

ALLEGATO 1

GEOLOCALIZZAZIONE DEI BENI
FOTO AEREA



Street View

Sorano

58010 GR

42.674201, 11.730006



ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE CATASTALE
Estratto di mappa, planimetrie, visure, elaborato planimetrico



N=-71600

E=32400

1 Particella: 102

Comune: (GR) SORANO
Foglio: 140

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met

7-Mar-2024 14:49:31
metProtcollo pratica T257765/2024

MODULARIO
a.r.f. n. 497

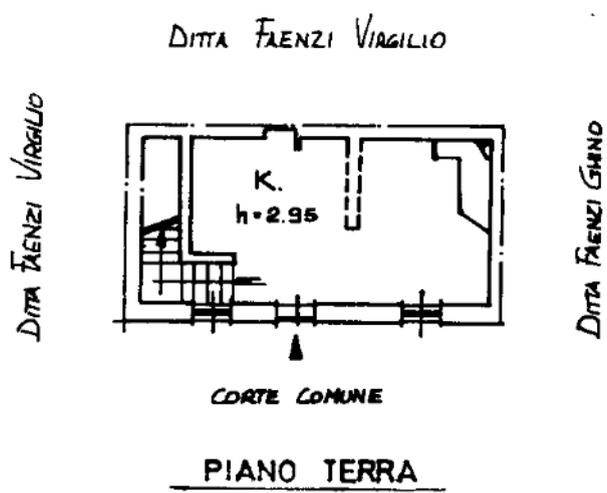
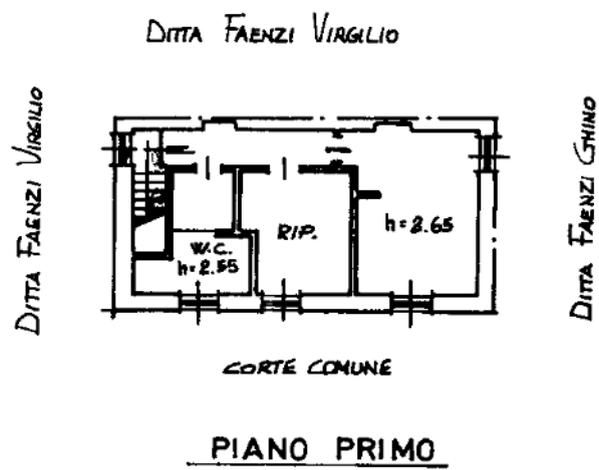


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SORANO - LOC. PODERE S. ANNA** civ. **S.N.C.**



SCALA DI I: **200**

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. TUTINI ENZO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
identificativi catastali
Data presentazione: 16/02/2000 - Data: 17/04/2024
Totale sheet: 102 - Subaltermo: 4

Iscritto all'albo de i. GEOMETRI
della provincia di GRANAROLO SCABIA
data 31/04/2000 Firma [Signature]

[Stamp and signature area]

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/04/2024 - Comune di SORANO(1841) - < Foglio 140 - Particella 102 - Subaltermo 4 >
NUOVO SINT. ANNA n. SNC Piano T-1

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/03/2024

Dati identificativi: Comune di **SORANO (I841) (GR)**

Foglio **140** Particella **102** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SORANO (I841) (GR)**

Foglio **140** Particella **102**

Classamento:

Rendita: **Euro 162,68**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **3 vani**

Foglio **140** Particella **102** Subalterno **4**

Indirizzo: NUCLEO SANT' ANNA n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **102 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **102 m²**

> Intestati catastali



Diritto di: Proprieta'

> Dati identificativi

 dal **16/02/2000**

Immobile attuale

Comune di **SORANO (I841) (GR)**

Foglio **140** Particella **102** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 16/02/2000 Pratica n. 20285 in
atti dal 16/02/2000 COSTITUZIONE (n. 276.1/2000)

> **Indirizzo**

📅 dal **16/02/2000** al **05/03/2002**

Immobile attuale

Comune di **SORANO (I841) (GR)**

Foglio **140** Particella **102** Subalterno **4**

LOC. PODERE S.ANNA n. SNC Piano T-1

COSTITUZIONE del 16/02/2000 Pratica n. 20285 in atti dal 16/02/2000 COSTITUZIONE (n. 276.1/2000)

📅 dal **05/03/2002** al **10/08/2011**

Immobile attuale

Comune di **SORANO (I841) (GR)**

Foglio **140** Particella **102** Subalterno **4**

LOCALITA' SANT' ANNA n. SNC Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/03/2002 Pratica n. 36169 in atti dal 05/03/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5522.1/2002)

📅 dal **10/08/2011**

Immobile attuale

Comune di **SORANO (I841) (GR)**

Foglio **140** Particella **102** Subalterno **4**

NUCLEO SANT' ANNA n. SNC Piano T-1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/08/2011 Pratica n. GR0141910 in atti dal 10/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 63026.1/2011)

> **Dati di classamento**

📅 dal **16/02/2000**

Immobile attuale

Comune di **SORANO (I841) (GR)**

Foglio **140** Particella **102** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 162,68**

Rendita: **Lire 315.000**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **3,0 vani**

COSTITUZIONE del 16/02/2000 Pratica n. 20285 in atti dal 16/02/2000 COSTITUZIONE (n. 276.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **SORANO (I841) (GR)**

Foglio **140** Particella **102** Subalterno **4**

Totale: **102 m²**

Totale escluse aree scoperte : **102 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 16/02/2000, prot. n. 000020285

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SORANO (I841)(GR) Foglio 140 Particella 102 Sub. 4

1. [REDACTED]

1. COSTITUZIONE del 16/02/2000 Pratica n. 20285 in
atti dal 16/02/2000 COSTITUZIONE (n. 276.1/2000)

dal 16/02/2000
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

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

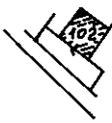


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>SORANO</u>	C.T. Fgl. Mapp.
Via/ Piazza <u>Loc. PODERE S. ANNA</u> n.	C.E.U. Sez. Fgl. <u>140</u> Mapp. <u>102</u>
ESTRATTO DI MAPPA	SCALA 1: <u>2000</u>
Tipo Mappale n. <u>24195</u> del <u>17/12/99</u>	
	
	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2024 - Comune di SORANO(1841) - < Foglio 140 Particella 102 >
Elaborato Planimetrico -

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	IL TECNICO
Protocollo		<u>31/02/2000</u> data
Sostituisce precedente mod. EP/1 prot.		
Annullato o sostituito dal mod. EP/1 prot.		<small>firma e timbro</small>

Planimetria non attuale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

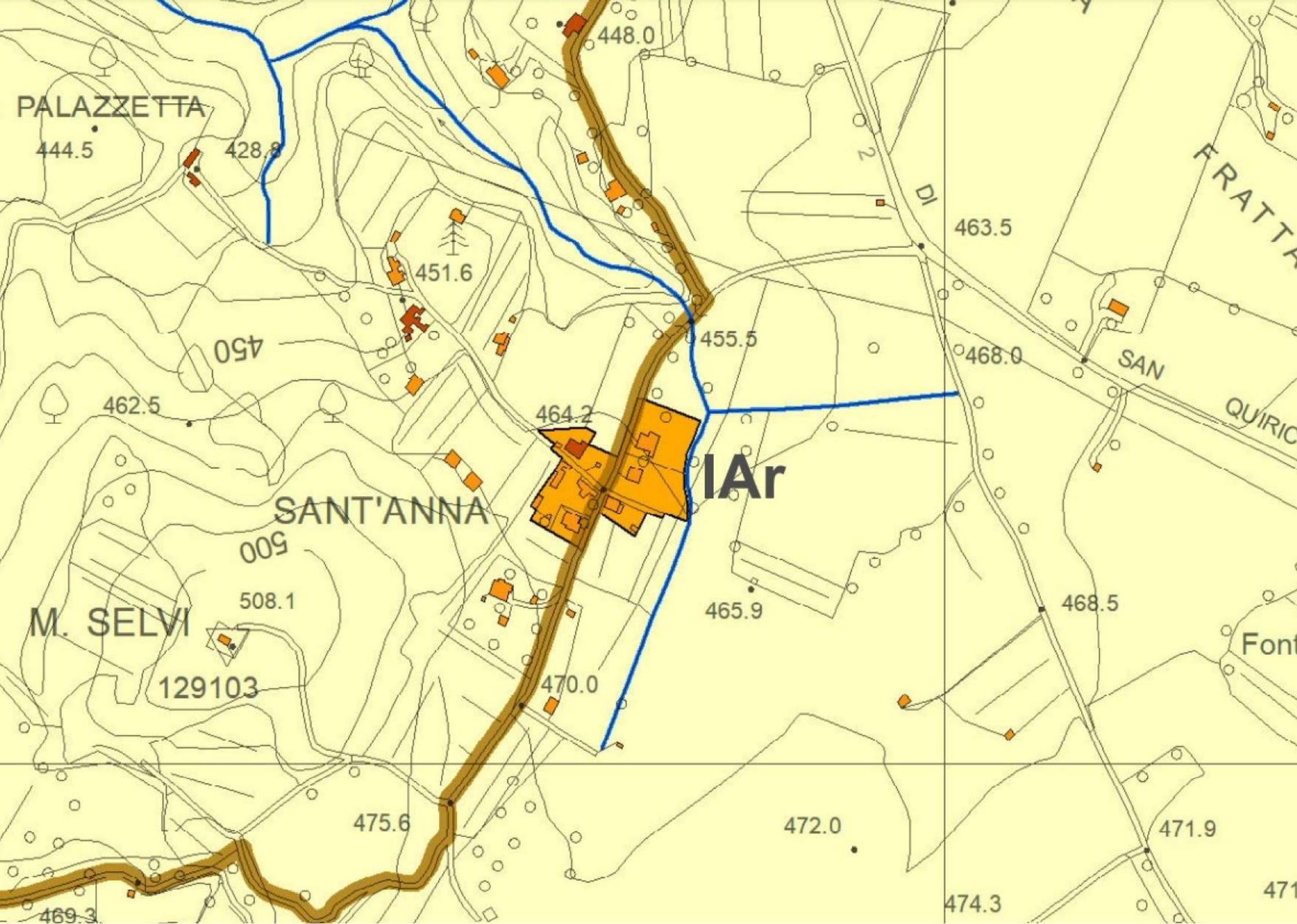
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SORANO		140	102		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	NUCLEO SANT` ANNA	SNC	T			Bene comune non censibile
2	NUCLEO SANT` ANNA		1 - S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
3	NUCLEO SANT` ANNA	9	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	NUCLEO SANT` ANNA	SNC	T-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Visura telematica

ALLEGATO 3

STRALCIO PIANO OPERATIVO COMUNE DI SORANO



COMUNE DI SORANO

Provincia di Grosseto



Piano operativo

Art. 95, LR 65/2015

Schedatura del patrimonio edilizio di impianto storico del territorio rurale e degli aggregati di Sovana ed Elmo

Rilevamento luglio 2015

SCHEDA N°

G73



Ubicazione

Località: Sant'Anna
Via: C.S. Sant'Anna,

Riferimenti CTR 1:10.000

Foglio: 333090

Epoca di impianto

- Antecedente il 1825
 Compresa tra il 1825 e il 1954

D. Lgs. 42/2004 (Fonte: PIT con valenza di Piano paesaggistico)

Parte II, art. 10 (ex L. 1089/39)

- Architettonico
 Archeologico

Parte III, art. 136 (ex L. 1497/39)

- DM 28.07.1971 – GU 210 del 1971 dec
 DM 18.05.1975 – GU 178 del 1975
 DM 21.02.1977 – GU 110 del 1977

Parte III, art. 142 (ex L. 431/85)

- Lettera b (Laghi)
 Lettera c (Fiumi)
 Lettera g (Boschi)
 Lettera h (Usi civici)
 Lettera m (Zone interesse archeologico)

Destinazione d'uso

Prevalente: residenza

Altre:

Stato di conservazione

- Normale
 Medio degrado
 Forte degrado

Alterazioni e manomissioni

- Alterazioni riguardanti i materiali costruttivi
 Alterazioni riguardanti la volumetria originaria dell'edificio
 Alterazioni riguardanti il disegno originario dei fronti e il rapporto pieni/vuoti
 Interventi che hanno sostituito i caratteri originari dell'edificio

Qualità della pertinenza edilizia

- Presente Assente
- Eventuali elementi qualificanti presenti
- Giardino storico Aia
 Cappella Pozzo
 Altro:

Qualità dell'edificio

- Edificio di particolare valore storico, architettonico e paesaggistico
 Edificio di valore storico, architettonico e paesaggistico con prevalenza di caratteri qualitativi storicizzati
 Edificio di scarso valore storico, architettonico e paesaggistico o con forte alterazione dei caratteri qualitativi storicizzati
 Edificio di nessun valore storico, architettonico e paesaggistico o che ha perso i caratteri qualitativi storicizzati

Qualità del contesto

- Paesaggistica Insediativa
 Nessuna

Intervento proposto

- Restauro
 Ristrutturazione edilizia conservativa
 Ristrutturazione edilizia evolutiva
 Demolizione e ricostruzione

Annotazioni

PARTE QUARTA
“DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI”

Titolo primo
“Disciplina delle trasformazioni”

Capo II: “Territorio rurale”
Sezione B: “Aree a prevalente carattere insediativo”

Articolo 4.4.1. Disposizioni generali

1. Articolazione

1.1. Ai sensi della vigente normativa regionale²⁰⁴, le aree a prevalente carattere insediativo del territorio rurale, pure ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

1.2. Esse comprendono insediamenti accentrati a prevalente carattere residenziale, diversi dai borghi rurali di cui all'articolo 4.3.4, insediamenti accentrati a prevalente carattere produttivo e cave a cielo aperto. Comprendono, altresì, le aree per usi specialistici, che seguono la specifica disciplina di cui alla Parte Quarta, Titolo primo, Capo I.

2. Mutamento delle destinazioni d'uso

2.1. Nelle aree a prevalente carattere insediativo del territorio rurale sono consentiti prioritariamente, nelle forme di legge, i mutamenti delle destinazioni d'uso in favore delle funzioni atte a valorizzare il patrimonio territoriale, quali funzioni culturali, scientifiche, didattiche, divulgative, di servizio, ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio.

2.2. Sono altresì consentiti, nelle forme di legge, mutamenti delle destinazioni d'uso in favore di altre funzioni, con l'eccezione delle medie e grandi strutture di vendita.

2.3. In coerenza con il PTC²⁰⁵, le suddette funzioni sono consentite ove legate alla tipicità dei luoghi e ove capaci di garantire la conservazione degli assetti caratteristici del territorio rurale.

Articolo 4.4.2. Insediamenti accentrati a prevalente carattere residenziale

1. Definizione

1.1. Gli insediamenti accentrati a prevalente carattere residenziale sono nuclei rurali la cui conformazione è stata alterata da interventi edilizi recenti che ne hanno modificato l'impianto e dilatato la dimensione, producendo lo sfrangiamento dei margini. Mantengono stretti rapporti morfologici, visuali e funzionali con le aree agricole limitrofe.

1.2. Sono classificati come zona E1, articolazione della zona E ai sensi del DM 1444/1968²⁰⁶.

1.3. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO e comprendono:

<i>UTOE</i>	<i>Nuclei rurali</i>
UTOE 1. Sorano	Cerreto, Sant'Anna, Montesorano
UTOE 2. San Quirico	-
UTOE 3. Sovana	Grotte Cavalieri

²⁰⁴ Legge regionale 65/2014, articolo 64

²⁰⁵ PTC Provincia di Grosseto, Norme, articoli 22 e 23

²⁰⁶ Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765”

UTOE 4. Elmo, Montebuono, San Valentino	Podere Santa Barbara, Montebuono, Montebuono – Dispensa, Casa Testi, Casa Faini, Poderetto, Palazzetto, Casa Rocchi, Pratolungo
UTOE 5. Castell’Ottieri, Montorio, San Giovanni	Cerretino, Ronzinami, Le Porcarecce, Case Sordino

2. Interventi

2.1. Nei nuclei antichi devono essere conservati i caratteri morfotipologici, con particolare riguardo agli assetti viari, al rapporto tra edificio e strada, tra edificio e pertinenza, tra edificio ed edificio.

2.2. Sugli edifici esistenti, ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza, sono consentiti i seguenti interventi:

- b.1. edifici fondativi dell’identità storico-culturale: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi pertinenziali;
- b.2. edifici rappresentativi dell’identità storico-culturale: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, interventi pertinenziali;
- b.3. altri edifici: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia RE1, RE2 e RE4, interventi pertinenziali, addizioni volumetriche nei limiti di cui all’articolo 1.4 delle presenti norme.

Gli elaborati grafici di progetto devono evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

- a. la superficie coperta non supera il 40% dell’area di pertinenza edilizia, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 20%. Qualora il rilievo dello stato di fatto evidenzia già il superamento delle suddette soglie, l’intervento è fattibile se non produce, direttamente o indirettamente, un incremento della superficie coperta e della superficie impermeabile;
- b. l’altezza dell’edificio non supera i due piani fuori terra e comunque 7,00 ml ovvero l’altezza esistente prima dell’intervento;
- c. risultano rispettate le distanze di cui al DM 1444/1968²⁰⁷.

2.2. La realizzazione di autorimesse interrato è consentita solo in presenza di salti morfologici di altezza adeguata, senza alcuna alterazione del profilo originario del terreno.

2.4. Il frazionamento di edifici esistenti, là dove consentito dalle presenti norme, non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con superficie utile lorda inferiore a 80 mq.

2.4. La recinzione delle aree pertinenziali e degli spazi aperti è consentita sulla base di motivate esigenze funzionali, purché con ricorso a tipologie tradizionali.

3. Mutamento delle destinazioni d’uso

3.1. Negli insediamenti a prevalente carattere residenziale sono consentiti prioritariamente, nelle forme di legge, i mutamenti delle destinazioni d’uso in favore delle funzioni atte a valorizzare il patrimonio territoriale, quali funzioni culturali, scientifiche, didattiche, divulgative, di servizio, ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio.

3.2. Sono altresì consentiti, nelle forme di legge, mutamenti delle destinazioni d’uso in favore di altre funzioni, con l’eccezione delle medie e grandi strutture di vendita.

Articolo 4.4.3. Insediamenti accentrati a prevalente carattere produttivo

1. Definizione

1.1. Sono aree che ospitano insediamenti artigianali e industriali esterni al territorio urbanizzato.

1.2. Sono classificate come zone D ai sensi del DM 1444/1968²⁰⁸.

1.3. Sono individuate con apposita campitura dagli elaborati grafici del PO e comprendono: il PIP di San Quirico e la San Giorgio Fertilizzanti.

²⁰⁷ Idem

²⁰⁸ Idem

ALLEGATO 4

DICHIARAZIONE UFFICIO SERVIZI TECNICI ED URBANISTICI COMUNE DI SORANO



COMUNE DI SORANO

Provincia di Grosseto
Servizi Tecnici ed Urbanistici

Arch. Di Felice Andrea

*Strada Poggiale, 5 –
58100 Grosseto (GR)*



Oggetto: richiesta di accesso agli atti prot. 3195 del 30/04/2024

In relazione alla richiesta di accesso agli atti in ogg., con la quale si chiedeva visione degli atti/permessi edilizi relativi all'immobile identificato catastalmente al foglio 140 part. 102 sub 4, si comunica che negli archivi Comunali, è presente una DIA n. 114/2006 del 30/09/2006 prot. 7698 (lavori di manutenzione straordinaria del tetto di copertura) e una Concessione Edilizia (ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione) relative alla part. 102 foglio 140.

Sorano, 06/06/2024

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI ED URBANISTICI
Arch. Roberto Merli



ALLEGATO 5

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - APE

DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 3	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	--

Dati identificativi



Comune: Sorano
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA BETTINO RICASOLI 10
 Piano: T/1
 Interno: .
 Coordinate GIS: 42.6742112 N; 11.7300862 E

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1950
 Superficie utile riscaldata (m²): 74.03
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 325.02
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Sorano (I841)	Sezione	0	Foglio	140	Particella	102
Subalterni	da 4 a 4	da a	da a	da a	da a	da a	da a

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: C(65.5) Se esistenti: 0
--	---	--

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	1843 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	1368 Sm ³	
<input type="checkbox"/> GPL		EP _{gl,nren}
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		231.94
		kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
		EP _{gl,ren}
		11.7
		kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		Emissioni di CO ₂
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		
		45.18
		kg/m ² anno

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione sottotetto	NO	22	G (183.04 kWh/m ² anno)	G 183.04 kWh/m ² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	325.02	m ³
S - Superficie disperdente	294.28	m ²
Rapporto S/V	0.9054	
EP _{H,nd}	134.76	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0305	-
Y _{IE}	0.1673	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73 η_n	0	183.41
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2005		Energia elettrica	1.2	0.29 η_w	11.7	48.53
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

vedere interventi migliorativi

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	ANDREA DI FELICE	
Indirizzo	[REDAZIONE]	
E-mail	[REDAZIONE]	
Telefono	[REDAZIONE]	
Titolo	Architettura ed Ingegneria Edile-Architettura	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 243;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore ANDREADI FELICE, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato 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 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 26/08/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

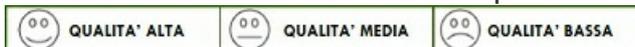
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' 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, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validita', ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale 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 qualita', 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.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantita' di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonch 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.



<http://siert.regione.toscana.it>



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:26/08/2024

Con la presente si attesta che il tecnico DI FELICE ANDREA ha trasmesso telematicamente in data 26/08/2024

L'APE id: 0000789546 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.

39/2005 n. 000196786

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

I841.0.140.102.4

ALLEGATO 6

PLANIMETRIE ED INDICI METRICI



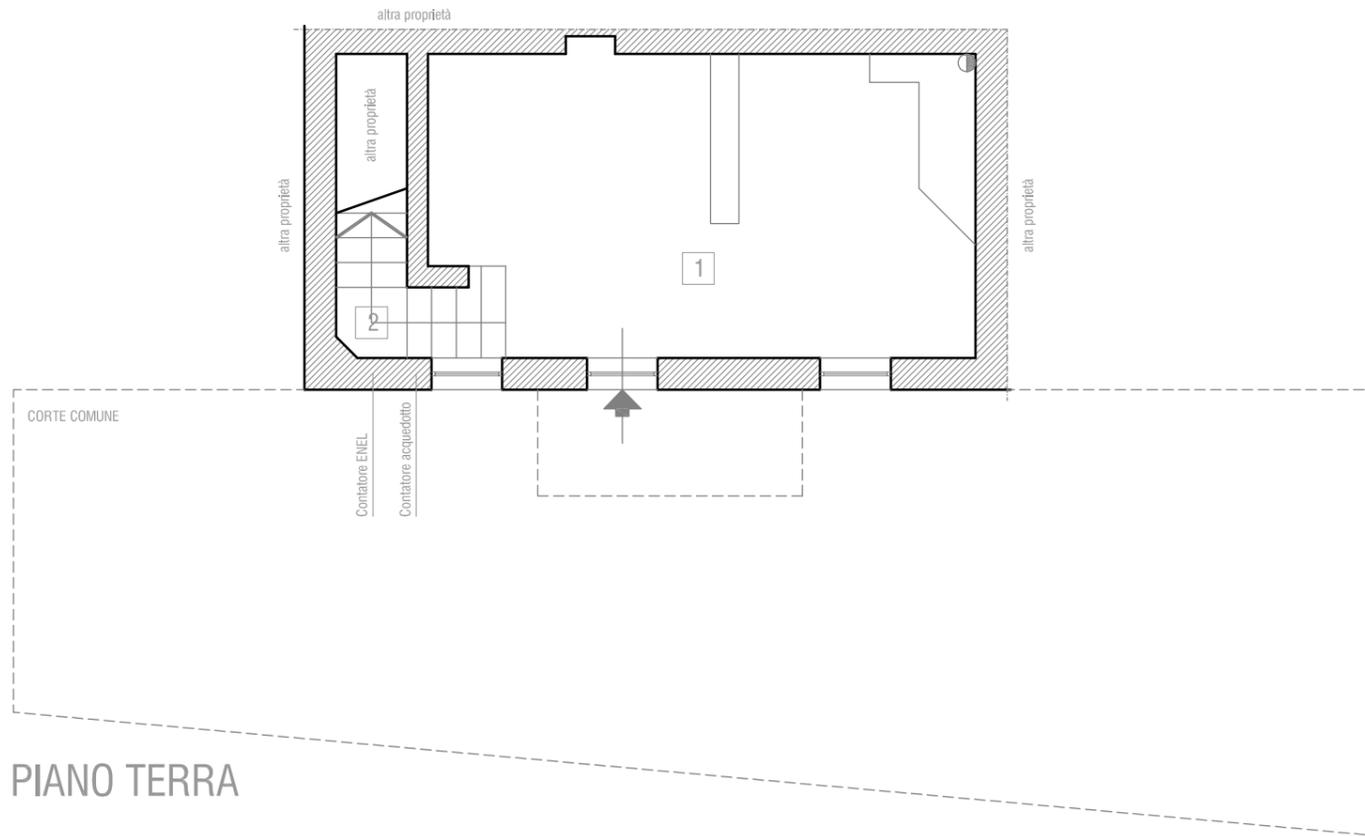
LOTTO UNICO - CIVILE ABITAZIONE

Nucleo Sant'Anna civ. 10 - Sorano (GR)

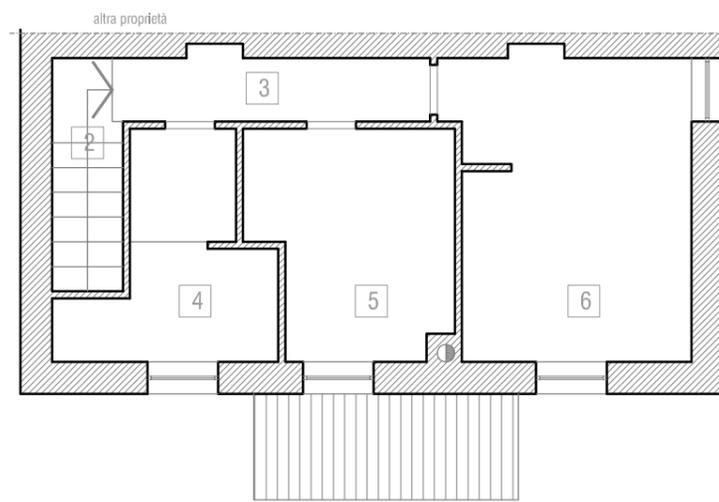
NCEU Comune di Sorano foglio 140 - p.IIa 102 - sub. 4 - PIANO T-1 (civile abitazione)

E.I. n. 68/2023 R.G.E.I.

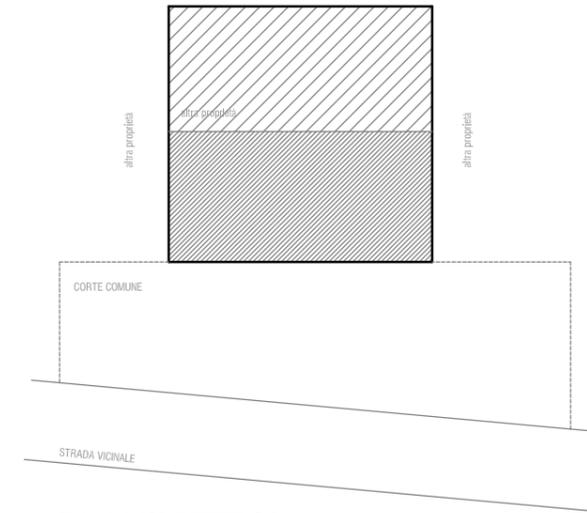
ANDREA DI FELICE ARCHITETTO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA

CIVILE ABITAZIONE		
SUPERFICI PRINCIPALI (nette calpestabili)		
Piano T	1	soggiorno-pranzo-cottura mq 30,94
	2	scala interna (calcolata per un solo piano) mq 5,68
	3	disimpegno mq 4,05
Piano 1	4	bagno mq 6,86
	5	ripostiglio (utilizzato come camera) mq 8,72
	6	camera mq 14,22
SUPERFICIE NETTA TOTALE SOMMANO		mq 70,47
SUPERFICIE LORDA PT (compresa scala)		mq 49,50
SUPERFICIE LORDA P1 (esclusa scala)		mq 44,39
SUPERFICIE LORDA TOTALE SOMMANO		mq 93,89
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 93,89

N.B. la valutazione dell'immobile qui rappresentato deve intendersi a corpo. Per tale motivo eventuali scostamenti dimensionali e di consistenza, sia in aumento che in diminuzione, non influiscono sul valore complessivo attribuito al bene.

ALLEGATO 7

ATTESTAZIONE UFFICIO DEL REGISTRO

Grosseto, 11 marzo 2024



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

All'Esperto Stimatore Di Felice Andrea
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 07/03/2024 prot. n. 15092 ad istanza del Sig. Di Felice Andrea in qualità di Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n. 68/2023, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

[REDACTED]
[REDACTED], come dante causa, non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto l'immobile della procedura.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Maria Paoella
firmato digitalmente

() Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini*

ALLEGATO 8

VALORI OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: SORANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE%20E%20PICCOLI%20NUCLEI%20ABITA

Codice zona: R1

Microzona: 1

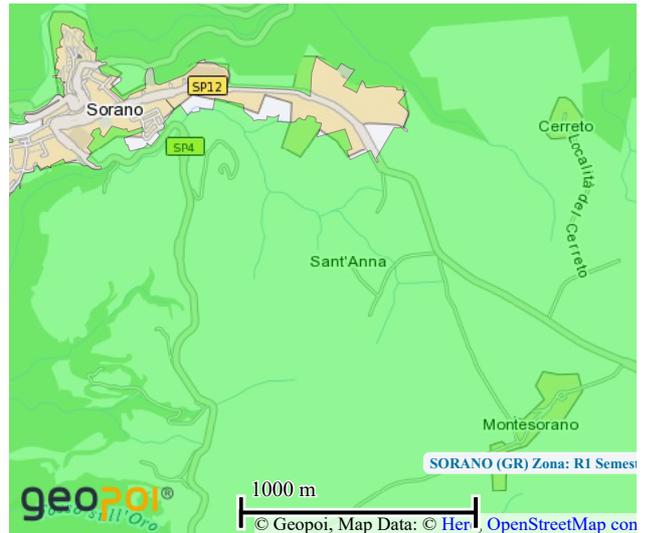
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	810	L	2,6	3,2	L
Ville e Villini	Normale	960	1450	L			

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni



[Legenda](#)

ALLEGATO 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1

Veduta di insieme dell'intero fabbricato dalla strada di accesso (prospetto frontale)



FOTO 2

Veduta di insieme dell'intero fabbricato (prospetto laterale)



FOTO 3
Veduta di insieme dell'intero fabbricato (prospetto retro)

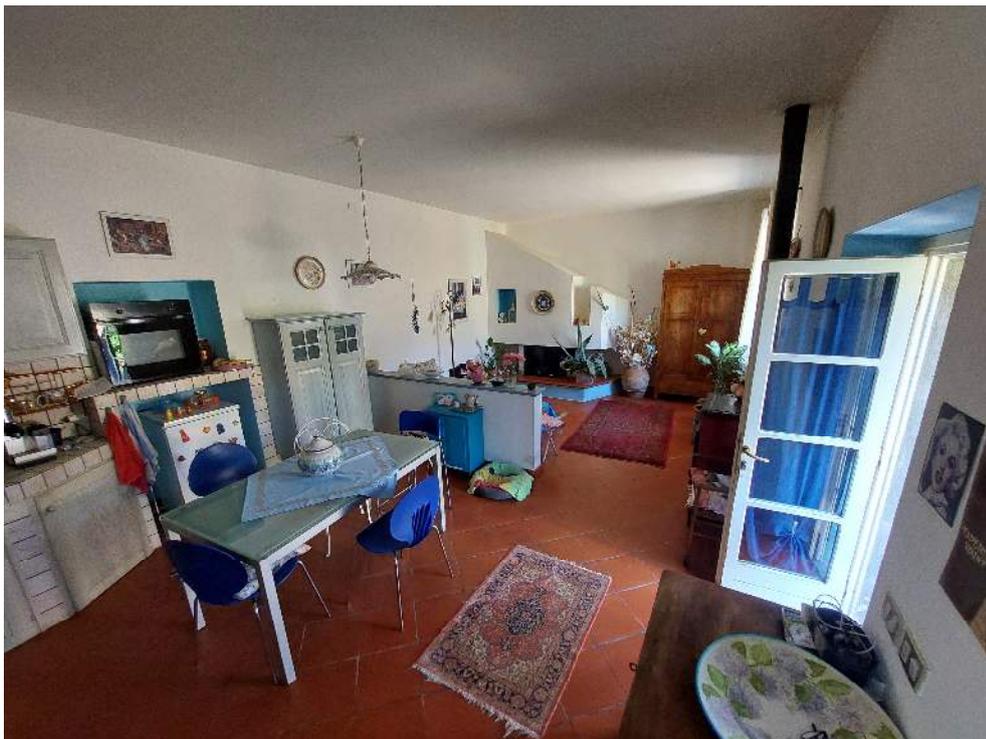


FOTO 4
Soggiorno-pranzo-cottura



FOTO 5
Soggiorno-pranzo-cottura (controcampo)



FOTO 6
Soggiorno-pranzo-cottura (controcampo)



FOTO 7
Scala interna (prima rampa)

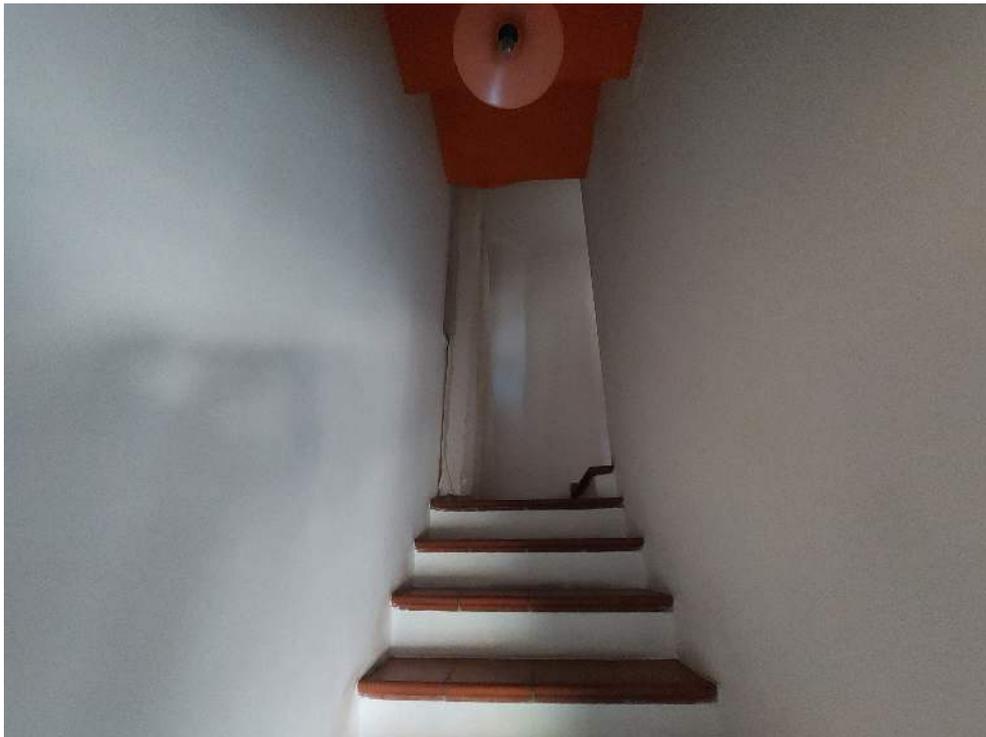


FOTO 8
Scala interna (seconda rampa)



FOTO 9
Scala interna (controcampo)



FOTO 10
Disimpegno



FOTO 11
Disimpegno (controcampo)



FOTO 12
Bagno



FOTO 13
Bagno



FOTO 14
Bagno



FOTO 15
Bagno (controcampo)



FOTO 16
Bagno (veduta nicchia alloggiamento boiler elettrico)



FOTO 17
Ripostiglio (utilizzato come camera)



FOTO 18
Camera



FOTO 19
Posizionamento contatori utenze (prospetto frontale)



FOTO 20
Quadro di zona con differenziale magnetotermico



FOTO 21
Bombola GPL uso domestico (angolo cottura)



FOTO 22
Dettaglio infisso esterno (finestra in legno con doppio vetro)



FOTO 23
Stufa a legna

ALLEGATO 10

VERBALE DI SOPRALLUOGO

VERBALE DI ACCESSO

Il giorno 28 venerdì del mese di giugno dell'anno 2024 alle ore 09:30 io sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, in qualità di CTU incaricato dal Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto, mi sono recato in Comune di Sorano, nucleo Sant'Anna snc, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo per consulenza tecnica d'ufficio (perizia di Stima + APE) relativa alla E.I. n. 68/2023 [REDACTED]

Sul posto sono convenuti:

1. Arch. Andrea Di Felice in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto
2. Dott. Riccardo Tomasi in qualità di Custode
3. [REDACTED] in qualità di ESECUTATA
4. _____ in qualità di _____

Si riportano:

A) Descrizione sommaria delle operazioni compiute:

- Identificazione dei convenuti;
- Identificazione toponomastica dei beni oggetto di valutazione;
- Accertamento dello stato dei beni;
- Rilievo fotografico dei beni oggetto di valutazione;
- Rilievo metrico dei beni oggetto di valutazione;
- Altro:

B) Dati rilevati dal CTU

- Il bene confina con: [REDACTED]
- Altro:

CASA COSTRUITA DA [REDACTED] ANNI '40-'50 (?)

C) Recapito email e/o PEC degli esecutati

D) Il Condominio (se costituito) è amministrato da:

NO CONDOMINIO

E) Eventuali rilievi dettati a verbale dalle parti

NULLA

Conclusioni:

~~Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 10:45, non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo/non potendo effettuare l'accesso agli immobili, ho rinviato le stesse al giorno _____ alle ore _____ sempre presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, rimanendone avvisati i convenuti, con i quali ho sottoscritto il presente verbale.~~

OPPURE

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 10:45, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo ho dichiarato chiuse le stesse sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Grosseto, li 28/06/2024

Il CTU: Arch. Andrea Di Felice



Il Custode: Dott. Riccardo Tomasi

