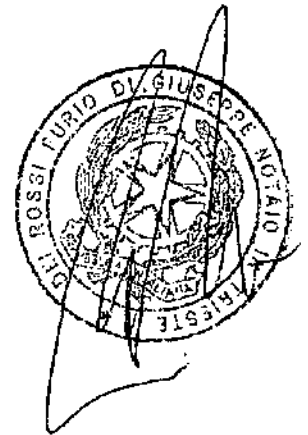
ATTESTA

che il software applicativo
"EC 700 versione 3.0.2"

È conforme
alle norme UNI TS 11300:2008 parte 1 e parte 2
in base al regolamento di applicazione

Il Presidente
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 28 giugno 2011



MODULARIO
n. 1 - Ed. 5. 7. - 311



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1950, N. 281)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRIESTE Via Giuliani n. 48

Ditta VETTORATO Edoardo (Bevolenta 6.1.1916)

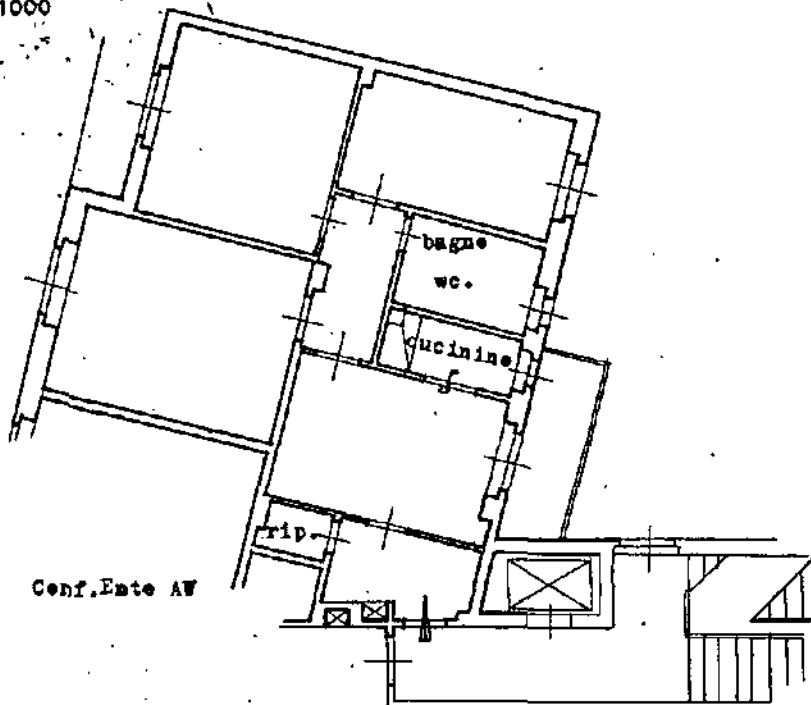
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRIESTE

B
10034
29254

PIANO SETTIMO

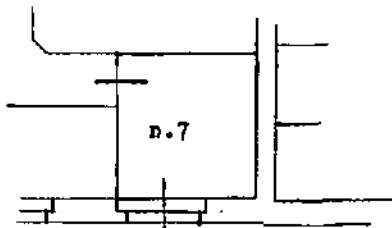
ENTE AV con 25/1000

H = m. 2,80



SCANTINATO

H = m. 2,10



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 16 MAG 1961

PROT. N° 0780
7897

Compilato dal Dott. Architetto

FOGAR Luigi

Iscritto all'Albo de gli Architetti

della Provincia di Trieste

DATA 12 maggio 1961

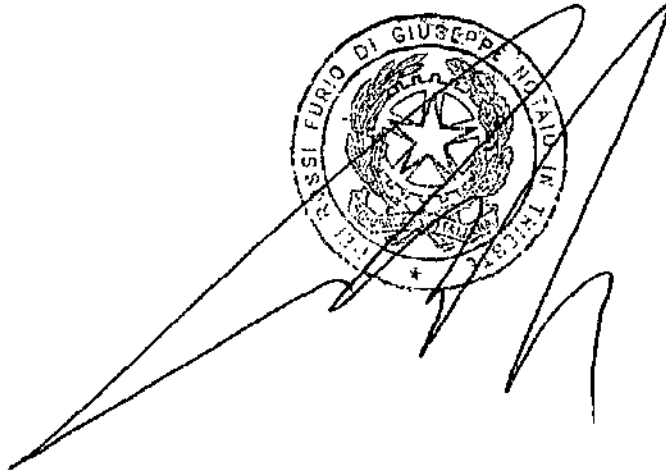
Firma: [Signature]

[Signatures]



Firmato Da: SANSONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72cc0b32540846e9b9c80723661e

La presente copia, composta di pagine ¹⁴
di fogli 7 è conforme all' originale
Trieste, addì - 5 DIC. 2013



ALLEGATO G

COMUNICAZIONE RICHIESTA CERTIFICATI - COMUNE DI TRIESTE





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

POLITTI EMANUELE
nato il 21/07/1987 a GORIZIA

CELIBE
alla data del 20/10/2023
ERA QUI RESIDENTE
e abitante in VIA DEI GIULIANI 48

e la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione

BETTOSO SARAH intestatario scheda
nata il 25/05/1980 a TRIESTE
NUBILE

POLITTI EMANUELE
nato il 21/07/1987 a GORIZIA
CELIBE

POLITTI GIACOMO
nato il 14/12/2013 a TRIESTE
CELIBE

POLITTI MARGOT
nata il 14/08/2015 a TRIESTE
NUBILE

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

[Handwritten signature]



TRIESTE, 19/01/2024

Esente da bollo
ai sensi dell'art.
CTU non TRIB
ACQUA allega
10-1879 n. 26
Sint. mod

DIRITTI RISCOSSI
*** ESE
N. 2 T. ELE22
N.CERT. 4482291

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

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





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

BETTOSO SARAH

nata il 25/05/1980 a TRIESTE

NUBILE

alla data del 20/10/2023

ERA QUI RESIDENTE

e abitante in VIA DEI GIULIANI 48

e la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione

BETTOSO SARAH

intestatario scheda

nata il 25/05/1980 a TRIESTE

NUBILE

POLITTI EMANUELE

nato il 21/07/1987 a GORIZIA

CELIBE

POLITTI GIACOMO

nato il 14/12/2013 a TRIESTE

CELIBE

POLITTI MARGOT

nata il 14/08/2015 a TRIESTE

NUBILE

TRIESTE, 19/01/2024

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



Esente da bollo
ai sensi dell'art.
10 del D.P.R. 28-
12-2000 n. 445
e succ. mod.

DIRITTI RISCOSSI
*** ESE
N. I T. ELE22
N.CERT. 4482290

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**