A L L E G A T O A)

Tabella di valutazione

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO	Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	R.G.E. 11/2026

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		Pisapia / rep. 85998	Zampar /Rep. 13799	
Comune		Trieste	Trieste	Trieste
Indirizzo		Via dei Giardini 65/4	Via dei Giardini 65/8	Via dei Giardini 65/8
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione		Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia		Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Usato
Prezzo di mercato (euro)		€ 105.000,00	€ 94.200,00	
Data (mesi)		25	28	
Livello di piano (n)		1	0	2
Superficie principale (mq)		93,6	88,7	90,9
Superfici secondarie				
Poggiolo	30%	9	1	2,2
Cantina	20%	10	11	5,6
Veranda	80%		7	8,0
AREA ESTERNA				
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed.	Equivalente	Equivalente	Normale
	In.	Peggiore	Peggiore	Mediocre
Superficie commerciale		98,34	96,94	99,04

Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
s=saggio annuale di variazione dei prezzi		5%
i=livello di piano		3%
Prezzo medio di mercato €/mq		€ 1.400,00
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)	€ 105.000,00	€ 94.200,00
Data (mesi)	-€ 437,50	-€ 392,50
Livello di piano	€ 3.150,00	€ 2.826,00
Superficie principale (mq)	€ 971,72	€ 971,72
Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.287,00	€ 1.287,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 24.462,00	€ 24.462,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 105.000,00	€ 94.200,00
Data (mesi)	€ 10.937,50	€ 10.990,00
Livello di piano	€ 3.150,00	€ 5.652,00
Superficie principale (mq)	€ 684,09	€ 2.037,69
Superficie esterna (mq)		
Stato di manutenzione edificio (€)		
Stato di manutenzione interna (€)	€ 24.462,00	€ 24.462,00
Prezzo corretto	**€ 144.233,59**	**€ 137.341,69**
Peso comparabile (%)	50%	50%
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE		**€ 141.000**
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		5,02%
PREZZO MEDIO UNITARIO	(stima monoparametrica)	€ 1.423,68
Scostamento dal Prezzo	**Medio di Mercato**	1,69%

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

A L L E G A T O B)

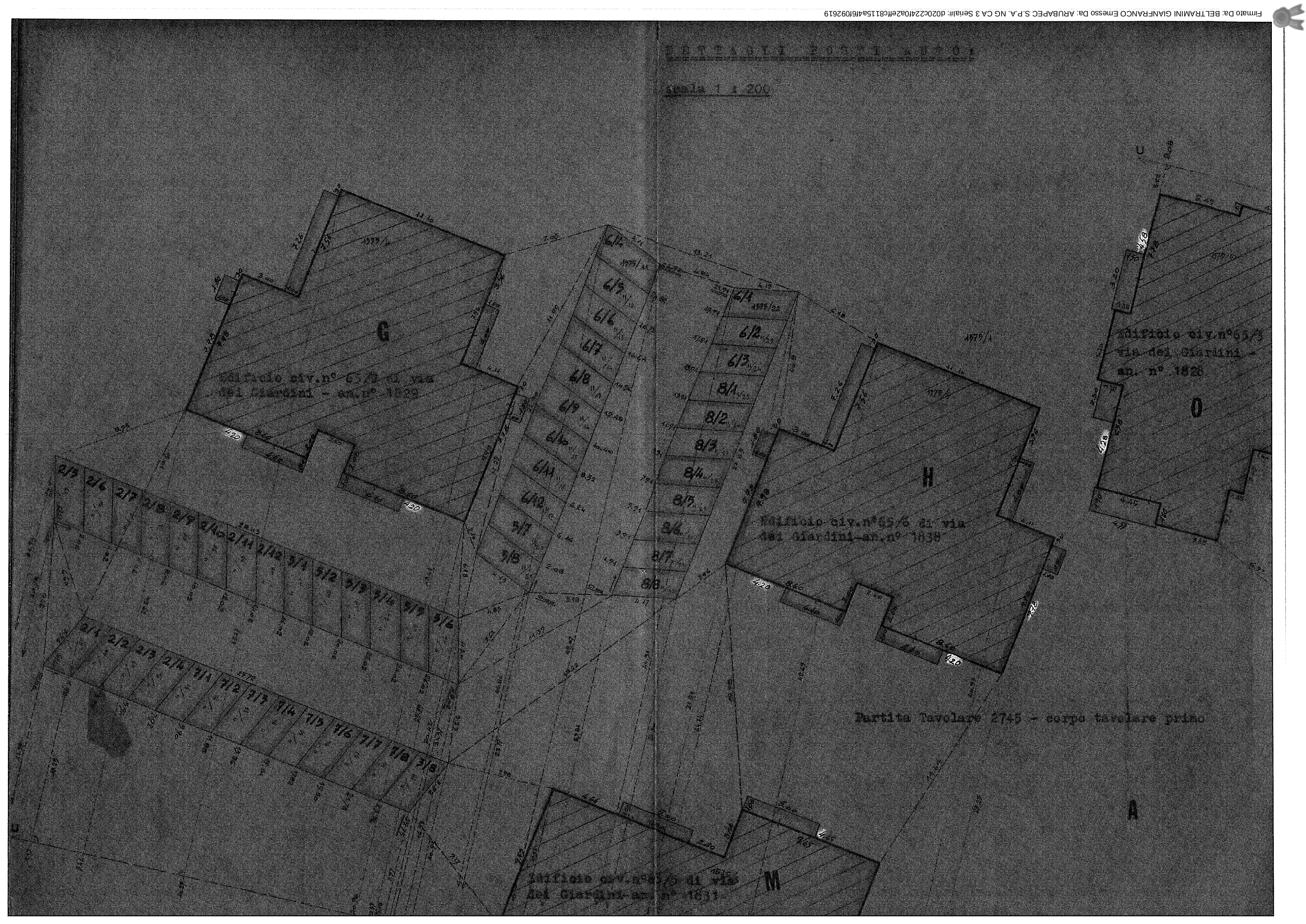
Planimetria estratta dal piano in atti tavolari sub G.N. 1113/1975

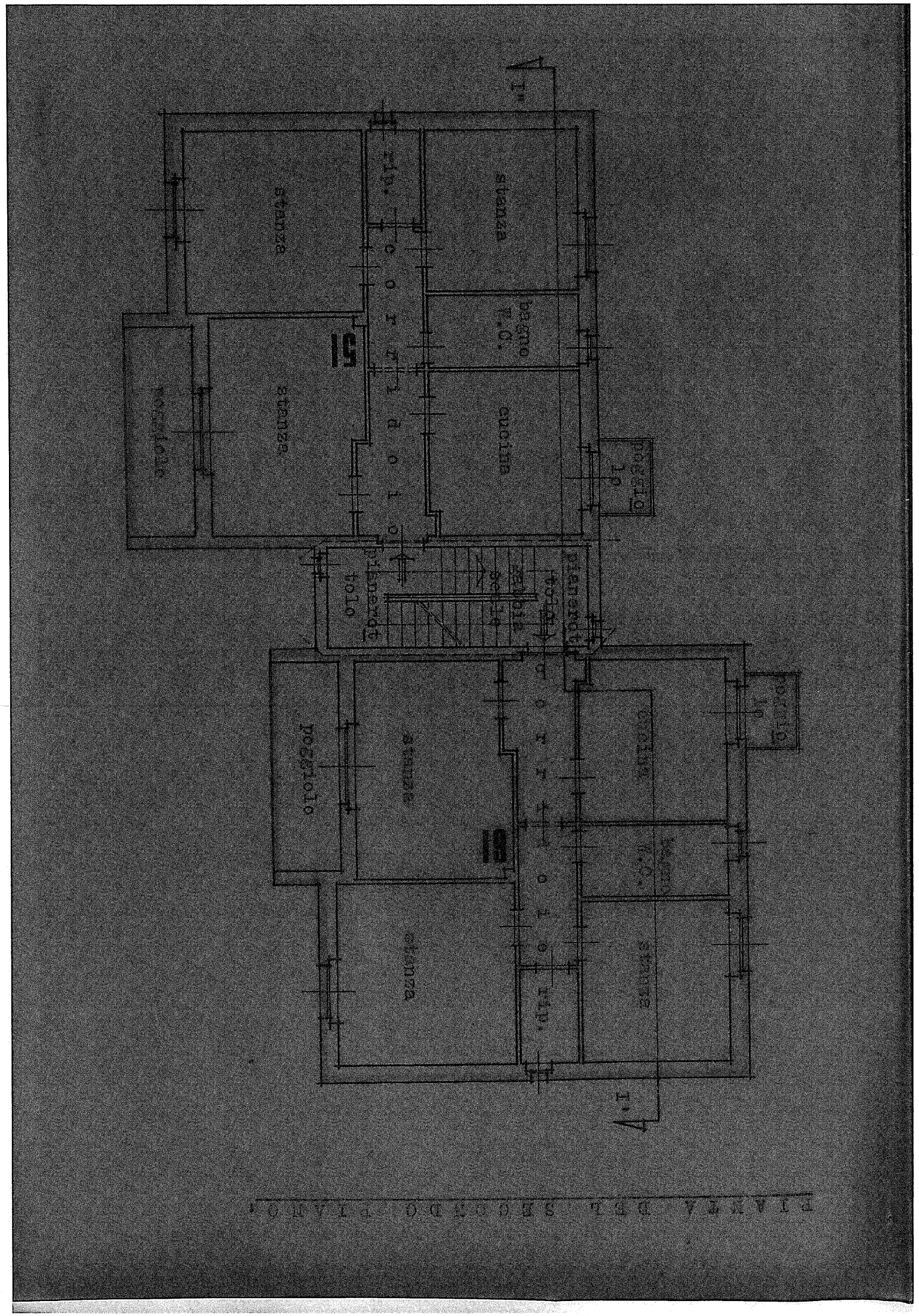
Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

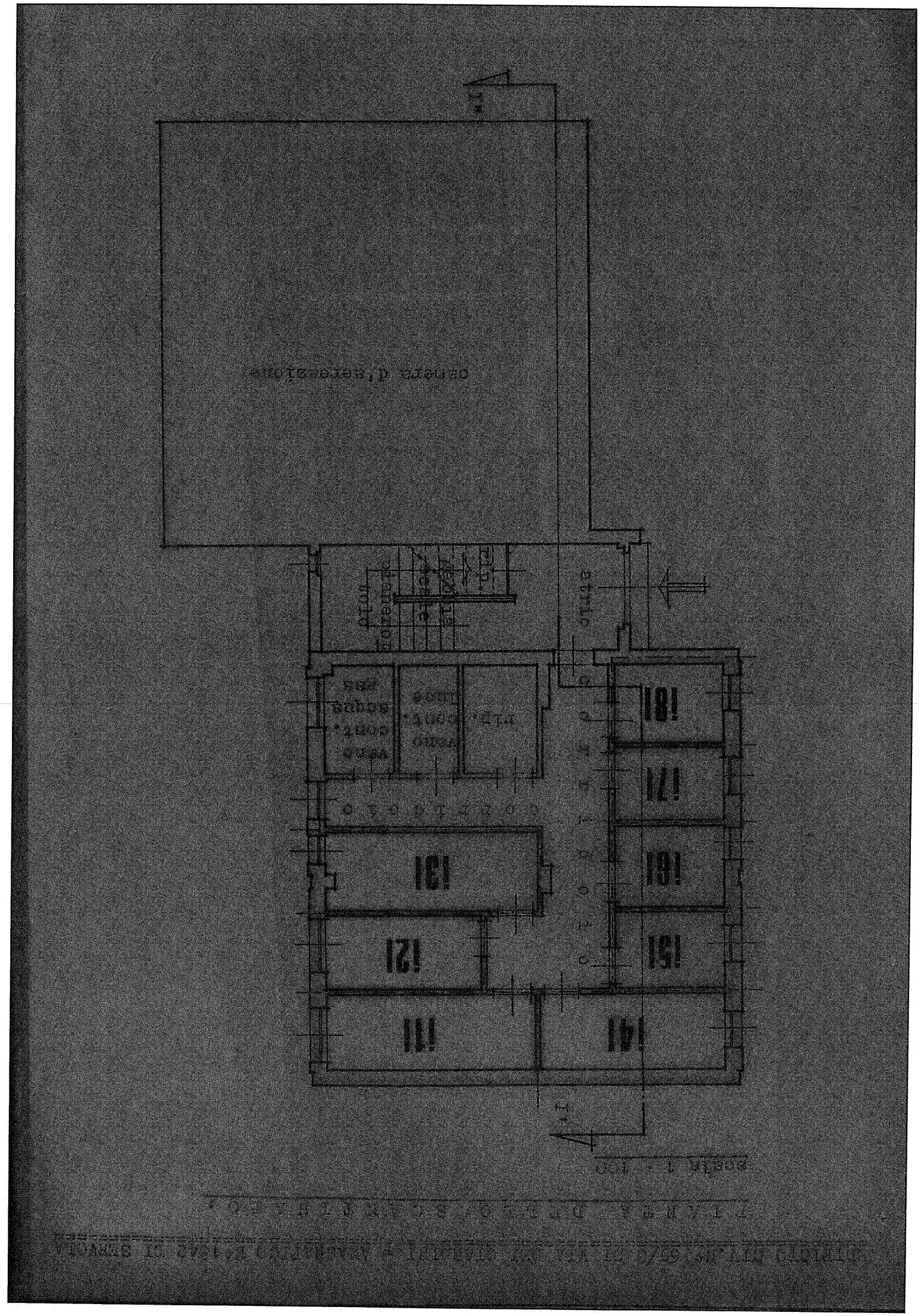
Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc81154af6f09261 9

ESTRATTO DI MAPPA:

Scala 1 : 200




PIANTA DEL SECONDO PIANO
51
stanza
bagno
cucina
stanza
stanza
portiere
stanza
stanza
stanza
stanza
portiere
stanza
stanza
cucina
bagno
stanza
portiere
portiere
portiere



Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

A L L E G A T O C)

Copia atto di provenienza sub G.N. 8957/1997 e 7714/2024

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

6445/97

REPUBBLICA ITALIANA

Pretura di Trieste

D E C R E T O G N°

8957

Il Giudice Tavolare,

letta la domanda prodotta;

esaminati :

- la procura speciale di data Taranto 10 giugno 1997 n. di Repertorio 138928 Notaio dott. Riccardo Frascolla, registrata a Taranto il 17 giugno 1997 al n.745, Serie 2, e che è stata allegata sub A) all'atto di data Trieste 16 settembre 1997, n. di Repertorio 90771 Notaio dott. Luciano Pellegrini, registrato a Trieste il 2 ottobre 1977 al n.3258, Serie 2V, Esatte Lire 774.000, di cui Lire 250.000 per imposta ipotecaria, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione di detto Istituto di data Taranto 23 maggio 1997, di cui il verbale di pari data che trovasi allegato sub A) alla procura sopracitata, archiviata in atti tavolari sub GN. 8163/97;

- il verbale di assemblea ordinaria e stroordinaria di data 26 gennaio 1993, n.ro di Rep. 37254/7527 rogiti Notaio dott. Ignazio de Franchis, registrato a Roma il 10 febbraio 1993 atti pubblici, archiviato in atti tavolari sub GN. 8357/93,

- il certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Taranto - Ufficio delle Imprese di data Taranto 3 settembre 1996, n. Prot. 9600010482/CTA0017, archiviato in atti tavolari sub GN.9877/96;

TS 8957/1997 DECRETO
9971997089573001
Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2efc8115a4f6f092619

- il decreto di omologa del verbale di assemblea straordinaria di data 26 ottobre 1995, n. di Rep. 130577 Notaio dott. Frascolla Riccardo emesso dal Tribunale di Genova in data 23 gennaio 1996, Cron. 250 ed archiviato in atti tavolari sub GN.9877/96;

dando pubblicità tavolare a:

- contratto di cessione in proprietà di appartamento costruito da società cooperativa a seguito di riscatto di data Trieste 16 settembre 1997 n. di Rep. 90784 Notaio dott. Luciano Pellegrini, registrato a Trieste in data 6 ottobre 1997 al n. 3318, Serie 2V, esatte Lire 774.000, di cui Lire 250.000 per imposta ipotecaria;

visti gli artt. 1 e 2 del R.D. 28 marzo 1929, n. 499 e gli artt. 93 usque 98 dell'allegatavi Legge Tavolare,

d e c r e t a

I) L'ANNOTAZIONE nel foglio "B" del c.t. 1° della P.T. 6564 di Servola della variazione della sede dell'iscritta proprietaria "ISTITUTO CASE PER LAVORATORI DELL'INDUSTRIA SIDERURGICA I.C.L.I.S. Società Cooperativa a responsabilità illimitata", da Roma a: Taranto,

II) L'INTAVOLAZIONE del diritto di proprietà dell'unità condominiale c.t. 1° della P.T. 6564 di Servola con le congiuntevi:

a) 125.22/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 6465 di Servola (p.c.n. 1575/6, cui a loro volta sono congiunte:

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f09261b

- 1000/7000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 2745 di Servola (p.c.n. 1575/1 - cortile);

- 1000/6993 p.i. dell'unità condominiale c.t. 1° della P.T. 6591 di Servola con le congiuntevi 7/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 6468 di Servola;

b) c.t. 1° della P.T. 6500 di Servola (p.c.n. 1575/30 - posto auto di mq. 8),

dal nome di:

- "ISTITUTO CASE PER LAVORATORI DELL'INDUSTRIA SIDERURGICA - I.C.L.I.S. - Società Cooperativa a responsabilità illimitata", con sede legale in Taranto,

ai nomi di:

- de [redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted],

- [redacted] in [redacted]0, nata a [redacted] il giorno [redacted];

coniugi in comunione legale dei beni;

con cancellazione dell'annotazione iscritta sub GN. 331/77 (locazione ultranovennale a favore di de [redacted], nato a [redacted] il [redacted]).

Trieste, - 5 NOV. 1997

IL CONSERVATORE

IL GIUDICE TAVOLARE

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f09261b

9972024077143001
TS 07714/2024 DECRETO

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI TRIESTE

UFFICIO TAVOLARE

D E C R E T O

G.N. 7714/24

Il Giudice Tavolare di Trieste,

letta la domanda dell'avv. [redacted] per conto del Condominio di Via dei Giardini 65/8, in persona del dott. [redacted];

esaminato il certificato di eredità, rilasciato dal Tribunale di Trieste in data 24.06.2024 n. cronol. 1945/2024, RG. n. 1512/2024;

visto il R.D. 28 marzo 1929 n. 499- in particolare l'art. 13 bis - e l'allegata legge generale sui libri fondiari 25 luglio 1871 B.L.I. 95

o r d i n a

presso il seguente immobile:

- **P.T. 6564** del cc. di **Servola**, c.t. 1° con 125,22/1000 p.i. del c.t.1° in P.T. 6465 e 1/1 p.i. del c.t. 1° in P.T. 6500

Intavolare il diritto di proprietà dal nome di:

- [redacted]o, nato a [redacted] il [redacted]
- [redacted], nata a [redacted] il [redacted]

al nome di:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Trieste, 07 AGO 2024

Il Consigliere del Libro Fondiario delegato
Dott. Enrico Gottardis

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

A L L E G A T O D)

Copia decreto di pignoramento immobiliare sub G.N. 1117/2026

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

9972026011173001
TS 01117/2026 DECRETO

TRIBUNALE DI TRIESTE

UFFICIO DEL GIUDICE TAVOLARE

DECRETO

G.N. 1117/26

Il Giudice Tavolare,

letta la domanda dell'avv. [redacted] nell'interesse dell'Amministrazione Gestione Stabili S.r.l. in Trieste;

esaminata la copia conforme dell'atto di pignoramento immobiliare d.d. 29/012/2025, debitamente notificato;

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

ORDINA

Pressò i seguenti immobili in C.C. di **Servola**:

- c.t 1 in **P.T. 6564** e sue p.i.

di iscritta ragione di [redacted], nato a [redacted] il [redacted]

annotare il pignoramento a favore dell'Amministrazione Gestione Stabili S.r.l. in Trieste per l'importo di Euro 7.950,96 oltre a spese, interessi e successive occorrende.

Trieste, 18 MAR. 2026

Il Conservatore

IL GIUDICE TAVOLARE

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

A L L E G A T O E)

Visura catastale

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Direzione Provinciale di Trieste
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **09/03/2026**
Ora: **16:57:54**
Numero Pratica: **T332345/2026**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **09/03/2026**

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/03/2026

Dati identificativi: Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**
Sez. Urb. **T** Foglio **7** Particella **1575/6** Subalterno **14**

Busta mod.58: **8090**

Classamento:

Rendita: **Euro 795,34**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/3**[a)], Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

Indirizzo: VIA DEI GIARDINI n. 65/8 Piano S1 - 2

Dati di superficie: Totale: **93 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **90 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 18/01/2010 Pratica n. TS0006408 in atti dal 18/01/2010 INSERIMENTO CORTILE COMUNE (n. 1240.1/2010)

Dati identificativi

Comune di **TRIESTE (L424) (TS)**
Sez. Urb. **T** Foglio **7** Particella **1575/6** Subalterno **14**

VARIAZIONE del 12/04/1989 in atti dal 25/03/1999 (DP) (n. 699A/1989)

Annotazione di immobile: T/7 1575/1 CORTILE COMUNE

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **TRIESTE (L424V) (TS)**
Foglio **7** Particella **1575/6**

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
• Sez. Urb. **T** Foglio **7** Particella **1575/1** (BCNC)[a)]

Indirizzo

VIA DEI GIARDINI n. 65/8 Piano S1 - 2

VARIAZIONE del 12/04/1989 in atti dal 25/03/1999 (DP) (n. 699A/1989)

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Dati di classamento

Rendita: **Euro 795,34**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/3**[b)], Classe **5**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 10/08/1989 in atti dal 25/03/1999 (DP) REVISIONE CLASSAMENTO (n. 1796A/1989)
Notifica n. 7147/1999

Dati di superficie

Totale: **93 m²**
Totale escluse aree scoperte [c)]: **90 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/06/1992, prot. n. 1796000

Altre variazioni

VARIAZIONE del 18/01/2010 Pratica n. TS0006408 in atti dal 18/01/2010 INSERIMENTO CORTILE COMUNE (n. 1240.1/2010)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1. [redacted] ; Maritata [redacted] In Comunione Legale
(CF [redacted])
nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted]
Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

2. [redacted] ; In Comunione Legale
(CF [redacted])
nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted]
Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 12/04/1989 in atti dal 25/03/1999 (DP) (n. 699A/1989)

Visura telematica

Legenda

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

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

A L L E G A T O F)

Mappa Catastale

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Direzione Provinciale di Trieste Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore EUGENIA SACCO

Vis. tel.

23-Mar-2026 11:46.5
Protocollo pratica T179069/2026

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m.

Comune: (TS) TRIESTE/V
Foglio: 7

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

A L L E G A T O G)

Planimetria catastale

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Data presentazione: 25/06/1992 - Data: 09/03/2026 - n. T127554 - Richiedente: BLTGFR78M14L424P

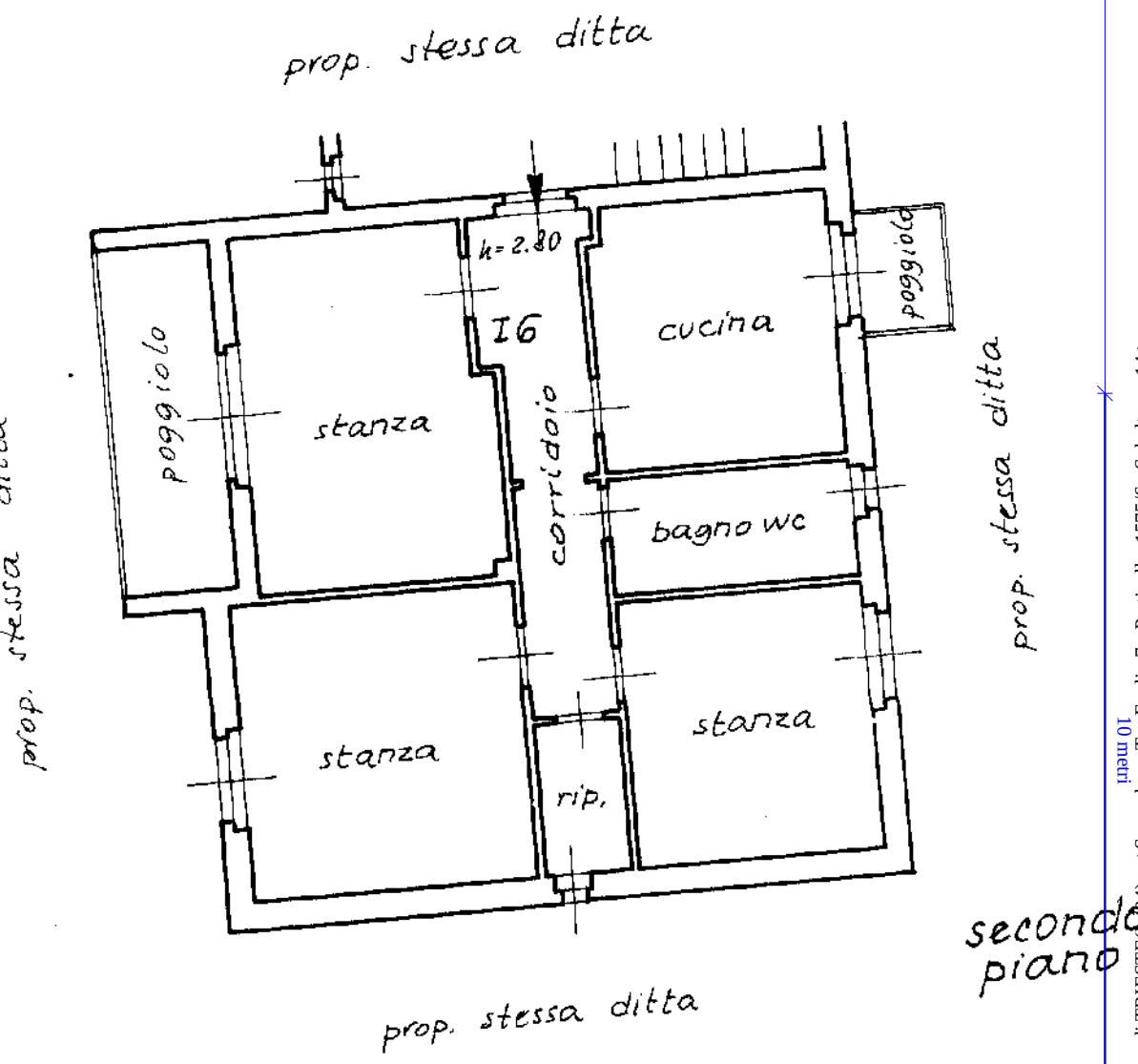
MOD. BN (CEU)

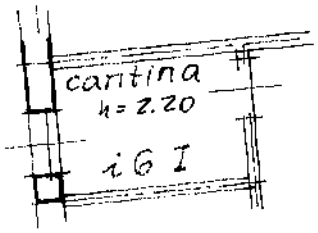
LIRE 250

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Trieste via dei Giardini civ. 65/B





ORIENTAMENTO

SCALA D

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☑

Identificativi catastali
F. 7 sub. 6

Compilata dal geom. (Titolo, cognome, nome) Calusa Mario
Iscritto all'albo dei geom. della provincia di Trieste n. 526
data 10.1.89 Firma M Calusa

1796 A

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto Fabbricati - Situazione al 09/03/2026 - Comune di TRIESTE(L424) - < Sez. urbana T - Foglio 7 - Particella 1575/6 - Subalterno 14 >
Firmato Da: FEDERICA MANFREDONIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

10 metri

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 25/06/1992 - Data: 09/03/2026 - n. T127554 - Richiedente: BLTGFR78M14L424P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

A L L E G A T O H)

Dati forniti dall’Amministrazione Amministrazione Stabili

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

GESTIONI STABILI

Preventivo ripartizioni per unità

Condominio COND. VIA DEI GIARDINI 65/8 - C. Fisc. [redacted]

VIA DEI GIARDINI 65/8 - 34146 Trieste (TS)

UNICREDIT BANCA S.P.A. - IBAN [redacted]

Esercizio ordinario "2025/2026"

Periodo: 01/09/2025 - 31/08/2026

>>>

Palazzina 1

		2-SPESE RISCALDAMENTO CONTABILIZZATORI	3-SPESE AMMINISTRAZIONE	4-SPESE GENERALI ORDINARIE	5-SPESE ILLUMINAZIONE	6-SPESE ACQUA	Totale gestione
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
A6 [redacted]	A/3 - Appartamento	375,43 (271,49)	218,75 (1)	745,06 (125,22)	75,13 (125,22)	220,00 (1)	1.634,37
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Arrotondamenti							
	TOTALE COMPLESSIVO	**6.000,00 (4338,9)**	**1.750,00 (8)**	**5.950,00 (1000)**	**600,00 (1000)**	**2.200,00 (10)**	**16.500,00**

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Palazzina 1		Saldi di fine Es. prec.	**Totale**	Rata 1 (2025/2026) del 05/09/2025	Rata 2 del 20/12/2025	Rata 3 del 02/01/2026	Rata 4 del 01/03/2026	Rata 5 del 01/05/2026	Rata 6 del 01/07/2026
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
A6 [redacted]	A/3 - Appartamento	4.508,43	**6.142,80**	262,26	4.782,85	274,42	274,42	274,42	274,43
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Arrotondamenti		-0,08	**-0,08**						
	TOTALE COMPLESSIVO	**-9.513,43**	**6.986,57**	**2.902,60**	**6.010,61**	**1.674,79**	**1.775,15**	**1.775,15**	**1.775,20**

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: UNICREDIT BANCA S.P.A. (7010), IBAN: [redacted]

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

A L L E G A T O I)

Certificati Stato di Famiglia

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

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

de [redacted]
nato il [redacted] a [redacted]

[redacted]

alla data del 30/12/2025
ERA QUI RESIDENTE
e abitante in VIA DEI GIARDINI 65/08

e la sua famiglia anagrafica aveva la seguente composizione

[redacted] intestatario scheda
nato il [redacted] a [redacted]
[redacted]

D'ORDINE DEL SINDACO
Martina Prodi
ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

TRIESTE, 09/03/2026

COMUNE DI TRIESTE - N. 403

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

DIRITTI RISCOSSI
ESENTE
N. 10 T. ELE52
N.CERT. 4833769

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: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

A L L E G A T O J)

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

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 3200600256325 VALIDO FINO AL: 17/03/2035

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [x] Residenziale
- [ ] Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unità immobiliare
- [ ] Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 8

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprietà
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: Superbonus

Dati identificativi

Regione: FRIULI-VENEZIA GIULIA
Comune: Trieste
Indirizzo: Via dei Giardini 65/8, 34146 Trieste
Piano:
Interno:
Coordinate GIS: 45.622728 13.781864

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1968
Superficie utile riscaldata (m²): 76.20
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 291.64
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	TRIESTE								Sezione		T		Foglio		7		Particella		1575/6	
Subalterni	da	14	a	14		da		a			da		a			da		a		
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Ventilazione meccanica
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Illuminazione
- [ ] Trasporto di persone o cose

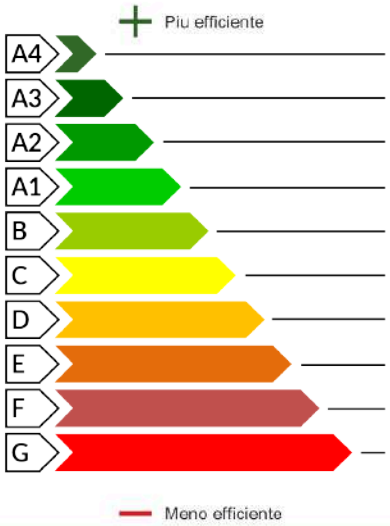
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO [ ]

CLASSE ENERGETICA D

EP gl, nren 78.59 kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: C(58,70)

Se esistenti:

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

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	1880,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m² anno 78.59
☑	Gas naturale	223,00 Sm3	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m² anno 11.59
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 kg/m² anno 17.44
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la real izzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile ogge tto 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
REN 1	3-Sub.14 - Realizzazione cappotto interno sulla parete verso il balcone	NO	4.01	D (68.87)	D 68.87 kWh/m² anno

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00	kWh/anno	Vettore energetico:	Altro

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	291.64	m^3
S – Superficie disperdente	121.37	m^2
Rapporto S/V	0.42	
$EP_{H,nd}$	28.15	kWh/m^2 anno
$A_{sol,est}/A_{sup\ utile}$	0.0428	-
Y_{IE}	0.17	W/m^2K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo impianto	Anno di installazione	Codice catasto impianto	Vettore	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EP ren	EP nren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2023		Gas naturale	44.5	0.85	0.39	32.11
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2020		Energia elettrica	1.36	0.28	11.2	46.48
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Sopralluogo eseguito: 26/10/2024

SOGGETTO CERTIFICATORE

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

Nome e Cognome / Denominazione	[redacted]
Indirizzo	[redacted]
E-mail	[redacted]
Telefono	[redacted]
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri A [redacted] TRIESTE
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento regionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data di emissione 17/03/2025 **Firma e timbro del tecnico o firma digitale** _____

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

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 ener-gia 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 ero-gati 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 utilizza-ta osserva il seguente criterio:

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, pro-dotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
R EN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
R EN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
R EN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
R EN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
R EN5	ALTRI IMPIANTI
R EN6	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.

Copia cartacea composta da n 7 pagine di documento informatico firmato digitalmente da [redacted], il cui originale è archiviato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia.

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

ALTRI SOGGETTI CERTIFICATORI

Nome	Cognome	Ordine/Collegio	Provincia	N° iscrizione

DATI EXTRA

Comune di Trieste - Provincia di Trieste

CAP: 34100

ID catastale:

Gradi Giorno: 2102 GG

Data del sopralluogo: 26/10/2024

Software utilizzato: Edilclima S.r.l.|EC 700 calcolo prestazioni energetiche degli edifici|13|2025-02-

INDICI DI PRESTAZIONE

$EP_{H,nd}$	28.15 kWh/m2	$EP_{H,nd,lim}$	10.4342 kWh/m2
$EP_{gl,nren}$	78.59 kWh/m2	$EP_{gl,nren,rif}$	42.4061 kWh/m2

Proprietà edificio: Privato

NOTE AGGIUNTIVE

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

ALTRI DATI CATASTALI

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

A L L E G A T O K)

Documentazione fotografica

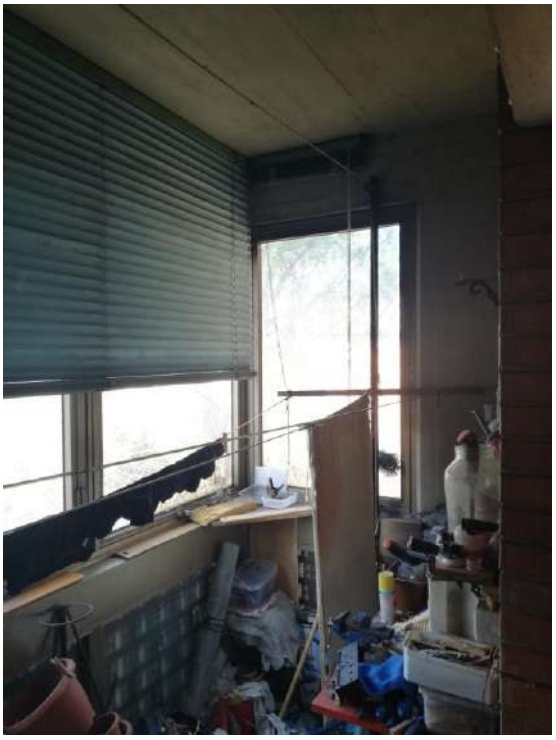
Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Facciata principale via dei Giardini n. 65/8

Portone e atrio d'ingresso condominiale via dei Giardini n. 65/8

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

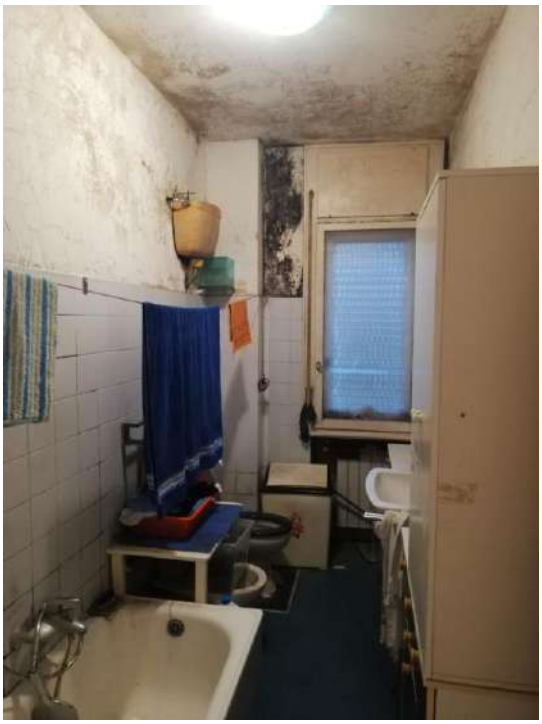
Portoncino e corridoio d'ingresso dell'alloggio



Soggiorno e veranda adiacente

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Cucina e veranda adiacente



Bagno-w.c.

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Camera da letto singola

Camera da letto matrimoniale

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Dettagli serramenti in legno

Dettaglio radiatore con conta calorie e termovalvola

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Boiler elettrico

Quadro elettrico e contatore

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Ripostiglio

Cantina

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619

Posto auto pertinenziale

Firmato Da: BELTRAMINI GIANFRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d020c224f0a2effc8115a4f6f092619