TRIBUNALE DI GROSSETO
Sezione Esecuzioni e Fallimenti

Procedura Fallimentare **11/2020** R.G.

- IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
(C.F.: [redacted]

Giudice Delegato: **dott.ssa Claudia Frosini**
Curatore Fallimentare: **dott. Silvio Mantiglioni**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
redatta dal C.T.U.
Ing. Paolo Grandinetti

Grosseto, Martedì 9 Luglio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Paolo Grandinetti

INDICE

	PREMESSA	**3**
1.	**RISULTANZE IPOCATASTALI**	**6**
2.	**DESCRIZIONE BENI, INDICI METRICI E APPREZZAMENTI GENERALI**	**26**
3.	**DESTINAZIONI D'USO, PRATICHE EDILIZIE, CONTRATTI LOCAZIONE RIFERITI AI BENI**	**53**
4.	**CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E VALUTAZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**	**59**
5.	**FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA**	**99**
6.	**ALLEGATI**	**114**

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Paolo Grandinetti, iscritto nell'albo dei consulenti tecnici e dei periti del Tribunale di Grosseto, è stato incaricato C.T.U. nel procedimento a frontespizio per redigere l'elaborato peritale di stima dei beni oggetto della procedura, effettuare le opportune verifiche urbanistiche come da provvedimento autorizzato dal G.D. in data 30/03/2022.

Tenuto conto che per l'incarico conferito si rende necessario effettuare altresì la certificazione A.P.E. e la valutazione impianti dei fabbricati oggetto della procedura con istanza depositata il 05/05/2022 il sottoscritto CTU ha richiesto la nomina di un ausiliario per tale incombenza e ricevuto autorizzazione dal G.D. con provvedimento del 09/06/2022.

A seguito dell'autorizzazione ricevuta per la nomina di un ausiliario è stato incaricato l'arch. Giancarlo Colantuoni, tecnico abilitato per il rilascio della certificazione A.P.E. e per la valutazione impianti, il quale ha trasmesso al sottoscritto il proprio elaborato che si riporta integralmente in *Allegato 6* e a cui si rimanda per quanto di competenza.

Le operazioni peritali, avviate nel mese di Aprile 2022 a seguito dell'incarico conferito il 30/03/2022, sono proseguite nei mesi successivi per verificare l'esame della documentazione ufficialmente agli atti ed eseguire gli opportuni riscontri ed aggiornamenti sugli immobili oggetto di causa e a compiere i necessari controlli presso gli Uffici Urbanistica competenti e le sedi territoriali dell'Agenzia delle Entrate. Sono state inoltre portate a termine le indagini necessarie e tutti gli altri accertamenti ritenuti utili per il procedimento giudiziario, ivi compresa le verifiche ipocatastali svolte dal sottoscritto sulla base della certificazione notarile depositata dal Curatore Fallimentare nel fascicolo telematico in data 20/03/2024 così come disposto dal G.D. con provvedimento del 06/12/2022. Si fa presente che è stata depositata dal Curatore in data 08/07/2024 una ulteriore relazione notarile revisionata dal Notaio in data 05/07/2024 per la problematica segnalata dal sottoscritto e descritta nel paragrafo successivo.

E' stato dunque possibile effettuare le verifiche sulla continuità dei titoli al ventennio e sulle eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di stima stante la documentazione acquisita dal sottoscritto e le risultanze notarili depositate in cancelleria telematica dal Curatore nei mesi di Marzo 2024 e Luglio 2024.

Le operazioni peritali sono poi proseguite sino al mese di Luglio 2024 per la stesura della relazione definitiva e per le altre azioni disposte dall'Autorità Giudiziaria.

I beni oggetto della presente relazione tecnica sono di seguito riportati così come individuati dall'analisi della documentazione agli atti della procedura e sulla base dei lotti di vendita predisposti per la presente procedura fallimentare e per la precisione:

1. NCEU Magliano In Toscana, F. 30, P.226, S.20, Cat. A/2, classe 2, 3 vani, 278,89€

2. NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.226, S.17, Cat. A/2, classe 2, 3 vani, 278,89€

3. NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.226, S.19, Cat. A/2, classe 2, 2,5 vani, 232,41€

4. NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.343, S.1, Cat. C/6, classe 1, 13mq, 24,17€

5. NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.343, S.4, Cat. C/6, classe 1, 13mq, 24,17€

6. NCT Magliano in Toscana, F.30, P.348, seminativo, classe 4, 0,0033Ha, R.D. 0,03€, R.A. 0,03€

7. NCT Magliano in Toscana, F.30, P.349, seminativo, classe 4, 0,0002Ha, R.D. 0,01€, R.A. 0,01€

8. NCEU Grosseto, F.89, P.1618, S.44, Cat. A/4, classe 2, 2 vani, 79,53€

9. NCEU Grosseto, F.89, P.1618, S.41 A/4, Cat. F/5, 56mq

10. NCEU Grosseto, F.89, P.2157, S.8, Cat. F/1, 69mq

11. NCEU Grosseto, F.89, P.2157, S.9, Cat. F/1, 269

12. NCT Grosseto, F.85, P.2156, seminativo-arborato, classe 1, 0,0300Ha, R.D. 2,01€, R.A. 1,39€

13. NCT Grosseto, F.85, P.2329, seminativo-arborato, classe 1, 0,0340Ha, R.D. 2,28€, R.A. 1,58€

14. NCT Grosseto, F.85, P.2331, seminativo-arborato, classe 1, 0,0363Ha, R.D. 2,44€, R.A. 1,69€

15. 15a) NCT Grosseto, F.85, P.408, seminativo, classe 1, 0,0920Ha, R.D. 5,94€, R.A. 5,23€ 15b) NCT Grosseto, F.85, P.417, seminativo-arborato, classe 1, 0,0067Ha, R.D. 0,45€, R.A. 0,31€

16. 16a) NCT Grosseto, F.85, P.2167, seminativo-arborato, classe 1, 0,17830Ha, R.D. 11,97€, R.A. 8,29€

16b) NCT Grosseto, F.85, P.2170, seminativo-arborato, classe 1, 0,1784Ha, R.D. 11,98€, R.A. 8,29€

Si fa sin da adesso presente che tra i beni oggetto della procedura risultano anche gli immobili censiti al NCT Grosseto come F.85, P.2158 e F.85, P.2159. Dalle verifiche catastali effettuate mediante sovrapposizione dei rispettivi elaborati risulta che tali beni siano duplicati dei terrreni di cui ai punti 10 e 11 sopra esposti così come risulta dalla sovrapposizione della particella catastale 2157 con le particelle 2158 e 2159 riportata in *Allegato 1*(in particolare la particella 2158 è sovrapponibile con il sub.8 e la particella 2159 con il sub.9).

Pertanto nel proseguo della relazione verranno presi in considerazione soltanto gli immobili di cui ai punti da 1 a 16 sopra esposti, anche ai fini della formazione dei rispettivi lotti di vendita, e la cui numerazione sarà utilizzata anche per le risultanze ipocatastali riportate nel paragrafo successivo.

1. RISULTANZE IPOCATASTALI

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data 20/03/2024 è stata depositata dal Curatore Fallimentare la relazione notarile nel fascicolo di cancelleria telematica così come disposto dal G.D. con provvedimento del 06/12/2022. Sulla base delle verifiche effettuate dal sottoscritto sulla continuità dei titoli al ventennio e sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili oggetto di stima mediante la documentazione acquisita dal sottoscritto è stato però evidenziato che tale **relazione notarile depositata dal Curatore in cancelleria telematica in data 20/03/2024 risultava non completa** in quanto non vi era riportata correttamente l'iscrizione n.p. 1165/n.g. 6460 del 04/05/2009 e gravante sui beni di cui al lotto 16; a seguito della segnalazione effettuata dal sottoscritto a mezzo PEC al Notaio e al Curatore è stato possibile sanare l'omissione rilevata e pertanto il Notaio incaricato ha trasmesso in data 05/07/2024 la relazione revisionata della suddetta relazione, depositata dal Curatore in cancelleria telematica in data 08/07/2024. Sulla base delle ulteriori verifiche effettuate sulla successiva relazione notarile depositata dal Curatore alla data di deposito del presente elaborato peritale è stato possibile verificare come la **relazione notarile depositata dal Curatore in cancelleria telematica in data 08/07/2024 (in sostituzione della precedente depositata il 20/03/2024) risulti allo stato completa.**

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto, relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta quanto segue:

- ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

Lotti n.1-2-3-4-5:

1. **NCEU Magliano In Toscana, F. 30, P.226, S.20, Cat. A/2, classe 2, 3 vani, 278,89€**
2. **NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.226, S.17, Cat. A/2, classe 2, 3 vani, 278,89€**

3. **NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.226, S.19, Cat. A/2, classe 2, 2,5 vani, 232,41€**

4. **NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.343, S.1, Cat. C/6, classe 1, 13mq, 24,17€**

5. **NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.343, S.4, Cat. C/6, classe 1, 13mq, 24,17€**

Tali beni risultano intestati alla società Immobiliare Sant'Egidio SRL (C.F. 01161140536) per la piena proprietà nella misura 1/1

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente trascrizioni relativamente alla proprietà dei beni:

TRASCRIZIONE

- trascrizione n.p. 11762/n.g. 18383 del 03/11/2006;
- atto tra vivi di compravendita autenticato dal notaio Antonio Abbate di Grosseto del 02/11/2006 rep. 31108/17577;
- a favore di Immobiliare Sant'Egidio SRL, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro [redacted] per per il diritto di proprietà per la quota di ½ e [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di ½
- avente come oggetto gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Magliano al F.30 P. 226 S.3-4-5-6-7-8-9-10 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (si precisa che le attuali particelle 226 subalterni 17,19e 20 e le particelle 343 subalterni 1 e 4 sono originate dalle ex particelle 226 subalterni 4,7,8e11)

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:

Ipoteca Giudiziale

- iscrizione n.p. 364/n.g. 1781 del 09/02/2011;
- atto Tribunale di Grosseto del 24/09/2010 rep. 79;

- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted];
- ipoteca giudiziale importo € 300.000,00 per capitale di € 200.000,00, gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri beni.

Ipoteca Volontaria

- iscrizione n.p. 4962/n.g. 17823 del 18/10/2007;
- atto notaio Antonio Abbate di Grosseto del 17/10/2007 rep. 33447/19485;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ipoteca volontaria gravante sugli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Magliano al F.32 P.201 e F.30 P. 226 S.7-8-11per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (si precisa che le attuali particelle 226 subalterni 17,19e 20 e le particelle 343 subalterni 1 e 4 sono originate dalle ex particelle 226 subalterni 7,8e11)

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- trascrizione n.p. 4019/n.g. 5615 del 08/06/2020;
- atto giudiziario emesso in data 14/05/2020 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- Sentenza dichiarativa di fallimento gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Decreto ammissione concordato preventivo

- trascrizione n.p. 5296/n.g. 7102 del 06/06/2017;
- atto giudiziario emesso in data 17/05/2016 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- decreto ammissione concordato preventivo gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Pignoramento Immobiliare

- trascrizione n.p. 4341/n.g. 6004 del 27/05/2013;
- atto giudiziario emesso in data 15/05/2013 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 1317;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ordinanza Sequestro Conservativo

- trascrizione n.p. 6591/n.g. 8538 del 30/07/2012;
- atto giudiziario emesso in data 16/07/2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 737;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ordinanza di sequestro conservativo gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Lotti n.6-7:

6. NCT Magliano in Toscana, F.30, P.348, seminativo, classe 4, 0,0033Ha, R.D. 0,03€, R.A. 0,03€

7. NCT Magliano in Toscana, F.30, P.349, seminativo, classe 4, 0,0002Ha, R.D. 0,01€, R.A. 0,01€

Tali beni risultano intestati alla società Immobiliare Sant'Egidio SRL (C.F. 01161140536) per la piena proprietà nella misura 1/1

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente trascrizioni relativamente alla proprietà dei beni:

TRASCRIZIONE

- trascrizione n.p. 1248/n.g. 1998 del 10/02/2010;
- atto tra vivi di compravendita autenticato dal notaio Antonio Abbate di Grosseto del 09/02/2010 rep. 38137/23247;
- a favore di Immobiliare Sant'Egidio SRL, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- trascrizione n.p. 4019/n.g. 5615 del 08/06/2020;
- atto giudiziario emesso in data 14/05/2020 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- Sentenza dichiarativa di fallimento gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Decreto ammissione concordato preventivo

- trascrizione n.p. 5296/n.g. 7102 del 06/06/2017;
- atto giudiziario emesso in data 17/05/2016 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- decreto ammissione concordato preventivo gravante sugli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ordinanza Sequestro Conservativo

- trascrizione n.p. 6591/n.g. 8538 del 30/07/2012;
- atto giudiziario emesso in data 16/07/2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 737;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- **ordinanza di sequestro conservativo** gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Convenzione Edilizia

- trascrizione n.p. 12346/n.g. 17453 del 22/11/2002;
- atto emesso in data 25/10/2002 dal notaio Giorgetti Luciano rep. 11827;
- a favore di [redacted]
- convenzione edilizia gravante sugli immobili al N.C.T. del Comune di Magliano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e censiti come segue:

F. 32 P. 274-276-275

F. 32 P. 251-249-252-257-258-259-260-263-261-262-273 (si precisa che le particelle 348 e 349 sono originate dalla ex particella 257)

Lotti n.8-9:

8. NCEU Grosseto, F.89, P.1618, S.44, Cat. A/4, classe 2, 2 vani, 79,53€
9. NCEU Grosseto, F.89, P.1618, S.41 A/4, Cat. F/5, 56mq

Tali beni risultano intestati alla società Immobiliare Sant'Egidio SRL (C.F. 01161140536) per la piena proprietà nella misura 1/1

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente trascrizioni relativamente alla proprietà dei beni:

TRASCRIZIONE

- trascrizione n.p. 4219/n.g. 6448 del 05/05/2008;
- atto tra vivi di compravendita autenticato dal notaio Antonio Abbate di Grosseto del 09/04/2008 rep. 34469/20309;
- a favore di Immobiliare Sant'Egidio SRL, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro S[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:

Ipoteca Giudiziale

- iscrizione n.p. 364/n.g. 1781 del 09/02/2011;
- atto Tribunale di Grosseto del 24/09/2010 rep. 79;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ipoteca giudiziale importo € 300.000,00 per capitale di € 200.000,00, gravante sull'immobile di cui al Lotto n.8 riportati in *Premessa*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri beni

Ipoteca Volontaria

- iscrizione n.p. 1800/n.g. 9151 del 25/06/2008;
- atto notaio Antonio Abbate di Grosseto del 24/06/2008 rep. 34888/20618;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ipoteca volontaria importo € 2.000.000,00 per finanziamento di € 1.000.000,00 durata 30 anni, gravante sull'immobile di cui al Lotto n.8 riportati in *Premessa*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri beni.
- A seguito dell'annotazione n.1941 del 15/09/2009 attribuito importo di 190.000,00 per finanziamento di € 95.000,00 relativamente all'immobile di cui al Lotto n.8

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- trascrizione n.p. 4019/n.g. 5615 del 08/06/2020;
- atto giudiziario emesso in data 14/05/2020 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- Sentenza dichiarativa di fallimento gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Decreto ammissione concordato preventivo

- trascrizione n.p. 5296/n.g. 7102 del 06/06/2017;
- atto giudiziario emesso in data 17/05/2016 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- decreto ammissione concordato preventivo gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Pignoramento Immobiliare

- trascrizione n.p. 4341/n.g. 6004 del 27/05/2013;
- atto giudiziario emesso in data 15/05/2013 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 1317;

- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ordinanza Sequestro Conservativo

- trascrizione n.p. 6591/n.g. 8538 del 30/07/2012;
- atto giudiziario emesso in data 16/07/2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 737;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ordinanza di sequestro conservativo gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Lotti n.10-11:

10. NCEU Grosseto, F.89, P.2157, S.8, Cat. F/1, 69mq

11. NCEU Grosseto, F.89, P.2157, S.9, Cat. F/1, 269mq

Come anticipato in *Premessa* tra i beni oggetto della procedura risultano anche gli immobili censiti al NCT Grosseto come F.85, P.2158 e F.85, P.2159. Dalle verifiche catastali effettuate mediante sovrapposizione dei rispettivi elaborati risulta che tali beni siano duplicati dei terrreni di cui ai punti 10 e 11 sopra esposti così come risulta dalla sovrapposizione della particella catastale 2157 con le particelle 2158 e 2159 riportata in *Allegato 1* (in particolare la particella 2158 è sovrapponibile con il sub.8 e la particella 2159 con il sub.9). Per quanto riguarda le relative risultanze ipocatastali in tale paragrafo si terrà conto di eventuali iscrizioni e trascrazioni gravanti anche sulle particelle catastali 2158 (relativamente al lotto 10) e 2159 (lotto 11) come di seguito esposto.

Tali beni risultano intestati alla società Immobiliare Sant'Egidio SRL (C.F. 01161140536) per la piena proprietà nella misura ½ e alla sig.ra Cardini Elena nata a Castell'Azzara il 07/11/1955 per la restante quota 1/2

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, non risultano nel ventennio trascrizioni relativamente alla proprietà dei beni.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:

Ipoteca Volontaria

- iscrizione n.p. 1522/n.g. 7898 del 20/05/2003;
- atto notaio Paola Maria Letizia Usticano di Grosseto del 19/05/2003 rep. 25809;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL per la quota di ½ e [redacted] per la restante quota di ½ quale terza datrice;
- a favore di [redacted];

- ipoteca volontaria importo € 800.000,00 per finanziamento di € 400.000,00 durata 10 anni, gravante sulla particella 2158 (lotto 10) riportato in *Premessa*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- trascrizione n.p. 4019/n.g. 5615 del 08/06/2020;
- atto giudiziario emesso in data 14/05/2020 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- Sentenza dichiarativa di fallimento gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Decreto ammissione concordato preventivo

- trascrizione n.p. 5296/n.g. 7102 del 06/06/2017;
- atto giudiziario emesso in data 17/05/2016 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- decreto ammissione concordato preventivo gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ordinanza Sequestro Conservativo

- trascrizione n.p. 6591/n.g. 8538 del 30/07/2012;
- atto giudiziario emesso in data 16/07/2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 737;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ordinanza di sequestro conservativo gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Convenzione Edilizia

- trascrizione n.p. 12421/n.g. 18537 del 28/11/2003;
- atto emesso in data 17/04/2002 dal notaio Ciampolini Giorgio rep. 153975;
- a favore di [redacted]
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL e [redacted] per il diritto di proprietà ciascuno per la quota di 1/2
- convenzione edilizia gravante sugli immobili al N.C.T. del Comune di Grosseto censiti come segue:

F. 85 P. 2085-2088 (SI PRECISA CHE LE P 2158-2159 SONO ORIGINATE DALLA EX P.2085 DAL 15/06/2001)

Costituzione Consorzio

- trascrizione n.p. 2179/n.g. 2948 del 28/02/2002;
- atto emesso in data 31/01/2002 dal notaio Ciampolini Giorgio rep. 153248;
- a favore di [redacted]
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL e [redacted] per il diritto di proprietà ciascuno per la quota di 1/2
- costituzione consorzio gravante sugli immobili al N.C.T. del Comune di Grosseto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e censiti come segue:

F. 85 P. 2156-2157-2158-2159-2088

LOTTI N.12-13:

12. NCT Grosseto, F.85, P.2156, seminativo-arborato, classe 1, 0,0300Ha, R.D. 2,01€, R.A. 1,39€

13. NCT GROSSETO, F.85, P.2329, SEMINATIVO-ARBORATO, CLASSE 1, 0,0340HA, R.D. 2,28€, R.A. 1,58€

Tali beni risultano intestati alla società Immobiliare Sant'Egidio SRL (C.F. 01161140536) per la piena proprietà nella misura 1/1

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, non risultano nel ventennio trascrizioni relativamente alla proprietà dei beni:

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- trascrizione n.p. 4019/n.g. 5615 del 08/06/2020;
- atto giudiziario emesso in data 14/05/2020 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- Sentenza dichiarativa di fallimento gravante sugli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Decreto ammissione concordato preventivo

- trascrizione n.p. 5296/n.g. 7102 del 06/06/2017;
- atto giudiziario emesso in data 17/05/2016 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- decreto ammissione concordato preventivo gravante sugli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Pignoramento Immobiliare

- trascrizione n.p. 4341/n.g. 6004 del 27/05/2013;
- atto giudiziario emesso in data 15/05/2013 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 1317;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ordinanza Sequestro Conservativo

- trascrizione n.p. 6591/n.g. 8538 del 30/07/2012;
- atto giudiziario emesso in data 16/07/2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 737;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ordinanza di sequestro conservativo gravante sugli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Lotto n.14:

14. NCT Grosseto, F.85, P.2331, seminativo-arborato, classe 1, 0,0363Ha, R.D. 2,44€, R.A. 1,69€

Tale bene risulta intestato alla società Immobiliare Sant'Egidio SRL (C.F. 01161140536) per la piena proprietà nella misura ½ e alla sig.ra Cardini Elena nata a Castell'Azzara il 07/11/1955 per la restante quota 1/2

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, non risultano nel ventennio trascrizioni relativamente alla proprietà dei beni.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- trascrizione n.p. 4019/n.g. 5615 del 08/06/2020;
- atto giudiziario emesso in data 14/05/2020 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- Sentenza dichiarativa di fallimento gravante sugli immobili riportati in *Premessa*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Decreto ammissione concordato preventivo

- trascrizione n.p. 5296/n.g. 7102 del 06/06/2017;
- atto giudiziario emesso in data 17/05/2016 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- decreto ammissione concordato preventivo gravante sugli immobili per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ordinanza Sequestro Conservativo

- trascrizione n.p. 6591/n.g. 8538 del 30/07/2012;
- atto giudiziario emesso in data 16/07/2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 737;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ordinanza di sequestro conservativo gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Convenzione Edilizia

- trascrizione n.p. 12421/n.g. 18537 del 28/11/2003;
- atto emesso in data 17/04/2002 dal notaio Ciampolini Giorgio rep. 153975;
- a favore di [redacted]
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL e [redacted] per il diritto di proprietà ciascuno per la quota di 1/2
- convenzione edilizia gravante sugli immobili al N.C.T. del Comune di Grosseto censiti come segue:

F. 85 P. 2085-2088 (SI PRECISA CHE LA P 2331 E' ORIGINATA DALLA EX P.2088)

Costituzione Consorzio

- trascrizione n.p. 2179/n.g. 2948 del 28/02/2002;
- atto emesso in data 31/01/2002 dal notaio Ciampolini Giorgio rep. 153248;
- a favore di [redacted]
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL e [redacted] per il diritto di proprietà ciascuno per la quota di 1/2
- costituzione consorzio gravante sugli immobili al N.C.T. del Comune di Grosseto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e censiti come segue:

F. 85 P. 2156-2157-2158-2159-2088 (SI PRECISA CHE LA P 2331 E' ORIGINATA DALLA EX P.2088)

LOTTI N.15-16:

15a) NCT Grosseto, F.85, P.408, seminativo, classe 1, 0,0920Ha, R.D. 5,94€, R.A. 5,23€ 15b) NCT Grosseto, F.85, P.417, seminativo-arborato, classe 1, 0,0067Ha, R.D. 0,45€, R.A. 0,31€

16a) NCT Grosseto, F.85, P.2167, seminativo-arborato, classe 1, 0,17830Ha, R.D. 11,97€, R.A. 8,29€

16B) NCT GROSSETO, F.85, P.2170, SEMINATIVO-ARBORATO, CLASSE 1, 0,1784HA, R.D. 11,98€, R.A. 8,29€

Tali beni risultano intestati alla società Immobiliare Sant'Egidio SRL (C.F. 01161140536) per la piena proprietà nella misura 1/1

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente trascrizioni relativamente alla proprietà dei beni:

Lotto 15 (particelle 408 e 417): non risultano nel ventennio trascrizioni relativamente alla proprietà dei beni.

Lotto 16 a) Particella 2167:

TRASCRIZIONE N.1

- trascrizione n.p. 10352/n.g. 17029 del 05/10/2005;
- atto tra vivi di compravendita autenticato dal notaio Antonio Abbate di Grosseto del 03/10/2005 rep. 28258/15309;
- a favore di Immobiliare Sant'Egidio SRL, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

TRASCRIZIONE N.2

- trascrizione n.p. 6645/n.g. 10699 del 22/06/2005;
- atto tra vivi di compravendita autenticato dal notaio Antonio Abbate di Grosseto del 09/06/2005 rep. 27523/14744;
- a favore di [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro [redacted] per diritti di 1/12 proprietà, [redacted] per diritti di 3/12 ciascuno

Lotto 16 b) Particella 2170:

TRASCRIZIONE N.1

- trascrizione n.p. 6648/n.g. 10702 del 22/06/2005;
- atto tra vivi di compravendita autenticato dal notaio Antonio Abbate di Grosseto del 10/06/2005 rep. 27539/14755;
- a favore di Immobiliare Sant'Egidio SRL, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- contro [redacted] per diritti di 1/9 proprietà ciascuno, [redacted] per diritti di 3/9 proprietà ciascuno

TRASCRIZIONE N.2

- trascrizione n.p. 6645/n.g. 10699 del 22/06/2005;
- atto tra vivi di compravendita autenticato dal notaio Antonio Abbate di Grosseto del 09/06/2005 rep. 27523/14744;
- a favore di [redacted] per diritti di 1/9 proprietà ciascuno, [redacted] per diritti di 3/9 proprietà ciascuno
- contro [redacted] per diritti di 1/12 proprietà, [redacted] per diritti di 3/12 ciascuno

TRASCRIZIONE N.3

- trascrizione n.p. 6646/n.g. 10700 del 22/06/2005;
- atto per causa di morte – accettazione di eredità autenticato dal notaio Antonio Abbate di Grosseto del 10/06/2005 rep. 27539/14755;
- a favore di [redacted] per diritti di 1/12 proprietà ciascuno
- contro N[redacted] deceduto il 30.10.1998 per diritti di 1/4 proprietà.

Dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti, risultano nel ventennio le seguente iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:

Ipoteca Giudiziale

- iscrizione n.p. 364/n.g. 1781 del 09/02/2011;
- atto Tribunale di Grosseto del 24/09/2010 rep. 79;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ipoteca giudiziale importo € 300.000,00 per capitale di € 200.000,00, gravante sugli immobili di cui ai Lotti n.15 (particelle 408 e 417) e al Lotto n.16 (limitatamente alla particella 2170) riportati in *Premessa*, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, oltre ad altri beni.

Ipoteca Volontaria

- iscrizione n.p. 1165/n.g. 6460 del 04/05/2009;
- atto notaio Antonio Abbate di Grosseto del 30/04/2009 rep. 36509/21901;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ipoteca volontaria per importo di 1.000.000,00€ e capitale di 500.000,00€ gravante sugli immobili di cui al Lotto 16 (particelle 2167 e 2170) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

- trascrizione n.p. 4019/n.g. 5615 del 08/06/2020;
- atto giudiziario emesso in data 14/05/2020 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;

- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- Sentenza dichiarativa di fallimento gravante sugli immobili , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Decreto ammissione concordato preventivo

- trascrizione n.p. 5296/n.g. 7102 del 06/06/2017;
- atto giudiziario emesso in data 17/05/2016 dal Tribunale di Grosseto rep. 15;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
- decreto ammissione concordato preventivo gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Pignoramento Immobiliare

- trascrizione n.p. 4341/n.g. 6004 del 27/05/2013;
- atto giudiziario emesso in data 15/05/2013 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 1317;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- pignoramento per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Ordinanza Sequestro Conservativo

- trascrizione n.p. 6591/n.g. 8538 del 30/07/2012;
- atto giudiziario emesso in data 16/07/2012 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto rep. 737;
- contro Immobiliare Sant'Egidio SRL;
- a favore di [redacted]
- ordinanza di sequestro conservativo gravante sugli immobili, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2.DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI, INDICI METRICI E APPREZZAMENTI GENERALI

LOTTO 1

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle Case Nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 226, Subalterno n° 20, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 €.
Il compendio è dunque costituito da un immobile a destinazione residenziale posto al primo piano di un fabbricato di 3 livelli fuori terra di recente ristrutturazione ed ubicato nel nucleo abitato di Montiano, frazione del comune di Magliano in Toscana; il suo territorio confina a Nord-Ovest con Grosseto, a Nord-Est con Scansano, a Sud-Est con Manciano, a Sud-Ovest con Orbetello e con il mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*). L'accesso, indipendente, avviene dal porticato esclusivo (7,74 mq) con ingresso dal fronte Est; l'immobile comprende una zona giorno con angolo cottura (17,37 mq), dunque un disimpegno (2,67 mq) da cui si accede al bagno (4,06 mq) e alla camera (13,97 mq). Completa la proprietà una pertinenza scoperta, stretta e lunga, sul fianco Est del fabbricato (9,32 mq) (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

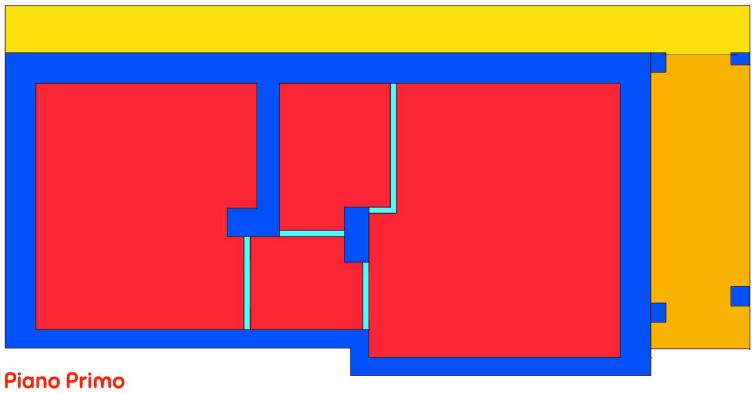
L'immobile, frutto della recente ristrutturazione e mai abitato, appare in buone condizioni di manutenzione. Realizzato con struttura in c.a., ha pavimenti in ceramica, pareti intonacate, infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; l'impianto di condizionamento (riscaldamento/raffrescamento) è realizzato con due split alimentati da una pompa di calore dual posta lungo il porticato; la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un boiler elettrico posto in bagno (per le informazioni relative agli impianti si rimanda alla relazione in *Allegato 6* a firma dell'arch. Colantuoni ausiliario incaricato per la presente procedura).
Complessivamente l'immobile ha ventilazione trasversale garantita da tripla esposizione, illuminazione sufficiente, e rapporti aeroilluminanti corretti (rapporto tra superficie finestrata e pavimento superiore ad 1/8). Dal rilievo sono emerse lievi imprecisioni planimetriche, sanabili con una cosiddetta "Cila tardiva" ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6, previa corresponsione di una sanzione pari a 1.000,00€. L'immobile, frutto della recente ristrutturazione e mai abitato, appare in buone condizioni di manutenzione.

I dati e gli indici metrici sono riportati nella tabella di pagina 28, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La **superficie commerciale**, computata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla varie tipologie di superficie calpestabile, muri esterni e muri interni,portico e pertinenza esclusiva è pari a **48,32 mq**.Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria elaborata sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e riportata in *Allegato 3*.

Confini:
Nord: controterra,
Est: libero,
Sud: libero,
Ovest: altra proprietà.

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 1

Determinazione superficie commerciale



Piano Primo

TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUP. REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
Muri esterni e/o portanti	14,65 mq	50%	7,33 mq
Muri interni	0,61 mq	100%	0,61 mq
Superficie residenziale	38,07 mq	100%	38,07 mq
Portico	7,51 mq	25%	1,88 mq
Pertinenza scoperta	9,36 mq	10%	0,94 mq
		TOTALE	48,32 mq

LOTTO 2

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle Case Nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 226, Subalterno n° 17, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 €;

Il compendio è dunque costituito da un immobile a destinazione residenziale posto al piano terra di un fabbricato di 3 livelli fuori terra di recente ristrutturazione ed ubicato nel nucleo abitato di Montiano, frazione del comune di Magliano in Toscana; il suo territorio confina a Nord-Ovest con Grosseto, a Nord-Est con Scansano, a Sud-Est con Manciano, a Sud-Ovest con Orbetello e con il mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*). L'accesso, indipendente, avviene dal portico esclusivo posto sul fronte Sud(16,16 mq); l'immobile comprende una zona giorno con angolo cottura (25,86 mq), un bagno (4,77 mq) ed una camera (15,80 mq). Completa la proprietà una pertinenza scoperta (18,75 mq) (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

L'immobile, frutto della recente ristrutturazione e mai abitato, appare in buone condizioni di manutenzione.Realizzato con struttura in c.a., ha pavimenti in cotto, pareti intonacate, infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; l'impianto di condizionamento (riscaldamento/raffrescamento) è realizzato con due split alimentati da una pompa di calore dual posta lungo il porticato; la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un boiler elettrico posto in bagno. (per le informazioni relative agli impianti si rimanda alla relazione in *Allegato 6* a firma dell'arch. Colantuoni ausiliario incaricato per la presente procedura).
Complessivamente l'immobile non ha ventilazione trasversale (tutte le aperture sono su un unico fronte) illuminazione buona, e rapporti aeroilluminanti corretti (rapporto tra superficie finestrata e pavimento superiore ad 1/8). Dal rilievo sono emerse lievi imprecisioni planimetriche, sanabili con una cosiddetta "Cila tardiva" ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6, previa corresponsione di una sanzione pari a 1.000,00€.Inoltre, come visibile in planimetria, l'angolo cottura è più profondo rispetto allo stato concessionato: il volume "abusivo" è stato ottenuto occupando lo spazio controterra compreso tra il sub.17 ed il sub. 18 (vedi elaborato planimetrico catastale), e misura dunque (0,62x3,22x2,70)= 5,40 mc. E' dirimente verificare con il comune di Magliano in Toscana se tale volume è sanabile: in tal caso, il potenziale acquirente dovrebbe far ricorso ad un accertamento di conformità in sanatoria con

il Comune di Magliano in Toscana, ai sensi della L.R. 65/2014, art. 209, ed una sanatoria al genio Civile per le opere strutturali realizzate senza il relativo deposito, ambedue con il pagamento delle relative sanzioni.

I dati e gli indici metrici sono riportati nella tabella di pagina 31, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La **superficie commerciale**, computata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla varie tipologie di superficie calpestabile, muri esterni e muri interni,portico e pertinenza esclusiva è pari a **62,74 mq**.Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria elaborata sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e riportata in *Allegato 3*.

Confini:

Nord: controterra e altra u.i.u.

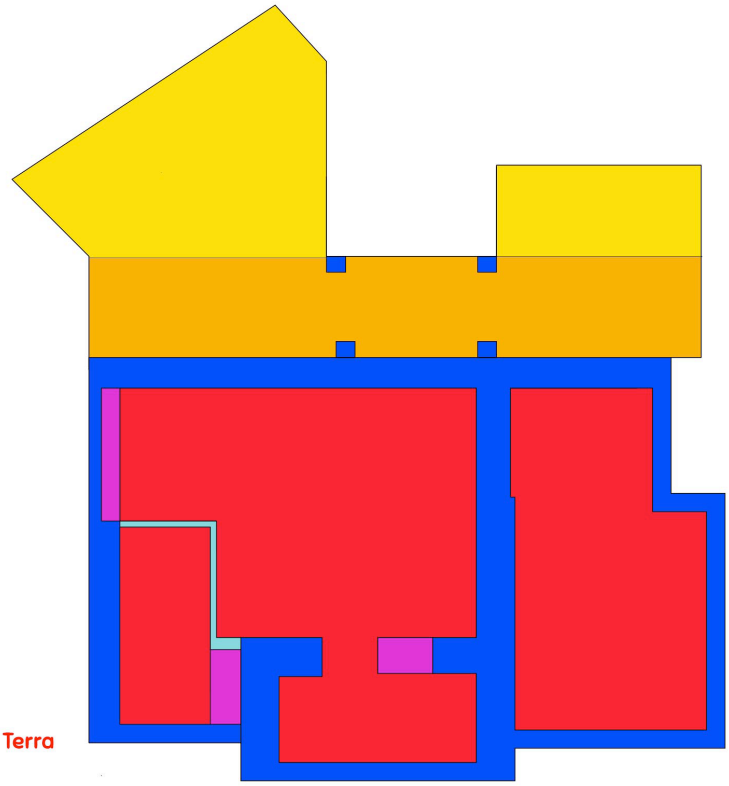
Est: libero

Sud: libero e vano scala condominiale

Ovest: altra proprietà

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 2

Determinazione superficie commerciale



Piano Terra

TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUP. REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
Muri esterni e/o portanti	18,10 mq	50%	9,05 mq
Muri interni	0,44 mq	100%	0,44 mq
Superficie residenziale	46,43 mq	100%	46,43 mq
Sup. residenziale (non calpestabile)	1,79 mq	50%	0,90 mq
Portico	16,16 mq	25%	4,04 mq
Pertinenza scoperta	18,75 mq	10%	1,88 mq
		TOTALE	62,74 mq

LOTTO 3

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle Case Nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n°30, Particella n° 226, Subalterno n° 19, cat. A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 €;

Il compendio è dunque costituito da un immobile a destinazione residenziale posto al piano primo di un fabbricato di 3 livelli fuori terra di recente ristrutturazione ed ubicato nel nucleo abitato di Montiano, frazione del comune di Magliano in Toscana; il suo territorio confina a Nord-Ovest con Grosseto, a Nord-Est con Scansano, a Sud-Est con Manciano, a Sud-Ovest con Orbetello e con il mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*). L'accesso, indipendente, avviene dal portico esclusivo posto sul fronte Sud (5,34 mq); l'immobile comprende una zona giorno con angolo cottura (12,74 mq), un disimpegno (1,21 mq) che permette l'accesso al bagno (3,86 mq) ed una camera (10,96 mq). Completa la proprietà una pertinenza scoperta a Sud (5,77 mq) ed una a Nord (6,82 mq) (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

L'immobile, frutto della recente ristrutturazione e mai abitato, appare in buone condizioni di manutenzione.Realizzato con struttura in c.a., ha pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; l'impianto di condizionamento (riscaldamento/raffrescamento) è realizzato con due split alimentati da una pompa di calore dual posta lungo il porticato (per le informazioni relative agli impianti si rimanda alla relazione in *Allegato 6* a firma dell'arch. Colantuoni ausiliario incaricato per la presente procedura).
Complessivamente l'immobile ha ventilazione trasversale garantita, illuminazione discreta e rapporti aeroilluminanti corretti (rapporto tra superficie finestrata e pavimento superiore ad 1/8). Dal rilievo sono emerse lievi imprecisioni planimetriche, sanabili con una cosiddetta "Cila tardiva" ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6, previa corresponsione di una sanzione pari a 1.000,00€.

I dati e gli indici metrici sono riportati nella tabella di pagina 34, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La **superficie commerciale**, computata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla varie tipologie di superficie calpestabile, muri esterni e muri interni,portico e pertinenza esclusiva è pari a **36,93 mq**.Per maggiori dettagli si rimanda alla

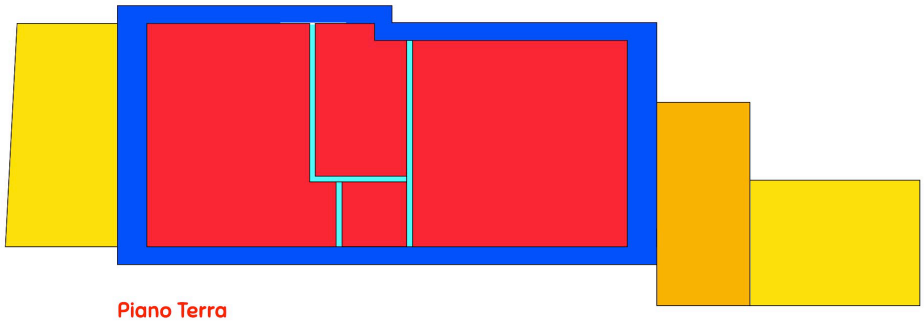
planimetria elaborata sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e riportata in *Allegato 3*.

Confini:

- Nord: controterra
- Est: altra proprietà
- Sud: libero e vano scala condominiale
- Ovest: altra proprietà

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 3

Determinazione superficie commerciale



Piano Terra

TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUP. REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
Muri esterni e/o portanti	9,21 mq	50%	4,61 mq
Muri interni	0,89mq	100%	0,89 mq
Superficie residenziale	28,77 mq	100%	28,77 mq
Portico	5,45 mq	25%	1,36 mq
Pertinenza scoperta	12,95 mq	10%	1,30 mq
		TOTALE	36,93 mq

LOTTO 4

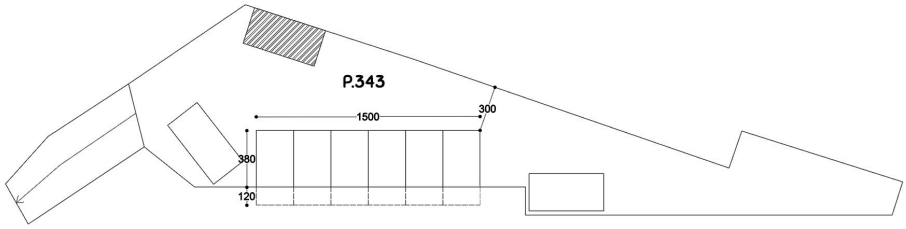
L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle Case Nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in un immobile ad uso autorimessa, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 343, Subalterno n° 1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita 24,17 €. Il compendio è è ubicato nel nucleo abitato di Montiano, frazione del comune di Magliano in Toscana; il suo territorio confina a Nord-Ovest con Grosseto, a Nord-Est con Scansano, a Sud-Est con Manciano, a Sud-Ovest con Orbetello e con il mar Tirreno; si tratta di un posto auto a cielo scoperto posto lungo il muro di confine, di dimensioni standard di (5,0x2,5)=12 ,5 mq nel parcheggio pertinenziale del fabbricato residenziale di via delle Case Nuove; l'accesso all'area riservata a parcheggio è regolata con una sbarra automatica a sollevamento elettrico (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4)*.
La superficie commerciale coincide con la superficie reale, ed è di 12,5 mq complessivi.

Confini:

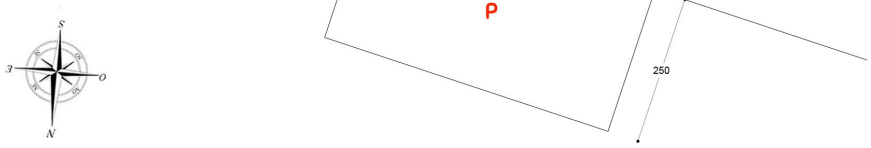
- Nord: spazi di manovra comuni
- Est: spazi di manovra comuni
- Sud: muro a retta
- Ovest spazi di manovra comuni

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 4

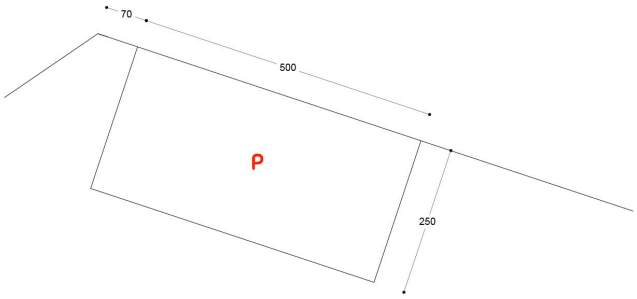
Ricostruzione rilievo



Inquadramento – scala 1:400



scala 1:100



Piano Terra

	AMBIENTE	CATASTALE	LIVELLO	SUP. NETTA
P	Posto auto	C/6	T	12,50 mq

LOTTO 5

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle Case Nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in un immobile ad uso autorimessa, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 343, Subalterno n° 4, cat. C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita 24,17 €. Il compendio è è ubicato nel nucleo abitato di Montiano, frazione del comune di Magliano in Toscana; il suo territorio confina a Nord-Ovest con Grosseto, a Nord-Est con Scansano, a Sud-Est con Manciano, a Sud-Ovest con Orbetello e con il mar Tirreno; si tratta di un posto auto parzialmente a cielo scoperto posto lungo il muro a retta che delimita il fabbricato prospiciente, di dimensioni standard di (5,0x2,5)=12 ,5 mq.; l'accesso all'area riservata a parcheggio è regolata con una sbarra automatica a sollevamento elettrico (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4)*.

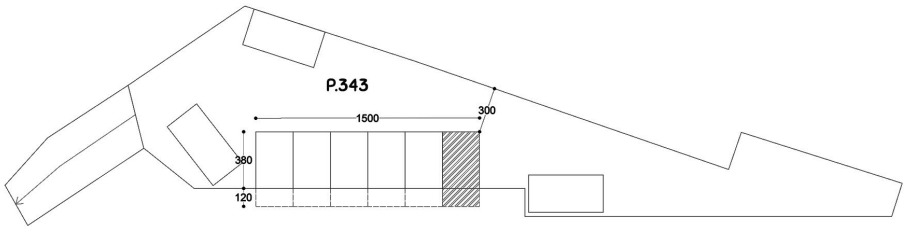
I dati e gli indici metrici sono riportati nella tabella di pagina 38. La superficie commerciale coincide con la superficie reale, ed è di 12,5 mq complessivi.

Confini:

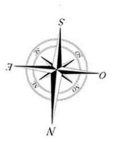
- Nord: muro controterra
- Est: altra proprietà (posto auto)
- Sud: spazi di manovra comuni
- Ovest: spazi di manovra comuni

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 5

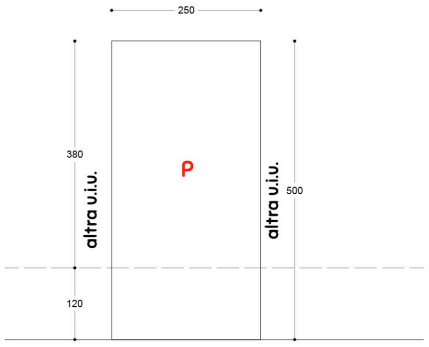
Ricostruzione rilievo



Inquadramento – scala 1:400



scala 1:100



Piano Terra

	AMBIENTE	CATASTALE	LIVELLO	SUP. NETTA
P	Posto auto	C/6	T	12,50 mq

LOTTO 6

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle Case Nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in un un terreno, censito al NCT di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 348,classamento seminativo, classe 4, consistenza 0,0033Ha, reddito dominicale 0,03€, reddito agrario 0,05€. Il compendio è ubicato nel nucleo abitato di Montiano, frazione del comune di Magliano in Toscana; il suo territorio confina a Nord-Ovest con Grosseto, a Nord-Est con Scansano, a Sud-Est con Manciano, a Sud-Ovest con Orbetello e con il mar Tirreno; si tratta di un terreno di risulta trattato a prato incolto, dalla forma vagamente triangolare, stretta tra il muro a retta che delimita il parcheggio pertinenziale, e la scala che degrada al livello inferiore. La sua superficie degrada verso Sud.Ovest, è piuttosto scoscesa, misura circa 33mq ed ospita il manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze elettriche degli immobili dell'intervento residenziale di 3 livelli fuori terra comprendente i lotti 1-5 del presente fallimento (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4)*.
Non sono presenti indici metrici per l'immobile stesso, che non risulta avere un valore commerciale, essendo non usufruibile se non per l'accesso ai contatori delle utenze elettriche.

Confini:

- Nord Ovest: muro a retta
- Nord-Est: libero (strada)
- Sud: muro a retta della scalinata
- Ovest: altra proprietà

LOTTO 7

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle Case Nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in un un terreno, censito al NCT di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° ▪ 349,classamento seminativo, classe 4, consistenza 0,0002 Ha, reddito dominicale 0,01€, reddito agrario 0,01€. Il compendio è ubicato nel nucleo abitato di Montiano, frazione del comune di Magliano in Toscana; il suo territorio confina a Nord-Ovest con Grosseto, a Nord-Est con Scansano, a Sud-Est con Manciano, a Sud-Ovest con Orbetello e con il mar Tirreno; si tratta di un terreno di risulta, pertinenziale al fabbricato residenziale di via delle Case Nuove comprendente i lotti 1-5 del presente fallimento. E' composto da una piccola striscia di terra, dalla forma irregolare, stretta tra il muro a retta che delimita il parcheggio pertinenziale, e la scala che degrada al livello inferiore. Misura circa 2mq ed ospita il manufatto in muratura contenente i contatori delle utenze idriche degli immobili di cui sopra (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4)*.

Non sono presenti indici metrici per l'immobile stesso, che non risulta avere un valore commerciale, essendo non usufruibile se non per l'accesso ai contatori delle utenze idriche.

Confini:

- Nord: muro a retta
- Est: altra proprietà
- Sud: muro a retta della scalinata
- Ovest: altra proprietà

LOTTO 8

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via della Pace 10, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 89, Particella n° 1618, Subalterno n° 44, cat. A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 79,53 €.

Il compendio è dunque costituito da un immobile a destinazione residenziale posto al secondo piano di un fabbricato di 5 livelli fuori terra di recente ristrutturazione ed ubicato a Grosseto, in via della Pace, l'arteria di maggior traffico veicolare che percorre l'intero centro abitato da Sud-Est a Nord-Ovest, in un quartiere densamente popolato, di altissimo traffico veicolare, e distante poche centinaia di metri sia dal cimitero che dalla linea ferroviaria. Il territorio di Grosseto confina a Nord-Ovest con Castiglione della Pescaia e Gavorrano, a Nord con Roccastrada, a Est con Campagnatico e Scansano, a Sud-Est con Magliano in Toscana, mentre a Sud-Ovest è bagnato dal mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*). L'accesso all'immobile avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore; l'ingresso è direttamente sulla zona giorno, dotata di angolo cottura (15,21 mq), da cui si passa alla camera (10,80 mq) con bagno privato (4,22 mq); completa la proprietà una piccola terrazza esposta a Nord (4,27 mq) (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4)*.

L'immobile, frutto della recente ristrutturazione e mai abitato, appare in buone condizioni di manutenzione. Il fabbricato ha una struttura in c.a., ha pavimenti in parquet (sala e camera) ed in ceramica (bagno ed angolo cottura), pareti intonacate e tinteggiate, infissi in PVC con vetrocamera e persiane esterne in alluminio; l'impianto di condizionamento (riscaldamento/raffrescamento) è realizzato con due split alimentati da una pompa di calore dual posta nella terrazza; la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un boiler elettrico posto in bagno (per le informazioni relative agli impianti si rimanda alla relazione in *Allegato 6* a firma dell'arch. Colantuoni ausiliario incaricato per la presente procedura). Complessivamente l'immobile ha ventilazione trasversale garantita dalla doppia esposizione(Nord e Nord-Ovest), illuminazione scarsa, e rapporti aeroilluminanti corretti (rapporto tra superficie finestrata e pavimento superiore ad 1/8). Dal rilievo sono emerse difformità interne, facilmente sanabili con una cosiddetta "Cila tardiva" ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6, previa corresponsione di una sanzione pari a 1.000,00€. Difatti, nello stato legittimato, così come nella planimetria catastale, non esisteva la separazione tra

zona giorno e camera, trattandosi di un unico locale (monolocale) dotato di servizio igienico (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

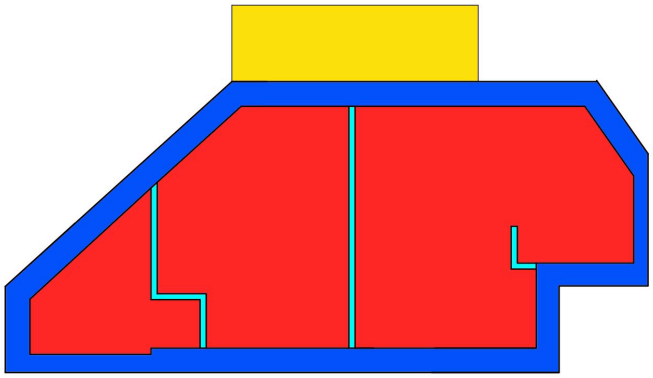
I dati e gli indici metrici sono riportati nella tabella di pagina 43, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La **superficie commerciale**, computata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla varie tipologie di superficie calpestabile, muri esterni e muri interni,terrazza è pari a **37,66 mq**.Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria elaborata sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e riportata in *Allegato 3*.

Confini:

- Nord ed Ovest: libero
- Est: altra proprietà
- Sud: vano scala condominiale

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 8

Determinazione superficie commerciale



Piano Secondo

TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUP. REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
Muri esterni e/o portanti	9,64 mq	50%	4,82 mq
Muri interni	0,85 mq	100%	0,85 mq
Superficie residenziale	30,23 mq	100%	30,23 mq
Terrazza	5,03 mq	35%	1,76 mq
		TOTALE	37,66 mq

LOTTO 9

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via della Pace 10, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in un lastrico solare, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 89, Particella n° 1618, Subalterno n° 41, cat. F/5, consistenza 56mq.

Il compendio è dunque ubicato a Grosseto, in via della Pace, l'arteria di maggior traffico veicolare che percorre l'intero centro abitato da Sud-Est a Nord-Ovest, in un quartiere densamente popolato, di altissimo traffico veicolare, e distante poche centinaia di metri sia dal cimitero che dalla linea ferroviaria. Il territorio di Grosseto confina a Nord-Ovest con Castiglione della Pescaia e Gavorrano, a Nord con Roccastrada, a Est con Campagnatico e Scansano, a Sud-Est con Magliano in Toscana, mentre a Sud-Ovest è bagnato dal mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*).

L'immobile è composto da un lastrico solare privo di accesso diretto. L'unico accesso possibile è dal fronte strada, con una scala portatile e costituisce, di fatto, la copertura al piano terra (che ospita un'attività commerciale), ed ha una superficie complessiva pari a 60,41 mq. L'immobile è una porzione di copertura stretta tra due corpi di fabbrica piuttosto alti sui fronti Est ed Ovest, ed è invece libero sui fronti Sud (via della pace) e Nord (corte interna) (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

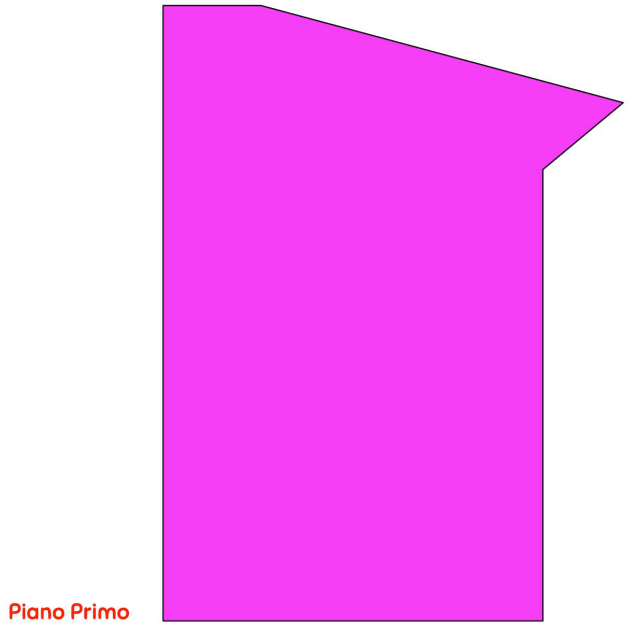
I dati e gli indici metrici sono riportati nella tabella di pagina 45, con annessa rappresentazione schematica della planimetria. La **superficie commerciale**, computata applicando opportuni coefficienti correttivi rispetto alla superficie del lastrico solare (per la precisione, nella misura del 30% fino ad una misura di 25 mq, e nella misura del 15% per la parte eccedente), è complessivamente di **12,81 mq.** Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria elaborata sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo e riportata in *Allegato 3*.

Confini:

- Nord e Sud: libero
- Est ed Ovest: altra proprietà

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 9

Determinazione superficie commerciale



Piano Primo

TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUP. REALE	COMPUTO	SUP. COMPUTATA
Lastrico solare	60,41 mq	30% *	12,81 mq

* 30% fino alla misura di 25mq, al 15% per la parte eccedente

TOTALE 12,81 mq

LOTTO 10

Il lotto oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e a [redacted] ciascuno per la quota di ½, e consiste in un immobile ad uso area urbana, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2157, Subalterno n° 8, cat. F/1, consistenza 69mq. Come indicato in *Premessa* dalle verifiche catastali effettuate mediante sovrapposizione dei rispettivi elaborati si segnala che tale bene è sovrapponibile catastalmente con il terreno di cui alla particella 2158 come risulta dalla sovrapposizione della particella catastale 2157 con le particelle 2158 e 2159 riportata in *Allegato 1*

In seguito all'intervento residenziale realizzato in via dell'Azzurrite, è stato costituito pertanto il subalterno 8, pertinenziale rispetto al fabbricato stesso, e rimasto censito come "Area Urbana" senza però che siano stati svolti gli opportuni aggiornamenti catastali sulla corrispondente particella 2158 censita al foglio 85 del N.C.T. del Comune di Grosseto.

Il compendio è dunque ubicato a Grosseto, in via dell'Azzurrite, in un'area posta ad Ovest di Via Uranio, l'arteria che delimita da Nord a Sud il quartiere di Barbanella, nella zona Ovest del nucleo abitato di Grosseto, il cui territorio confina a Nord-Ovest con Castiglione della Pescaia e Gavorrano, a Nord con Roccastrada, a Est con Campagnatico e Scansano, a Sud-Est con Magliano in Toscana, mentre a Sud-Ovest è bagnato dal mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*).

Il lotto 10 è inserito in un'area a verde attrezzato ed ha una forma triangolare, di dimensioni pari a 69 mq; ha il fondo trattato a prato, con alcuni alberi ed arbusti piantati recentemente e fa parte di un'area a verde attrezzata di maggiori dimensioni, complessivamente circondata da una siepe verso i fronti di Via dell'oro (Nord-Est) e Via Uranio (Sud-Est) (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

Il terreno, privo di qualsivoglia recinzione, è limitrofo ed in continuità con altre particelle confinanti.

Confini:

- Nord-Est e Sud-Est: altra proprietà

- Sud-Ovest: subb. 1-3-5 della medesima P.lla 2157.

LOTTO 11

Il lotto oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e a [redacted] ciascuno per la quota di ½, e consiste in un immobile ad uso area urbana, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2157, Subalterno n° 9, cat. F/1, consistenza 269mq. Come indicato in *Premessa* dalle verifiche catastali effettuate mediante sovrapposizione dei rispettivi elaborati si segnala che tale bene è sovrapponibile catastalmente con il terreno di cui alla particella 2159 come risulta dalla sovrapposizione della particella catastale 2157 con le particelle 2158 e 2159 riportata in *Allegato 1*

In seguito all'intervento residenziale realizzato in via dell'Azzurrite, è stato costituito pertanto il subalterno 9, pertinenziale rispetto al fabbricato stesso, e rimasto censito come "Area Urbana" senza però che siano stati svolti gli opportuni aggiornamenti catastali sulla corrispondente particella 2159 censita al foglio 85 del N.C.T. del Comune di Grosseto.

Il compendio è dunque ubicato a Grosseto, in via dell'Azzurrite, in un'area posta ad Ovest di Via Uranio, l'arteria che delimita da Nord a Sud il quartiere di Barbanella, nella zona Ovest del nucleo abitato di Grosseto, il cui territorio confina a Nord-Ovest con Castiglione della Pescaia e Gavorrano, a Nord con Roccastrada, a Est con Campagnatico e Scansano, a Sud-Est con Magliano in Toscana, mentre a Sud-Ovest è bagnato dal mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*).

Il lotto 11 comprende aree limitrofe tra loro, per la maggior parte costituenti il marciapiede e la strada di accesso al compendio stesso, in minima parte interne alla pertinenza del fabbricato residenziale ed in parte residuale all'area di trasformazione "TRprg04A, Verdemaremma", che sarà descritta nei prossimi lotti (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

Risulta per la gran parte della superficie costituita da marciapiede e strada di accesso all'area, senza ulteriori delimitazioni fisiche che ne rimarchino i confini e ha una forma rettangolare, di dimensioni pari a 269 mq.

Confini:

- Nord-Est: subb. 6-7 della medesima P.lla 2157
- Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est: altra proprietà.

LOTTO 12

Il lotto oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) per la piena proprietà per la quota di 1/1 e consiste in un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2156, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,03 Ha, reddito dominicale 2,01€, reddito agrario 1,39€; ad oggi l'immobile stesso fa parte di un'area destinata a parcheggio (pertinenziale) all'interno dell'UTOE di Grosseto.

Il compendio è dunque ubicato a Grosseto, in via dell'Azzurrite, in un'area posta ad Ovest di Via Uranio, l'arteria che delimita da Nord a Sud il quartiere di Barbanella, nella zona Ovest del nucleo abitato di Grosseto, il cui territorio confina a Nord-Ovest con Castiglione della Pescaia e Gavorrano, a Nord con Roccastrada, a Est con Campagnatico e Scansano, a Sud-Est con Magliano in Toscana, mentre a Sud-Ovest è bagnato dal mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*).

Il lotto 12 è un terreno inserito in un'area destinata a parcheggio pertinenziale, e comprende la strada di accesso al compendio residenziale che serve, ha una forma rettangolare, dimensioni pari a 300 mq, con fondo asfaltato, e non ha recinzioni, se non quella di limitazione con la P.lla 2155, prospiciente ad esso (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

- Confini: Nord-Est, Sud-Est, Sud-Ovest, Nord-Ovest: altra proprietà

LOTTO 13

Il lotto oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) per la piena proprietà per la quota di 1/1 e consiste in un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n ° 2329, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,0340 Ha, reddito dominicale 2,28€, reddito agrario 1,69€; ad oggi l'immobile stesso fa parte di un'area destinata a Verde attrezzato all'interno dell'UTOE di Grosseto.

Il compendio è dunque ubicato a Grosseto, in via dell'Azzurrite, in un'area posta ad Ovest di Via Uranio, l'arteria che delimita da Nord a Sud il quartiere di Barbanella, nella zona Ovest del nucleo abitato di Grosseto, il cui territorio confina a Nord-Ovest con Castiglione della Pescaia e Gavorrano, a Nord con Roccastrada, a Est con Campagnatico e Scansano, a Sud-Est con Magliano in Toscana, mentre a Sud-Ovest è bagnato dal mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*).

Il lotto 13 è un terreno inserito in un'area a verde attrezzato, di maggiori dimensioni, complessivamente circondata da una siepe verso i fronti di Via dell'oro (Nord-Est) e Via Uranio (Sud-Est); ha una forma trapeziodale, dimensioni pari a 340 mq, il fondo trattato a prato, con alcuni alberi ed arbusti piantati recentemente sulla sua superficie (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

- Confini:

  Nord-Ovest: via dell'Azzurrite

  Nord-Est: via dell'Oro

  Sud-Ovest e Sud-Est: altra proprietà

LOTTO 14

Il lotto oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e a [redacted], ciascuno per la quota di ½, e consiste in un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2331, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,363 Ha, reddito dominicale 2,44€, reddito agrario 1,69€.

Il compendio è dunque ubicato a Grosseto, in via dell'Azzurrite, in un'area posta ad Ovest di Via Uranio, l'arteria che delimita da Nord a Sud il quartiere di Barbanella, nella zona Ovest del nucleo abitato di Grosseto, il cui territorio confina a Nord-Ovest con Castiglione della Pescaia e Gavorrano, a Nord con Roccastrada, a Est con Campagnatico e Scansano, a Sud-Est con Magliano in Toscana, mentre a Sud-Ovest è bagnato dal mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*).

Il lotto 14 è un terreno inserito in un'area a verde attrezzato, di maggiori dimensioni, complessivamente circondata da una siepe verso i fronti di Via dell'oro (Nord-Est) e Via Uranio (Sud-Est); ha una forma romboidale, dimensioni pari a 363 mq, con il fondo trattato a prato, con alcuni alberi ed arbusti piantati recentemente sulla sua superficie (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).*

Il terreno, privo di qualsivoglia recinzione, è limitrofo ed in continuità con altre particelle confinanti.

Confini:

- Nord-Est: via dell'Oro
- Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est: altra proprietà

LOTTO 15

Il lotto 15 è formato da due immobili ubicati nel comune di Grosseto, in strada di San Polo snc, intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

a) un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 408, classamento seminativo, classe 1, consistenza 0,0920, reddito dominicale 5,94€, reddito agrario 5,23€;

b) un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 417, classamento seminativo arborato, classe 1, consistenza 0,0067, reddito dominicale 0,45€, reddito agrario 0,31€

I due terreni sono limitrofi fra loro e per tale ragione oggetto di un unico lotto di vendita. Il compendio è dunque ubicato a Grosseto, lungo la strada di San Polo, un'area urbana inedificata, caratterizzata dalla presenza di piccoli appezzamenti di terreno destinati all'agricoltura amatoriale e delimitato da edifici residenziali ricadenti in tessuti urbani consolidati unitari. La zona è posta alle estremità occidentali del nucleo abitato di Grosseto, il cui territorio confina a Nord-Ovest con Castiglione della Pescaia e Gavorrano, a Nord con Roccastrada, a Est con Campagnatico e Scansano, a Sud-Est con Magliano in Toscana, mentre a Sud-Ovest è bagnato dal mar Tirreno (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*).

Il lotto 15 è formato da due terreni adiacenti posti lungo il versante Est della strada di San Polo, una strada bianca che ha l'unica funzione di distribuzione e accesso ai terreni sopra descritti.

Ha una forma di parallelogrammo, ha dimensioni complessive pari a 987 mq; ha il fondo incolto, e sulla sua superficie vi sono alcuni olivi ed altre tipologia di arbusti divaria natura. Sul fronte Est ospita una piccola baracca in lamiera, di cui non è stato possibile reperire il relativo titolo, e dunque allo stato da demolire (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4)*. Il lotto ha una recinzione ed una siepe che corrono lungo i fronti Nord-Ovest e Sud-Est, ha un cancello in ferro per l'ingresso sul fronte Nord-Ovest, dalla strada di San Polo, mentre non ha confini demarcati verso i terreni confinanti, sui fronti Sud-ovest e Nord-Est.

Confini:

- Nord-Est e Sud-Ovest: altre proprietà, senza confini
- Sud-Est: altra proprietà, con confine
- Nord-Ovest: strada di accesso (strada di San polo)

LOTTO 16

Il lotto 16 è formato da due immobili ubicati nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

a) un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2167, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,1783 Ha, reddito dominicale 11,97€, reddito agrario 8,29€;
b) un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2170, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,1784 Ha, reddito dominicale 11,98€, reddito agrario 8,29€

I due terreni sono limitrofi fra loro e per tale ragione oggetto di un unico lotto di vendita. Il compendio è dunque ubicato a Grosseto, , nella zona di Verde Maremma, al limite Ovest del territorio urbano, il cui territorio confina a Nord-Ovest con Castiglione della Pescaia e Gavorrano, a Nord con Roccastrada, a Est con Campagnatico e Scansano, a Sud-Est con Magliano in Toscana, mentre a Sud-Ovest è bagnato dal mar Tirreno. (per la localizzazione e le informazioni di natura urbanistica vedasi *Allegato 2*).
Il lotto 16 è formato da due particelle adiacenti e consiste in un terreno incolto, privo di recinzioni, e con un unico cordolo di separazione della viabilità circostante; ha forma rettangolare, con una superficie pari a 3567 mq. (per la documentazione fotografica del bene si rimanda all'*Allegato 4).* Non sono presenti confini di demarcazione con le altre particelle adiacenti

Confini:

- Nord-Est: via dell'Azzurrite
- Sud-Est: altra proprietà (comprese nella medesima area di trasformazione di cui si esporrà nel paragrafo successivo)
- Sud-Ovest: altra proprietà
- Nord-Ovest: via dell'azzurrite e altra proprietà

3. INDAGINI E VERIFICHE URBANISTICHE

Sulla base delle verifiche urbanistiche effettuate presso gli enti pubblici competenti risulta quanto segue per i lotti oggetto della procedura giudiziaria:

LOTTO 1-2-3-4-5-6-7

In data 04/04/2022 il sottoscritto CTU ha richiesto all'ufficio urbanistica del Comune di Magliano in Toscana le pratiche e le altre informazioni di natura urbanistica utili per le verifiche e le indagini tecniche per l'incarico conferito. Con comunicazione PEC ricevuta in data 03/05/2022 il Comune di Magliano in Toscana ha rilasciato le informazioni richieste e, sulla base degli elementi acquisiti, è stato possibile verificare come l'intero compendio di cui ai lotti n.1-2-3-4-5-6-7 ha ha una storia urbanistica piuttosto complessa; di seguito si vanno ad elencare le pratiche rinvenute dal Comune di Magliano in Toscana:

- P.E. 1090/1980 _ Concessione edilizia del 26/04/1980 per ristrutturazione di un fabbricato in via delle Case Nuove
- P.E. 2192/1989 _ Concessione edilizia del 29/09/1989 per risanamento di un fabbricato in via delle Case Nuove
- P.E. 7492/2007 _ D.I.A. del 14/05/2007 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di 9 unità abitative nel fabbricato sito in Montiano in via delle Case Nuove
- P.E. 7551/2007 _ Permesso di costruire del 10/10/2007 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso
- P.E. 7576/2007 _ D.I.A. del 11/07/2007 demolizione scale esterne del fabbricato ubicato in Montiano in via delle Case Nuove
- P.E. 7656/2007 _ D.I.A. del 07/09/2007 per costruzione di un muro a retta
- P.E. 7816/2008 _ D.I.A. del 27/02/2008 per costruzione di un muro a retta
- P.E. 8179/2009_ Permesso di costruire del 18/05/2009 per variante al P.d.C. n°7551

- P.E. 8354/2009 _ D.I.A. del 23/09/2009 per sistemazioni esterne

- P.E. 8366/2009 _ Accertamento di conformità in sanatoria per realizzazione di due strutture in muratura per alloggio contatori, rilasciato in data 16/12/2009

- P.E. 8581/2010 _ D.I.A. del 10/05/2010 per spostamento impianto fotovoltaico

- Rilascio abitabilità in data 30/06/2010

- P.E. 9214/2012 _ S.C.I.A. del 16/03/2012 per apertura finestra **(limitatamente al lotto n.2)**

L'area su cui il fabbricato insiste è identificata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Magliano in Toscana come un "**tessuto consolidato**", assimilabile ad una ZTO B ai sensi del D.M. 1444/68 ed in tale ambito è ammessa la destinazione d'uso residenziale; nè il fabbricato, né l'area su cui esso insiste, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Per la consistenza urbanistica dei singoli lotti si rimanda al paragrafo precedente in cui sono riportate le eventuali difformità rilevate e al paragrafo successivo per la modalità con cui si è tenuto conto di tali eventuali difformità per la valutazione di stima richiesta per l'incarico assegnato.

LOTTO 8-9

In data 04/04/2022 il sottoscritto CTU ha richiesto all'ufficio urbanistica del Comune di Grosseto le pratiche e le altre informazioni di natura urbanistica utili per le verifiche e le indagini tecniche per l'incarico conferito. Con comunicazione PEC ricevuta in data 13/06/2024 il Comune di Grosseto ha rilasciato le informazioni richieste e, sulla base degli elementi acquisiti, di seguito si vanno ad elencare le pratiche rinvenute dal Comune di Grosseto relativamente ai lotti 8-9:

- P.E. 08/178 _ per frazionamento di un immobile senza opere strutturali
- P.E. 08/215 _ per ristrutturazione di un immobile senza opere strutturali
- P.E. 08/951 _ per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso
- P.E. 08/2557 _ variante alla P.E. 08/951 con rilascio P.d.C. n°129/2009

L'area su cui il fabbricato insiste è identificata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Grosseto come un "**tessuto consolidato**", assimilabile ad una ZTO B ai sensi del D.M. 1444/68 ed in tale ambito è ammessa la destinazione d'uso residenziale; il fabbricato stesso è di classe 6, in una scala discendente di pregio architettonico da 1 a 7; nè il fabbricato, né l'area su cui esso insiste, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Per la consistenza urbanistica dei singoli lotti si rimanda al paragrafo precedente in cui sono riportate le eventuali difformità rilevate e al paragrafo successivo per la modalità con cui si è tenuto conto di tali eventuali difformità per la valutazione di stima richiesta per l'incarico assegnato.

LOTTO 10-11-12-13-14

In data 04/04/2022 il sottoscritto CTU ha richiesto all'ufficio urbanistica del Comune di Grosseto le pratiche e le altre informazioni di natura urbanistica utili per le verifiche e le indagini tecniche per l'incarico conferito. Con comunicazione PEC ricevuta in data 13/06/2024 il Comune di Grosseto ha rilasciato le informazioni richieste e, sulla base degli elementi acquisiti non risultano pratiche riferibili ai lotti in oggetto. L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ad eccezione di un uso civico individuato all'art. 146, lett. h) dello stesso, non confermato però dal Comune di Grosseto.

Si rimanda al paragrafo successivo per la valutazione di stima richiesta per l'incarico assegnato.

LOTTO 15

In data 04/04/2022 il sottoscritto CTU ha richiesto all'ufficio urbanistica del Comune di Grosseto le pratiche e le altre informazioni di natura urbanistica utili per le verifiche e le indagini tecniche per l'incarico conferito. Con comunicazione PEC ricevuta in data 13/06/2024 il Comune di Grosseto ha rilasciato le informazioni richieste e, sulla base degli elementi acquisiti non risultano pratiche riferibili al lotto in oggetto.

Ad oggi, i due terreni fanno parte di un'area di trasformazione denominata "Tr15A, Traversa Via Aurelia", di cui si allega di seguito la relativa scheda per le informazioni di dettaglio e con l'indicazione puntuale delle pericolosità e dei rischi connessi per le opportune valutazioni.

L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ad eccezione di un uso civico individuato all'art. 146, lett. h) dello stesso, non confermato però dal Comune di Grosseto). Si rimanda al paragrafo successivo per la valutazione di stima richiesta per l'incarico assegnato.

AREA DI TRASFORMAZIONE TR_15A - TRAVERSA VIA AURELIA ** - *SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013* - (SCHEDA NORMATIVA RETTIFICATA A SEGUITO DI D.C.C. N. 14/2015)

*** Capacità edificatoria trasferibile in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1*

Indirizzi progettuali verde attrezzato/Residenziale, direzionale, commerciale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	19.194
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	2.303
	Superficie di cessione: 50% S.t.	mq	9.597
	Superficie fondiaria: 50% S.t.	mq	9.597
	Abitanti insediabili virtuali	n.	62*
	Altezza massima (Hmax)	ml	11

***come da D.M.1444/1968**

Descrizione	Area urbana inedificata caratterizzata dalla presenza di piccoli appezzamenti di terreno per l'agricoltura amatoriale e delimitato da edifici ricadenti in tessuti urbani consolidati unitari.

Finalità	L'intervento persegue un obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la realizzazione di un'area di verde pubblico con "trasferimento" della potenzialità dei diritti edificatori prodotti con l'applicazione della perequazione, in altre aree all'interno dell'UTOE 1. L'intervento di riqualificazione si pone i seguenti obiettivi: - riqualificazione integrata a verde attrezzato che ricomponga, articolandone le funzioni e ridisegnandone i profili morfologici, l'area di intervento in relazione con il tessuto urbano al quale appartiene.

Dimensionamento dei diritti edificatori	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. **Si rinvia a quanto precisato all'art. 26 c. 2bis per la modalità di calcolo della Sul.** Il progetto prevede la sistemazione dell'area a verde attrezzato: il RU introduce a tale scopo una premialità per i proprietari che intendessero avvalersi della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria pari al 20% della Sul complessiva costruibile. **Sul trasferibile** **Superficie utile lorda complessiva massima mq. 2.303 (da aumentare del 20% in caso di trasferimento della capacità edificatoria)** così suddivisa: - Sul per **edilizia residenziale mq. 2.303**** *Capacità edificatoria trasferibile in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1* di cui: → **55% per edilizia residenziale privata** a libero mercato comprensiva della quota tra il **3**% ed il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario; → **40% di edilizia residenziale sociale** di cui all'art. 24 c.1 lett. b) delle NTA ; **Standard privati** secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. **Standard pubblici** secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione **INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE AREE A CESSIONE** → **5% edilizia residenziale sociale pubblica di cui all'art. 24 c.1 lett. a)** → **standard pubblici ulteriori** In caso di trasferimento della destinazione residenziale in altra area di trasformazione, **all'interno dell'area** TR15A dovrà essere realizzata un' **area per verde attrezzato** per una superficie complessiva pari alla totalità della St decurtata delle aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Opere preliminari all'intervento	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita di aree all'Amm./ne Comunale come normato dalla disciplina della perequazione.

Modalità di attuazione	- Intervento con convenzione per trasferimento della capacità edificatoria in altra area di trasformazione all'interno dell' UTOE 1. - Intervento unitario con convenzione in caso di non trasferimento della destinazione residenziale.

Sistema delle fruizioni	Il sistema della fruizione si struttura in base alla caratterizzazione attuale dell'area di progetto ed al suo potenziale uso da parte degli abitanti. In particolare si elencano alcuni nodi della fruizione di qualità: → LUOGHI DI SOCIALIZZAZIONE. In particolare per quest'area si prevede l'organizzazione e la sistemazione di verde attrezzato anche attraverso l'arredo urbano. → LUOGHI DI ATTRAVERSAMENTO. Si prevede una fruizione di qualità legata alla riqualificazione funzionale e morfologica dell' area nel

	quale si inseriscono. Il raggiungimento di tale obbiettivo potrebbe essere realizzato anche attraverso la progettazione di un piccolo parco urbano.
Disposizioni generali	PAVIMENTAZIONE. E' consigliabile differenziare la pavimentazione per distinguere gli ambiti di fruizione dettagliatamente specificati nel punto precedente. E' necessario porre particolare attenzione alla coerenza degli interventi per gli ambiti di fruizione individuati, adottando soluzioni progettuali che garantiscano una maggiore integrazione fra diversi tipi di pavimentazioni. ILLUMINAZIONE. Nella scelta e nel posizionamento degli elementi illuminanti è opportuno privilegiare tipologie adeguate ai tipi di fruizione individuati precedentemente. In particolare è consigliabile orientare la progettazione verso soluzioni compatibili con un uso pedonale di questi spazi. VEGETAZIONE. La scelta di elementi arborei deve tenere conto delle tipologia di essenze rilevate e presenti nel territorio comunale, di cui si trova ampia documentazione nei materiali conoscitivi del piano (Schedatura dei caratteri costitutivi dello spazio pubblico o di uso pubblico). Si prevede comunque la possibilità di introdurre piante ornamentali o esotiche funzionali al progetto o alla caratterizzazione dei luoghi. ARREDO URBANO. Si prevede l'installazione delle tradizionali attrezzature di arredo urbano di sostegno alla fruizione di questi spazi e allo svolgimento di attività di socializzazione. Si applicano gli indirizzi progettuali e gestionali di cui all'allegato AGR_03 "Regolamento del verde urbano". MOBILITA' ALTERNATIVA. La realizzazione di percorsi pedonali costituisce un segmento della rete della mobilità alternativa dell'area urbana e di influenza urbana nel territorio comunale. Rafforza la caratterizzazione del progetto dello spazio pubblico, costituendo un collegamento fra spazi verdi e attrezzature collettive.

Fattibilità*	**Pericolosità geomorfologica** (D.P.G.R. 26/R)	PG2 – media
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 – media
***Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone**	**Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)**	Non classificata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Eventuali prescrizioni	Nessuna prescrizione.

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area TR_15A è localizzata all'interno di Grosseto. L'area in oggetto non è stata indagata attraverso ricognizione di superficie. L'area è già completamente edificata.
Rischio archeologico	**Livello 2:** aree prive di indagini archeologiche dirette, pertanto non valutabili.
Indagini archeologiche preventive	Nonostante non sia stato possibile svolgere le indagini archeologiche preventive non si ritiene che nell'area sia presente un rischio archeologico in relazione all'intervento che verrà realizzato.

	Componente	Indicatori					Condizioni alla trasformazione
risorse salute umana	**Acqua**	Fabbisogno idrico		#			▪ Idoneo sistema di smaltimento e depurazione dei reflui; ▪ Contenimento energetico e progetto bioclimatico ▪ Contenimento inquinamento luminoso ▪ Contenimento inquinamento acustico
		Depurazione		#			
		Rete acquedottistica		#			
		Risparmio idrico		#			
	Energia	Consumi		#			
		Uso da fonti rinnovabili / cogererazione			+		
		Prestazione energetica edifici			+		
	Aria	Emissioni		#			
		Emissioni da traffico		#			
		Contenimento emissioni		#			
		Inquinamento acustico		#			
		Inquinamento elettromagnetico		#			
	Rifiuti	Produzione		#			
		Raccolta differenziata/buone pratiche			+		
ambiente paesaggio	Paesaggio	Intrusione delle trasformazioni		#			▪ Rischio archeologico 2
		Variazione della qualità			+		
		Aree protette/vincoli paesaggistici		=			
		Restauro del paesaggio			+		
	Beni storici /architettonici/archeologici	Intrusione delle trasformazioni		#			
		Beni vincolati		=			
		Rischio archeologico		=			
	Ecologia	Perdita di tipi o elementi tipici		=			
		Reti / connettività		#			
		Sistema vegetazionale		=			
	Acqua	Rischio idraulico		=			
		Qualità delle acque		=			
		Reticolo idrografico / costa		=			
	Suolo	Rischio geologico / sismico		=			
		Consumo di suolo		#			
		impermeabilizzazione		#			
socio economiche	Infrastrutture e servizi	Viabilità / parcheggi			+		
		Viabilità ciclopedonale		=			
		Attrezzature pubbliche			+		
		Attrezzature di uso collettivo			+		
		Verde pubblico			+		
	Inclusione sociale	Mercato del lavoro			+		
		Recupero aree degradate/abbandonate			+		
		Politiche mobilità lenta-Separazione dei flussi		=			
		Edilizia sociale			+		
		Accessibilità urbana			+		
	Altre indicazioni o misure di mitigazione e/o compensazione:						

PONDERAZIONE DEGLI EFFETTI:	POSITIVO +	INDIFFERENTE =	COMPATIBILE #	PROBLEMATICO -	CRITICO ⊙

LOTTO 16

In data 04/04/2022 il sottoscritto CTU ha richiesto all'ufficio urbanistica del Comune di Grosseto le pratiche e le altre informazioni di natura urbanistica utili per le verifiche e le indagini tecniche per l'incarico conferito. Con comunicazione PEC ricevuta in data 13/06/2024 il Comune di Grosseto ha rilasciato le informazioni richieste e, sulla base degli elementi acquisiti risultano le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. 05/2890: nel corso del 2005 l'area è stata oggetto di un riempimento di terreno poiché la stessa area si trovava ad una quota inferiore a quella della viabilità circostante.
- P.E. 18/710: copia di tale pratica è stata ricevuta a mezzo mail dal Comune di Grosseto in data 20/06/2024; tali opere descritte nella richiesta di permesso di costruire presentata a Luglio 2018 alla data odierna non risultano essere state eseguite, neppure parzialmente.

Ad oggi, i due terreni fanno parte di un'area di trasformazione denominata "TRprg04a – Verdemaremma", di cui si allega di seguito la relativa scheda per le informazioni di dettaglio e con l'indicazione puntuale delle pericolosità e dei rischi connessi per le opportune valutazioni.
L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ad eccezione di un uso civico individuato all'art. 146, lett. h) dello stesso, non confermato però dal Comune di Grosseto). Il lotto 16 occupa circa ¼ della superficie dell'intera area di trasformazione TRprg04a, che ha un indirizzo residenziale/commerciale/direzionale (vedi scheda allegata). La stessa area dovrebbe comprendere le seguenti destinazioni:

- 55% di edilizia residenziale privata
- 40% di edilizia residenziale sociale
- Standard privati, standard pubblici e verde pubblico proporzionati agli interventi da realizzarsi

Sono permesse volumetrie con altezza massima pari a 10ml, con un indice di utilizzazione territoriale del 15%.

Si rimanda al paragrafo successivo per la valutazione di stima richiesta per l'incarico assegnato.

AREA DI TRASFORMAZIONE TRprg_04A - VERDE MAREMMA** - *SCHEDA NORMATIVA APPROVATA CON D.C.C. N. 48/2013* - (SCHEDA NORMATIVA RETTIFICATA A SEGUITO DI D.C.C. N. 14/2015)

*** Capacità edificatoria trasferibile in altra area di trasformazione all'interno dell'UTOE 1*

Indirizzi progettuali dello spazio pubblico/Residenziale, direzionale, commerciale

ANALISI DEI DATI DI BASE			
Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	6.704
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,15
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	1.005
	Superficie di cessione: 50 % S.t.	mq	3.352
	Superficie fondiaria: 50 % S.t.	mq	3.352
	Abitanti insediabili virtuali	n.	27*
	Altezza massima (Hmax)	ml	10,00

***come da D.M.1444/1968**

Descrizione	Area urbana inedificata delimitato da edifici ricadenti in tessuti urbani consolidati unitari..
Finalità	L'intervento persegue l'obiettivo generale di trasformazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico. L'intervento di riqualificazione si pone i seguenti obiettivi: - definizione di uno spazio pubblico con strutture anche solo coperte a costituire una cornice dello spazio scoperto e al tempo stesso raccordo e "messa in scala" nei confronti degli edifici al contorno; - residenziale; - residenziale con finalità sociali; - commerciale di vicinato; - direzionale
Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse	Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000. **Superficie utile lorda complessiva massima mq. 1.005** così suddivisa: - Sul per **edilizia residenziale mq. 1.005** di cui: → **55% per edilizia residenziale privata** a libero mercato comprensiva della quota tra il 3% e il 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario; → **40% di edilizia residenziale sociale** di cui all'art. 24, c. 1, lett, b delle NTA); → **Standard privati** secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione. **Standard pubblici** secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione Aree per **spazio pubblico** mq. 3.352 In caso di trasferimento della destinazione residenziale si attribuisce una premialita' edificatoria pari ad un incremento del 20% della Sul, con la cessione all'Amministrazione Comunale dell'intera superficie territoriale di mq. 6.704.
Opere preliminari all'intervento	La realizzazione degli interventi di interesse privato è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita di aree all'Amm./ne Comunale come normato dalla disciplina della perequazione.
Modalità di attuazione	Intervento diretto con convenzione
Sistema delle fruizioni	Il sistema della fruizione si struttura in base alla caratterizzazione attuale dell'area di progetto ed al suo potenziale uso da parte degli abitanti. In particolare si elencano alcuni nodi della fruizione di qualità: → LUOGHI DI SOCIALIZZAZIONE. In particolare per quest'area si prevede l'organizzazione e la sistemazione degli spazi di relazione anche attraverso l'arredo urbano. → LUOGHI DI ATTRAVERSAMENTO. Si prevede una fruizione di qualità legata alla riqualificazione funzionale e morfologica dell' area nel quale si inseriscono. Il raggiungimento di tale obbiettivo potrebbe essere realizzato anche attraverso la progettazione dello spazio pubblico.
Disposizioni generali	PAVIMENTAZIONE. E' consigliabile differenziare la pavimentazione per distinguere gli ambiti di fruizione dettagliatamente specificati nel punto precedente. E' necessario porre particolare attenzione alla coerenza degli interventi per gli ambiti di fruizione individuati, adottando soluzioni progettuali che garantiscano una maggiore integrazione fra diversi tipi di pavimentazioni. ILLUMINAZIONE. Nella scelta e nel posizionamento degli elementi illuminanti è opportuno privilegiare tipologie adeguate ai tipi di fruizione individuati precedentemente. In particolare è consigliabile orientare la progettazione verso soluzioni compatibili con un uso pedonale di questi spazi. VEGETAZIONE. La scelta di elementi arborei deve tenere conto delle tipologia

	di essenze rilevate e presenti nel territorio comunale, di cui si trova ampia documentazione nei materiali conoscitivi del piano (Schedatura dei caratteri costitutivi dello spazio pubblico o di uso pubblico). Si prevede comunque la possibilità di introdurre piante ornamentali o esotiche funzionali al progetto o alla caratterizzazione dei luoghi. Si applicano gli indirizzi progettuali e gestionali di cui all'allegato AGR_03 "Regolamento del verde urbano". ARREDO URBANO. Si prevede l'installazione delle tradizionali attrezzature di arredo urbano di sostegno alla fruizione di questi spazi e allo svolgimento di attività di socializzazione. MOBILITA' ALTERNATIVA. La realizzazione di percorsi pedonali costituisce un segmento della rete della mobilità alternativa dell'area urbana e di influenza urbana nel territorio comunale. Rafforza la caratterizzazione del progetto dello spazio pubblico, costituendo un collegamento fra spazi verdi e attrezzature collettive.

Fattibilità*	**Pericolosità geomorfologica** (D.P.G.R. 26/R)	PG2 – media
	Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 26/R)	PI2 – media
	Pericolosità geomorfologica (P.A.I.)	Non classificata
	Pericolosità idraulica (P.A.I.)	Non classificata
	Fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici	FG2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Fattibilità in relazione agli aspetti Idraulici	FI2 – con normali vincoli (vedere le relative indicazioni nelle norme)
	Eventuali prescrizioni	Nessuna prescrizione.

***Parte modificata a seguito di pareri formulati dall'Ufficio del Genio Civile e Bacino Regionale Ombrone**

VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO E INDAGINI ARCHEOLOGICHE PREVENTIVE

Elaborato grafico di riferimento	ARC_01
Valutazione generale	L'area Trprg_04A è localizzata nella parte ovest della città di Grosseto. Le condizioni del suolo hanno permesso di indagare l'area attraverso la ricognizione di superficie. Tale indagine non ha evidenziato nessuna presenza archeologica.
Rischio archeologico	**Livello 1:** aree dove ipotizziamo l'assenza di depositi archeologici.
Indagini archeologiche preventive	Non si ritiene necessario approfondire con ulteriori indagini non invasive. Effettuare alcuni saggi casuali.
Finalità	Le indagini archeologiche preventive sono finalizzate ad accertare l'assenza di depositi archeologici. Le risultanze devono essere utilizzate nell'attività progettuale per redigere i piani attuativi: i progetti devono limitare per quanto possibile attività di escavazione nelle zone in cui sono stati evidenziati dalle indagini depositi archeologici; inoltre va sistematicamente considerata la necessità di eseguire saggi casuali. Le risultanze dovranno anche valutare la fattibilità economica degli interventi in relazione alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica laddove saranno previste escavazioni nelle aree dove è stata evidenziata la presenza di un deposito archeologico.
Requisiti generali	Assistenza archeologica secondo i termini di legge.
Requisiti tecnici	SAGGI E ESCAVAZIONI: - Realizzabili solo se garantita assistenza archeologica secondo i termini di legge. Tutti i dati, alfanumerici, Raster e Vector dovranno essere forniti al termine dell'indagine secondo gli standard del GIS del Comune di Grosseto

ASPETTI DELLA VALUTAZIONE

Valutazione generale	Atteso che l'intervento/i si sostanzia/no nella conferma di previsioni di trasformazioni previgenti e derivanti da strumenti di pianificazione o di settore di livello comunale o sovraordinati, già sottoposti a processi di valutazione degli effetti, si assumono tali processi senza procedere ad ulteriori valutazioni.
Compatibilità alla trasformazione (solo per le nuove previsioni da RU)	

4. Criterio di stima adottato e Valutazione Analitica del Dei Lotti di Vendita

Il metodo di stima adottato per i fabbricati oggetto della presente relazione tecnica è quello usualmente impiegato nelle perizie immobiliari e viene di seguito decritto per punti:

a) Determinazione di un range di valore secondo le valutazioni fornite dall'agenzia delle Entrate (quotazioni OMI).

b) Determinazione di un range di valore sulla base delle valutazioni assegnate dalle principali agenzie immobiliari della zona dell'immobile analizzato.

c) Determinazione di un range che sia intermedio tra le due valutazioni precedentemente descritte al punto a) e b).

d) Analisi dell'abitazione sulla base di 5 valori comunemente usati per la stima di immobili: posizione rispetto all'abitato, posizione igienica ed ambientale, statica, requisiti tecnologici, distribuzione interna.

e) Determinazione, in base al giudizio ottenuto sulla base dei valori appena citati, di un esatto posizionamento del valore cercato all'interno del range prescelto.

f) Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto.

g) Determinazione del valore finale della stima.

Per quanto concerne i terreni oggetto della presente relazione si rimanda ai singoli sottoparagrafi successivi per la descrizione analitica del criterio di valutazione estimativa impiegato per i singoli lotti di vendita.

LOTTO 1

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha determinato, per gli immobili seguenti oggetto di valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Magliano in Toscana
- Fascia/Zona: Suburbana/MONTIANO E ZONE CIRCOSTANTI
- Codice di Zona: E2
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Abitazione civile
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i 1.000,00 € ed i 1.450,00 €

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore che oscilla **tra i 1.600,00 € ed i 2.400,00 €** per metro quadro di S.U.L.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.300,00 €** e **1.925,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:

1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

Il compendio è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale con accesso indipendente, nel nucleo abitato di Montiano, distante circa 10 km da Magliano in Toscana e circa 20 km dal capoluogo di provincia, Grosseto.

Giudizio: 8/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Il fabbricato è situato in una posizione strategica, nel borgo di Montiano, che dista circa 11 km, in linea d'aria, dal litorale tirrenico.

Giudizio: 8/10

3 – STATICA

L'immobile fa parte di un intervento realizzato circa 15 anni fa; non sembrano esistere problematiche di natura statica, e non sono necessarie imminenti manutenzioni.

Giudizio: 8/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è un bilocale dotato di pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento e boiler per produzione ACS; infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne. Le finiture sono del tutto ordinarie.

Giudizio: 6/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

La distribuzione interna è ordinaria, con una zona giorno dotata di angolo cottura ed un disimpegno che distribuisce bagno e camera. Una piccola terrazza porticata ed una pertinenza scoperta completano la proprietà.

Giudizio: 7/10

Il giudizio medio è quindi di 7,4/10

e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 1.925,00€ - 1.300,00 € = 625,00 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 625,00 € x 7,4/10 = 462,50 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 1.300,00 € + 462,50 €= 1.762,50 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **1.762,50 €.**

f) A tale valore vanno poi applicati specifici coefficienti correttivi, così riassumibili:

- **-10%** per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

per un totale di -10% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque: 1.762,50 € - (0,10 x 1.586,25 €)**= 1.586,25 €/mq**

g) Sulla base della superficie commerciale pari a 48,32mq, il valore della stima è perciò:

1.586,25 €/mq x 48,32 mq= **76.647,60 €,** approssimabile in cifra tonda a **77.000,00 €**

In considerazione del fatto che sono state rinvenute lievi difformità interne, comunque facilmente sanabili ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6 (cosiddetta "Cila tardiva), sembra opportuno decurtare una cifra pari a 3.000,00€ per spese tecniche al fine di aggiornare la consistenza urbanistica e catastale

Pertanto, ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

74.000,00 €

DICONSI: EURO SETTANTAQUATTROMILA/00

LOTTO 2

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha determinato, per gli immobili seguenti oggetto di valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Magliano in Toscana
- Fascia/Zona: Suburbana/MONTIANO E ZONE CIRCOSTANTI
- Codice di Zona: E2
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Abitazione civile
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i 1.000,00 € ed i 1.450,00 €

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore che oscilla **tra i 1.600,00 € ed i 2.400,00 €** per metro quadro di S.U.L.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.300,00 €** e **1.925,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:

1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

Il compendio è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale con accesso indipendente, nel nucleo abitato di Montiano, distante circa 10 km da Magliano in Toscana e circa 20 km dal capoluogo di provincia, Grosseto.

Giudizio: 8/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Il fabbricato è situato in una posizione strategica, nel borgo di Montiano, che dista circa 11 km, in linea d'aria, dal litorale tirrenico.

Giudizio: 8/10

3 – STATICA

L'immobile fa parte di un intervento realizzato circa 15 anni fa; non sembrano esistere problematiche di natura statica, e non sono necessarie imminenti manutenzioni.

Giudizio: 8/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è un bilocale dotato di pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento e boiler per produzione ACS; infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne. Le finiture sono del tutto ordinarie.

Giudizio: 6/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

La distribuzione interna è ordinaria, con una zona giorno dotata di angolo cottura da cui si accede sia al bagno, che alla camera. Un'ampia pertinenza, in parte coperta ed in parte scoperta, completa la proprietà. E' bene precisare che il bagno, al momento avente accesso diretto dalla zona giorno, non sarebbe lecito, ma dovrebbe avere un antibagno, come nel progetto originario. L'angolo cottura va invece ad occupare un volume non licenziato, e dunque (in parte) non legittimo.

Giudizio: 0/10

Il giudizio medio è quindi di 6,0/10

e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 1.925,00€ - 1.300,00 € = 625,00 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 625,00 € x 6,0/10 = 375,00 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 1.300,00 € + 375,00 €= 1.675,00 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **1.675,00 €.**

f) A tale valore vanno poi applicati specifici coefficienti correttivi, così riassumibili:

- **-10%** per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

per un totale di -10% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque: 1.675,00 € - (0,10 x 1.675,00 €)**= 1.507,50 €/mq**

g) Sulla base della superficie commerciale pari a 62,74mq, il valore della stima è perciò:

1.507,50 €/mq x 62,74 mq= **94.580,55 €,** approssimabile in cifra tonda a **95.000,00 €**

In considerazione del fatto che sono state rinvenute lievi difformità interne, comunque facilmente sanabili ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6 (cosiddetta "Cila tardiva), sembra opportuno decurtare una cifra pari a 3.000,00€ per spese tecniche al fine di aggiornare la consistenza urbanistica e catastale

In considerazione, inoltre, che l'angolo cottura è più pronunciato di quanto non lo sia nello stato legittimato, e che il volume eccedente andrà dunque sanato mediante una Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, ed una sanatoria presso il Genio Civile, sembra opportuno decurtare ulteriori 5.000,00€ per le spese tecniche, comprensive di sanzioni, per riportare l'immobile ad uno stato di totale conformità, tanto urbanistica che catastale.

Pertanto, ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

87.000,00 €

DICONSI: EURO OTTANTASETTEMILA/00

LOTTO 3

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha determinato, per gli immobili seguenti oggetto di valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Magliano in Toscana
- Fascia/Zona: Suburbana/MONTIANO E ZONE CIRCOSTANTI
- Codice di Zona: E2
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Abitazione civile
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i 1.000,00 € ed i 1.450,00 €

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore che oscilla **tra i 1.600,00 € ed i 2.400,00 €** per metro quadro di S.U.L.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.300,00 €** e **1.925,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:

1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

Il compendio è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale con accesso indipendente, nel nucleo abitato di Montiano, distante circa 10 km da Magliano in Toscana e circa 20 km dal capoluogo di provincia, Grosseto.

Giudizio: 8/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Il fabbricato è situato in una posizione strategica, nel borgo di Montiano, che dista circa 11 km, in linea d'aria, dal litorale tirrenico.

Giudizio: 8/10

3 – STATICA

L'immobile fa parte di un intervento realizzato circa 15 anni fa; non sembrano esistere problematiche di natura statica, e non sono necessarie imminenti manutenzioni.

Giudizio: 8/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è un bilocale dotato di pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento e boiler per produzione ACS; infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne. Le finiture sono del tutto ordinarie.

Giudizio: 6/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

La distribuzione interna è ordinaria, con una zona giorno dotata di angolo cottura ed un disimpegno che distribuisce bagno e camera. Una piccola terrazza porticata ed una pertinenza scoperta tergale completano la proprietà.

Giudizio: 7/10

Il giudizio medio è quindi di 7,4/10

e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 1.925,00€ - 1.300,00 € = 625,00 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 625,00 € x 7,4/10 = 462,50 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 1.300,00 € + 462,50 €= 1.762,50 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **1.762,50 €.**

f) A tale valore vanno poi applicati specifici coefficienti correttivi, così riassumibili:

- **-10%** per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

per un totale di -10% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque: 1.762,50 € - (0,10 x 1.586,25 €)**= 1.586,25 €/mq**

g) Sulla base della superficie commerciale pari a 36,93mq, il valore della stima è perciò:

1.586,25 €/mq x 36,93 mq= **58.580,21 €,** approssimabile in cifra tonda a **59.000,00 €**

In considerazione del fatto che sono state rinvenute lievi difformità interne, comunque facilmente sanabili ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6 (cosiddetta "Cila tardiva), sembra opportuno decurtare una cifra pari a 3.000,00€ per spese tecniche al fine di aggiornare la consistenza urbanistica e catastale

Pertanto, ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

56.000,00 €

DICONSI: EURO CINQUANTASEIMILA/00

LOTTO 4

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha determinato, per gli immobili seguenti oggetto di valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Magliano in Toscana
- Fascia/Zona: Suburbana/MONTIANO E ZONE CIRCOSTANTI
- Codice di Zona: E2
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Autorimesse
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i 320,00 € ed i 470,00 €

b) In considerazione del fatto che il range dettato dall'Osservatorio comprende tanto le autorimesse chiuse, che i posti auto coperti e/o scoperti, e che in questo caso trattasi di semplice posto auto scoperto, pertinenziale all'intervento di Via delle Case Nuove, seppur dotato di sbarra per l'accesso controllato, sembra opportuno scegliere il valore minore tra quelli proposti.

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **320,00 €.**

c) A tale valore vanno poi applicati specifici coefficienti correttivi, così riassumibili:

- **-10%** per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento
- **+5%** per la presenza di sbarra che regola l'accesso al parcheggio

per un totale di -5% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque: 320,00 € - (0,05 x 320,00 €)**= 304 €/mq**

d) Sulla base della superficie commerciale pari a 12,50mq, il valore della stima è perciò:

304,00 €/mq x 12,50 mq= **3.800,00 €,** approssimabile in cifra tonda a **4.000,00 €**

LOTTO UNICO:

4.000,00 €

DICONSI: EURO QUATTROMILA/00

LOTTO 5

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha determinato, per gli immobili seguenti oggetto di valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: Magliano in Toscana
- Fascia/Zona: Suburbana/MONTIANO E ZONE CIRCOSTANTI
- Codice di Zona: E2
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Autorimesse
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i 320,00 € ed i 470,00 €

b) In considerazione del fatto che il range dettato dall'Osservatorio comprende tanto le autorimesse chiuse, che i posti auto coperti e/o scoperti, e che in questo caso trattasi di semplice posto auto scoperto, pertinenziale all'intervento di Via delle Case Nuove, seppur dotato di sbarra per l'accesso controllato, sembra opportuno scegliere il valore minore tra quelli proposti.

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **320,00 €.**

c) A tale valore vanno poi applicati specifici coefficienti correttivi, così riassumibili:

- **-10%** per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento
- **+5%** per la presenza di sbarra che regola l'accesso al parcheggio

per un totale di -5% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque: 320,00 € - (0,05 x 320,00 €)**= 304 €/mq**

d) Sulla base della superficie commerciale pari a 12,50mq, il valore della stima è perciò:

304,00 €/mq x 12,50 mq= **3.800,00 €,** approssimabile in cifra tonda a **4.000,00 €**

LOTTO UNICO:

4.000,00 €

DICONSI: EURO QUATTROMILA/00

LOTTO 6

Il metodo di stima per questo tipo di immobile è controverso: se da un lato trattasi di un terreno (e come tale potrebbero essere utilizzati i valori agricoli medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), d'altra parte si trattasi di uno spazio di risulta rispetto all'intervento edificatorio di via delle Case Nuove, di cui fanno parte i lotti 1-5 della presente procedura fallimentare.
Prendendo in considerazione il primo criterio i valori agricoli medi dell'anno 2015 (l'ultimo disponibile per la provincia di Grosseto), per la regione agraria n°5 (quella sostanzialmente comprendente i comuni di Capalbio, Magliano in T., Monte Argentario, Orbetello e Scansano), il valore per ettaro del seminativo si attesta a 6501€. Moltiplicando tale valore per la superficie catastale, 33 centiare, si ottiene il seguente (simbolico) valore:

6501€/ha x 0,0033 Ha= 21,45 €

Tuttavia trattare tale immobile come "terreno" è per il sottoscritto un refuso; l'immobile sarebbe dovuto essere censito al catasto fabbricati come area urbana (F/1) di proprietà del condominio intero, ospitando in particolare sulla propria superficie il manufatto dei contatori elettrici degli immobili facenti parte del fabbricato prossimo. Ad avviso dello scrivente dunque è opportuno valutare nullo il valore commerciale dell'immobile stesso.

LOTTO UNICO:

0,00 €

LOTTO 7

Il metodo di stima per questo tipo di immobile è controverso: se da un lato trattasi di un terreno (e come tale potrebbero essere utilizzati i valori agricoli medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), d'altra parte si trattasi di uno spazio di risulta rispetto all'intervento edificatorio di via delle Case Nuove, di cui fanno parte i lotti 1-5 della presente procedura fallimentare.
Prendendo in considerazione il primo criterio i valori agricoli medi dell'anno 2015 (l'ultimo disponibile per la provincia di Grosseto), per la regione agraria n°5 (quella sostanzialmente comprendente i comuni di Capalbio, Magliano in T., Monte Argentario, Orbetello e Scansano), il valore per ettaro del seminativo si attesta a 6501€. Moltiplicando tale valore per la superficie catastale, 2 centiare, si ottiene il seguente (simbolico) valore:

6501€/ha x 0,0002 Ha= 1,30 €

Tuttavia trattare tale immobile come "terreno" è per il sottoscritto un refuso; l'immobile sarebbe dovuto essere censito al catasto fabbricati come area urbana (F/1) di proprietà del condominio intero, ospitando in particolare sulla propria superficie il manufatto dei contatori di fornitura idrica degli immobili facenti parte del fabbricato prossimo. Ad avviso dello scrivente dunque è opportuno valutare nullo il valore commerciale dell'immobile stesso.

LOTTO UNICO:

0,00 €

LOTTO 8

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha determinato, per gli immobili seguenti oggetto di valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: - Grosseto
- Fascia/Zona: Periferica/CITTADELLA/SUGHERELLA/REGIONI/BORGO/VILLAGGIO CURIEL
- Codice di Zona: D14
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Abitazione di tipo civile
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i 1.600,00 € ed i 1.850,00 €

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore che oscilla **tra i 1.800,00 € ed i 2.200,00 €** per metro quadro di S.U.L.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.700,00 €** e **2.025,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:

1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

Il compendio è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale in un edificio condominiale posto nella zona cosiddetta "Pace", a distanza di circa 300m dalla stazione ferroviaria e di circa 1km dal centro storico.

Giudizio: 8/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Il fabbricato è situato in una zona ad altissima densità veicolare, lontano dai polmoni verdi della città, e a pochissima distanza dal cimitero e dalla linea ferroviaria.

Giudizio: 2/10

3 – STATICA

L'immobile fa parte di un fabbricato oggetto di un intervento di recente ristrutturazione.

Giudizio: 8/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE INTERNE

L'immobile è un bilocale dotato di pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento e boiler per produzione ACS; infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne. Le finiture sono del tutto ordinarie.

Giudizio: 6/10

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

La distribuzione interna è semplice, con una zona giorno dotata di angolo cottura ed una camera da letto con bagno. Una piccola terrazza completa la proprietà. Non è trascurabile il fatto che gli ambienti risultino molto irregolari e dunque difficili da arredare.

Giudizio: 5/10

Il giudizio medio è quindi di 5,8/10

e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 2.025,00€ - 1.700,00 € = 325,00 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 325,00 € x 5,8/10 = 188,50 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 1.700,00 € + 188,50 €= 1.888,50 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **1.888,50 €.**

f) A tale valore vanno poi applicati specifici coefficienti correttivi, così riassumibili:

- **-10%** per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

per un totale di -10% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque: 1.888,50 € - (0,10 x 1.888,50 €)**= 1.699,65 €/mq**

g) Sulla base della superficie commerciale pari a 37,66mq, il valore della stima è perciò:

1.699,65 €/mq x 37,66 mq= **64.008,82 €,** approssimabile in cifra tonda a **64.000,00 €**

In considerazione del fatto che sono state rinvenute lievi difformità interne, comunque facilmente sanabili ai sensi della L.R. 65/2014, art. 136, comma 6 (cosiddetta "Cila tardiva),

sembra opportuno decurtare una cifra pari a 3.000,00€ per spese tecniche al fine di aggiornare la consistenza urbanistica e catastale

Pertanto, ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

61.000,00 €

DICONSI: EURO SESSANTUNOMILA/00

LOTTO 9

Prima di trattare la valutazione del presente immobile, occorre fare alcune premesse: la categoria catastale F/5 è compresa tra le cosiddette "categorie fittizie", poiché privi di rendita, ed incapaci quindi di produrre reddito; corrisponde ai lastrici solari, cioè porzioni di coperture di fabbricati, solitamente piane, spesso senza accesso diretto dall'immobile principale al quale sono collegati.

Pertanto, tenuto conto dell'ubicazione e della tipologia dello stesso, verrà assimilato nel prosieguo della trattazione ad una terrazza scoperta di un immobile a destinazione residenziale.

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) L'agenzia del territorio ha determinato, per gli immobili seguenti oggetto di valutazione:

- Provincia: Grosseto
- Comune: - Grosseto
- Fascia/Zona: Periferica/CITTADELLA/SUGHERELLA/REGIONI/BORGO/VILLAGGIO CURIEL
- Codice di Zona: D14
- Microzona catastale: 1
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili
- Destinazione: Residenziale
- Tipologia: Abitazione di tipo civile
- Stato di conservazione: Normale

un valore per metro quadro di superficie lorda (S.U.L.) tra i 1.600,00 € ed i 1.850,00 €

b) Le principali agenzie immobiliari della zona interessata attribuiscono invece un valore che oscilla **tra i 1.800,00 € ed i 2.200,00 €** per metro quadro di S.U.L.

c) La valutazione intermedia, ottenuta con una semplice media aritmetica tra i due range precedentemente elencati, oscilla quindi tra **1.700,00 €** e **2.025,00 €** per metro quadro di S.U.L..

d) I parametri secondo cui è condotta la seguente stima analitica sono i valori comunemente usati per la stima di un immobile, ossia:

1 – POSIZIONE RISPETTO ALL'ABITATO

Il compendio è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale in un edificio condominiale posto nella zona cosiddetta "Pace", a distanza di circa 300m dalla stazione ferroviaria e di circa 1km dal centro storico.

Giudizio: 8/10

2 – POSIZIONE IGIENICA ED AMBIENTALE

Il fabbricato è situato in una zona ad altissima densità veicolare, lontano dai polmoni verdi della città, e a pochissima distanza dal cimitero e dalla linea ferroviaria.

Giudizio: 2/10

3 – STATICA

L'immobile fa parte di un fabbricato oggetto di un intervento di recente ristrutturazione.

Giudizio: 8/10

4 – REQUISITI TECNOLOGICI E CARATTERISTICHE INTERNE

Requisito non applicabile per l'immobile de quo

5 – DISTRIBUZIONE INTERNA

Requisito non applicabile per l'immobile de quo

Il giudizio medio è quindi di 6,0/10

e) Sulla base del giudizio medio ottenuto, il valore dell'immobile per metro quadro all'interno del range suddetto è così determinato:

- Delta Valori= Val.max – Val.min= 2.025,00€ - 1.700,00 € = 325,00 €
- Incremento= Delta Valori x giudizio medio= 325,00 € x 6,0/10 = 195,00 €
- Valore finale= Val.min + Incremento= 1.700,00 € + 195,00 €= 1.895,00 €

Pertanto la valutazione dell'immobile, per metro quadro commerciale di S.U.L., è pari a **1.895,00 €.**

f) A tale valore vanno poi applicati specifici coefficienti correttivi, così riassumibili:

- **-10%** per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento
- **-20%** in quanto l'immobile non è accessibile direttamente ma occorre munirsi di una scala portatile

per un totale di -30% del valore precedentemente trovato, che diventa dunque: 1.888,50 € - (0,30 x 1.895,00 €)**= 1.326,50 €/mq**

g) Sulla base della superficie commerciale pari a 12,81mq, il valore della stima è perciò:

1.326,50 €/mq x 12,81 mq= **16.992,47 €,** approssimabile in cifra tonda a **17.000,00 €**

Pertanto, ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

17.000,00 €

DICONSI: EURO DICIASETTEMILA/00

LOTTO 10

Prima di trattare la valutazione del presente immobile, occorre fare alcune premesse: : la categoria catastale F/1 è compresa tra le cosiddette "categorie fittizie", poiché privi di rendita, ed incapaci quindi di produrre reddito; corrisponde alle aree urbane, risultanti dall'edificazione di un manufatto, ma sulla cui superficie non insiste alcun fabbricato; possono comprendere aree verdi, parcheggi, o tratti di viabilità.

Come indicato nel presente elaborato tale bene è sovrapponibile catastalmente con la particella 2158 del medesimo foglio, di tipologia Seminativo Arborato e dunque all'esito della vendita del presente bene si renderà necessario effettuare gli opportuni aggiornamenti catastali. Tenuto conto che la vendita giudiziaria è relativa alla quota di ½ e pertanto qualsiasi variazione di natura catastale andrà valutata congiuntamente con l'intestatario della restante quota di ½ che alla data di redazione del presente elaborato risulta essere Cardini Elena (c.f. CRDLNE55S47C147I).

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) Consultazione delle tabelle comunali di determinazione dei valori minimi delle aree edificabili (D.G.C. 307/2013 riportata in *Allegato 2)*

Secondo quanto rinvenuto nella tabella contenuta nella delibera di Giunta Comunale 307/2013, per l'area di trasformazione "TRprg_04A, Verdemaremma" in cui sono ubicati i beni del lotto si ha un valore unitario di 75,47€/mq

b) Moltiplicazione del valore trovato per la superficie catastale

La superficie dell'area è pari a 69mq; di conseguenza il valore finale sarà pari a :

V= 75,47€/mq x 69 mq=5.207,43€

c) Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto

-10% per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa

che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

d) Determinazione del valore ultimo

5.207,43€ x 0,9= 4.686,69 €, approssimabile in cifra tonda a 5.000,00€

Tenuto conto che la tabella contenuta nella delibera di Giunta Comunale 307/2013 per l'area di trasformazione "TRprg_04A, Verdemaremma" con cui è stata effettuata la presente valutazione di stima risale al mese di Settembre 2013, si rende necessario effettuare un'opportuna rivalutazione della suddetta stima essendo risalente ad oltre 10 anni fa, pertanto applicando il coefficiente di rivalutazione disponibile sul sito ISTAT sino alla data di Maggio 2024 (ultimo dato disponibile) si ottiene una stima rivalutata a 5.970€ approssimabile in cifra tonda pari a 6.000€

Ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, considerato che la vendita giudiziaria è relativa alla quota di ½, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

3.000,00 €

DICONSI: EURO TREMILA/00

LOTTO 11

Prima di trattare la valutazione del presente immobile, occorre fare alcune premesse: : la categoria catastale F/1 è compresa tra le cosiddette "categorie fittizie", poiché privi di rendita, ed incapaci quindi di produrre reddito; corrisponde alle aree urbane, risultanti dall'edificazione di un manufatto, ma sulla cui superficie non insiste alcun fabbricato; possono comprendere aree verdi, parcheggi, o tratti di viabilità.

Come indicato nel presente elaborato tale bene è sovrapponibile catastalmente con la particella 2159 del medesimo foglio, di tipologia Seminativo Arborato e dunque all'esito della vendita del presente bene si renderà necessario effettuare gli opportuni aggiornamenti catastali. Tenuto conto che la vendita giudiziaria è relativa alla quota di ½ e pertanto qualsiasi variazione di natura catastale andrà valutata congiuntamente con l'intestatario della restante quota di ½ che alla data di redazione del presente elaborato risulta essere Cardini Elena (c.f. CRDLNE55S47C147I).

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) Consultazione delle tabelle comunali di determinazione dei valori minimi delle aree edificabili (D.G.C. 307/2013 riportata in *Allegato 2)*

Secondo quanto rinvenuto nella tabella contenuta nella delibera di Giunta Comunale 307/2013, per l'area di trasformazione "TRprg_04A, Verdemaremma" in cui sono ubicati i beni del lotto si ha un valore unitario di 75,47€/mq

b) Moltiplicazione del valore trovato per la superficie catastale

La superficie dell'area è pari a 269mq; di conseguenza il valore finale sarà pari a :

V= 75,47€/mq x 269 mq=20.301,43€

c**)** Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto

-10% per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa

che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

d) Determinazione del valore ultimo

20.301,43€ x 0,9= 18.271,29 €, approssimabile in cifra tonda a 18.000,00€

Tenuto conto che la tabella contenuta nella delibera di Giunta Comunale 307/2013 per l'area di trasformazione "TRprg_04A, Verdemaremma" con cui è stata effettuata la presente valutazione di stima risale al mese di Settembre 2013, si rende necessario effettuare un'opportuna rivalutazione della suddetta stima essendo risalente ad oltre 10 anni fa, pertanto applicando il coefficiente di rivalutazione disponibile sul sito ISTAT sino alla data di Maggio 2024 (ultimo dato disponibile) si ottiene una stima rivalutata a 21.492€ approssimabile in cifra tonda pari a 21.000€

Ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, considerato che la vendita giudiziaria è relativa alla quota di ½, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

10.500,00 €

DICONSI: EURO DIECIMILACINQUECENTO/00

LOTTO 12

Il metodo di stima per questo tipo di immobile è controverso: sebbene la particella sia effettivamente un'area urbana, e cioè una superficie di risulta nell'ambito di un intervento edificatorio recente, allo stato la stessa è censita al catasto terreni, con qualità seminativo seminativo arborato. Di conseguenza verrà valutata come terreno.

Prendendo in considerazione i valori agricoli medi dell'anno 2015 (l'ultimo disponibile per la provincia di Grosseto), per la regione agraria n°7 (quella comprendente il Comune di Grosseto), il valore per ettaro del seminativo arborato si attesta a 9567€/ha. Moltiplicando tale valore per la superficie catastale, 0,03 Ha, si ottiene il seguente valore:

9567€/Ha x 0,03 Ha= 287,01 €

Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto

-10% per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

Determinazione del valore ultimo

287,01€ x 0,9= 258,31 €, approssimabile in cifra tonda a 300,00€

Tenuto conto che la tabella delle quotazioni OMI dei terreni con cui è stata effettuata la presente valutazione di stima risale al mese di Gennaio 2015, si rende necessario effettuare un'opportuna rivalutazione della suddetta stima essendo risalente ad oltre 9 anni fa, pertanto applicando il coefficiente di rivalutazione disponibile sul sito ISTAT sino alla data di Maggio 2024 (ultimo dato disponibile) si ottiene una stima rivalutata a 360,60€ approssimabile in cifra tonda pari a 400€.

Ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

400,00 €

DICONSI: EURO QUATTROCENTO/00

LOTTO 13

Il metodo di stima per questo tipo di immobile è controverso: sebbene la particella sia effettivamente un'area urbana, e cioè una superficie di risulta nell'ambito di un intervento edificatorio recente, allo stato la stessa è censita al catasto terreni, con qualità seminativo seminativo arborato. Di conseguenza verrà valutata come terreno.

Prendendo in considerazione i valori agricoli medi dell'anno 2015 (l'ultimo disponibile per la provincia di Grosseto), per la regione agraria n°7 (quella comprendente il Comune di Grosseto), il valore per ettaro del seminativo arborato si attesta a 9567€/ha. Moltiplicando tale valore per la superficie catastale, 0,034 Ha, si ottiene il seguente valore:

9567€/Ha x 0,034 Ha= 325,28 €

Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto

-10% per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

Determinazione del valore ultimo

325,28€ x 0,9= 292,75 €, approssimabile in cifra tonda a 300,00€

Tenuto conto che la tabella delle quotazioni OMI dei terreni con cui è stata effettuata la presente valutazione di stima risale al mese di Gennaio 2015, si rende necessario effettuare un'opportuna rivalutazione della suddetta stima essendo risalente ad oltre 9 anni fa, pertanto applicando il coefficiente di rivalutazione disponibile sul sito ISTAT sino alla data di Maggio 2024 (ultimo dato disponibile) si ottiene una stima rivalutata a 360,60€ approssimabile in cifra tonda pari a 400€.

Ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

400,00 €

DICONSI: EURO QUATTROCENTO/00

LOTTO 14

Il metodo di stima per questo tipo di immobile è controverso: sebbene la particella sia effettivamente un'area urbana, e cioè una superficie di risulta nell'ambito di un intervento edificatorio recente, allo stato la stessa è censita al catasto terreni, con qualità seminativo seminativo arborato. Di conseguenza verrà valutata come terreno.

Prendendo in considerazione i valori agricoli medi dell'anno 2015 (l'ultimo disponibile per la provincia di Grosseto), per la regione agraria n°7 (quella comprendente il Comune di Grosseto), il valore per ettaro del seminativo arborato si attesta a 9567€/ha. Moltiplicando tale valore per la superficie catastale, 0,0363 Ha, si ottiene il seguente valore:

9567€/Ha x 0,0363 Ha= 347,28 €

Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto

-10% per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

Determinazione del valore ultimo

347,28€ x 0,9= 312,55 €, approssimabile in cifra tonda a 300,00€

Tenuto conto che la tabella delle quotazioni OMI dei terreni con cui è stata effettuata la presente valutazione di stima risale al mese di Gennaio 2015, si rende necessario effettuare un'opportuna rivalutazione della suddetta stima essendo risalente ad oltre 9 anni fa, pertanto applicando il coefficiente di rivalutazione disponibile sul sito ISTAT sino alla data di Maggio 2024 (ultimo dato disponibile) si ottiene una stima rivalutata a 360,60€ approssimabile in cifra tonda pari a 400€.

Ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, considerato che la vendita giudiziaria è relativa alla quota di ½, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

200,00 €

DICONSI: EURO DUECENTO/00

LOTTO 15

Prendendo in considerazione i valori agricoli medi dell'anno 2015 (l'ultimo disponibile per la provincia di Grosseto), per la regione agraria n°7 (quella comprendente il Comune di Grosseto), il valore per ettaro del seminativo arborato e del seminativo si attesta per entrambi pari a 9567€/ha. Moltiplicando tale valore per la superficie delle 2 particelle (0,092 Ha per la p.lla 408 e 0,0067Ha per la p.lla 417), si ottiene il seguente valore:

9567€/Ha x (0,092 Ha + 0,0067Ha) = 944,26 €

Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto

-10% per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

Determinazione del valore ultimo

944,26€ x 0,9= 849,84 €, approssimabile in cifra tonda a 900,00€

Tenuto conto che la tabella delle quotazioni OMI dei terreni con cui è stata effettuata la presente valutazione di stima risale al mese di Gennaio 2015, si rende necessario effettuare un'opportuna rivalutazione della suddetta stima essendo risalente ad oltre 9 anni fa, pertanto applicando il coefficiente di rivalutazione disponibile sul sito ISTAT sino alla data di Maggio 2024 (ultimo dato disponibile) si ottiene una stima rivalutata a 1.081,80€ approssimabile in cifra tonda pari a 1.100€.

Ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

1.100,00 €

LOTTO 16

Sebbene entrambe le particelle catastali siano censite al catasto terreni, il lotto è un appezzamento di terra che insiste su un'area di trasformazione cosiddetta "TRprg04A, Verdemaremma", e conserva dunque una potenza edificatoria sulla base della scheda associata all'intervento suddetto ed allegata nel paragrafo precedente. Per questo motivo, la valutazione dell'immobile seguirà il valore non di un comune terreno ad uso seminativo arborato, ma di un'area urbana il cui valore è da ricercarsi all'interno della D.C.C.307 del 17/09/2013 del Comune di Grosseto riportata in *Allegato 2*.

Sulla base di quanto sopra indicato si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti parametri di calcolo computazionale:

a) Consultazione delle tabelle comunali di determinazione dei valori minimi delle aree edificabili

Secondo quanto rinvenuto nella tabella contenuta nella delibera di Giunta Comunale 307/2013, per l'area di trasformazione "TRprg_04A, Verdemaremma" in cui sono ubicati i beni del lotto si ha un valore unitario di 75,47€/mq

b) Essendo la superficie catastale delle due particelle pari rispettivamente a 0,1783Ha e 0,1784Ha si avrà che il valore complessivo è:

V= 75,47€/mq x (1783mq+1784mq)= 269.201,49€

c**)** Determinazione dei principali coefficienti correttivi da applicare al valore precedentemente ottenuto

-10% per l'andamento del mercato immobiliare e trattandosi di una vendita giudiziaria, per cui è consigliabile rivedere, almeno in parte, le quotazioni degli immobili; si precisa che tale coefficiente decrementale a garanzia tiene altresì conto di eventuali vizi presenti sull'immobile e/o di eventuali ulteriori difetti non rilevabili in loco al momento del sopralluogo effettuato per il presente procedimento

269.201,49€ x 0,9= 242.281,34 €, approssimabile in cifra tonda a 242.000,00€

d) Determinazione del valore ultimo

Tenuto conto che la tabella contenuta nella delibera di Giunta Comunale 307/2013 per l'area di trasformazione "TRprg_04A, Verdemaremma" con cui è stata effettuata la presente valutazione di stima risale al mese di Settembre 2013, si rende necessario effettuare un'opportuna rivalutazione della suddetta stima essendo risalente ad oltre 10 anni fa, pertanto applicando il coefficiente di rivalutazione disponibile sul sito ISTAT sino alla data di Maggio 2024 (ultimo dato disponibile) si ottiene una stima rivalutata a 288.948€ approssimabile in cifra tonda pari a 289.000€

Ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, si stima il più probabile valore attuale del compendio nei seguenti termini

LOTTO UNICO:

289.000,00 €

DICONSI: EURO DUECENTOOTTANTANOVEMILA/00

5. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

LOTTO 1

Piena Proprietà di un immobile localizzato in località Montiano, nel comune di Magliano in Toscana:
L'immobile, a destinazione residenziale, con accesso indipendente, comprende una zona giorno con angolo cottura, disimpegno, camera, e bagno, per un totale di 38,07 mq di superficie calpestabile, ed include pertinenze esclusive quali un piccolo portico (7,51 mq) ed una terrazza scoperta (9,36 mq); realizzato con struttura in c.a., ha pavimenti in ceramica, pareti intonacate, infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne; impianto di condizionamento con pompa di calore dual e due split; acs con boiler elettrico.

Ha lievi difformità sanabili con una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 136, comma 6, della LR 65/2014.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle case nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 226, Subalterno n° 20, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 €;

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 74.000,00 €

diconsi: euro settantaquattromila/00

LOTTO 2

Piena Proprietà di un immobile localizzato in località Montiano, nel comune di Magliano in Toscana:
L'immobile, a destinazione residenziale, con accesso indipendente, comprende una zona giorno con angolo cottura, camera, e bagno, per un totale di 46,43 mq di superficie calpestabile, ed include pertinenze esclusive quali una zona porticata (16,16 mq) ed una parte scoperta (18,75 mq); realizzato con struttura in c.a., ha pavimenti in cotto, pareti intonacate, infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne; impianto di condizionamento con pompa di calore dual e due split; acs con boiler elettrico.

Ha lievi difformità interne sanabili con una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 136, comma 6, della LR 65/2014, ed una porzione non legittima sanabile con Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle case nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 226, Subalterno n° 17, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89 €;

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 87.000,00 €

diconsi: euro ottantasettemila/00

LOTTO 3

Piena Proprietà di un immobile localizzato in località Montiano, nel comune di Magliano in Toscana:
L'immobile, a destinazione residenziale, con accesso indipendente, comprende una zona giorno con angolo cottura, disimpegno, camera, e bagno, per un totale di 36,93 mq di superficie calpestabile, ed include pertinenze esclusive quali un piccolo portico (5,45 mq) e due pertinenze scoperte, una tergale, una frontale (12,95 mq); realizzato con struttura in c.a., ha pavimenti in ceramica, pareti intonacate, infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne; impianto di condizionamento con pompa di calore dual e due split; acs con boiler elettrico.

Ha lievi difformità sanabili con una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 136, comma 6, della LR 65/2014.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle case nuove snc, ed è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 226, Subalterno n° 19, cat. A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 €;

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 56.000,00 €

diconsi: euro cinquantaseimila/00

LOTTO 4

Piena Proprietà di un posto auto localizzato in località Montiano, nel comune di Magliano in Toscana.
Trattasi di un posto auto scoperto localizzato nel parcheggio pertinenziale al fabbricato di Via delle Case Nuove, con accesso dalla Strada Provinciale mediante una sbarra che ne controlla il flusso, di dimensioni pari a 12,5 mq (5,0x2,5).

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle Case Nuove snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso autorimessa, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 343, Subalterno n° 1, cat. C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita 24,17 €;

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 4.000,00 €

diconsi: euro quattromila/00

LOTTO 5

Piena Proprietà di un posto auto localizzato in località Montiano, nel comune di Magliano in Toscana.
Trattasi di un posto auto scoperto localizzato nel parcheggio pertinenziale al fabbricato di Via delle Case Nuove, con accesso dalla Strada Provinciale mediante una sbarra che ne controlla il flusso, di dimensioni pari a 12,5 mq (5,0x2,5).

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Magliano in Toscana, in via delle Case Nuove snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso autorimssa, censito al NCEU di Magliano in Toscana al Foglio n° 30, Particella n° 343, Subalterno n° 4, cat. C/6, classe 1, consistenza 13mq, rendita 24,17 €;

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 4.000,00 €

diconsi: euro quattromila/00

LOTTO 8

Piena Proprietà di un immobile localizzato in Grosseto, via della Pace 10.
L'immobile, a destinazione residenziale, si trova al secondo livello di un fabbricato condominiale; composto da zona giorno con angolo cottura, camera con bagno, per una superficie complessiva calpestabile di 30,23 mq; completa la proprietà una piccola terrazza scoperta. L'immobile ha dotazioni ordinarie, impianto elettrico a norma, condizionamento con pompa di calore, produzione ACS con boiler; gli infissi cono in PVC con vetrocamera e persiane esterne in alluminio.

Ha lievi difformità interne, sanabili con una CILA tardiva, ai sensi dell'art. 136, comma 6, della LR 65/2014.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via della Pace 10, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 89, Particella n° 1618, Subalterno n° 44, cat. A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 79,53 €;

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 61.000,00 €

diconsi: euro sessantunomila/00

LOTTO 9

Piena proprietà di un immobile localizzato in Grosseto, nel quartiere Pace.
L'immobile è un lastrico solare di una porzione di fabbricato di un unico livello fuori terra ed ha superficie complessiva pari a 60,41 mq. Non ha un accesso diretto e permanente, ma è raggiungibile dal piano strada con l'ausilio di una scala portatile.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via della Pace 10, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 89, Particella n° 1618, Subalterno n° 41, cat. F/5, consistenza 56mq

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 17.000,00 €

diconsi: euro diciasettemila/00

LOTTO 10

Proprietà per la quota di 1/2 di un immobile localizzato in Grosseto, nel quartiere Verde Maremma.
L'immobile è un'area urbana di 69 mq posta nella cosiddetta area "Verdemaremma", e risulta al momento adibita a verde attrezzato.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e a [redacted], ciascuno per la quota di ½, e consiste in:

- Un immobile ad uso area urbana, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2157, Subalterno n° 8, cat. F/1, consistenza 69mq

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 3.000,00 €

diconsi: euro tremila/00

LOTTO 11

Proprietà per la quota di 1/2 di un immobile localizzato in Grosseto, nel quartiere Verde Maremma.
L'immobile è un'area urbana di 269 mq posta nella cosiddetta area "Verdemaremma", e risulta al momento adibita a verde privato, parcheggio, area di trasformazione (vedi allegato n° xxx)

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e a [redacted], ciascuno per la quota di ½, e consiste in:

- Un immobile ad uso area urbana, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2157, Subalterno n° 9, cat. F/1, consistenza 269mq

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 10.500,00 €

diconsi: euro diecimilacinquecento/00

LOTTO 12

Piena Proprietà di un immobile localizzato in Grosseto, nel quartiere Verde Maremma.
L'immobile è un'area urbana di 300mq ed è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2156, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,03 Ha, reddito dominicale 2,01€, reddito agrario 1,39€

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 400,00 €

diconsi: euro quattrocento/00

LOTTO 13

Piena Proprietà di un immobile localizzato in Grosseto, nel quartiere Verde Maremma.
L'immobile è un'area urbana di 340mq ed è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2329, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,0340 Ha, reddito dominicale 2,28€, reddito agrario 1,69€

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 400,00 €

diconsi: euro quattrocento/00

LOTTO 14

Proprietà per la quota di ½ di un immobile localizzato in Grosseto, nel quartiere Verde Maremma.

L'immobile è un'area urbana di 363mq ed è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e a [redacted], (c.f. [redacted]), ciascuno per la quota di ½, e consiste in

- Un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2331, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,363 Ha, reddito dominicale 2,44€, reddito agrario 1,69€

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 200,00 €

diconsi: euro duecento/00

LOTTO 15

Piena Proprietà di due immobili localizzati in Grosseto, nel quartiere Barbanella.
Gli immobili sono due appezzamenti posti lungo la strada di San Polo; i terreni sono recintati; su di essi insiste una baracca in lamiera in precarie condizioni di manutenzione e senza alcun titolo legittimante il fabbricato.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Grosseto, sono intestati a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consistono in:

- Un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 408, classamento seminativo, classe 1, consistenza 0,0920, reddito dominicale 5,94€, reddito agrario 5,23€

- Un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 417, classamento seminativo arborato, classe 1, consistenza 0,0067, reddito dominicale 0,45€, reddito agrario 0,31€

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 1.100,00 €

diconsi: euro millecento/00

LOTTO 16

Piena Proprietà di un lotto localizzato in Grosseto, nel quartiere Verde Maremma.
Il bene è costituito da due particelle catastali di 1783 mq (p.lla 2167) e di 1784mq (p.lla 2170) e risultano alla stregua di un appezzamento di terra incolto che insiste su un'area di trasformazione cosiddetta "TRprg04A, Verdemaremma", e conserva dunque una potenza edificatoria sulla base della scheda associata all'intervento suddetto.

Il lotto oggetto di stima è ubicato nel comune di Grosseto, in via dell'azzurrite snc, è intestato a Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (c.f. 01161140536) e consiste in:

- Un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2167, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,1783 Ha, reddito dominicale 11,97€, reddito agrario 8,29€

- Un immobile ad uso terreno, censito al NCT di Grosseto al Foglio n° 85, Particella n° 2170, qualità Seminativo Arborato, classe 1, consistenza 0,1784 Ha, reddito dominicale 11,98€, reddito agrario 8,29€

Valore complessivo del lotto - Prezzo Base: 289.000,00 €

diconsi: euro duecentottantanovemila/00

Alla presente relazione si allegano:

- Allegato 1: Documentazione Catastale.
- Allegato 2: Documentazione Ufficio Urbanistica Comune Grosseto e Magliano in Toscana
- Allegato 3: Planimetria ed indici metrici
- Allegato 4: Documentazione fotografica
- Allegato 5: Verbali di sopralluogo.
- Allegato 6: relazione impianti e certificazione APE a firma dell'Arch. Colantuoni

La presente relazione, che si compone di n° 113 pagine oltre gli allegati di cui sopra, viene depositata presso la cancelleria competente del Tribunale di Grosseto in modalità telematica.

Grosseto, Martedì 9 Luglio 2024

Il C.T.U.

Ing. Paolo Grandinetti

(documento firmato digitalmente)

.

ALLEGATI

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022

Dati identificativi: Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **17**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226**

Classamento:
Rendita: **Euro 278,89**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3 vani**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **17**
Indirizzo: VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: **71 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **64 m²**

Intestati catastali

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)

Sede in GROSSETO (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 02/10/2009
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **17**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **4**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **7**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **8**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **11**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **14**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **16**

Indirizzo

dal 02/10/2009
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **17**
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Dati di classamento

dal 02/10/2009 al 01/10/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **17**
Rendita: **Euro 278,89**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3 vani**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 01/10/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **17**
Rendita: **Euro 278,89**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2010 Pratica n. GR0130269 in atti dal 01/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11339.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **17**
Totale: **71 m²**
Totale escluse aree scoperte : **64 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/10/2009, prot. n. GR0124462

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810)(GR) Foglio 30 Particella 226 Sub. 17

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 02/10/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/11/2006 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 31108 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 11762.1/2006 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 06/11/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **7**

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

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022

Dati identificativi: Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **19**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226**

Classamento:
Rendita: **Euro 232,41**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **19**
Indirizzo: VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: **41 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **38 m²**

Intestati catastali

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)

Sede in GROSSETO (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 02/10/2009
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **19**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **4**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **7**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **8**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **11**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **14**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **16**

Indirizzo

dal 02/10/2009
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **19**
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Dati di classamento

dal 02/10/2009 al 01/10/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 232,41**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 01/10/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 232,41**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2010 Pratica n. GR0130269 in atti dal 01/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11339.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **19**
Totale: **41 m²**
Totale escluse aree scoperte : **38 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/10/2009, prot. n. GR0124462

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810)(GR) Foglio 30 Particella 226 Sub. 19

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL.
(CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 02/10/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/11/2006 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 31108 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 11762.1/2006 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 06/11/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **7**

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

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022

Dati identificativi: Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **20**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226**

Classamento:
Rendita: **Euro 278,89**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3 vani**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **20**
Indirizzo: VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano 1
Dati di superficie: Totale: **54 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **50 m²**

Intestati catastali

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)

Sede in GROSSETO (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 02/10/2009
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **20**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **4**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **7**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **8**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **11**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **14**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **16**

Indirizzo

dal 02/10/2009
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **20**
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano 1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Dati di classamento

dal 02/10/2009 al 01/10/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **20**
Rendita: **Euro 278,89**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3 vani**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 01/10/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **20**
Rendita: **Euro 278,89**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/10/2010 Pratica n. GR0130269 in atti dal 01/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11339.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **20**
Totale: **54 m²**
Totale escluse aree scoperte : **50 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/10/2009, prot. n. GR0124462

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810)(GR) Foglio 30 Particella 226 Sub. 20

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 02/10/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/11/2006 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 31108 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 11762.1/2006 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 06/11/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **7**

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

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022

Dati identificativi: Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343**

Classamento:
Rendita: **Euro 24,17**
Categoria **C/6**[a)], Classe **1**, Consistenza **13 m²**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **1**
Indirizzo: VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: **13 m²**

Intestati catastali

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)

Sede in GROSSETO (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 02/10/2009 al 23/07/2010
Immobile predecessore
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **30**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **4**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **7**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **8**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **11**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **14**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **16**

dal 23/07/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 23/07/2010 Pratica n. GR0097270 in atti dal 23/07/2010 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9177.1/2010)

Indirizzo

dal 02/10/2009 al 23/07/2010
Immobile predecessore
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **30**
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

dal 23/07/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **1**
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 23/07/2010 Pratica n. GR0097270 in atti dal 23/07/2010 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9177.1/2010)

Dati di classamento

dal 02/10/2009 al 23/07/2010
Immobile predecessore
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **30**
Rendita: **Euro 24,17**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 23/07/2010 al 23/07/2011
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 24,17**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

VARIAZIONE del 23/07/2010 Pratica n. GR0097270 in atti dal 23/07/2010 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9177.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 23/07/2011
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 24,17**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2011 Pratica n. GR0114900 in atti dal 23/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40976.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**

Foglio **30** Particella **343** Subalterno **1**

Totale: **13 m²**

Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/07/2010, prot. n. GR0097270

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810)(GR) Foglio 30 Particella 226 Sub. 30

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 02/10/2009 al 23/07/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810)(GR) Foglio 30 Particella 343 Sub. 1

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 23/07/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 23/07/2010 Pratica n. GR0097270 in atti dal 23/07/2010 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9177.1/2010)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022

Dati identificativi: Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343**

Classamento:
Rendita: **Euro 24,17**
Categoria **C/6**[a)], Classe **1**, Consistenza **13 m²**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **4**
Indirizzo: VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T
Dati di superficie: Totale: **13 m²**

Intestati catastali

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)

Sede in GROSSETO (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 02/10/2009 al 23/07/2010
Immobile predecessore
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **33**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **4**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **7**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **8**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **11**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **14**
Foglio **30** *Particella* **226** *Subalterno* **16**

dal 23/07/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **4**

VARIAZIONE del 23/07/2010 Pratica n. GR0097280 in atti dal 23/07/2010 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9180.1/2010)

Indirizzo

dal 02/10/2009 al 23/07/2010
Immobile predecessore
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **33**
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

dal 23/07/2010
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **4**
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 23/07/2010 Pratica n. GR0097280 in atti dal 23/07/2010 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9180.1/2010)

Dati di classamento

dal 02/10/2009 al 23/07/2010
Immobile predecessore
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **226** Subalterno **33**
Rendita: **Euro 24,17**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 23/07/2010 al 23/07/2011
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **4**
Rendita: **Euro 24,17**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

VARIAZIONE del 23/07/2010 Pratica n. GR0097280 in atti dal 23/07/2010 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9180.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 23/07/2011
Immobile attuale
Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**
Foglio **30** Particella **343** Subalterno **4**
Rendita: **Euro 24,17**
Categoria **C/6[a)]**, Classe **1**, Consistenza **13 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2011 Pratica n. GR0114900 in atti dal 23/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 40976.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **MAGLIANO IN TOSCANA (E810) (GR)**

Foglio **30** Particella **343** Subalterno **4**

Totale: **13 m²**

Totale escluse aree scoperte : **13 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/07/2010, prot. n. GR0097280

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810)(GR) Foglio 30 Particella 226 Sub. 33

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 02/10/2009 al 23/07/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 02/10/2009 Pratica n. GR0124462 in atti dal 02/10/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 10156.1/2009)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810)(GR) Foglio 30 Particella 343 Sub. 4

1. IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.RL. (CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 23/07/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 23/07/2010 Pratica n. GR0097280 in atti dal 23/07/2010 RETTIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9180.1/2010)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022

Dati identificativi: Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **41**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618**

Classamento:

Categoria **F/5**[a)], Consistenza **56 m²**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **41**
Indirizzo: VIALE DELLA PACE n. 10 Piano 1

Intestati catastali

1. IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L. (CF 01161140536)

Sede in GROSSETO (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 02/12/1992 al 23/09/2004
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **17**

VARIAZIONE del 02/12/1992 in atti dal 14/12/1992 FUSIONE (n. 13761.1/1992)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** *Particella* **213** *Subalterno* **1**
Foglio **89** *Particella* **213** *Subalterno* **6**
Foglio **89** *Particella* **213** *Subalterno* **17**
Foglio **89** *Particella* **1499**
Foglio **89** *Particella* **1499**
Foglio **89** *Particella* **213** *Subalterno* **17**

dal 23/09/2004 al 17/01/2006
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **19**

VARIAZIONE del 02/12/1992 Pratica n. GR0094285 in atti dal 23/09/2004 FUSIONE-RETTIFICA SUBALTERNO (n. 13761.1/1992)

dal 17/01/2006 al 21/03/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **19**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/01/2006 Pratica n. GR0004522 in atti dal 17/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1515.10/2006)

dal 21/03/2008 al 22/04/2009
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**

AMPLIAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. GR0052507 in atti dal 21/03/2008 AMPLIAMENTO (n. 2512.1/2008)

dal 22/04/2009
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **41**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/04/2009 Pratica n. GR0054540 in atti dal 22/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3647.1/2009)

Indirizzo

dal 02/12/1992 al 23/09/2004
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **17**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano 1T2 - 3 - 4
Partita: **1008216**

VARIAZIONE del 02/12/1992 in atti dal 14/12/1992 FUSIONE (n. 13761.1/1992)

dal 23/09/2004 al 17/01/2006
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **19**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano T-1 - 2-3 - 4

VARIAZIONE del 02/12/1992 Pratica n. GR0094285 in atti dal 23/09/2004 FUSIONE-RETTIFICA SUBALTERNO (n. 13761.1/1992)

dal 17/01/2006 al 21/03/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **19**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano T-1 - 2-3 - 4

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/01/2006 Pratica n. GR0004522 in atti dal 17/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1515.10/2006)

dal 21/03/2008 al 22/04/2009
Immobile predecessore

AMPLIAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. GR0052507 in atti dal 21/03/2008 AMPLIAMENTO (n. 2512.1/2008)

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano T-1 - 2-3 - 4

dal 22/04/2009
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **41**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano 1

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/04/2009 Pratica n. GR0054540 in atti dal 22/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3647.1/2009)

Dati di classamento

dal 02/12/1992 al 23/09/2004
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **17**
Rendita: **Euro 5.520,92**
Rendita: **Lire 10.690.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[b)]
Partita: **1008216**

VARIAZIONE del 02/12/1992 in atti dal 14/12/1992 FUSIONE (n. 13761.1/1992)

dal 23/09/2004 al 17/01/2006
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 552.092,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[b)]

VARIAZIONE del 02/12/1992 Pratica n. GR0094285 in atti dal 23/09/2004 FUSIONE-RETTIFICA SUBALTERNO (n. 13761.1/1992)

dal 17/01/2006 al 03/01/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 552.092,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[b)]

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/01/2006 Pratica n. GR0004522 in atti dal 17/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1515.10/2006)

dal 03/01/2008 al 21/03/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 5.520,92**
Zona censuaria **1**

VARIAZIONE del 03/01/2008 Pratica n. GR0001073 in atti dal 03/01/2008 ISTANZA PARTE N. 968/2008 RETT. CLA (n. 26.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. GR0001074/2008 del 03/01/2008

Categoria **D/2**[b)]

dal 21/03/2008 al 23/12/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**
Rendita: **Euro 5.522,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[b)]

AMPLIAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. GR0052507 in atti dal 21/03/2008 AMPLIAMENTO (n. 2512.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 23/12/2008 al 22/04/2009
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**
Rendita: **Euro 5.522,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[b)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2008 Pratica n. GR0279848 in atti dal 23/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12604.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

dal 22/04/2009
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **41**
Categoria **F/5**[a)], Consistenza **56 m²**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/04/2009 Pratica n. GR0054540 in atti dal 22/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3647.1/2009)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 213 Sub. 17

1. [redacted]
Sede in GROSSETO (GR)
dal 02/12/1992 al 02/12/1992
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 02/12/1992 in atti dal 14/12/1992 FUSIONE (n. 13761.1/1992)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 213 Sub. 19

1. [redacted]
Sede in GROSSETO (GR)
dal 02/12/1992 al 17/01/2006
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 02/12/1992 Pratica n. GR0094285 in atti dal 23/09/2004 FUSIONE-RETTIFICA SUBALTERNO (n. 13761.1/1992)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 1618 Sub. 19

3. del 17/01/2006 Pratica n. GR0004522 in atti dal 17/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1515.10/2006)

➢ **1. A[redacted] RISTORANTE BAR LA PACE DI [redacted] & (C[redacted])**
Sede in GROSSETO (GR)
dal 17/01/2006 al 21/03/2008
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 1618 Sub. 39

➢ **1[redacted] RISTORANTE BAR LA PACE DI [redacted] & (C[redacted])**
Sede in GROSSETO (GR)
dal 21/03/2008 al 09/04/2008
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

4. AMPLIAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. GR0052507 in atti dal 21/03/2008 AMPLIAMENTO (n. 2512.1/2008)

➢ **1. IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L. (CF 01161140536)**
Sede in GROSSETO (GR)
dal 09/04/2008 al 22/04/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 09/04/2008 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 34469 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4219.1/2008 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 06/05/2008

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 1618 Sub. 41

➢ **1. IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L. (CF 01161140536)**
Sede in GROSSETO (GR)
dal 22/04/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 09/04/2008 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 34469 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4219.1/2008 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 06/05/2008

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

GROSSETO (E202) (GR)
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/5: Lastrico solare
b) D/2: Alberghi e pensioni

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022

Dati identificativi: Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **44**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618**

Classamento:
Rendita: **Euro 79,53**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/4**[a)], Classe **2**, Consistenza **2 vani**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **44**
Indirizzo: VIALE DELLA PACE n. 10 Piano 2
Dati di superficie: Totale: **43 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **41 m²**

Intestati catastali

1. IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L. (CF 01161140536)

Sede in GROSSETO (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 02/12/1992 al 23/09/2004
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **17**

VARIAZIONE del 02/12/1992 in atti dal 14/12/1992 FUSIONE (n. 13761.1/1992)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** *Particella* **213** *Subalterno* **1**
Foglio **89** *Particella* **213** *Subalterno* **6**
Foglio **89** *Particella* **213** *Subalterno* **17**
Foglio **89** *Particella* **1499**
Foglio **89** *Particella* **1499**
Foglio **89** *Particella* **213** *Subalterno* **17**

dal 23/09/2004 al 17/01/2006
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **19**

VARIAZIONE del 02/12/1992 Pratica n. GR0094285 in atti dal 23/09/2004 FUSIONE-RETTIFICA SUBALTERNO (n. 13761.1/1992)

dal 17/01/2006 al 21/03/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **19**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/01/2006 Pratica n. GR0004522 in atti dal 17/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1515.10/2006)

dal 21/03/2008 al 22/04/2009
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**

AMPLIAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. GR0052507 in atti dal 21/03/2008 AMPLIAMENTO (n. 2512.1/2008)

dal 22/04/2009
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **44**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/04/2009 Pratica n. GR0054540 in atti dal 22/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3647.1/2009)

> Indirizzo

dal 02/12/1992 al 23/09/2004
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **17**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano 1T2 - 3 - 4
Partita: **1008216**

VARIAZIONE del 02/12/1992 in atti dal 14/12/1992 FUSIONE (n. 13761.1/1992)

dal 23/09/2004 al 17/01/2006
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **19**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano T-1 - 2-3 - 4

VARIAZIONE del 02/12/1992 Pratica n. GR0094285 in atti dal 23/09/2004 FUSIONE-RETTIFICA SUBALTERNO (n. 13761.1/1992)

dal 17/01/2006 al 21/03/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **19**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano T-1 - 2-3 - 4

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/01/2006 Pratica n. GR0004522 in atti dal 17/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1515.10/2006)

dal 21/03/2008 al 22/04/2009

AMPLIAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. GR0052507 in atti dal 21/03/2008 AMPLIAMENTO (n. 2512.1/2008)

Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano T-1 - 2-3 - 4

dal 22/04/2009
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **44**
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano 2

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/04/2009 Pratica n. GR0054540 in atti dal 22/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3647.1/2009)

Dati di classamento

dal 02/12/1992 al 23/09/2004
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **17**
Rendita: **Euro 5.520,92**
Rendita: **Lire 10.690.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[c)]
Partita: **1008216**

VARIAZIONE del 02/12/1992 in atti dal 14/12/1992 FUSIONE (n. 13761.1/1992)

dal 23/09/2004 al 17/01/2006
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **213** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 552.092,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[c)]

VARIAZIONE del 02/12/1992 Pratica n. GR0094285 in atti dal 23/09/2004 FUSIONE-RETTIFICA SUBALTERNO (n. 13761.1/1992)

dal 17/01/2006 al 03/01/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 552.092,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[c)]

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/01/2006 Pratica n. GR0004522 in atti dal 17/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1515.10/2006)

dal 03/01/2008 al 21/03/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 5.520,92**

VARIAZIONE del 03/01/2008 Pratica n. GR0001073 in atti dal 03/01/2008 ISTANZA PARTE N. 968/2008 RETT. CLA (n. 26.1/2008) Notifica effettuata con protocollo n. GR0001074/2008 del 03/01/2008

Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[c)]

dal 21/03/2008 al 23/12/2008
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**
Rendita: **Euro 5.522,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[c)]

AMPLIAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. GR0052507 in atti dal 21/03/2008 AMPLIAMENTO (n. 2512.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 23/12/2008 al 22/04/2009
Immobile predecessore
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**
Rendita: **Euro 5.522,00**
Zona censuaria **1**
Categoria **D/2**[c)]

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2008 Pratica n. GR0279848 in atti dal 23/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12604.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

dal 22/04/2009 al 22/04/2010
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **44**
Rendita: **Euro 79,53**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4**[a)], Classe **2**, Consistenza **2 vani**

FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/04/2009 Pratica n. GR0054540 in atti dal 22/04/2009 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3647.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 22/04/2010
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **44**
Rendita: **Euro 79,53**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/4**[a)], Classe **2**, Consistenza **2 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/04/2010 Pratica n. GR0053082 in atti dal 22/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5845.1/2010)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **44**
Totale: **43 m²**
Totale escluse aree scoperte : **41 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/04/2009, prot. n. GR0054540

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 213 Sub. 17

1. [redacted]
Sede in GROSSETO (GR)
dal 02/12/1992 al 02/12/1992
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 02/12/1992 in atti dal 14/12/1992 FUSIONE (n. 13761.1/1992)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 213 Sub. 19

1. [redacted]
Sede in GROSSETO (GR)
dal 02/12/1992 al 17/01/2006
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 02/12/1992 Pratica n. GR0094285 in atti dal 23/09/2004 FUSIONE-RETTIFICA SUBALTERNO (n. 13761.1/1992)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 1618 Sub. 19

1. [redacted]
Sede in GROSSETO (GR)
dal 17/01/2006 al 21/03/2008
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. del 17/01/2006 Pratica n. GR0004522 in atti dal 17/01/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1515.10/2006)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 1618 Sub. 39

1. [redacted]
Sede in GROSSETO (GR)
dal 21/03/2008 al 09/04/2008
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

4. AMPLIAMENTO del 21/03/2008 Pratica n. GR0052507 in atti dal 21/03/2008 AMPLIAMENTO (n. 2512.1/2008)

1. [redacted]**IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.**
(CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 09/04/2008 al 22/04/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 09/04/2008 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 34469 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4219.1/2008 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 06/05/2008

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 89 Particella 1618 Sub. 44

1. IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.
(CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 22/04/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 09/04/2008 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 34469 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4219.1/2008 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 06/05/2008

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

GROSSETO (E202) (GR)
Foglio **89** Particella **1618** Subalterno **39**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
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
c) D/2: Alberghi e pensioni

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **02/04/2022**
Ora: **13:14:06**
Numero Pratica: **T54137/2022**
Pag: **1 - Segue**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022
Dati identificativi: Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157**

Classamento:

Categoria **F/1**[a)], Consistenza **69 m²**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **8**
Indirizzo: VIA DELL` AZZURRITE n. SN Piano T

Intestati catastali

1. [redacted]
   nata a [redacted]
   Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. **IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L. (CF 01161140536)**
   Sede in GROSSETO (GR)
   Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

dal 06/11/2003
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **8**

COSTITUZIONE del 06/11/2003 Pratica n. GR0118212
in atti dal 06/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1977.1/2003)

Indirizzo

dal 06/11/2003 al 06/06/2013
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **8**
VERDE MAREMMA n. SN Piano T

COSTITUZIONE del 06/11/2003 Pratica n. GR0118212 in atti dal 06/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1977.1/2003)

dal 06/06/2013
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **8**
VIA DELL` AZZURRITE n. SN Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2013 Pratica n. GR0070813 in atti dal 06/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33626.1/2013)

Dati di classamento

dal 06/11/2003
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **8**
Categoria **F/1**[a)], Consistenza **69 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2003 Pratica n. GR0118212 in atti dal 06/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1977.1/2003)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 85 Particella 2157 Sub. 8

1. C[redacted]I)
nata a C[redacted]
dal 06/11/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2003 Pratica n. GR0118212 in atti dal 06/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1977.1/2003)

2. IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
(CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 06/11/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

Direzione Provinciale di Grosseto
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **02/04/2022**
Ora: **13:14:36**
Numero Pratica: **T54167/2022**

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/04/2022

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

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/04/2022
Dati identificativi: Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157**

Classamento:

Categoria **F/1**[a)], Consistenza **269 m²**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **9**
Indirizzo: VIA DELL` AZZURRITE n. SN Piano T

Intestati catastali

1. [redacted]

nata a [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. **IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L. (CF 01161140536)**

Sede in GROSSETO (GR)

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

dal 06/11/2003
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **9**

COSTITUZIONE del 06/11/2003 Pratica n. GR0118212
in atti dal 06/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1977.1/2003)

Indirizzo

dal 06/11/2003 al 06/06/2013
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **9**
VERDE MAREMMA n. SN Piano T

COSTITUZIONE del 06/11/2003 Pratica n. GR0118212 in atti dal 06/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1977.1/2003)

dal 06/06/2013
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **9**
VIA DELL` AZZURRITE n. SN Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2013 Pratica n. GR0070814 in atti dal 06/06/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33627.1/2013)

Dati di classamento

dal 06/11/2003
Immobile attuale
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**
Foglio **85** Particella **2157** Subalterno **9**
Categoria **F/1**[a)], Consistenza **269 m²**

COSTITUZIONE del 06/11/2003 Pratica n. GR0118212 in atti dal 06/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1977.1/2003)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 85 Particella 2157 Sub. 9

1. C [redacted]
nata a C [redacted]
dal 06/11/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 06/11/2003 Pratica n. GR0118212 in atti dal 06/11/2003 COSTITUZIONE (n. 1977.1/2003)

2. IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L.
(CF 01161140536)
Sede in GROSSETO (GR)
dal 06/11/2003
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0124462 del 02/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana

Via Delle Case Nuove civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 226
Subalterno: 17

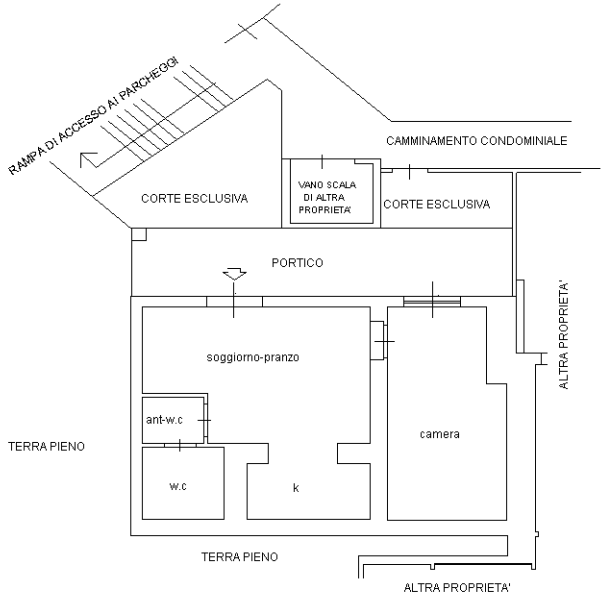
Compilata da:
Pieraccini Giampiero

Iscritto all'albo:
Ingegneri

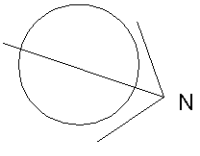
Prov. Grosseto N. 222

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2022 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA(E810) - < Foglio 30 - Particella 226 - Subalterno 17 >
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0124462 del 02/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana

Via Delle Case Nuove civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 226
Subalterno: 19

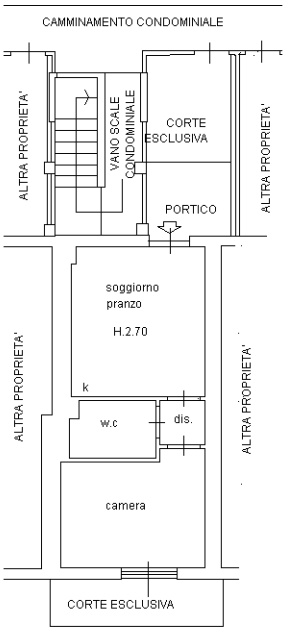
Compilata da:
Pieraccini Giampiero

Iscritto all'albo:
Ingegneri

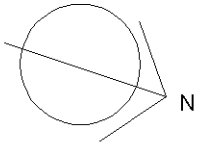
Prov. Grosseto N. 222

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2022 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA(E810) - < Foglio 30 - Particella 226 - Subalterno 19 >
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0124462 del 02/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana

Via Delle Case Nuove civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 226
Subalterno: 20

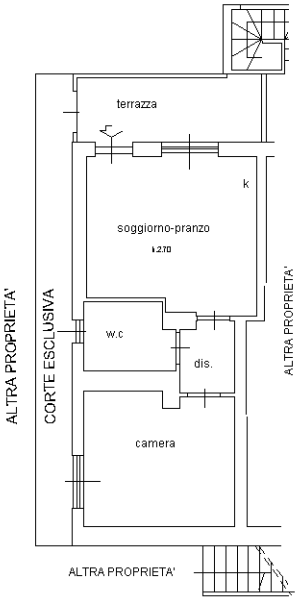
Compilata da:
Pieraccini Giampiero

Iscritto all'albo:
Ingegneri

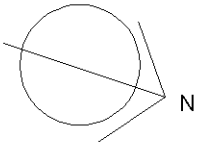
Prov. Grosseto N. 222

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2022 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA(E810) - < Foglio 30 - Particella 226 - Subalterno 20 >
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano 1

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0097270 del 23/07/2010

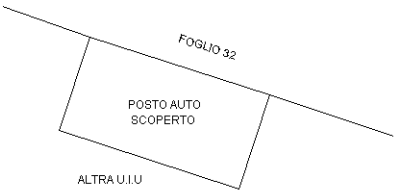
Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana

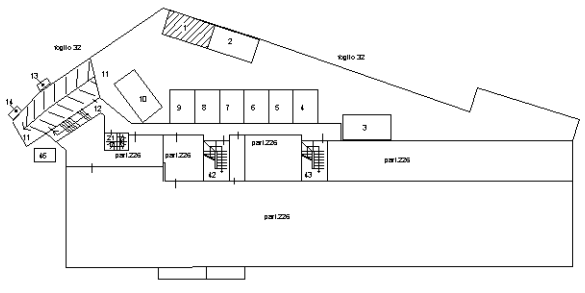
Via Delle Case Nuove (montiano) civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pieraccini Giampiero
Foglio: 30	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 343	
Subalterno: 1	Prov. Grosseto N. 222

Scheda n. 1 Scala 1:200

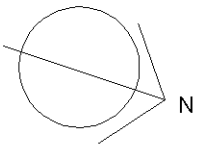
PIANTA PIANO TERRA





COROGRAFIA UBICATIVA

ORIENTAMENTO



10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2022 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA(E810) - < Foglio 30 - Particella 343 - Subalterno 1 >
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0097280 del 23/07/2010

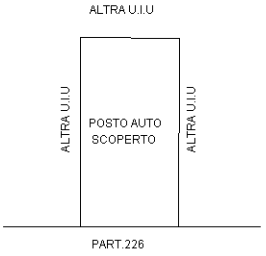
Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana

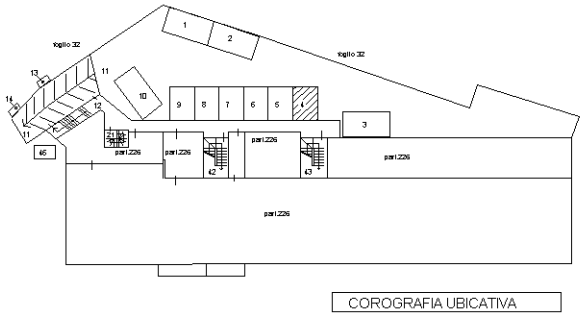
Via Delle Case Nuove (montiano) civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pieraccini Giampiero
Foglio: 30	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 343	
Subalterno: 4	Prov. Grosseto N. 222

Scheda n. 1 Scala 1:200

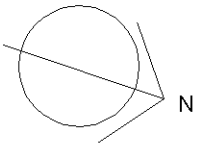
PIANTA PIANO TERRA





COROGRAFIA UBICATIVA

ORIENTAMENTO



10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2022 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA(E810) - < Foglio 30 - Particella 343 - Subalterno 4 >
VIA DELLE CASE NUOVE n. SNC Piano T

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0054540 del 22/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Della Pace civ. 10

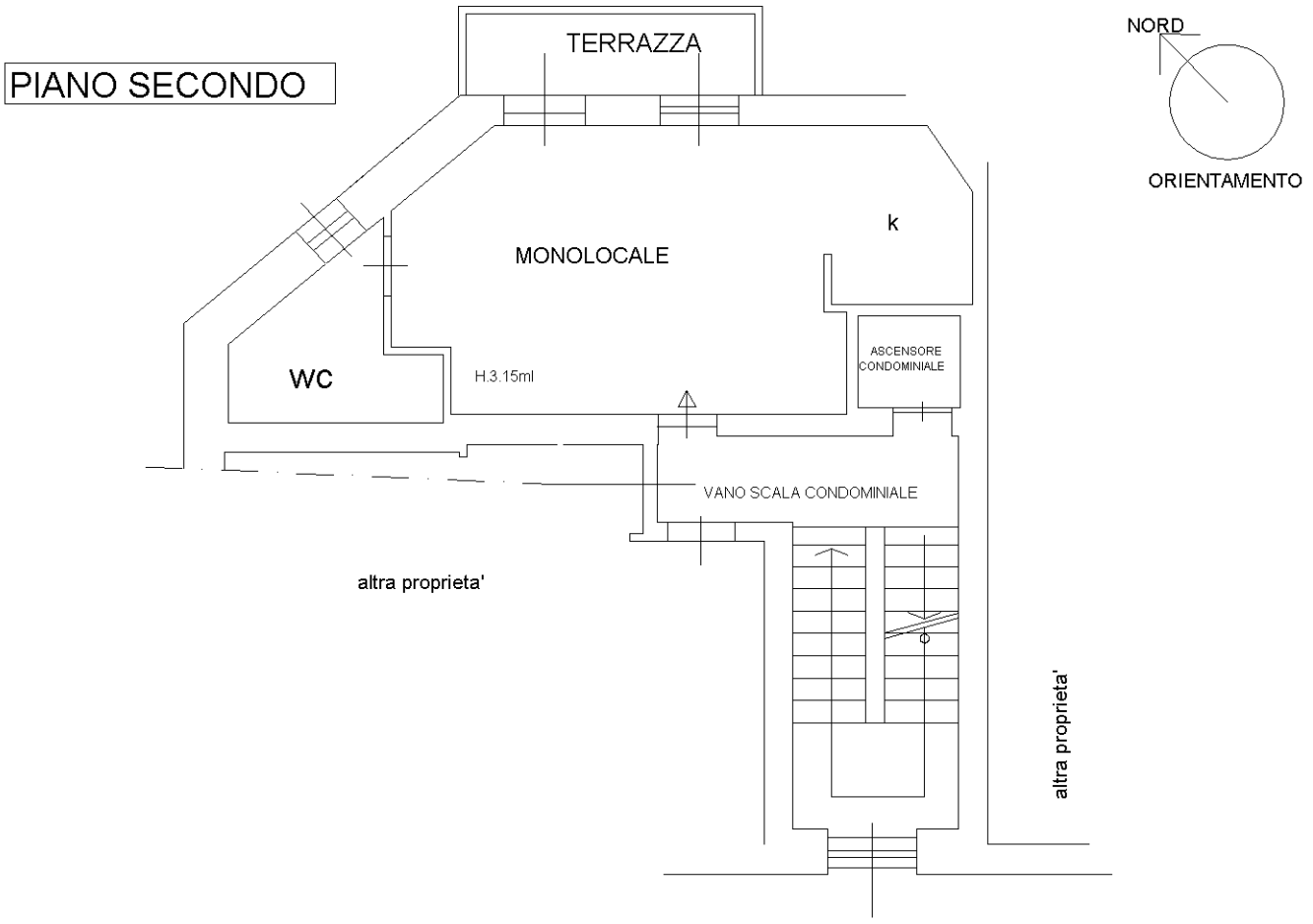
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 89
Particella: 1618
Subalterno: 44

Compilata da:
Pieraccini Giampiero

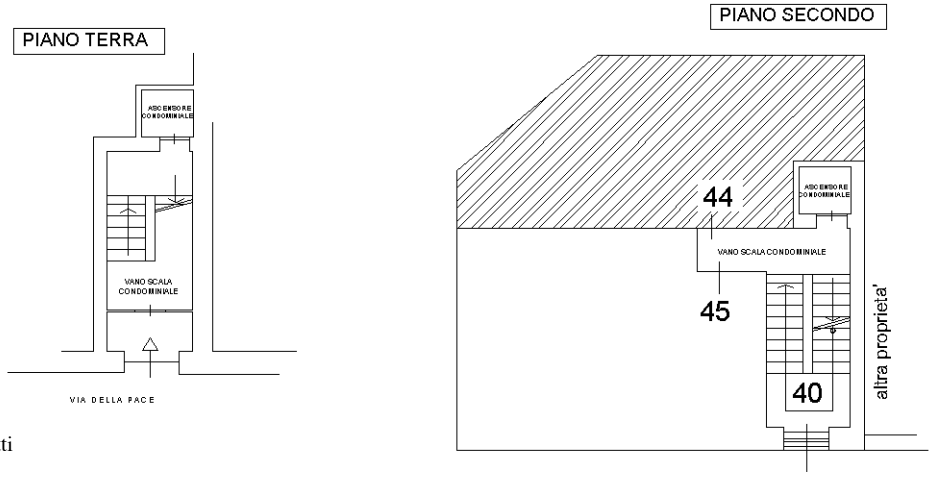
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Grosseto N. 222

Scheda n. 1 Scala 1:100



COROGRAFIA UBICATIVA - SCALA 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/05/2022 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 89 - Particella 1618 - Subalterno 44 >
VIALE DELLA PACE n. 10 Piano 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Torna al portale

Area riservata

SISTER

Utente:
GRNPLA80T14E202Y

Esci

Servizi

- Consultazioni e Certificazioni
- **Presentazione Documenti**
  - Validazione e conversione file
  - Ricerca correlazione fogli
  - Docfa
  - Pregeo
  - Ripristino dati storicizzati
  - Voltura
  - Visura Planimetrica
- Pagamenti
- Gestione Contabile
- Gestione Utenza
- Cambia convenzione
- Richieste
- Assistenza

Ti trovi in: Home dei Servizi / Visure Planimetriche / Elenco Richieste Visure Planimetriche / Dettaglio Pratica Visura Planimetrica
Convenzione: **GRANDINETTI PAOLO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**
Codice di Richiesta: **C00219102015**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 173910841
Numero di richieste presentate: 4

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T461394	COMUNE GROSSETO FGL 89 PART 1618 SUB 41	05/05/2022	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A4
T461395	COMUNE GROSSETO FGL 89 PART 1618 SUB 44	05/05/2022	espletata			A4
T461396	COMUNE GROSSETO FGL 85 PART 2157 SUB 8	05/05/2022	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A4
T461398	COMUNE GROSSETO FGL 85 PART 2157 SUB 9	05/05/2022	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.	A4

Indietro

Sovrapposizione elaborato planimetrico P.lla 2157 (in rosso) con la Mappa Catastale

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Lozzi Nicola

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto N. 750

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Grosseto

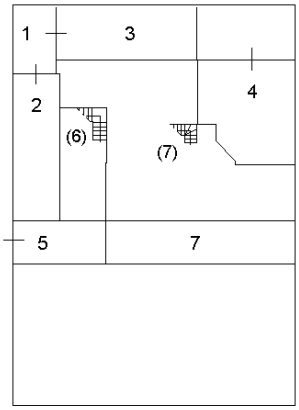
Sezione: Foglio: 85 Particella: 2157

Protocollo n. GR0118212 del 06/11/2003

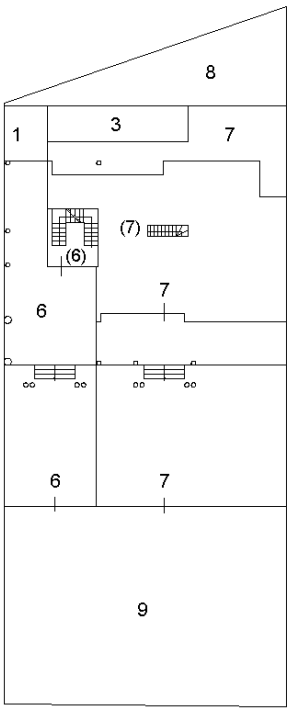
Tipo Mappale n. 112389 del 21/10/2003

Dimostrazione grafica dei subalterni

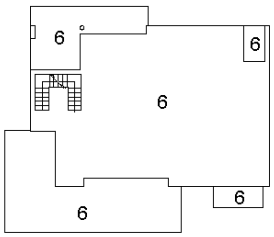
Scala 1 : 500



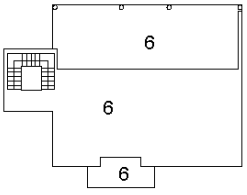
Piano Seminterrato



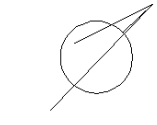
Piano Terra



Piano Primo



Piano Sottotetto



Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

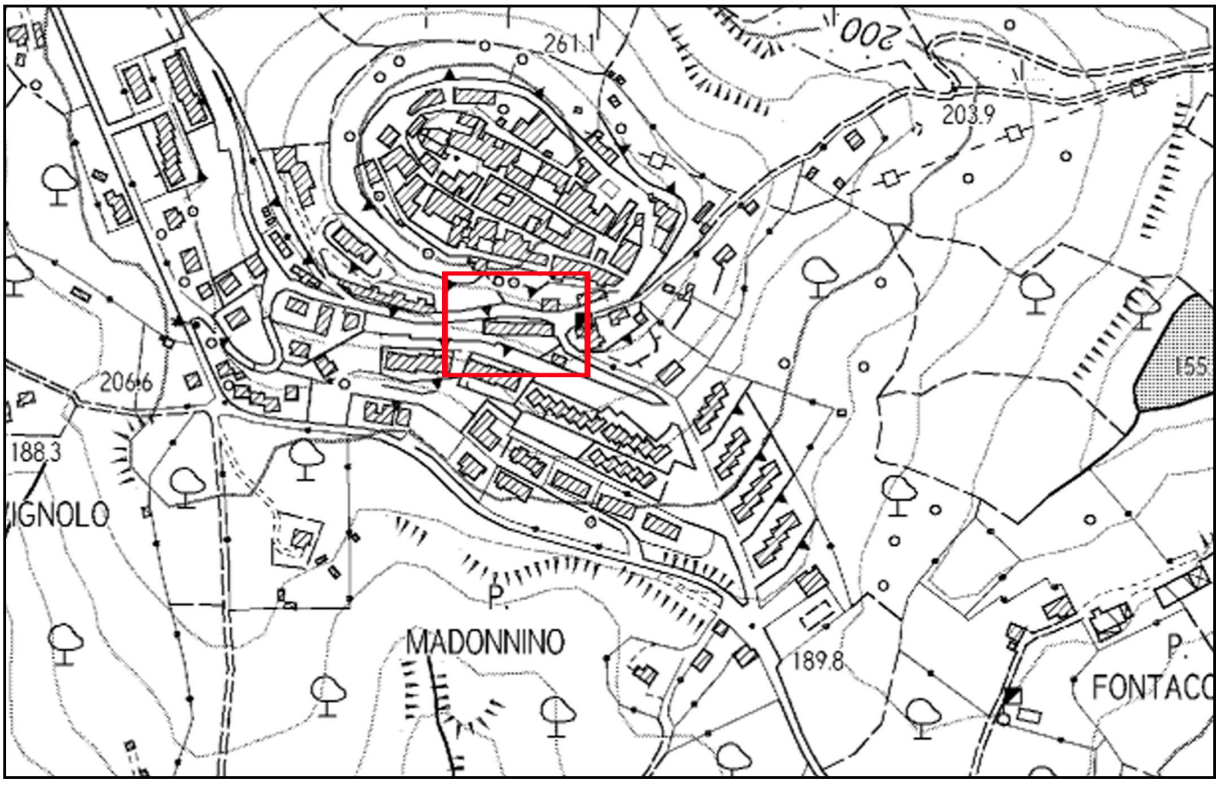
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2022 - Comune di GROSSETO(E202) - < Foglio 85 Particella 2157 >

ALLEGATO 2

DOCUMENTAZIONE UFFICIO URBANISTICA COMUNE GROSSETO

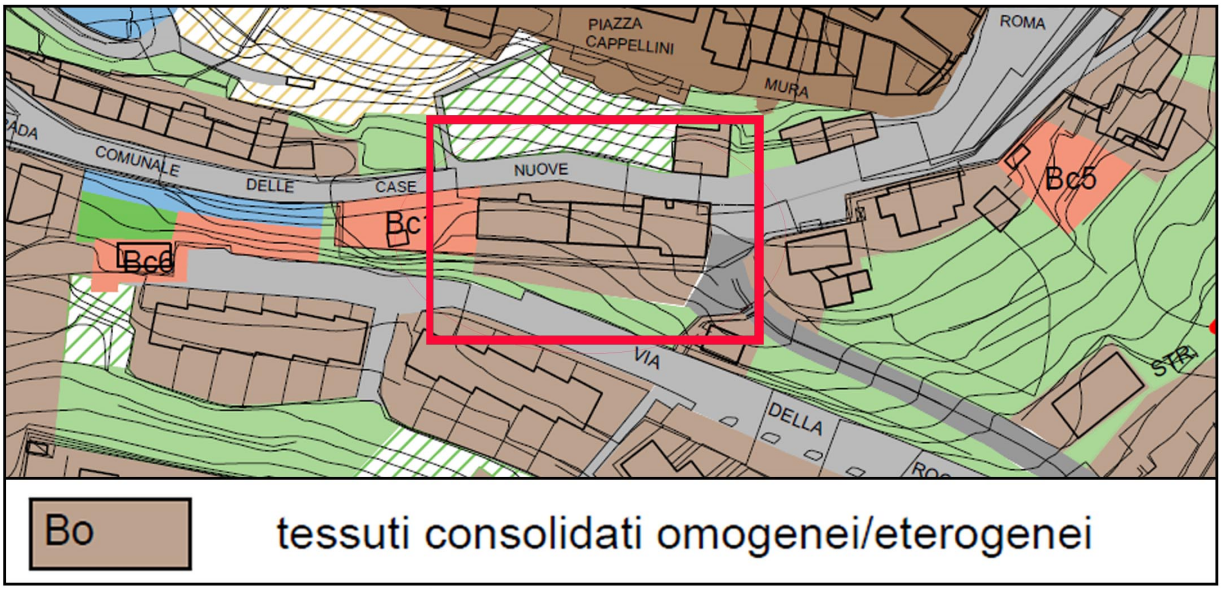
Inquadramento Immobili

Ortofoto – scala 1:5.000

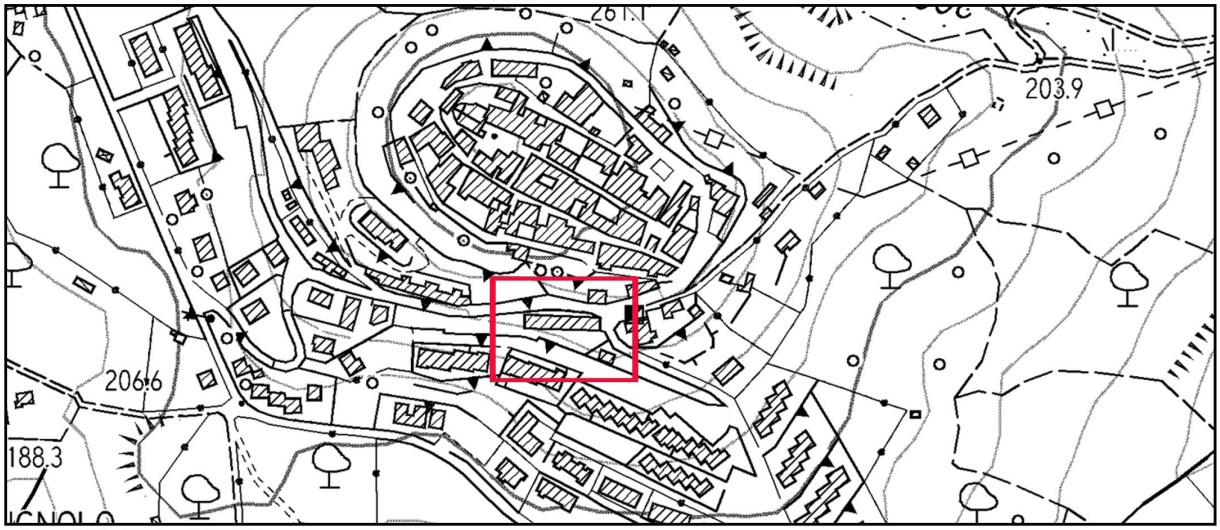


CTR Regione Toscana – scala 1:5.000

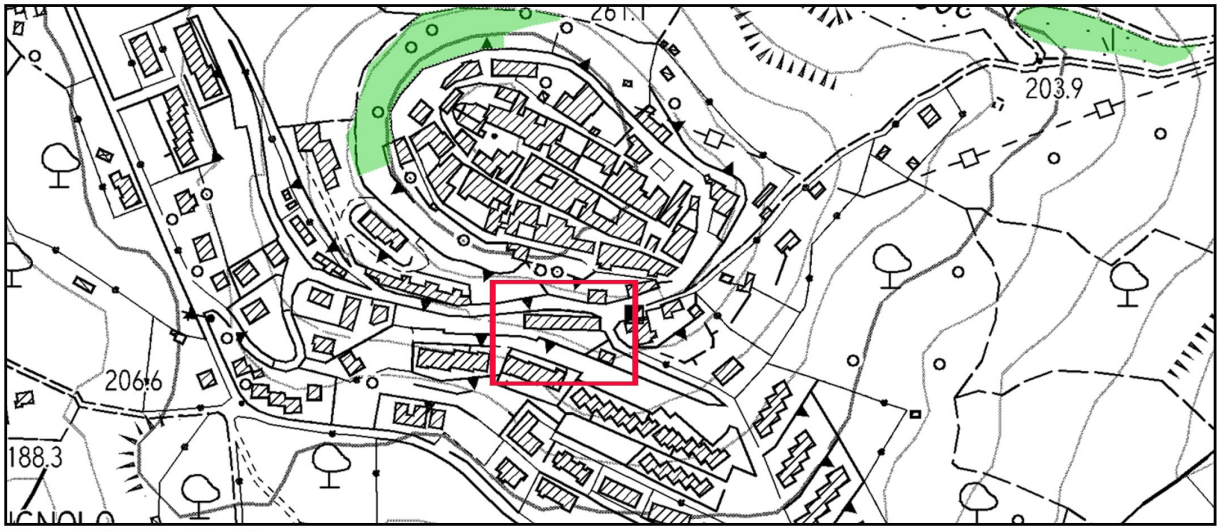
Estratti cartografici



Regolamento Urbanistico Comune Magliano in Toscana – UTOE di Montiano



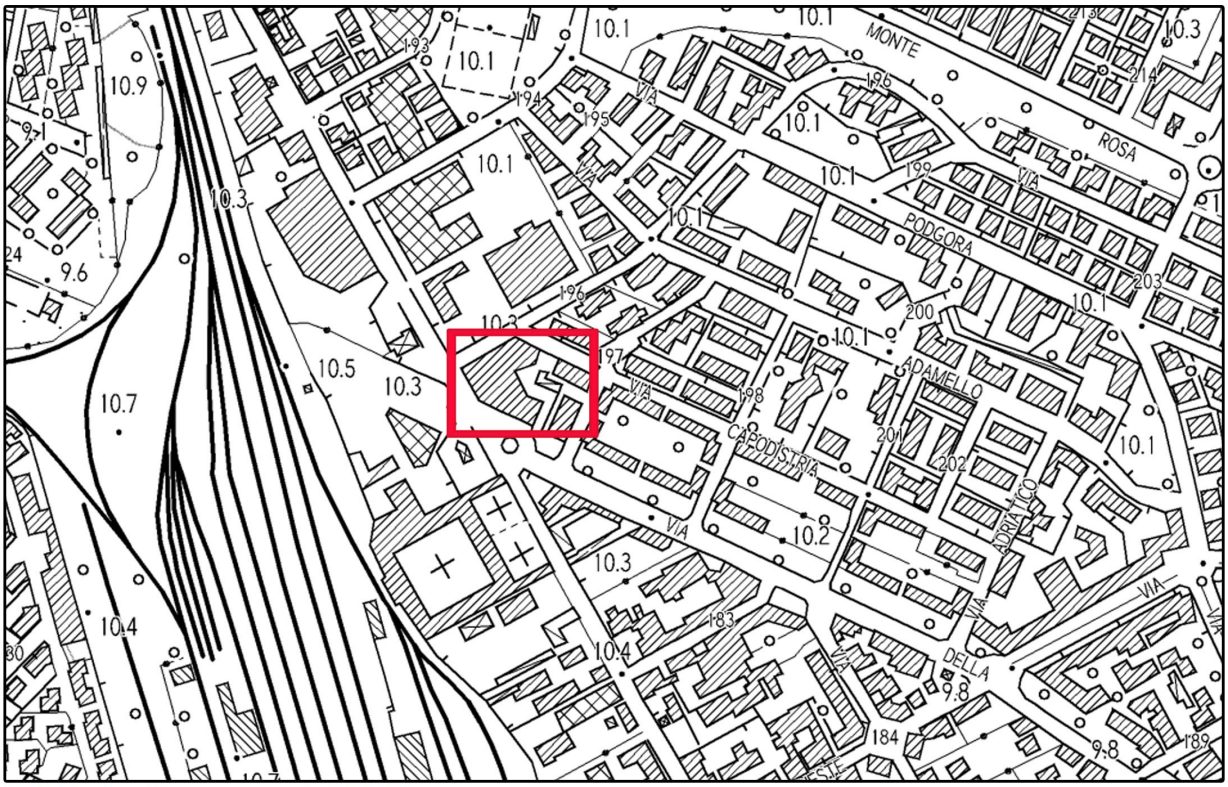
D.Lgs. 42/2004 – Art. 136



D.Lgs. 42/2004 – Art. 142

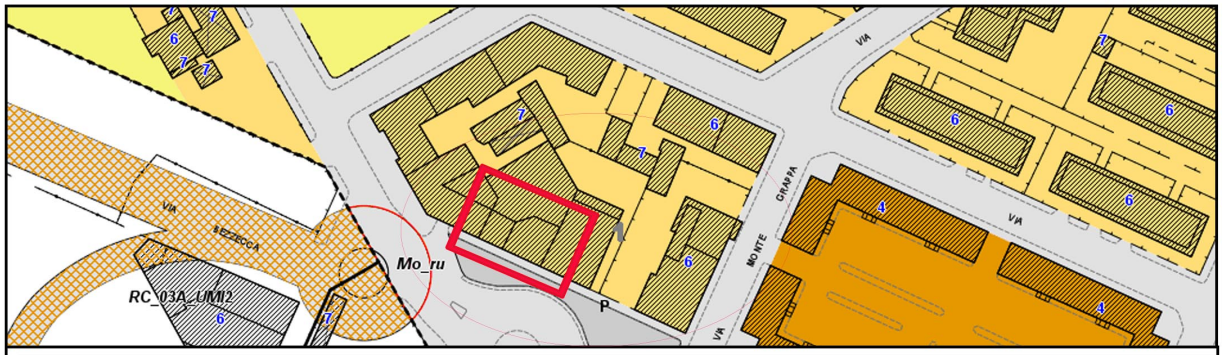
Inquadramento Immobili

Ortofoto – scala 1:5.000



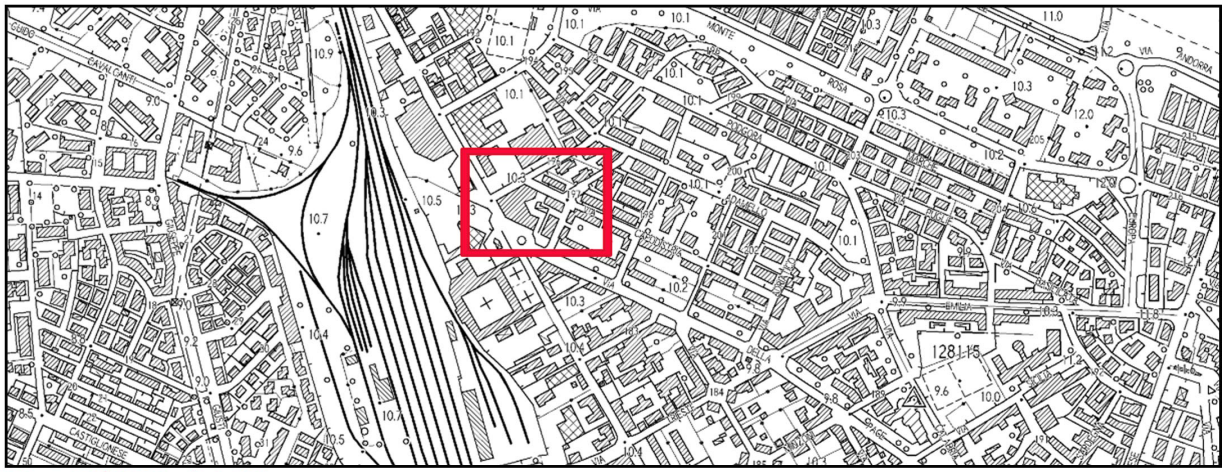
C.T.R. Regione Toscana – scala 1:5.000

Estratti cartografici

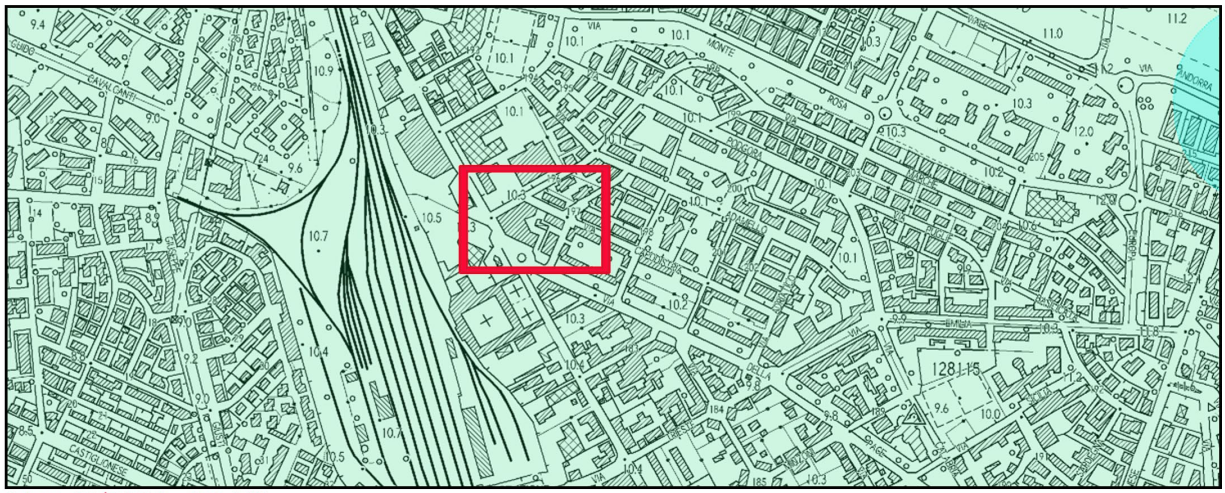


NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo IV - Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Classe 6
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto consolidato

Regolamento Urbanistico Comune Grosseto – Tav.PR02_Disciplina degli insediamenti



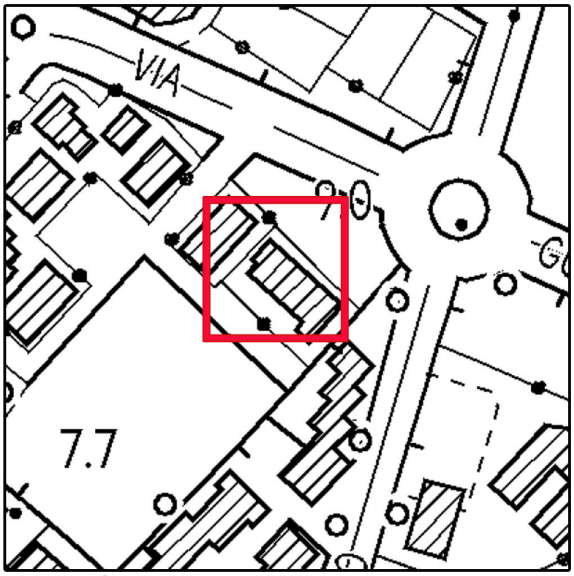
D.Lgs. 42/2004 – Art. 136



D.Lgs. 42/2004 – Art. 142

Estratti Cartografici

Reg.Urb. Grosseto – Tav.PR02, Vista generale

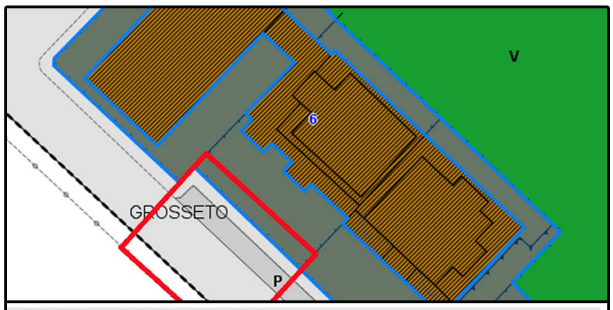


D.Lgs. 42/2004, Art. 136

D.Lgs. 42/2004, Art. 142

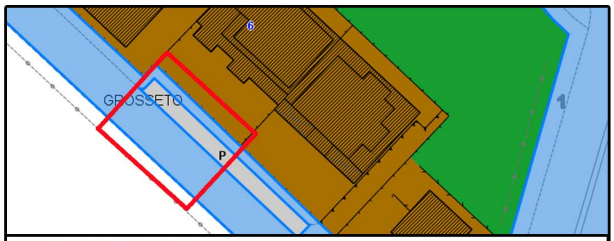
NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo V - Disciplina delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune	Aree per gli spazi pubblici attrezzati e per il gioco e lo sport: Verde attrezzato

R.Urb. _ Dettaglio A: Verde attrezzato



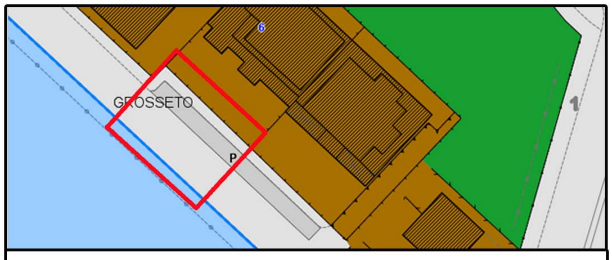
NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Disciplina degli assetti insediativi	Tessuto cosolidato unitario

R.Urb. _ Dettaglio B: Tessuto consolidato unitario



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Titolo V - Disciplina delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse comune	Parcheggi

R.Urb. _ Dettaglio C: Parcheggi



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Ambiti strategici di sviluppo del territorio	Aree di trasformazione: TR - TRb - TRp - TRpr - TRprg - TRprgv - TRs - TRv
Schede normative e di indirizzo progettuale	Scheda TRprg 04A

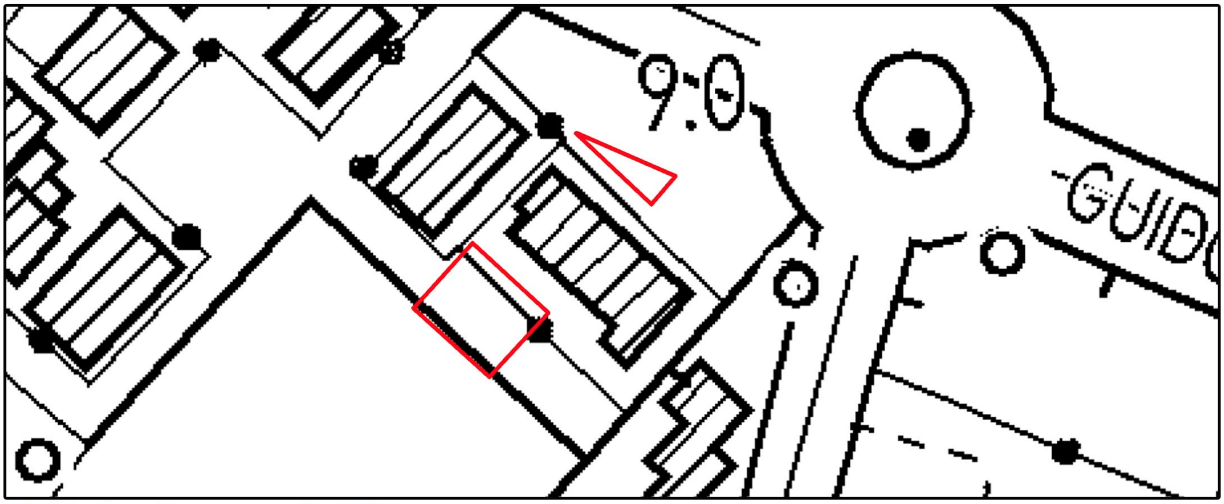
R.Urb. _ Dettaglio D: Area di trasformazione

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTI 10-11

Inquadramento immobili

Ortofoto – scala 1:1.500

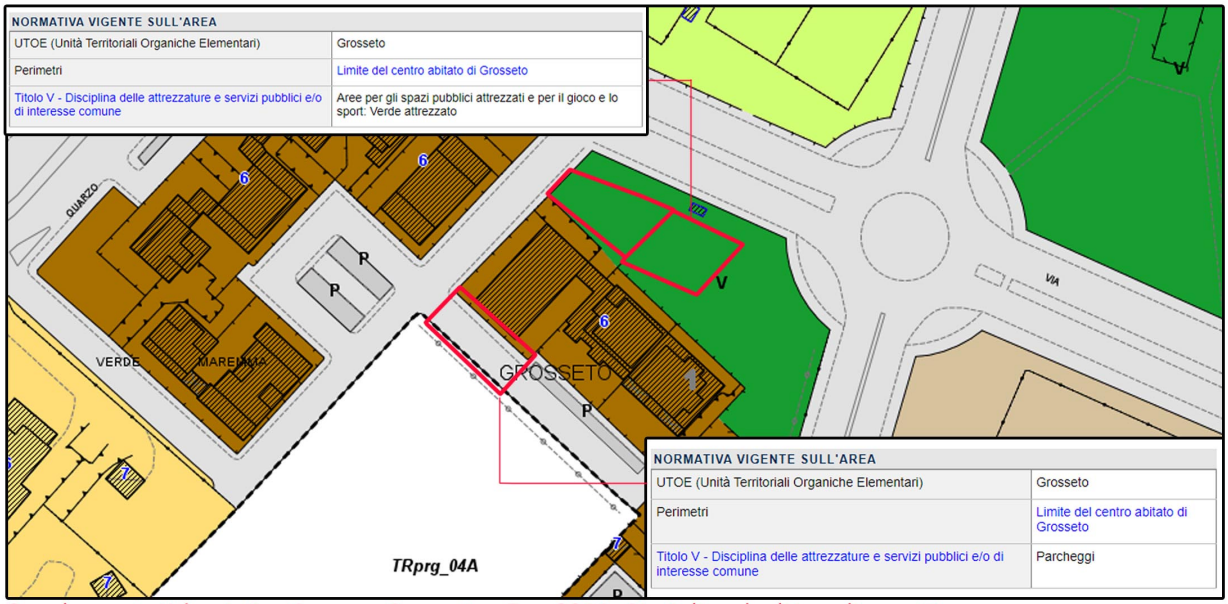
Estratto di mappa catastale – scala 1:1.500



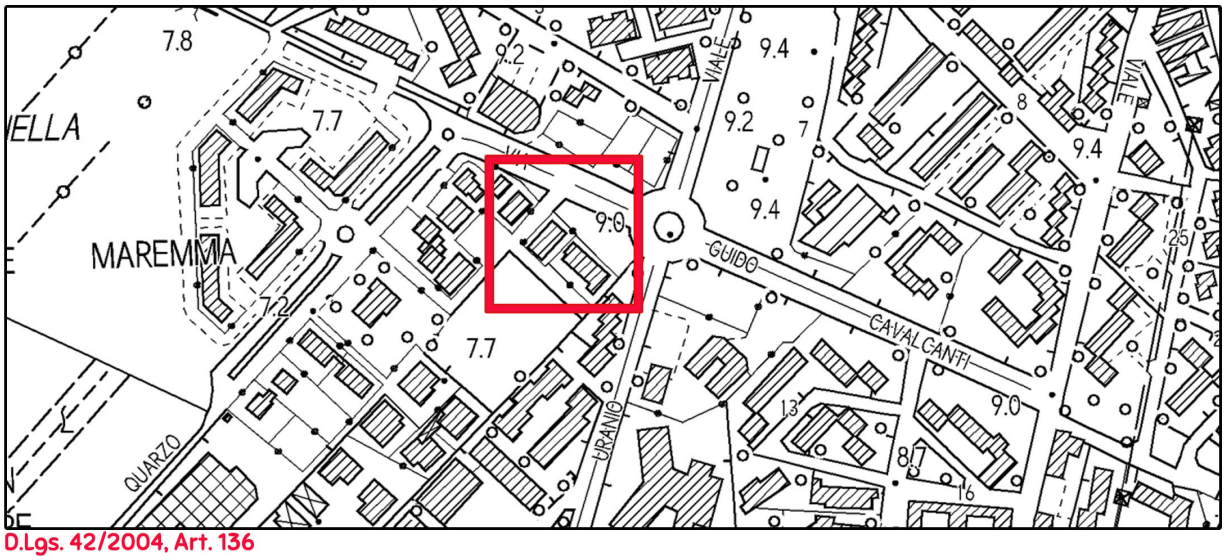
C.T.R. Regione Toscana – scala 1:1.500

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTI 12-13-14

Estratti Cartografici



Regolamento Urbanistico Comune Grosseto – Tav. PR02_Disciplina degli insediamenti

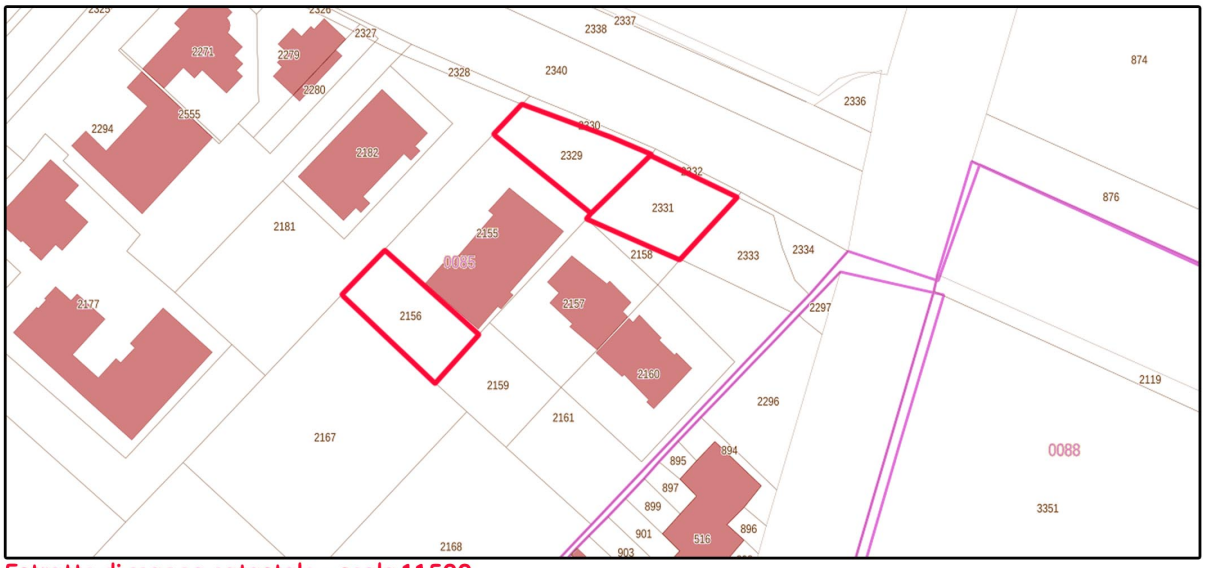


D.Lgs. 42/2004, Art. 136

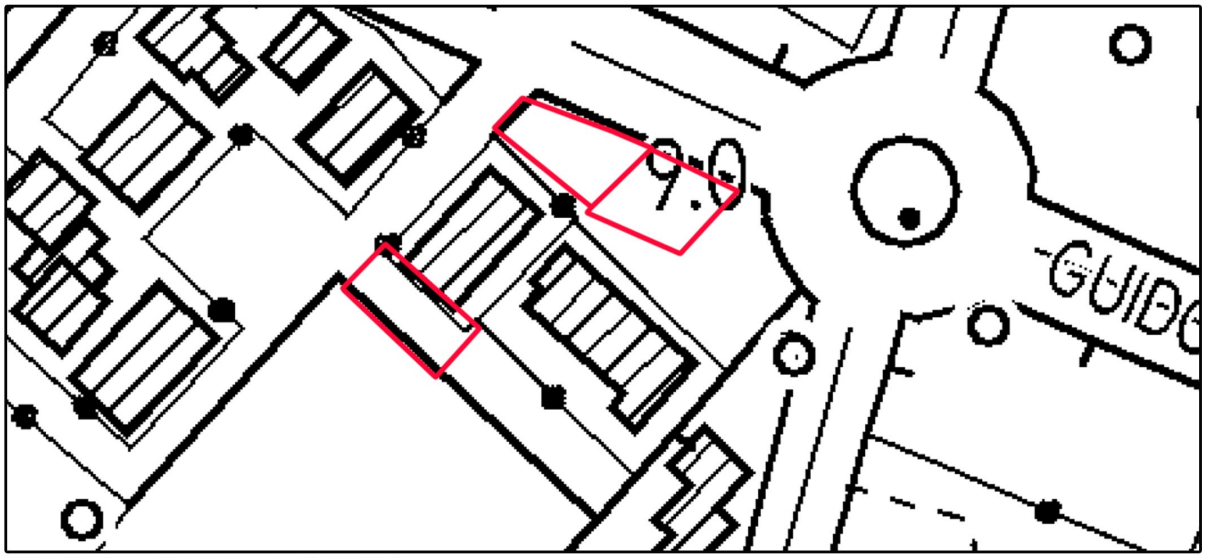
D.Lgs. 42/2004, Art. 142

Inquadramento immobili

Ortofoto – scala 1:1.500

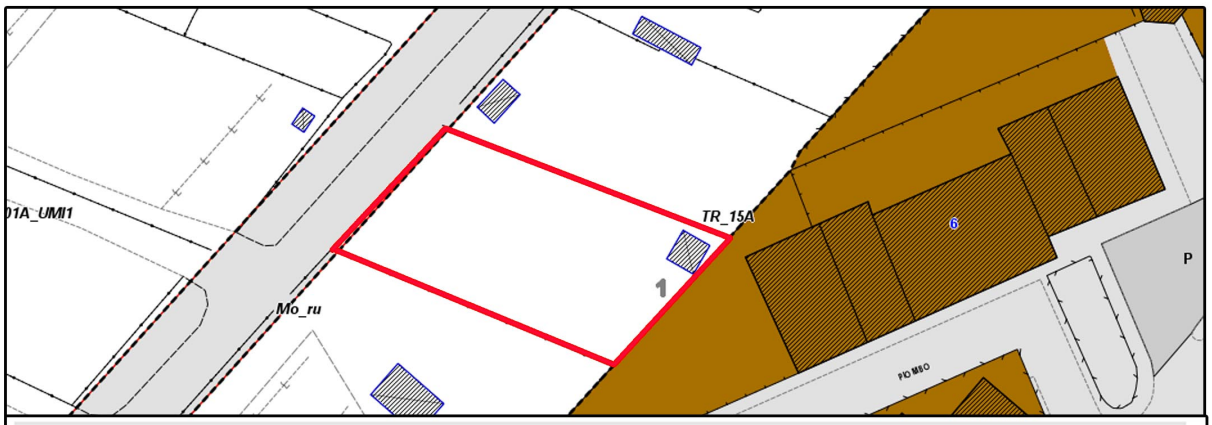


Estratto di mappa catastale – scala 1:1.500



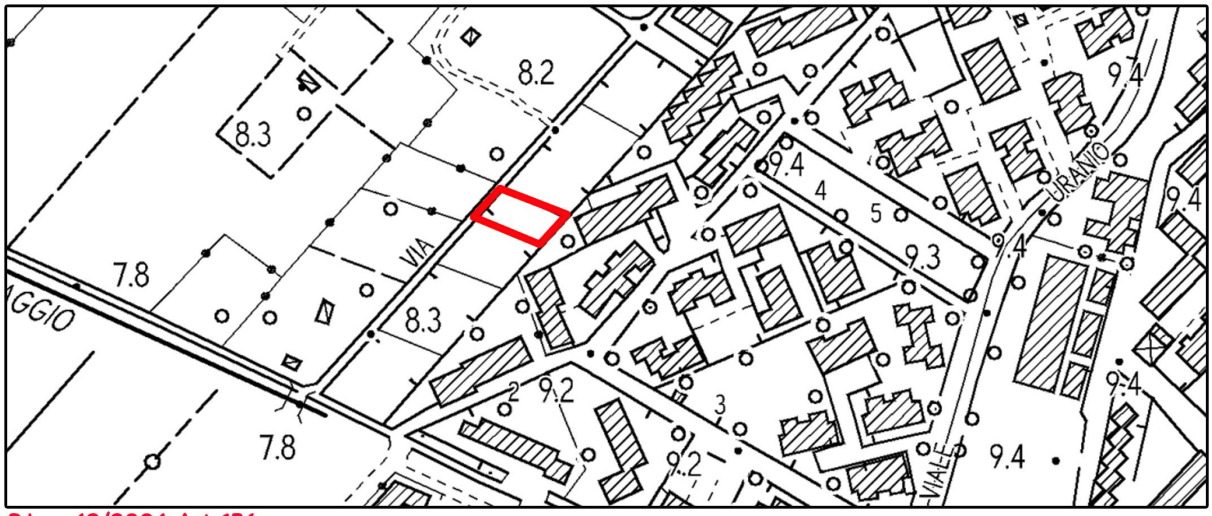
C.T.R. Regione Toscana – scala 1:1.500

Estratti Cartografici



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Ambiti strategici di sviluppo del territorio	Aree di trasformazione: TR - TRb - TRp - TRpr - TRprg - TRprgv - TRs - TRv
Schede normative e di indirizzo progettuale	Scheda TR_15A

Regolamento Urbanistico Comune di Grosseto – Tav. PR02_Disciplina degli insediamenti

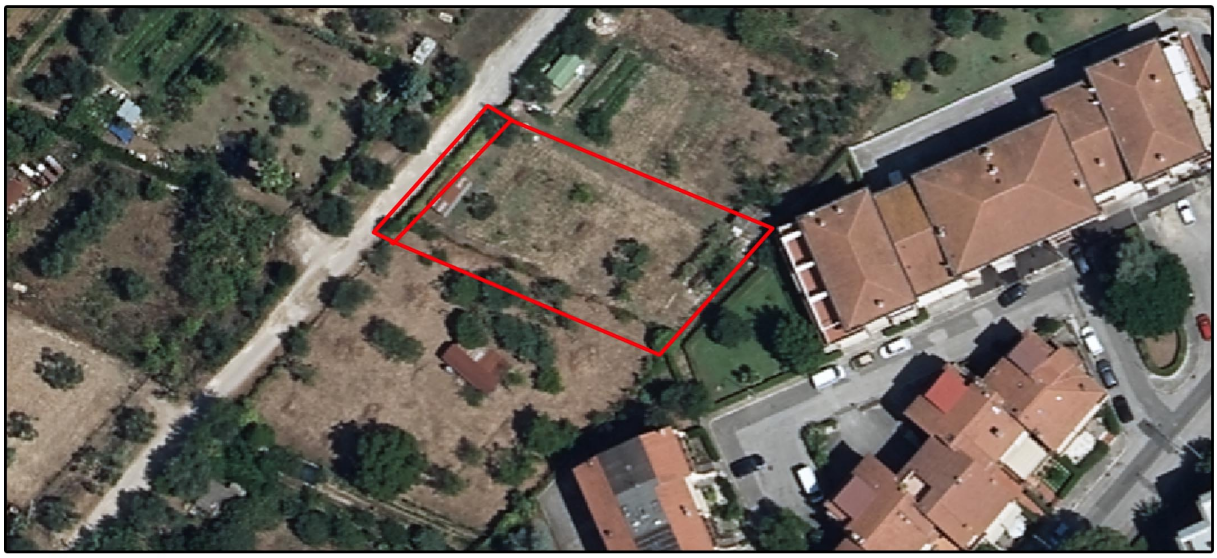


D.Lgs. 42/2004, Art. 136

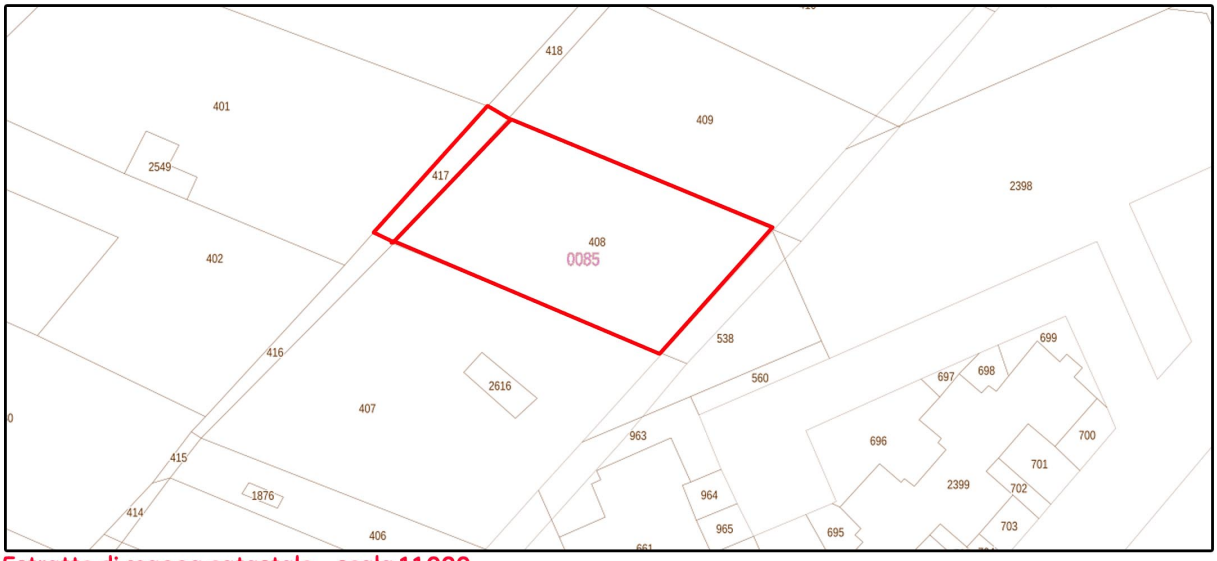
D.Lgs. 42/2004, Art. 142

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 15

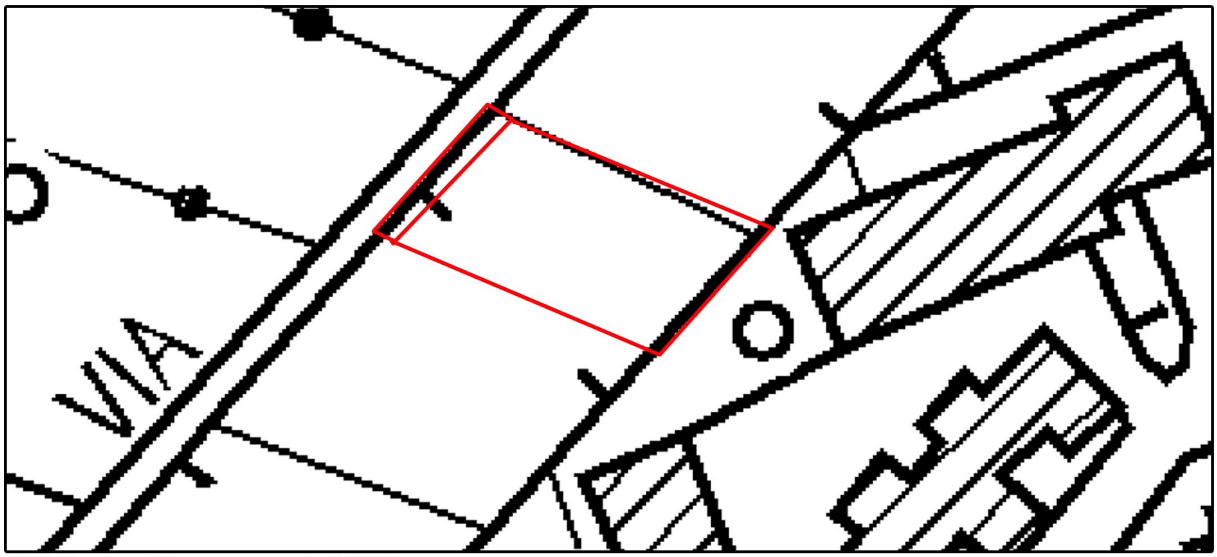
Inquadramento Immobili



Ortofoto – scala 1:1.000

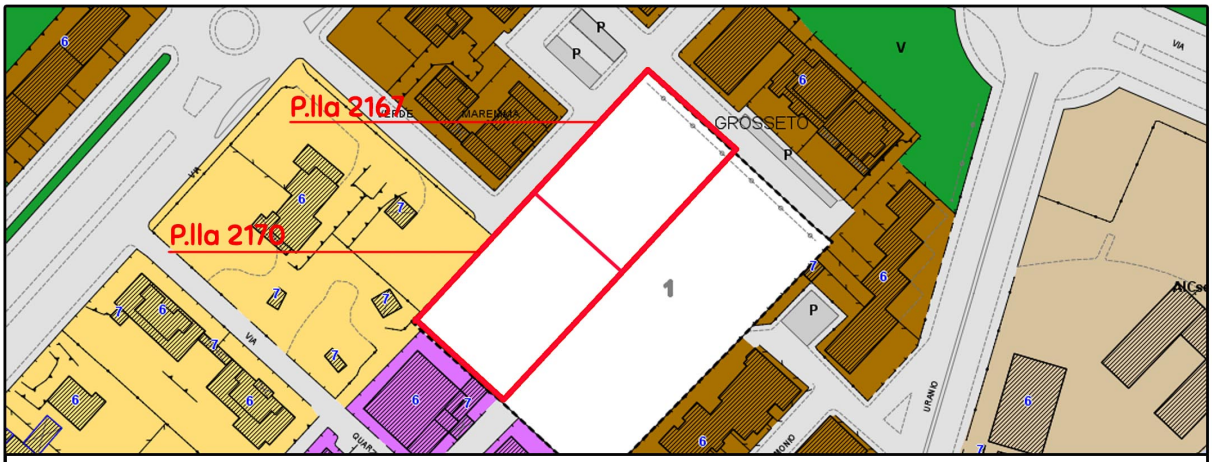


Estratto di mappa catastale – scala 1:1.000



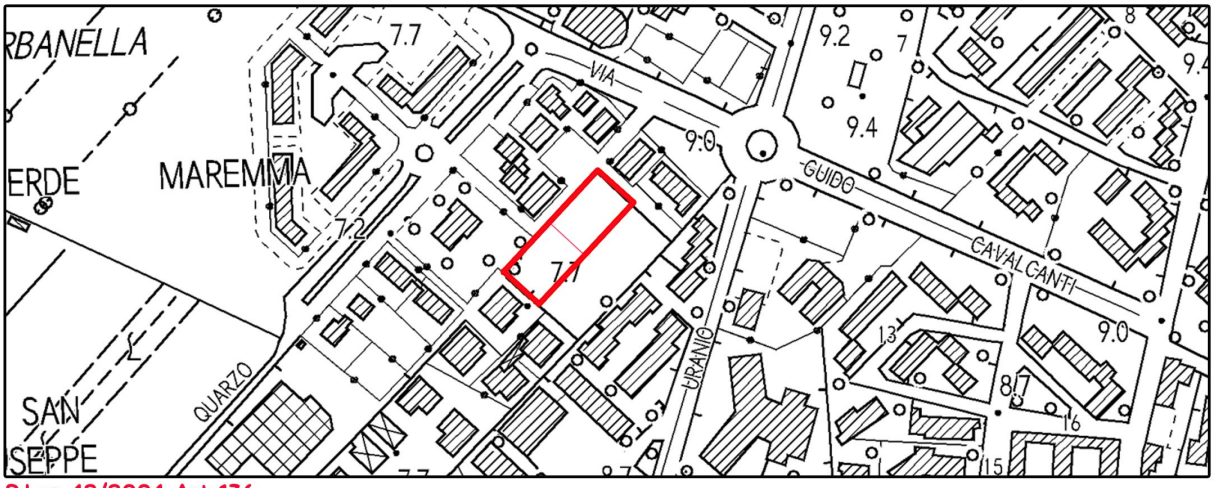
C.T.R. Regione Toscana – scala 1:1.000

Estratti Cartografici



NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA	
UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari)	Grosseto
Perimetri	Limite del centro abitato di Grosseto
Ambiti strategici di sviluppo del territorio	Aree di trasformazione: TR - TRb - TRp - TRpr - TRprg - TRprgv - TRs - TRv
Schede normative e di indirizzo progettuale	Scheda TRprg 04A

Regolamento Urbanistico Comune Grosseto – Tav. PR02_Disciplina degli insediamenti



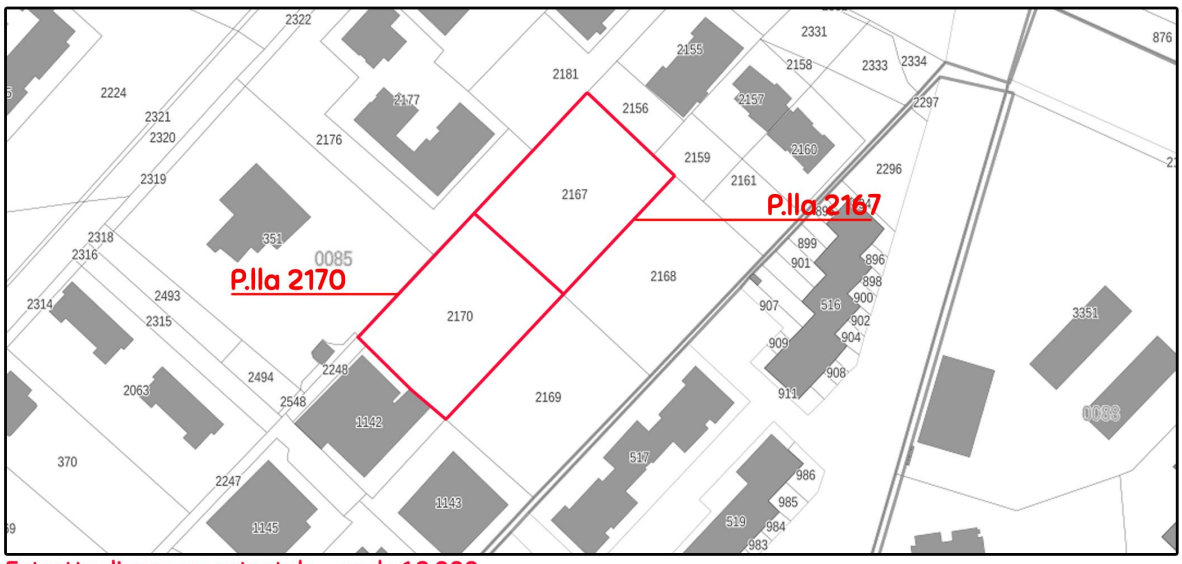
D.Lgs. 42/2004, Art. 136

D.Lgs. 42/2004, Art. 142

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 16

Inquadramento

Ortofoto – scala 1:2.000



Estratto di mappa catastale – scala 1:2.000

C.T.R. Regione Toscana – scala 1:2.000

Comune di Grosseto
Settore Servizi alle Imprese ed al Territorio – Servizio Supporto Amministrativo - SUE
V.le Sonnino, n° 50 – 58100 Grosseto - Tel. 0564/488616
PeC: comune.grosseto@postacert.toscana.it
sito internet https://new.comune.grosseto.it/web

Grosseto, 13/06/2024

Egr. **Ing. Paolo Grandinetti**
via PeC

COMUNE DI GROSSETO
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0083607/2024 del 13/06/2024
Firmatario: MARIA LUISA RABAI

Oggetto: **Richiesta di visura pratiche edilizie (prot. 48097 del 04/04/2022, prot. 48346 del 04/04/2022 e prot. 52833 del 13/04/2022) - Trasmissione Elenco pratiche Immobiliare Sant'Egidio -**

Con riferimento al pregresso scambio epistolare ed alle nostre note prot. 52711 del 12/04/2022 e prot. 53606 del 14/04/2022 nonchè ai recenti colloqui per le vie brevi, in allegato alla presente si trasmette l'elenco delle pratiche edilizie intestate ad "Immobiliare Sant'Egidio" presenti sul gestionale in dotazione a questo Sportello Unico.

Cordialmente,

L'Istruttore Amministrativo
Maria Luisa Rabai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli art. 20 e 21 D.Lgs. n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Numero istanza	richiedente	Tipologia istanza	Data presentazione	Numero protocollo	localizzazione	Descrizione lavori	comune
1824/2009/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	03/09/2009	115506	VLE DELLA PACE 10	Modifiche interne	GROSSETO
230/2009/AA/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Abitabilita'/Agibilita'	23/07/2009	101700	VLE DELLA PACE 10	Ristrutturazione Edilizia - P.E. 08/951 - 08/2557 -	GROSSETO
2557/2008/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	20/11/2008	145816	VLE DELLA PACE 10	Variante alla P.E.08/951	GROSSETO
105/2008/DC/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Deposito Certificazion	16/10/2008	127599	VLE DELLA PACE 10	DEPOSITO PROGETTO IMPIANTO TERMICO LEGGE 10/91 (P.E. 08/951)	GROSSETO
951/2008/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	29/04/2008	53388	VLE DELLA PACE 10	Ristrutturazione per cambio d'uso	GROSSETO
215/2008/PE/STORICO	UTENTE FITTIZIO	Pratica Edilizia	28/01/2008	12125	VLE DELLA PACE 10	Ristrutturazione senza opere	GROSSETO
178/2008/PE/STORICO	UTENTE FITTIZIO	Pratica Edilizia	24/01/2008	11062	VLE DELLA PACE 10	Frazionamento u.i.	GROSSETO
8/2007/AA/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Abitabilita'/Agibilita'	10/01/2007	3209	VIA ROVERETO 10	Ristrutturazione per frazionamento di unità imm.re (P.E. 06/819-06/2432)	GROSSETO
2432/2006/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	21/09/2006	106590	VIA ROVERETO 10	VariaNTE ALLA p.e.06/819	GROSSETO
173/2006/AA/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Abitabilita'/Agibilita'	01/06/2006	67279	VIA XXIV MAGGIO 0	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA P.E. 03/2214 - 05/3097 (RESIDENZIALE)	GROSSETO
85/2006/AA/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Abitabilita'/Agibilita'	30/03/2006	39923	VIA D'OLANDA 15	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA P.E. 04/2052 - 05/3082	GROSSETO
3097/2005/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	24/11/2005	134258	VIA XXIV MAGGIO 0	Demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso abitativo Variante	GROSSETO
3082/2005/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	22/11/2005	133189	VIA D'OLANDA 15	Variante alla P.E. 04/2052	GROSSETO

123/2004/AE/STORICO	UTENTE FITTIZIO	Abusi Edilizi	14/10/2004	112340	VIA DELL'AZZURRITE 5	Abusi: parziale chiusura del terrazzo coperto al piano deposito occasionale, con grigliato in legno e plexiglass.	GROSSETO
2254/2004/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	06/08/2004	87845	VLE URANIO 0	Variante alla P.E. 2002/2426	GROSSETO
2052/2004/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	16/07/2004	80313	VIA D'OLANDA 15	Progetto di ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale	GROSSETO
1843/2004/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	25/06/2004	71695	VLE URANIO 0	Variante alla P.E. 02/1563	GROSSETO
2214/2003/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	05/08/2003	79853	VIA XXIV MAGGIO 0	Parziale demolizione e ricostruzione di fabbricato	GROSSETO
2426/2002/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	24/09/2002	94989	VIA G.CAVALCANTI 0	Costruzione di una villa trifamiliare	GROSSETO
1563/2002/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	10/06/2002	58396	VLE URANIO 0	Progetto di fabbricato per civile abitazione	GROSSETO
389/2002/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	12/02/2002	14924		Fabbricato di civile abitazione (11 Appartamenti) loc. Barbanella - Verde Maremma	GROSSETO
388/2002/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	12/02/2002	14917		Costruzione di una villa trifamiliare- Verde maremma	GROSSETO

345/2000/AA/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Abitabilita'/Agibilita'	28/12/2000	130963	VIA FIRENZE 15/17	LAVORI DI AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE (6 APP.TI) P.E. 98/2363 (00/368)	GROSSETO
223/2000/AA/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Abitabilita'/Agibilita'	26/07/2000	75904	VLE L.XIMENES 34/35-36	RISTRUTTURAZIONE INTERNA ED ESTERNA DI UN FABBRICATO P.E. 98/1943 (P.E. 00/1164)	GROSSETO
1164/2000/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	12/05/2000	48330	VLE L.XIMENES 0	Variante alla 98/1164 Variante alla 98/1943	GROSSETO
368/2000/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	14/02/2000	14101	VIA PIAVE 23	Ampliamento di edificio per civile abitazione variante alla 98/2363	GROSSETO
2363/1998/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	30/10/1998	103870	VIA PIAVE 23//25	AMPLIAMENTO DI EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE	GROSSETO
1943/1998/PE/STORICO	IMMOBILIARE S.EGIDIO S.R.L.	Pratica Edilizia	11/09/1998	87755	VLE L.XIMENES 34//36	RISTRUTTURAZIONE INTERNA ED ESTERNA DI UN FABBRICATO	GROSSETO

Comune di Grosseto

Giunta Comunale

Deliberazione n.ro **307** adottata nella seduta del **17/09/2013**

Oggetto : **SERVIZIO TRIBUTI - Approvazione della tabella dei valori minimi delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2013.**

Il 17/09/2013 alle ore 14:30 in Grosseto, nella Sede Comunale, previa convocazione, si e' riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti

Nominativo	In qualita' di
BONIFAZI EMILIO	*Sindaco*
BORGHI PAOLO	*ViceSindaco*
CECCARELLI LUCA	*Assessore*
CERCIELLO EMANUEL	*Assessore*
MONACI GIUSEPPE	*Assessore*
STELLINI GIOVANNA	*Assessore*
TEI GIANCARLO	*Assessore*

Risultano assenti

Nominativo	In qualita' di
CAROSI ARSENIO	*Assessore*

Essendo legale l'adunanza assume la Presidenza il Sindaco Emilio Bonifazi. Assiste il Segretario Generale Mario Venanzi.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 concernente il "*Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421*", con il quale è stata istituita l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) a decorrere dall'anno 1993;

vista la Legge 22 dicembre 2011 n. 214 concernente le "*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.*" con la quale è stata istituita l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a decorrere dall'anno 2012, la cui disciplina normativa in tema di aree edificabili rimane regolata dallo stesso D.Lgs.504/1992;

tenuto presente che, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D. Lgs. n. 504/92, presupposto dell'imposta è, fra l'altro, il possesso di aree fabbricabili e che per esse, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del medesimo D. Lgs. n. 504/92, la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo ad una serie di parametri di ordine tecnico e richiamati di seguito nel dettaglio:
- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

rilevato che l'art. 59, comma 1 lett. g), del D. Lgs. n. 446/97 prevede la potestà dei comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine di limitare controlli ed accertamenti dell'Imposta;

dato atto che il valore venale determinato dal Comune costituisce una autolimitazione unilaterale del potere di accertamento, in quanto il soggetto passivo che spontaneamente dichiari e provveda al versamento dell'imposta calcolata su una base imponibile in linea ai valori pubblicati, esclude la potestà di accertamento da parte della stessa Amministrazione Comunale *(Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, Sentenza 03/12/2010, n. 24573);*

atteso che i valori definiti ai sensi della normativa sopra richiamata hanno anche una funzione di ausilio per il contribuente nell'individuazione della base imponibile per il calcolo dell'imposta e nel conseguimento dell'obiettivo di ridurre il sorgere di contenzioso tra il contribuente e l'Amministrazione Comunale;

tenuto conto che, ove il soggetto passivo non dichiari una base imponibile in linea con i valori stabiliti dal Comune di Grosseto, è facoltà dello stesso Ente procedere a stima diretta ed accertare importi anche superiori, purché, con adeguata motivazione, vengano rappresentate le ragioni che hanno indotto alla mancata applicazione del minimo tabellare; allo stesso modo, i contribuenti che dovessero ritenere eccessivo il valore accertato dal Comune di Grosseto potranno sempre dimostrare, attraverso l'istituto dell'accertamento con adesione ovvero in sede di contenzioso tributario, la sussistenza di circostanze di fatto o di diritto che conducano ad una minore valutazione economica dell'area edificabile;

viste le deliberazioni del Consiglio Comunale n.72 del 28/03/2011 e n. 77 del 30/03/2011, con le quali il Comune di Grosseto ha adottato il nuovo Regolamento Urbanistico Comunale;

vista la delibera del Consiglio Comunale n.48 del 27/05/2013, con le quali il Comune di Grosseto ha approvato e parzialmente adottato le opportune integrazioni al nuovo Regolamento Urbanistico Comunale con l'esame e le controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito

Visto il Dirigente del Servizio Visto il Dirigente del Servizio Finanziario

dell'adozione, le cui modifiche sono state assentite dal Consiglio Comunale con delibera n. 1 del 15.01.2013;

visto l'art. 36, comma 2, del D. L. n. 223 del 04/07/2006 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 04/08/2006) che, testualmente, stabilisce che: "... *un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, adottato dal comune indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo...* ";

visto l'art. 31, comma 20, della Legge n. 289/2002 che, testualmente, recita: "*I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente*";

viste le lettere raccomandate del 25.10.2011 prot.118318 aventi ad oggetto: "*Regolamento Urbanistico – Informativa sulle Aree edificabili*" con le quali il Servizio Tributi ha comunicato presso i contribuenti interessati l'intervenuta edificabilità delle aree loro intestate a seguito dell'adozione del Regolamento Urbanistico Comunale, con l'invio di un allegato planimetrico catastale-urbanistico illustrativo dell'intervento edificatorio previsto dalla pianificazione comunale, con l'indicazione del valore di riferimento attribuito dall'Amministrazione ed utilizzabile dal contribuente per il calcolo dell'imposta;

ritenuto opportuno, in conformità alle disposizioni normative di cui sopra, provvedere ad una nuova e puntuale informativa presso i soggetti passivi d'imposta, sia per comunicare l'intervenuta edificabilità legale delle aree in precedenza adottate, sia per informare sulle attribuzioni di potenzialità edificatoria assegnate alle nuove aree edificabili adottate dal Regolamento Urbanistico Comunale, con l'indicazione del valore da assumere a titolo di base imponibile;

atteso che, per adempiere a quanto sopra riportato, risulta necessario adottare un criterio di calcolo estimativo ai fini della determinazione della base imponibile per il calcolo dell'imposta comunale sugli immobili quanto più derivante da elaborazioni concretamente condivisibili e fondate su criteri pacifici e consolidati oltre che ratificati dalla giurisprudenza di merito;

dato atto che, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, la base imponibile deve corrispondere con il valore venale del terreno e, constatata l'impraticabilità oggettiva di reperire direttamente sul libero mercato i prezzi di vendita delle varie tipologie di suoli edificabili, in analogia con gli attuali indirizzi giurisprudenziali, è stato individuato quale aspetto economico di riferimento per i casi di specie, quello del più probabile "valore di trasformazione";

constatato che il procedimento estimativo incentrato sul valore di trasformazione trova la sua logica spiegazione nel considerare l'area edificabile come un bene di produzione, inteso quale bene economico suscettibile di cambiamento, dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la relativa trasformazione;

visto l'elaborato tecnico PER _01 "*Definizione del sistema perequativo e del Regolamento Urbanistico*", quale allegato del Regolamento Urbanistico adottato con le citate deliberazioni del Consiglio Comunale n. 72 del 28/03/2011 e n. 77 del 30/03/2011, ed approvato con la deliberazione n.48 del 27.05.2013, in cui sono stati elaborati prospetti esemplificativi di determinazione di valori di aree edificabili in relazione ai nuovi criteri di pianificazione urbanistica e in applicazione del principio perequativo, che illustra il procedimento operativo di indagine e reperimento di valori sul mercato immobiliare, con la successiva elaborazione

Il Direttore del Servizio Finanziario

Il Direttore del Servizio

analitica, del criterio estimativo basato sulla ricerca del più probabile valore di trasformazione, secondo i principi sopra richiamati;

ritenuto opportuno, in coerenza con una volontà già manifestata dal Consiglio Comunale, adottare un analogo metodo operativo per la determinazione dei valori delle aree ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.);

considerato, pertanto, che il Servizio Tributi del Comune di Grosseto ha provveduto ad un nuovo e completo esame delle singole schede normative di Regolamento Urbanistico, sia per gli interventi edificatori definitivamente approvati, sia per quelli oggetto di nuova adozione, valutandone la corrispondente potenzialità edificatoria connessa con le relative modalità di realizzazione, con la verifica delle singole posizioni tributarie dei proprietari e predisponendo a loro favore indicazioni planimetriche con il valore di mercato riferito all'area edificabile corrispondente;

vista la deliberazione di Consiglio Comunale n.97 del 31.08.2011 avente ad oggetto: "*Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle aree edificabili ai fini I.C.I. e approvazione della tabella valevole per l'anno 2011*", che al punto n.6 del dispositivo, prevede: "*Di dare atto, infine, che, secondo quanto stabilito dall'art.59, comma1 lett. g), del D. Lgs. n. 446/97 fermo restando i criteri di determinazione come sopra rappresentati, i valori approvati con il presente atto potranno essere oggetto di revisione periodica in termini percentuali con riferimento all'andamento del mercato immobiliare, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.*";

preso atto, delle disposizioni indicate dal Consiglio Comunale, in applicazione dei criteri in precedenza richiamati, il Servizio Tributi ha elaborato la tabella dei valori delle aree edificabili per l'anno 2013, convenzionalmente denominata "Tabella 2013", che riporta in elenco i valori unitari di riferimento derivanti dalle singole schede di calcolo riferite alle aree oggetto di trasformazione urbanistica ed interessate dall'applicazione del tributo, utilizzando gli stessi parametri di ordine economico per la definizione della "Tabella 2011" apportando ai valori finali una riduzione del 10% in ragione delle attuali fluttuazioni del mercato immobiliare;

richiamate le note pronunce della Suprema Corte in tema di criteri estimativi da adottare ai fini della determinazione del valore venale di aree edificabili: Corte di Cassazione, Sezione I, Civile del 29.08.2002 – n.12651, la quale statuisce che: "... *nell'impossibilità di ricorrere a criteri comparativi o di capitalizzazione, è lecito il ricorso al criterio basato sul valore di trasformazione.*", e Corte di Cassazione, Sezione I, Civile del 27.09.2002 – n.14020, che, testualmente, recita: "... *premesso il carattere insindacabile della scelta tra i sistemi di valutazione comparativi e sistemi analitici* (Cass. 01.09.1999 n.9207) *per la valutazione di edifici, attesa la difficile reperibilità di elementi di raffronto veramente omogenei, al pari delle aree, il metodo analitico-ricostruttivo s'impone come l'unico attendibile.*";

visto il vigente "*Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria*" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 27.09.2012, in riferimento all'art. 5, "*Base imponibile*";

preso atto che il presente atto deliberativo non comporta obbligazioni per l'Ente, impegni di spesa o diminuzioni di entrate;

ritenuto, altresì, opportuno rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, constatata l'urgenza di fornire ai contribuenti interessati una indicazione di merito circa gli utili strumenti che il Comune di

Il Direttore del Servizio Finanziario

Il Direttore del Servizio

Grosseto intende adottare ai fini della quantificazione dell'I.M.U., con il primario obiettivo di limitare, così, l'insorgenza del contenzioso;

visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in allegato;

DELIBERA

1. Per tutto quanto in premessa riportato, di approvare, ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), la tabella dei valori delle aree edificabili per l'anno 2013, convenzionalmente denominata "Tabella 2013" (Allegato A), comprendente l'elenco dei valori attribuiti ad ogni singola area soggetta all'imposizione tributaria dell'I.M.U., con la relativa "Nota esplicativa" (Allegato B) del sistema di determinazione dei valori, in applicazione della metodologia estimativa contenuta negli elaborati tecnici già adottati dal Consiglio Comunale con le deliberazioni n. 72 del 28/03/2011 e n. 77 del 30/03/2011, e approvati con la deliberazione n. 48 del 27.05.2013, costituenti il Regolamento Urbanistico Comunale.

2. Di dare atto che i valori individuati nell'Allegato "A" ed approvati con il presente atto sono utilizzabili esclusivamente ai fini della determinazione dell'I.M.U. e non possono essere considerati fonte di determinazione di altri valori economici inerenti procedimenti amministrativi di natura urbanistica o di altra fattispecie.

3. Di dare mandato al Dirigente del Servizio Tributi, ai sensi dell'art. 31, comma 20, della Legge n. 289/2002, di provvedere alla comunicazione, mediante raccomandata A.R., ai soggetti passivi d'imposta della intervenuta edificabilità dei terreni di loro godimento e/o disponibilità, in attuazione di quanto sopra stabilito con le indicazioni necessarie per poter ottemperare al pagamento della relativa imposta.

4. Di dare, altresì, mandato al Servizio Tributi, nel caso in cui le "Osservazioni al R.U." e la sua conseguente e definitiva approvazione, producano un diverso assetto del territorio con la previsione di nuove aree o modifiche a quelle già determinate, di procedere in automatico al ricalcolo dei nuovi valori applicando gli stessi criteri estimativi adottati per quelli allegati al presente atto, senza il necessario riesame ed approvazione degli stessi da parte di questo Consiglio Comunale.

5. Di dare atto che, qualora, da documenti ufficiali quali atti notarili, accertamenti da parte del Ministero delle Finanze, dichiarazioni dei contribuenti ed altri di similare specie il valore dell'area fabbricabile risultasse superiore a quello indicato nella tabella Allegato "A", il Funzionario Responsabile dell'I.M.U. potrà, in deroga al presente documento, emettere avvisi di accertamento per un valore maggiore rispetto a quello minimo risultante nella tabella suddetta.

6. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Il Direttore del Servizio Finanziario

Il Direttore del Servizio

 Deliberazione G.C. n. 307/2013

SERVIZIO PROPONENTE: **TRIBUTI**

PARERI ISTRUTTORI

Oggetto: **APPROVAZIONE DELLA TABELLA DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. PER L'ANNO 2013.**

ATTO SENZA RILEVANZA CONTABILE

Visto per la regolarità del procedimento ai sensi degli artt.5 e 6 della Legge n.241/2000 e art. 17 del Regolamento di Organizzazione

Il Responsabile del Procedimento

lì, **Dr. Mario Venanzi**

Parere di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

Il Dirigente del Settore
Dr. Mario Venanzi

lì

Parere **CONTRARIO**

Li, **Il Direttore del Servizio**

Parere di regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs. n. 267/2000

Parere **FAVOREVOLE**

Li, 16/09/2013

Il Dirigente del Servizio Finanziario
Dr. Nazario Festeggiato

Parere **CONTRARIO**

Li, _____

Il Dirigente del Servizio Finanziario
Dr. Nazario Festeggiato

 deliberazione G.C. n. 307 / 2013

Il Sindaco pone in votazione la presente proposta di deliberazione che viene approvata all'unanimità.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Dr. Emilio Bonifazi

Il Segretario Generale
Dr. Mario Venanzi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 D.Lgs. 267/2000)

La presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio, di cui alla Legge 18/06/2009 n. 69, per quindici giorni consecutivi.

Grosseto, lì 23/9/2013

Il Segretario Generale
Dr. Mario Venanzi

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

- ■ E' esecutiva trascorso il decimo giorno dalla sua pubblicazione, senza reclami, all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 267/2000.
- ☒ E' eseguibile dalla data della sua adozione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Grosseto, lì 23/9/2013

Il Segretario Generale
Dr. Mario Venanzi

Comune di Grosseto
Servizio Tributi

All. Del. G.C. n° 307 del 17/9/2013
Il Segretario Generale

Determinazione dei valori venali minimi di riferimento ai fini I.M.U. per le aree edificabili

TABELLA 2013

Allegato "A" alla deliberazione di Giunta Comunale n. del

Recupero degli assetti insediativi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
RC 01Cb - Il Cristo, coop. San Rocco, Marina di Grosseto	535,51
RC 01Cc - Il Cristo, Grottaione, Marina di Grosseto	176,01
RC 01H - Mosconcino, Roselle	28,16
RC 02Ab - via Orcagna, Grosseto	193,45
RC 02Ad - via Orcagna, Grosseto	189,22
RC 02H - Terme di Roselle	62,76
RC 02TA - Fornace	1,45
RC 03A - ferrovia, Grosseto	214,13
RC 03TA - Osservatorio Roselle	16,96
RC 04H - Il Tordaio, Roselle	51,55
RC 04TA – podere Spadino	33,25
RCp 02A – piazza stazione	79,17

Recuperi previsti dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
RCprg 01TA - svincolo Aurelia – Senese	10,00
RCprg 02TA - Rugginosa vecchia	25,00
RCprg 03TA - strada Spadino	13,80
RCprg 04TA - Cava Terrazzieri	9,09
RCprg 05A - via Aurelia Nord	48,64
RCprg 02A - Ex Foro Boario	349,94
RCv 01TA - Il Terzo	6,26

Riqualificazione/Ripristino degli assetti insediativi /ambientali

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
RQ 01D - viale Tirreno, Principina a Mare	11,53
RQ 02TA - Parco di pietra	3,21
RPa 04TA - Le Barbarute	29,82

Trasformazione degli assetti insediativi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TR 01A - zona serenissima, Grosseto	43,31
TR 01D - via del Delfino, Principina a mare	114,40
TR 01E - via Costituzione, Rispescia	70,53
TR 01F - via del Bersagliere, Alberese	64,49
TR 01G - via del Peruzzo, Istia d'Ombrone	55,13
TR 01H - via del Molino Vecchio, Roselle	44,10
TR 01I - via Grossetana,Batignano	35,09
TR01L - via Concialini,Braccagni	18,27
TR 01TA - Canova	7,29
TR 02A - Sterpeto	51,48
TR 02B - via del Tombolo, Marina di Grosseto	325,82
TR 02D - rio grande, Principina a mare	349,42
TR 02F - via del Fante, Alberese	241,99
TR 02G - Casalecci	57,55
TR 02H - via degli Etruschi, Roselle	43,07
TR 02TA - Casotto Pescatori	5,61
TR 03A - Misericordia	156,50
TR 03B - Dirudino, Marina di Grosseto	84,47
TR 03H - via degli Aiali, Roselle	19,80
TR03TA - quattro strade, marina di Grosseto	669,88
TR 04A - Crespi	27,66
TR 04B - via Montreuil, Marina di Grosseto	237,10
TR 04TA - Poggione	2,92
TR 05A - via Alberto Sordi	61,23
TR 05TA - Serrata Lunga	32,92
TR 06A - strada Trappola	7,04
TR 06TA - Aiali	9,66
TR 07A - Casalone	52,71
TR 08A - Pizzetti	54,31
TR 09A - Sugherella1	75,50
TR 010A - Sugherella2	64,35
TR 011A - Poggione	51,48
TR 012A - Serenissima, via senese	58,86
TR 013A - via Alfredo Catalani	131,61
TR 014A - Sacro Cuore	109,07
TR 015A - traversa via aurelia	33,60

Trasformazione degli assetti insediativi produttivi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TRpr 01A - Svincolo Grosseto Nord	6,94
TRpr 01L - P.I.P. Braccagni	35,05
TRpr 02A - Poggetti fattoria	46,84
TRpr 03A - Poggetti ferrovia	22,35
TRpr 03L - Grottanelli	61,60

Trasformazioni previste dal previgente P.R.G. degli assetti insediativi

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TRprg 01A - Sterpeto	1,95
TRprg 01TA - Principina Terra	61,67
TRprg 02A - cimitero degli animali	5,17
TRprg 02TA - Poggetti vecchi	14,81
TRprg 03A - via Aurelia Nord	284,51
TRprg 04A - Verde Maremma	75,47
TRprgv01A - Ex Foro Boario	246,12
TRpr prg_01A - S.T.U.	38,29

Trasformazione degli assetti insediativi destinati a standard

Denominazione dell' intervento edificatorio	Valore euro/mq.
TRs 01B - Porto Marina di Grosseto	30,13
TRs 01TA - Principina a terra	36,47
TRs 03TA - strada della Trappola	3,59
TRs 04TA - ex germani	6,38
TRs 05TA - Rispescia	4,57
TRs 06TA - Alberese, sosta camper	11,92
TRs 07A - via Canada	18,92
TRs 07TA - Pingrossino, Marina di Grosseto	4,08
TRs 08TA - parco archeologico, Roselle	3,57
TRs 09TA - Il Cristo, parcheggio	15,86
TRs 10A - via Sordi	50,04
TRs 10TA - Nomadelfia	14,47
TRs 11A - via Kennedy	39,21
TRs 11TA - Nomadelfia	17,15
TRs 12A - Verde Maremma	75,51
TRs 12TA - Nomadelfia	29,63
TRs 13A - parco di via Giotto	75,50
Trs 13TA - Sfociatore Poggio Forte	10,88
TRs 19A - Sacro Cuore	17,40

A.L. Del.G.C. n° 307 del 17/9/2013
Il Segretario Generale

Comune di Grosseto
Servizio Tributi

Nota esplicativa in allegato alla "Tabella 2013" per la determinazione dei valori venali minimi di riferimento ai fini I.M.U. per la aree edificabili.

Allegato "B" di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. del

La nota esplicativa rappresenta, a scopo puramente dimostrativo, il procedimento operativo adottato dall'Amministrazione Comunale per la determinazione dei singoli valori venali unitari delle aree edificabili che saranno assunti a titolo di base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili.

Il Servizio Tributi del Comune di Grosseto ha provveduto all'esame di ogni singola scheda normativa del Regolamento Urbanistico di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.43 del 27.05.2013, valutando la corrispondente potenzialità edificatoria degli interventi previsti e la conseguente assoggettabilità all'imposta comunale dei terreni interessati, verificando le singole posizioni tributarie dei proprietari e predisponendo a loro favore indicazioni planimetriche con il valore di mercato riferito all'area edificabile corrispondente.

Constatata l'impraticabilità oggettiva di reperire direttamente sul libero mercato i prezzi di vendita delle varie tipologie di suoli edificabili, in analogia con gli attuali indirizzi giurisprudenziali, è stato individuato quale aspetto economico di riferimento per i casi di specie, quello del più probabile valore di trasformazione, che considera l'area edificabile come un bene di produzione, inteso quale entità economica suscettibile di cambiamento, derivante dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la relativa trasformazione.

Il procedimento estimale può ipotizzarsi scindibile in due macro fasi, la prima tesa ad individuare il valore immobiliare del prodotto edilizio finito e la seconda che prende in considerazione costi tecnici, oneri amministrativi, spese generali, oneri finanziari, imposte e profitti, per cui dalla differenza delle due entità scaturisce il valore economico del terreno edificabile, che è stato opportunamente scontato all'attualità.

Per gli interventi edificatori adottati, trattandosi di aree non prontamente edificabili in quanto realizzabili solo dopo uno stimabile intervallo di tempo, necessario tra l'altro per la relativa approvazione finale, è stato individuato un tempo di 5 anni definibile come "periodo di ragguaglio" affinché il proprietario abbia la disponibilità del diritto all'edificazione, riscontrando così una oggettiva correlazione al corrispondente valore economico di mercato dell'area edificabile.

Nel dettaglio, l'operazione valutativa viene avviata attraverso l'esame delle singole schede normative allegate al Regolamento Urbanistico, per definirne la relativa potenzialità edificatoria ove tale facoltà risulti soggetta all'applicazione dell'imposta , elaborando i dati reperiti dalle previsioni urbanistiche nel prospetto analitico seguente, quale applicazione illustrativa del criterio del "valore di trasformazione" da cui scaturisce il valore unitario attribuito ad ogni singolo intervento edificatorio.

A tale scopo, e per reperire le ulteriori informazioni necessarie per una indagine più completa ed approfondita della metodologia applicata dal Servizio Tributi per la definizione di tali valori, si rimanda alla consultazione dell'elaborato tecnico PER_01 "*Definizione del sistema perequativo e del Regolamento Urbanistico*" allegato al R.U.C. approvato, che nel dettaglio fornisce le indicazioni sulla tipologia delle operazioni condotte a fini della raccolta dei parametri economici utilizzati.

Il Dirigente
dott. Mario Venanzi

AREA DI TRASFORMAZIONE TR_01A - SERENISSIMA*

*Alle presenti aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 104 delle N.T.A.

Residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettivo, impianti sportivi, nuova sede dell'Amministrazione Provinciale, impianto di distribuzione carburanti, area sosta camper

ANALISI DEI DATI DI BASE

Dati urbanistici	Superficie territoriale	mq	800.600
	Indice di Utilizzazione territoriale	%	0,12
	Superficie complessiva costruibile	S.U.L. mq	96.072
	Superficie di cessione: 60% S.t.	mq	480.360
	Superficie fondiaria: 40% S.t.	mq	320.240
	Abitanti insediabili virtuali	n.	2.234
	Altezza massima (Hmax)	ml	20,00

Descrizione

Margine urbano delimitato dalla Via Senese ad ovest, dall'ex canale Diversivo a sud, dalla via Serenissima a nord, caratterizzato dalla presenza di diversi servizi pubblici di valenza sovracomunale tra cui l'Ospedale della Misericordia, oltre i due insediamenti militari posti lungo la via Senese. L'area, nella quale perdurano usi agricoli, è interessata da significative previsioni di integrazione della rete viaria urbana.

Finalità

L'intervento persegue un obiettivo generale di riqualificazione urbanistica del contesto in cui si colloca, attraverso la riorganizzazione e la ridefinizione del limite urbano, al fine di ottenere una complessità di funzioni:

- residenziale;
- residenziale con finalità sociali;
- commerciale di vicinato;
- direzionale;
- commerciale per la media e la grande struttura di vendita;

inoltre:

- aree e impianti per lo sport e il tempo libero
- progetto pilota "fattoria urbana" microambiente rurale;
- realizzazione delle previsioni di integrazione della viabilità di accesso all'area con ampliamento della via Serenissima e attraversamento del canale Ex Diversivo con ponte carrabile;
- interventi di interesse pubblico inerenti le strutture dell'amministrazione pubblica provinciale;
- realizzazione di un albergo nei pressi dello svincolo Grosseto Est della Variante Aurelia;
- realizzazione di un'area sosta camper nei pressi dello svincolo Grosseto Est della Variante Aurelia ;
- realizzazione di un distributore carburanti nei pressi dello svincolo Grosseto Est della Variante Aurelia.

Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse

Lo sviluppo dell'area si riferisce all'indice di utilizzazione territoriale applicato alla superficie territoriale derivata graficamente su base C.T.R. in scala 1:2.000.

INTERVENTI DA REALIZZARSI IN AREA FONDIARIA:

Superficie utile lorda complessiva massima mq. 96.072 così suddivisa:

Sul per **edilizia residenziale mq. 82.072** (si applicano le disposizioni di cui all'art. 104 c. 4 e 5 nelle N.T.A.) di cui:

→ **60% per edilizia residenziale privata** a libero mercato comprensiva della quota minima del 10% per commercio di vicinato, pubblici esercizi e terziario;

→ **25% di edilizia residenziale sociale destinata alla cessione** a prezzi calmierati;

→ **10% di edilizia residenziale sociale destinata alla locazione** a prezzi di affitto concordati;

→ **5% edilizia residenziale sociale pubblica;**

Sul per **medie strutture di vendita** (n. 4 di cui n.3 per trasferimento x **mq. 1.000** cad.) mq. 4.000 (in deroga alle previsioni di cui all'art. 104 c. 4 e 5 nelle N.T.A., le presenti previsioni relative a n. 2 strutture troveranno attuazione nella Fase 2);

Sul per **grandi strutture di vendita** (n. 2 per trasferimento **x mq. 2.500** cad.) mq. 5.000 (in deroga alle previsioni di cui all'art. 104 c. 4 e 5 nelle N.T.A., le presenti previsioni relative a n. 1 struttura troveranno attuazione nella Fase 2);

Sul per **struttura turistico ricettiva alberghiera** (si applicano le disposizioni di cui all'art. 26 c. 3 nelle N.T.A.) mq. 4.500 x 1,35= mq. 6.075 pari a 202 posti letto teorici;

Sul di mq. 200 per funzioni di servizio ad una area scoperta **sosta camper** di mq.8.000;

Sul di mq. 300 per funzioni di servizio ad un **impianto di distribuzione carburanti;**

Standard privati secondo quanto prescritto nelle Norme tecniche di attuazione.

E' ammessa la monetizzazione di parte della Edilizia residenziale sociale

U.T.O.E. n.1 - Area di trasformazione degli assetti insediativi - TR_01A - serenissima

residenziale, direzionale, commerciale turistico ricettivo, impianti sportivi, nuova sede amministrazione provinciale, impianto distribuzione carburanti, area sosta camper

Valore post-trasformazione		ST	SUL	Valore unitario	Valore totale
Superficie territoriale mq.		800.600,00	96.072,00	Euro/mq	Euro
Residenziale (valore di rif.)		mq.	82.072,00		
	Residenziale libera	60%	49.243,20	€ 2.800,00	€ 137.880.960,00
	Residenziale sociale	40%	32.828,80	€ 2.380,00	€ 78.132.544,00
Direzionale		mq.	500,00	€ 2.800,00	€ 1.400.000,00
Commerciale media distribuzione		mq.	4.000,00	€ 2.800,00	€ 11.200.000,00
Commerciale grande distribuzione		mq.	5.000,00	€ 2.800,00	€ 14.000.000,00
Produttivo - Artigianale		mq.			€ -
Alberghiero		mq.	4.500,00	€ 1.820,00	€ 8.190.000,00
Totale SUL			96.072,00		€ 250.803.504,00

Costi della trasformazione			SUL	Costo di Costruzione	Cc U1	Cc U2	Cc Ccc	St	Of	Contributo di sostenibilità	Totale costi unitari	Totale Costi	P	(Vmf) Tot.Costi + P
			96.072,00	Euro/mq										
Residenziale		mq.	82.072,00											
	Residenziale libera	60%	49.243,20	€ 1.200,00	€ 80,00	€ 121,00	€ 96,00	€ 128,00	€ 97,50	€ 90,00	€ 1.812,50	€ 89.253.300,00		
	Residenziale sociale	40%	32.828,80	€ 1.150,00	€ 80,00	€ 121,00		€ 123,00	€ 88,44	€ 50,00	€ 1.612,44	€ 52.934.470,27		
Direzionale		mq.	500,00	€ 1.100,00	€ 80,00	€ 28,00	€ 88,00	€ 118,00	€ 84,84	€ 80,00	€ 1.578,84	€ 789.420,00		
Commerciale media distribuzione		mq.	4.000,00	€ 1.100,00	€ 80,00	€ 28,00	€ 88,00	€ 118,00	€ 84,84	€ 120,00	€ 1.618,84	€ 6.475.360,00		
Commerciale grande distribuzione		mq.	5.000,00	€ 1.100,00	€ 80,00	€ 28,00	€ 88,00	€ 118,00	€ 84,84	€ 150,00	€ 1.648,84	€ 8.244.200,00		
Produttivo - Artigianale		mq.		€ 700,00	€ 40,00	€ 4,00	€ 35,00	€ 74,00	€ 51,18	€ 40,00	€ 944,18	€ -		
Alberghiero		mq.	4.500,00	€ 1.200,00	€ 80,00	€ 28,00	€ 96,00	€ 128,00	€ 91,92	€ 35,00	€ 1.658,92	€ 7.465.140,00		
Totale SUL												**€ 165.161.890,27**	€ 25.080.350,40	**€ 190.242.240,67**

Saldo ricavi - costi (valore del terreno)	€ 60.561.263,33
(VA) Valore terreno posticipato 5 anni (r=3,25%)	**€ 51.611.279,33**
Incidenza area %	0,21
Valore unitario del terreno (€/mq di superf. territoriale)	€ 64,47
Incidenza area (€/mq di SUL di progetto)	€ 537,21

Il prospetto analitico sopra rappresentato rappresenta l'illustrazione schematizzata del modello analitico "valore di trasformazione" che trova la sua concreta applicazione nella elaborazione matematica indicata dalla dottrina dell'estimo nella seguente formula:

$$Va = \frac{Vmf - (Cc + Cc\text{-}U1 + Cc\text{-}U2 + Cc\text{-}ccc + St + Of + (Sc + Sg + Ia + Ip + Iarea) + Contr.\ Sost. + P)}{(1+r)^n}$$

dove:

Va = valore di mercato delle aree del comprensorio oggetto di stima;
Vmf = valore di mercato del prodotto edilizio finito realizzabile sulle aree, come prodotto delle superfici di riferimento per i prezzi unitari raccolti sul mercato;
ST = superficie territoriale (mq). È la superficie complessiva delle aree di cui al Titolo I della Parte III previste dal Regolamento Urbanistico, espressamente perimetrate negli elaborati cartografici PR_02 e PR_03, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per le urbanizzazioni individuate in sede di formazione del relativo Piano Attuativo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relativa di cui all'elaborato PR_06.
SUL = Superficie utile lorda (mq). È la somma della superficie di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni, vani scale;
Cc = costo di costruzione degli erigendi fabbricati, rilevabile nelle pubblicazioni di settore (es. Bollettino degli Architetti);
Cc-U1 = Oneri di urbanizzazione primaria (valore tabellare determinato dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento);
Cc-U2 = Oneri di urbanizzazione secondaria (valore tabellare determinato dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento);
Cc-Ccc = Contributo sul costo di costruzione (valore tabellare determinato dall'Amministrazione Comunale e fissato nella misura dell'8% del costo di costruzione);
St = spese tecniche calcolate come percentuale dei costi di realizzazione e degli oneri di urbanizzazione primaria e sono considerate pari al 10%;
Of= sono spese anch'esse considerate come una percentuale dei costi, ed assunte nella misura del 6%;
Sc = spese di commercializzazione;
Sg = spese generali ed imprevisti;
Ia = interessi attivi (da riportare con il segno meno);
Ip = interessi passivi ed altri oneri finanziari
Iarea = Interessi passivi sul costo dell'area;
Contributo di sostenibilità = onere a carico del soggetto attuatore,calcolato in quota fissa per le varie destinazioni funzionali (vedi scheda analitica), come porzione del vantaggio economico generato dalle scelte urbanistiche operate dall'Amministrazione Comunale attraverso il Regolamento Urbanistico, che crea un vantaggio economico collettivo nel reperimento di risorse economiche per la realizzazione di opere e servizi di pubblico e generale interesse.
P = profitto dell'imprenditore (assunto pari al 10%dei ricavi ritraibili dall'intervento edificatorio);
Fattore di sconto = $(1+r)^n$
r = saggio di sconto (3,25%);
n = tempo intercorrente dal momento della stima, alla disponibilità del diritto edificatorio (periodo di ragguaglio, 5 anni);

TRIBUNALE DI GROSSETO

Fallimento 11/2020 R.G.E.I.

Immobiliare Sant'Egidio (c.f. 01161140536)

Giudice del Fallimento: D.ssa Claudia Frosini

C.T.U. Ing. Paolo Grandinetti
Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

A.P.E. e Valutazione Impianti

di alcuni immobili posti nei comuni di Grosseto e Magliano in Toscana:

- NCEU Magliano In Toscana, F. 30, P.226, S.20, Cat. A/2, classe 2, 3 vani, 278,89€
- NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.226, S.17, Cat. A/2, classe 2, 3 vani, 278,89€
- NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.226, S.19, Cat. A/2, classe 2, 2,5 vani, 232,41€
- NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.343, S.1, Cat. C/6, classe 1, 13mq, 24,17€
- NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.343, S.4, Cat. C/6, classe 1, 13mq, 24,17€
- NCT Magliano in Toscana, F.30, P.348, seminativo, classe 4, 0,0033Ha, R.D. 0,03€, R.A. 0,03€
- NCT Magliano in Toscana, F.30, P.349, seminativo, classe 4, 0,0002Ha, R.D. 0,01€, R.A. 0,01€
- NCEU Grosseto, F.89, P.1618, S.44, Cat. A/4, classe 2, 2 vani, 79,53€
- NCEU Grosseto, F.89, P.1618, S.A/4, Cat. F/5, 56mq
- NCEU Grosseto, F.89, P.2157, S.8, Cat. F/1, 69mq
- NCEU Grosseto, F.89, P.2157, S.9, Cat. F/1, 269
- NCT Grosseto, F.85, P.2156, seminativo-arborato, classe 1, 0,0300Ha, R.D. 2,01€, R.A. 1,39€
- NCT Grosseto, F.85, P.2329, seminativo-arborato, classe 1, 0,0340Ha, R.D. 2,28€, R.A. 1,58€
- NCT Grosseto, F.85, P.2331, seminativo-arborato, classe 1, 0,0363Ha, R.D. 2,44€, R.A. 1,69€
- NCT Grosseto, F.85, P.408, seminativo, classe 1, 0,0920Ha, R.D. 5,94€, R.A. 5,23€
- NCT Grosseto, F.85, P.417, seminativo-arborato, classe 1, 0,0067Ha, R.D. 0,45€, R.A. 0,31€
- NCT Grosseto, F.85, P.2167, seminativo-arborato, classe 1, 0,1783Ha, R.D. 11,97€, R.A. 8,29€
- NCT Grosseto, F.85, P.2170, seminativo-arborato, classe 1, 0,1784Ha, R.D. 11,98€, R.A. 8,29€

PARTE I

PREMESSE

Inquadramento e accesso

PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI

La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. CLNGCR80E24E202N, nato a Grosseto il 24/05/1980 ed ivi residente in Via dei Mille 5; il sottoscritto dichiara inoltre di:

- essere iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n°474;
- essere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto con decorrenza a partire dal 29/01/2010;
- essere stato nominato, all'interno del Fallimento n°11/2021 del Tribunale di Grosseto contro "Immobiliare Sant'Egidio" (c.f. 01161140536), come consulente ausiliario per la valutazione degli impianti e la redazione dell'attestato di prestazione energetica degli immobili oggetto del compendio dal CTU, Ing. Paolo Grandinetti; tale richiesta è stata autorizzata dal Giudice, D.ssa Claudia Frosini.

PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Il compendio oggetto del fallimento è formato da vari immobili localizzati nei comuni di Grosseto e Magliano in Toscana; per una lettura più immediata della relazione è stato scelto di elencare gli immobili con la medesima classificazione scelta del CTU; qui di seguito gli immobili, e la numerazione dei lotti di vendita associati ad essi.

1) NCEU Magliano In Toscana, F. 30, P.226, S.20, Cat. A/2, classe 2, 3 vani, 278,89€
2) NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.226, S.17, Cat. A/2, classe 2, 3 vani, 278,89€
3) NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.226, S.19, Cat. A/2, classe 2, 2,5 vani, 232,41€
4) NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.343, S.1, Cat. C/6, classe 1, 13mq, 24,17€
5) NCEU Magliano in Toscana, F.30, P.343, S.4, Cat. C/6, classe 1, 13mq, 24,17€
6) NCT Magliano in Toscana, F.30, P.348, seminativo, classe 4, 0,0033Ha, R.D. 0,03€, R.A. 0,03€
7) NCT Magliano in Toscana, F.30, P.349, seminativo, classe 4, 0,0002Ha, R.D. 0,01€, R.A. 0,01€
8) NCEU Grosseto, F.89, P.1618, S.44, Cat. A/4, classe 2, 2 vani, 79,53€
9) NCEU Grosseto, F.89, P.1618, S.A/4, Cat. F/5, 56mq
10) NCEU Grosseto, F.89, P.2157, S.8, Cat. F/1, 69mq
11) NCEU Grosseto, F.89, P.2157, S.9, Cat. F/1, 269
12) NCT Grosseto, F.85, P.2156, seminativo-arborato, classe 1, 0,0300Ha, R.D. 2,01€, R.A. 1,39€
13) NCT Grosseto, F.85, P.2329, seminativo-arborato, classe 1, 0,0340Ha, R.D. 2,28€, R.A. 1,58€
14) NCT Grosseto, F.85, P.2331, seminativo-arborato, classe 1, 0,0363Ha, R.D. 2,44€, R.A. 1,69€

15a) NCT Grosseto, F.85, P.408, seminativo, classe 1, 0,0920Ha, R.D. 5,94€, R.A. 5,23€

15b) NCT Grosseto, F.85, P.417, seminativo-arborato, classe 1, 0,0067Ha, R.D. 0,45€, R.A. 0,31€

16a) NCT Grosseto, F.85, P.2167, seminativo arborato, classe 1, 0,1783 Ha, R.D.11,97€, R.A 8,29€

16b) NCT Grosseto, F.85, P.2170, seminativo arborato, classe 1, 0,1784 Ha, R.D.11,98€, R.A 8,29€

Tenuto conto che:

- *I lotti 4-5 sono posti auto a cielo scoperto*
- *I lotti 6-7 sono terreni di risulta con i casottini dei contatori dei lotti 1-5*
- *Il lotto 9 è un lastrico solare scoperto*
- *I lotti 10-11 sono terreni pertinenziali ad interventi residenziali*
- *I lotti 12-13-14-15a-15b-16a-16b sono terreni*

L'analisi della presente relazione vedrà la trattazione solamente dei lotti 1-2-3 nel comune di Magliano in Toscana e del lotto 8 nel comune di Grosseto; di questi immobili verrà altresì redatta l'A.P.E., attestato di prestazione energetica.

LOTTI 1-3: CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Gli immobili facenti parte dei primi 3 lotti sono ubicati nel comune di Magliano in Toscana, in località Montiano.

Gli immobili sono inseriti in un fabbricato, posizionato tra via della Madonnina e via delle Case Nuove, oggetto di un intervento di recupero avvenuto a cavallo degli anni 2007-2012 con la formazione di 13 immobili residenziali e 10 posti auto nel fabbricato un tempo adibito a cinema.

Individuazione degli immobili – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

Si ricapitolano gli immobili (nella numerazione seguita dal CTU per la formazione dei lotti):

1) Un immobile a destinazione residenziale, censito al NCEU di Magliano in Toscana, Foglio n°30, P.lla n°226, Subalterno n°20, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89€
2) Un immobile a destinazione residenziale, censito al NCEU di Magliano in Toscana, Foglio n°30, P.lla n°226, Subalterno n°17, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 278,89€
3) Un immobile a destinazione residenziale, censito al NCEU di Magliano in Toscana, Foglio n°30, P.lla n°226, Subalterno n°19, categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41€

Analisi cartografica – Reg.Urb. Comune Magliano in Toscana e D.Lgs. 42/2004, Artt. 136 e 142

Il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili, di 3 livelli fuori terra, è inserito dal Regolamento Urbanistico di Magliano in Toscana in un tessuto consolidato, assimilabile ad una ZTO B ai sensi del D.M. 1444/68; né il fabbricato, né l'area su cui esso insiste, sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

LOTTI 8-9: CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Gli immobili facenti parte dei lotti 8-9 sono ubicati nel comune di Grosseto, in via della Pace 10.

Gli immobili sono inseriti in un fabbricato oggetto di un intervento di recupero avvenuto tra il 2008 ed il 2009, con frazionamento, cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione che ha dato origine a ben 6 unità abitative ed un lastrico solare.

Individuazione degli immobili – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

Si ricapitolano gli immobili (nella numerazione seguita dal CTU per la formazione dei lotti):

8) Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 89, Particella n° 1618, Subalterno n° 44, cat. A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 79,53 €; tale immobile, che nella foto seguente è stato individuato come "Immobile A", sarà trattato nel prosieguo della relazione.
9) Un immobile ad uso lastrico solare, censito al NCEU di Grosseto al Foglio n° 89, Particella n° 1618, Subalterno n° 41, cat. F/5, consistenza 56mq; tale immobile, che nella foto seguente è stato individuato come "Immobile B", non sarà ovviamente trattato nel prosieguo della relazione essendo un lastrico solare, e dunque a cielo aperto.

Analisi cartografica – Reg.Urb. Comune Grosseto e D.Lgs. 42/2004, Artt. 136 e 142

Il fabbricato nel quale sono inseriti gli immobili, di ben 5 livelli fuori terra, è inserito dal Regolamento Urbanistico di Grosseto in un tessuto consolidato, assimilabile ad una ZTO B ai sensi del D.M. 1444/68; il fabbricato è di classe 6, in una scala decrescente di pregio architettonico da 1 a 7; né il fabbricato, né l'area su cui esso insiste, sono soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ad eccezione di un uso civico evidenziato all'art. 142, lett. h) dello stesso decreto.

LOTTI 1-3: ACCESSO AGLI IMMOBILI

Il sopralluogo agli immobili è stato effettuato in data 19/07/2022 congiuntamente al CTU, Ing. Grandinetti.

Accesso ai lotti 1-3: ortofoto e vista del fabbricato da Sud-Est

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici strumentali al fine di verificare le consistenze planimetriche e di accertarsi delle tipologie di impianti esistenti all'interno degli immobili.
In particolare è emerso che l'immobile del lotto 1 è posto al piano primo del fabbricato, con accesso indipendente dal fronte Est, mentre gli immobili dei lotti 2-3 sono posti al piano terra dello stesso, con accesso da porticati privati raggiungibili da un ballatoio comune. Tutti gli immobili qui elencati sono in discrete condizioni di manutenzione, presentano finiture ordinarie e non sono mai stati abitati.

LOTTI 8-9: ACCESSO AGLI IMMOBILI

Il sopralluogo agli immobili è stato effettuato in data 03/08/2022 congiuntamente al CTU, Ing. Grandinetti.
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici strumentali al fine di verificare le consistenze planimetriche e di accertarsi delle tipologie di impianti esistenti all'interno degli immobili.
In particolare è emerso che l'immobile corrispondente al lotto 8 è posto al piano secondo del fabbricato, con accesso da vano scala condominiale e dotato di ascensore; il lotto 9, che come già accennato non sarà trattato nel prosieguo della relazione, è un lastrico solare senza accesso diretto, posto al piano primo ed ultimo dell'ala Ovest del medesimo fabbricato.

Accesso ai lotti 8-9: ortofoto e vista del fabbricato da Nord e da Sud

PARTE II

RELAZIONE IMPIANTI

Decreto Ministeriale 22/08/2008, n°37

CONSIDERAZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente redazione è redatta in conformità delle seguenti normative di settore, ed in particolare:

- D.M. 37 del 22 gennaio 2008, "riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"
- D.L. 192 del 19 agosto 2005, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.P.R. 59 del 2 aprile 2009, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia"
- D.M. 26 giugno 2009 "linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"

In particolare il Decreto ministeriale 22/01/2008, n°37, concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o nelle relative pertinenze.
Gli impianti sono classificati dal D.M. 37/2008 nel seguente modo:

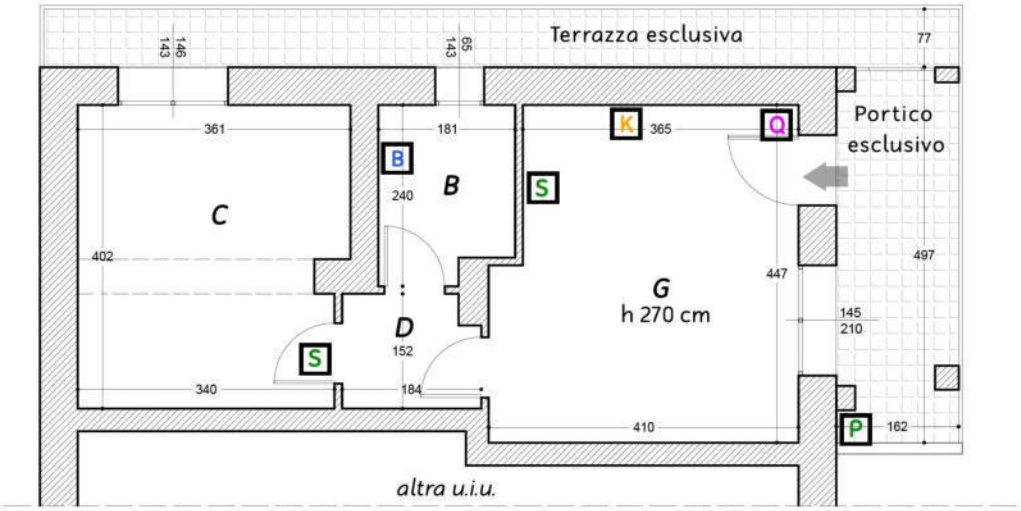
a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
g) impianti di protezione antincendio

L'analisi degli impianti presenti all'interno del lotto verrà perciò condotta seguendo la classificazione dettata dal D.M. 37/2008; negli schemi planimetrici seguenti sono inoltre indicate le ubicazioni dei principali dispositivi afferenti alle varie tipologie di impianti.

PLANIMETRIA IMMOBILI: LOTTO 1

scala 1:100

	LEGENDA IMPIANTISTICA
Q	Lett. a) Quadro Elettrico
P	Lett. c) Pompa di calore
S	Lett. c) Split
B	Lett. d) Boiler per ACS
K	Lett. e) Attacco per cucina



Piano Primo

	AMBIENTE	*LIVELLO*	*CAT.*	*SUP. NETTA*	*RAPPORTI A.E.I.* *richiesta*	*sup. richiesta*	*sup. effettivo*	*soddisfacimento*
G	Zona Giorno	Primo	A/2	17,37 mq	1/8 S.N.	2,17 mq	3,05 mq	✓
D	Disimpegno	Primo	A/2	2,67 mq				
C	Camera	Primo	A/2	13,97 mq	1/8 S.N.	1,75 mq	2,09 mq	✓
B	Bagno	Primo	A/2	4,06 mq	1/12 S.N.	0,34 mq	v.f.	✓

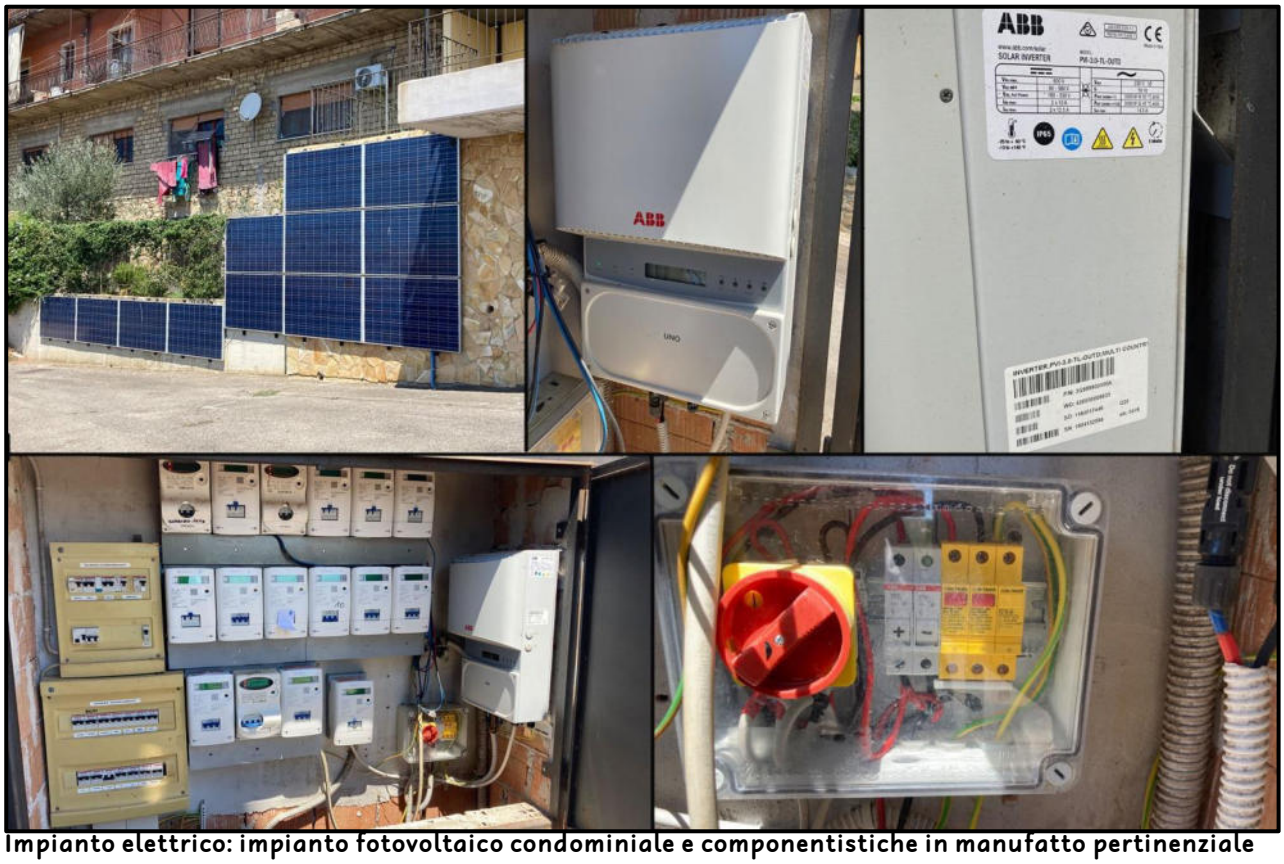
V.F. ventilazione forzata ✓ soddisfatto ⊘ non soddisfatto ✓ da verificare

LOTTO 1: F.30, P.286, S.20

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)

Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere

L'assenza del legale rappresentante della società esecutata impedisce di avere notizie certe su alcuni aspetti dell'intervento, non visibili ad occhio nudo, quali ad esempio l'impianto fotovoltaico condominiale: quello che si evince dalle pratiche edilizie rinvenute è che lo stesso, collegato al contatore condominiale che regola, ad esempio, l'autoclave, l'illuminazione comune e il sollevamento della sbarra di ingresso al parcheggio, fosse previsto inizialmente in copertura, poi in posizione verticale, lungo i parapetti dei ballatoi; solo nell'ultima variante ha invece trovato la giusta collocazione, con i moduli fissati al muro a retta a sud dell'intervento. Da quello che è stato possibile verificare, trattasi di 12 moduli fotovoltaici monocristallini di marca XGroup, di potenza unitaria pari a 225Wp, per una potenza complessiva pari a 2,7 kW; l'inverter, del tipo ABB-PVI 3.0-TL-OUTD, installato nel 2016, posto nel medesimo manufatto contenente i contatori, sembra funzionare perfettamente, dal momento che non sono accese le luci rosse di segnalazioni guasti.



Impianto elettrico: impianto fotovoltaico condominiale e componentistiche in manufatto pertinenziale

Passando all'immobile oggetto della presente, è possibile affermare che la fornitura giunge, come per tutti gli immobili del medesimo fabbricato, nel manufatto ubicato nella P.lla 348 (lotto 6).

Impianto elettrico: punto di fornitura con contatore e quadretti in manufatto condominiale

Qui è stato rinvenuto il contatore di fornitura, del tipo elettronico monofase (non c'è però certezza che sia quello indicato in foto); di fianco trovano spazio dei magnetotermici; quello associato all'immobile presente è quello contraddistinto dal numero 9, ed è:

- *1 x interruttore magnetotermico ABB-S201L-Na da 25 Ampère*

Impianto elettrico: quadretto e magnetotermico in manufatto condominiale

All'interno dell'immobile, in prossimità del portone di ingresso, è stato rinvenuto il quadro elettrico, così composto:

- *1 x interruttore magnetotermico differenziale ABB-DS941-AC, avente sensibilità pari a 0,03 Ampère*
- *4 x interruttore magnetotermico ABB-SN201L da 16 Ampère*
- *1 x interruttore magnetotermico ABB-SN201L da 10 Ampère*

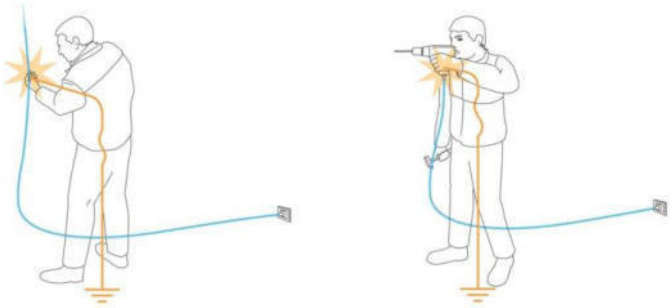
Impianto elettrico: quadretto all'interno dell'immobile e dettagli impianto

Dalle foto si evince che l'impianto è ovviamente a norma, dato la recente realizzazione dell'intervento. Esiste infatti la messa a terra, i cavi sono sempre sottotraccia , e l'impianto è sezionato correttamente come prescritto dalla norma CEI 64-08 che prevede, per l'appunto, il sezionamento dello stesso in base alla metratura ed alle dotazioni presenti all'interno dell'immobile, ed infine è presente un differenziale a protezione dell'impianto stesso. ***[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Festelli Bernardo Impianto elettrici snc].***

Per capire con esattezza l'importanza dell'interruttore differenziale è bene ricordare che, in generale, la cosiddetta "scossa elettrica" può essere causata da contatto diretto o indiretto;

- il contatto diretto si ha quando una persona tocca accidentalmente una parte attiva o conduttori che sono normalmente attivi. In questa situazione, la persona diventa parte del circuito elettrico per mezzo della resistenza del corpo e della resistenza di terra. Oltre ad un adeguato isolamento delle parti attive (i cavi) in appositi corrugati aventi IP adeguati, ed il posizionamento degli stessi sotto traccia, un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30mA può offrire una valida protezione in caso di contatto accidentale.
- Il contatto indiretto ha invece luogo quando una persona entra in contatto con una massa in tensione per guasto. In questa evenienza, all'interno del suo corpo fluisce una corrente dovuta alla tensione di contatto. Può verificarsi in mancanza di una appropriata manutenzione o per il deterioramento dell'isolamento. Per proteggere gli utenti da tali tipi di contatti si usano

accorgimenti quali l'interruzione automatica del circuito, il doppio isolamento dei cavi, la separazione elettrica o ancora una bassissima tensione di alimentazione.



Rappresentazione schematica dei contatti elettrici, "diretti" e "non diretti"

Occorre rammentare che un interruttore differenziale è anche utile per proteggere l'impianto elettrico stesso e gli apparecchi ad esso collegati dalle piccole fughe di corrente verso terra, dovute a un cedimento dell'isolamento e che, spesso, precedono i corto circuiti, prima che siano rilevabili dalla protezione di sovracorrente dall'interruttore magnetotermico o dal fusibile. In molti casi le dispersioni verso terra non evolvono verso corto circuiti veri e propri, che sarebbero rilevabili dalle corrispondenti protezioni, ma si mantengono a lungo su valori relativamente contenuti (70 ÷ 500 mA), che non sono rilevati dalla protezione da sovracorrente che non li distingue da normali correnti di linea, ma sufficienti per innescare incendi se viene interessato un piccolo volume di materiale combustibile. L'esperienza dimostra che sono proprio queste "basse" correnti più spesso responsabili degli inneschi d'incendio che non le "alte" correnti. Perciò un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30 mA contribuisce efficacemente a ridurre il rischio d'incendi per guasto all'impianto elettrico. Le norme specificano i casi dove è obbligatorio il differenziale per la protezione dagli incendi.

Altro nodo fondamentale di un impianto elettrico è la verifica sull'isolamento tra le parti attive di un apparecchio elettrico, e la carcassa dello stesso: tale tipo di isolamento è chiamato isolamento funzionale. A tale proposito, esistono diversi tipe di isolamento:

- isolamento principale, è quello utilizzato per proteggere gli utenti dal pericolo di folgorazione
- isolamento supplementare, è quello introdotto per garantire la sicurezza dell'utente in caso di guasto dell'isolamento principale
- doppio isolamento, è la somma degli isolamenti principale e supplementare
- isolamento rinforzato, è di fatto equivalente al doppio isolamento ed ha proprietà elettriche e meccaniche equivalenti ad esso, ma realizzato con un singolo isolamento; tale tipologia è dettagliatamente definita dalle norme CEI 64/8 413.2.1.1

In base quanto detto fino ad ora, esistono 4 classi di "rischio" di contatto diretto dei componenti elettrici, e per la precisione:

- CLASSE 0 _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione; esse quindi non possono essere collegate a terra e, nel caso di guasto dell'isolamento, la protezione è affidata soltanto alle caratteristiche dell'ambiente in cui si trovano.
- CLASSE I _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale ed aventi un dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione.
- CLASSE II _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento doppio o rinforzato e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione
- CLASSE III _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento ridotto in quanto destinate ad essere alimentate da sistemi a bassissima tensione di sicurezza (BTS).

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)

Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale

L'immobile, a destinazione residenziale, si sviluppa al piano primo di un fabbricato condominiale; sulla copertura è visibile un'antenna condominiale (dotata di centralina su palo) per la ricezione dei canali televisivi, e all'interno dell'immobile sono presenti prese antenna, anche se ovviamente non sono presenti apparecchi televisivi, dal momento che l'immobile non è mai stato abitato ***[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Lari Riccardo Antennista].***

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare a livello condominiale se il fabbricato risulta o meno auto-protetto da tali fenomeni. A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente:

- Norma Internazionale IEC 62305-2;
- Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)

Impianto radio-televisivo: antenna condominiale in copertura e presa antenna all'interno dell'immobile

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali

L'immobile è dotato di un unico di sistema di condizionamento, e cioè quello costituito da una pompa di calore posta sotto il porticato pertinenziale, del tipo Mitsubishi, modello MXZ-2A52VA, avente capacità di raffrescamento pari a 5,2 kW e EER pari a 3,31, e capacità di riscaldamento pari a 6,4 kW, con COP pari a 3,61; la stessa alimenta due split posti nei due vani principali, zona giorno e camera (vedi planimetria), del tipo Mitsubishi MSZ-GC25VA, tutti risalenti all'anno 2007, ma installati nel corso del 2008.

[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Del Santi G. Battista].

Impianto climatizzazione: pompa di calore esterna e split interni

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)

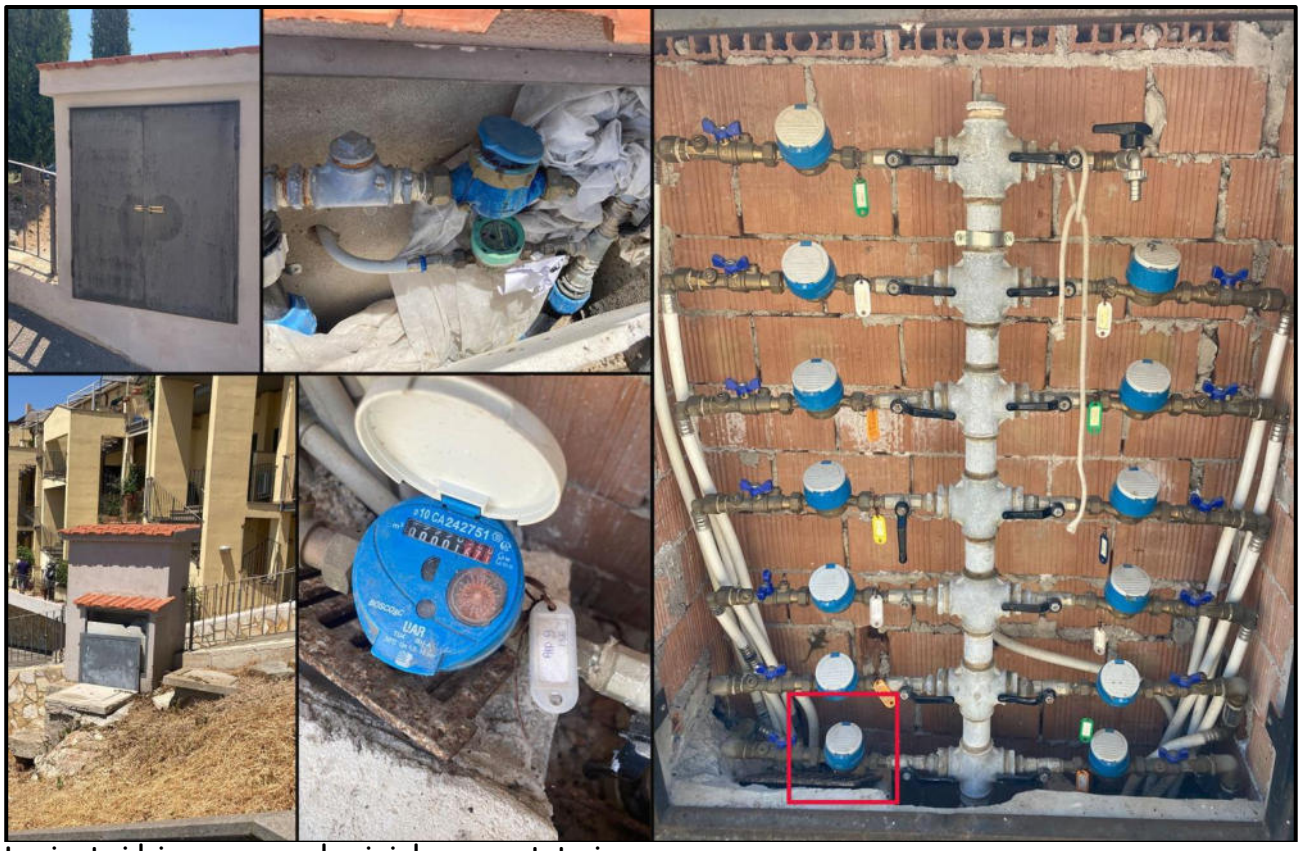
Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

L'immobile a destinazione residenziale è ovviamente dotato di allaccio alla fornitura idrica. I contatori sono posti nel manufatto condominiale localizzato nella P.lla 349 (lotto 7). In particolare, sul versante Est è visibile il contatore generale, mentre sul fronte Ovest sono posti i contatori relativi ai singoli immobili.

Nella foto seguente è indicato il contatore associato all'utenza (l'ultimo della colonna sinistra).

La fornitura giunge poi al fabbricato tramite tubazioni sottotraccia.

[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Del Santi G. Battista].



Impianto idrico: vano condominiale per contatori

All'interno dell'immobile la produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico posto nel bagno: trattasi di un Ariston-TI PLUS avente capacità pari a 80 litri, e potenza nominale pari a 1,2 kW.

Lo smaltimento delle acque reflue è invece convogliato alla fognatura comunale.

Impianto idrico: boiler per ACS

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e)

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali

L'immobile non è dotato di alcun allaccio alla fornitura comunale di gas metano; il piano cottura dovrebbe essere alimentato da bombole a gas GPL, non presente però al momento del sopralluogo. Il vano che ospita il piano cottura è dotato di due fori ricavati nella muratura esterna (foro di areazione e ventilazione); la normativa di riferimento, in questo caso, è la UNI-CEI 7131, "*Impianti a GPL per uso domestico non alimentati da rete di distribuzione. Progettazione, installazione, esercizio e manutenzione*"

Impianto gas: fori di areazione e ventilazione nella zona giorno

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f)

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

L'immobile residenziale si sviluppa al livello primo di un fabbricato multipiano, con accesso indipendente dal porticato pertinenziale. Non sono presenti ascensori e/o montacarichi per il sollevamento di cose e/o persone.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)

Impianti di protezione antincendio

Secondo le disposizioni vigenti, in ultima istanza il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regolamenta in particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, e dotazioni di idranti e

sprinkler per determinate tipologie di attività, devono essere dotati dell'adeguato numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse interrate e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C.
Gli immobili residenziali di altezza minore di 24 m non necessitano di particolari disposizioni antincendio.

PLANIMETRIA IMMOBILI: LOTTO 2

scala 1:100

	LEGENDA IMPIANTISTICA
Q	Lett. a) Quadro Elettrico
P	Lett. c) Pompa di calore
S	Lett. c) Split
B	Lett. d) Boiler per ACS
K	Lett. e) Attacco per cucina

Piano Terra

	AMBIENTE	*LIVELLO*	*CAT.*	*SUP. NETTA*	*RAPPORTI A.E.I.* *richiesta*	*sup. richiesta*	*sup. effettiva*	*soddisfacimento*
G	Zona Giorno	Terra	A/2	25,86 mq	1/8 S.N.	3,23 mq	3,76 mq	✓
C	Camera	Terra	A/2	15,80 mq	1/8 S.N.	1,98 mq	2,02 mq	✓
B	Bagno	Terra	A/2	4,77 mq	1/12 S.N.	0,40 mq	v.f.	✓

V.F. ventilazione forzata ✓ soddisfatto ⊘ non soddisfatto ✓ da verificare

LOTTO 2: F.30, P.286, S.17

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)

Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere

Quanto detto a proposito dell'impianto fotovoltaico nel lotto 1, vale altresì per il presente immobile, essendo l'impianto condominiale.

Da quello che è stato possibile verificare, trattasi di 12 moduli fotovoltaici monocristallini di marca XGroup, di potenza unitaria pari a 225Wp, per una potenza complessiva pari a 2,7 kW; l'inverter, del tipo ABB-PVI 3.0-TL-OUTD, installato nel 2016, posto nel medesimo manufatto contenente i contatori, sembra funzionare perfettamente, dal momento che non sono accese le luci rosse di segnalazioni guasti.

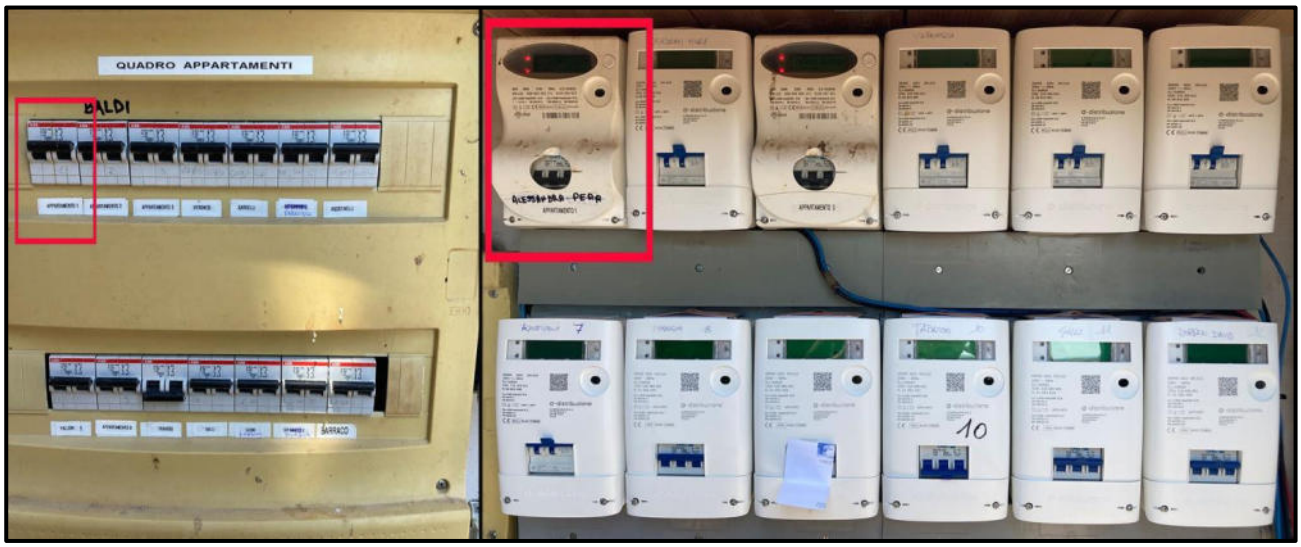
Impianto elettrico: impianto fotovoltaico condominiale e componentistiche in manufatto pertinenziale

Passando all'immobile oggetto della presente, è possibile affermare che la fornitura giunge, come per tutti gli immobili del medesimo fabbricato, nel manufatto ubicato nella P.lla 348 (lotto 6).

Impianto elettrico: punto di fornitura con contatore e quadretti in manufatto condominiale

Qui è stato rinvenuto il contatore di fornitura, del tipo elettronico monofase GEM, installato nel 2009; di fianco trovano spazio dei magnetotermici; quello associato all'immobile presente è quello contraddistinto dal numero 1, ed è:

- *1 x interruttore magnetotermico ABB-S201L-Na da 25 Ampère*

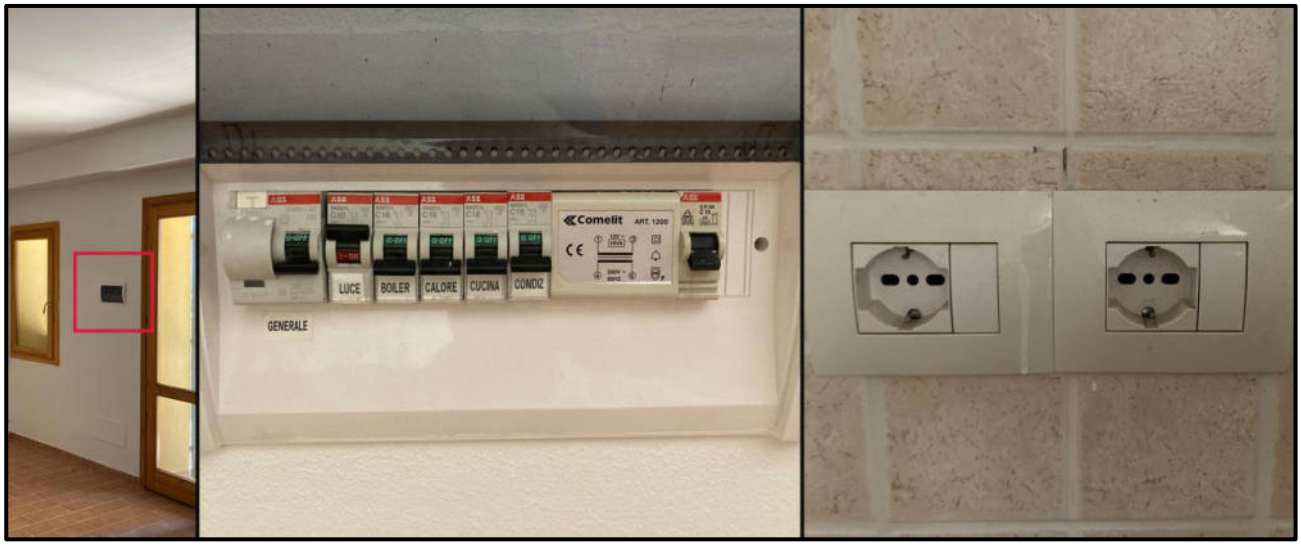


Impianto elettrico: quadretto e magnetotermico in manufatto condominiale

All'interno dell'immobile, in prossimità della portafinestra di ingresso, è stato rinvenuto il quadro elettrico, così composto:

- *1 x interruttore magnetotermico differenziale ABB-DS941-AC, avente sensibilità pari a 0,03 Ampère*

- *4 x interruttore magnetotermico ABB-SN201L da 16 Ampère*
- *1 x interruttore magnetotermico ABB-SN201L da 10 Ampère*
- *1 x interruttore magnetotermico ABB-S91Na da 10 ampère*
- *1 x alimentatore citofonico Comelit*

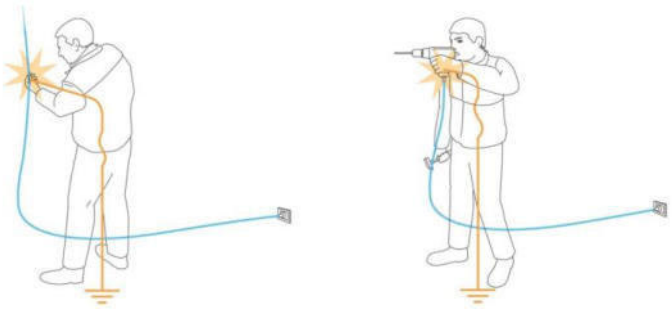


Impianto elettrico: quadretto all'interno dell'immobile e dettagli impianto

Dalle foto si evince che l'impianto è ovviamente a norma, dato la recente realizzazione dell'intervento. Esiste infatti la messa a terra, i cavi sono sempre sottotraccia , e l'impianto è sezionato correttamente come prescritto dalla norma CEI 64-08 che prevede, per l'appunto, il sezionamento dello stesso in base alla metratura ed alle dotazioni presenti all'interno dell'immobile, ed infine è presente un differenziale a protezione dell'impianto stesso. ***[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Festelli Bernardo Impianto elettrici snc].***

Per capire con esattezza l'importanza dell'interruttore differenziale è bene ricordare che, in generale, la cosiddetta "scossa elettrica" può essere causata da contatto diretto o indiretto;

- il contatto diretto si ha quando una persona tocca accidentalmente una parte attiva o conduttori che sono normalmente attivi. In questa situazione, la persona diventa parte del circuito elettrico per mezzo della resistenza del corpo e della resistenza di terra. Oltre ad un adeguato isolamento delle parti attive (i cavi) in appositi corrugati aventi IP adeguati, ed il posizionamento degli stessi sotto traccia, un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30mA può offrire una valida protezione in caso di contatto accidentale.
- Il contatto indiretto ha invece luogo quando una persona entra in contatto con una massa in tensione per guasto. In questa evenienza, all'interno del suo corpo fluisce una corrente dovuta alla tensione di contatto. Può verificarsi in mancanza di una appropriata manutenzione o per il deterioramento dell'isolamento. Per proteggere gli utenti da tali tipi di contatti si usano accorgimenti quali l'interruzione automatica del circuito, il doppio isolamento dei cavi, la separazione elettrica o ancora una bassissima tensione di alimentazione.



Rappresentazione schematica dei contatti elettrici, "diretti" e "non diretti"

Occorre rammentare che un interruttore differenziale è anche utile per proteggere l'impianto elettrico stesso e gli apparecchi ad esso collegati dalle piccole fughe di corrente verso terra, dovute a un cedimento dell'isolamento e che, spesso, precedono i corto circuiti, prima che siano rilevabili dalla protezione di sovracorrente dall'interruttore magnetotermico o dal fusibile. In molti casi le dispersioni verso terra non evolvono verso corto circuiti veri e propri, che sarebbero rilevabili dalle corrispondenti protezioni, ma si mantengono a lungo su valori relativamente contenuti (70 ÷ 500 mA), che non sono rilevati dalla protezione da sovracorrente che non li distingue da normali correnti di linea, ma sufficienti per innescare incendi se viene interessato un piccolo volume di materiale combustibile. L'esperienza dimostra che sono proprio queste "basse" correnti più spesso responsabili degli inneschi d'incendio che non le "alte" correnti. Perciò un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30 mA contribuisce efficacemente a ridurre il rischio d'incendi per guasto all'impianto elettrico. Le norme specificano i casi dove è obbligatorio il differenziale per la protezione dagli incendi.

Altro nodo fondamentale di un impianto elettrico è la verifica sull'isolamento tra le parti attive di un apparecchio elettrico, e la carcassa dello stesso: tale tipo di isolamento è chiamato isolamento funzionale. A tale proposito, esistono diversi tipe di isolamento:

- isolamento principale, è quello utilizzato per proteggere gli utenti dal pericolo di folgorazione
- isolamento supplementare, è quello introdotto per garantire la sicurezza dell'utente in caso di guasto dell'isolamento principale
- doppio isolamento, è la somma degli isolamenti principale e supplementare
- isolamento rinforzato, è di fatto equivalente al doppio isolamento ed ha proprietà elettriche e meccaniche equivalenti ad esso, ma realizzato con un singolo isolamento; tale tipologia è dettagliatamente definita dalle norme CEI 64/8 413.2.1.1

In base quanto detto fino ad ora, esistono 4 classi di "rischio" di contatto diretto dei componenti elettrici, e per la precisione:

- CLASSE 0 _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione; esse quindi non possono essere collegate a terra e, nel caso di guasto dell'isolamento, la protezione è affidata soltanto alle caratteristiche dell'ambiente in cui si trovano.
- CLASSE I _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale ed aventi un dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione.
- CLASSE II _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento doppio o rinforzato e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione
- CLASSE III _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento ridotto in quanto destinate ad essere alimentate da sistemi a bassissima tensione di sicurezza (BTS).

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)

Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale

L'immobile, a destinazione residenziale, si sviluppa al piano terra di un fabbricato condominiale; sulla copertura è visibile un'antenna condominiale (dotata di centralina su palo) per la ricezione dei canali televisivi, e all'interno dell'immobile sono presenti prese antenna, anche se ovviamente non sono presenti apparecchi televisivi, dal momento che l'immobile non è mai stato abitato ***[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Lari Riccardo Antennista].***

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare a livello condominiale se il fabbricato risulta o meno auto-protetto da tali fenomeni. A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente:

- Norma Internazionale IEC 62305-2;
- Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)

Impianto radio-televisivo: antenna condominiale in copertura e presa antenna all'interno dell'immobile

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali

L'immobile è dotato di un unico di sistema di condizionamento, e cioè quello costituito da una pompa di calore posta sotto il porticato pertinenziale, del tipo Mitsubishi, modello MXZ-2A40VA, avente capacità di raffrescamento pari a 4,0 kW, con coefficiente EER pari a 3,6 e capacità di riscaldamento pari a 4,5 kW, con coefficiente COP pari a 4,45; la stessa alimenta due split posti nei due vani principali (vedi planimetria), del tipo Mitsubishi MSZ-GC25VA, tutti realizzati nel 2007 ed installati nel 2008.

[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Del Santi G. Battista].

Impianto climatizzazione: pompa di calore esterna e split interni

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

L'immobile a destinazione residenziale è ovviamente dotato di allaccio alla fornitura idrica. I contatori sono posti nel manufatto condominiale localizzato nella P.lla 349 (lotto 7). In particolare, sul versante Est è visibile il contatore generale, mentre sul fronte Ovest sono posti i contatori relativi ai singoli immobili.

Quello associato all'immobile è il terzo, dall'alto, della colonna sinistra.

La fornitura giunge poi al fabbricato tramite tubazioni sottotraccia.

[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Del Santi G. Battista].

Impianto idrico: vano condominiale per contatori

All'interno dell'immobile la produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico posto nel bagno: trattasi di un Ariston-SG avente capacità pari a 50 litri, e potenza nominale pari a 1,2 kW.

Lo smaltimento delle acque reflue è invece convogliato alla fognatura comunale.

Impianto idrico: boiler elettrico per ACS in bagno

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e)

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali

L'immobile non è dotato di alcun allaccio alla fornitura comunale di gas metano; il piano cottura dovrebbe essere alimentato da bombole a gas GPL, non presente però al momento del sopralluogo. Il vano che ospita il piano cottura è dotato di due fori ricavati nella muratura esterna (fori di areazione e ventilazione); la normativa di riferimento, in questo caso, è la UNI-CEI 7131, "*Impianti a GPL per uso domestico non alimentati da rete di distribuzione. Progettazione, installazione, esercizio e manutenzione*"

Impianto gas: attacco per il piano cottura e fori di areazione/ventilazione nella zona giorno

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f)

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

L'immobile residenziale si sviluppa al livello terra di un fabbricato multipiano, con accesso indipendente dal porticato pertinenziale. Non sono presenti ascensori e/o montacarichi per il sollevamento di cose e/o persone.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)

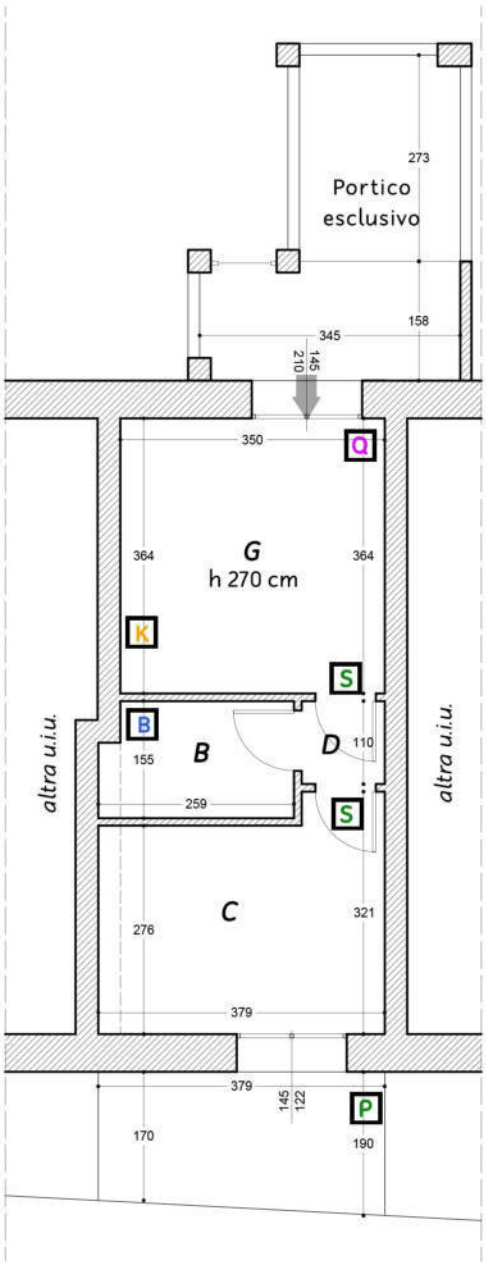
Impianti di protezione antincendio

Secondo le disposizioni vigenti, in ultima istanza il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regolamenta in particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, e dotazioni di idranti e sprinkler per determinate tipologie di attività, devono essere dotati dell'adeguato

numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse interrate e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C.
Gli immobili residenziali di altezza minore di 24 m non necessitano di particolari disposizioni antincendio.

PLANIMETRIA IMMOBILI: LOTTO 3

scala 1:100



Piano Terra

LEGENDA IMPIANTISTICA	
Q	Lett. a) Quadro Elettrico
P	Lett. c) Pompa di calore
S	Lett. c) Split
B	Lett. d) Boiler per ACS
K	Lett. e) Attacco per cucina

	AMBIENTE	LIVELLO	CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.I. richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfacimento
G	Zona Giorno	Terra	A/2	12,74 mq	1/8 S.N.	1,59 mq	3,05 mq	✓
D	Disimpegno	Terra	A/2	1,21 mq				
C	Camera	Terra	A/2	10,96 mq	1/8 S.N.	1,37 mq	1,77 mq	✓
B	Bagno	Terra	A/2	3,86 mq	1/12 S.N.	0,32 mq	v.f.	✓

V.F. ventilazione forzata ✓ soddisfatto ⊘ non soddisfatto ✓ da verificare

LOTTO 3: F.30, P.286, S.19

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)

Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere

Quanto detto a proposito dell'impianto fotovoltaico nel lotto 1, vale altresì per il presente immobile, essendo l'impianto condominiale.

Da quello che è stato possibile verificare, trattasi di 12 moduli fotovoltaici monocristallini di marca XGroup, di potenza unitaria pari a 225Wp, per una potenza complessiva pari a 2,7 kW; l'inverter, del tipo ABB-PVI 3.0-TL-OUTD, installato nel 2016, posto nel medesimo manufatto contenente i contatori, sembra funzionare perfettamente, dal momento che non sono accese le luci rosse di segnalazioni guasti.

Impianto elettrico: impianto fotovoltaico condominiale e componentistiche in manufatto pertinenziale

Passando all'immobile oggetto della presente, è possibile affermare che la fornitura giunge, come per tutti gli immobili del medesimo fabbricato, nel manufatto ubicato nella P.lla 348 (lotto 6).

Impianto elettrico: punto di fornitura con contatore e quadretti in manufatto condominiale

Qui è stato rinvenuto il contatore di fornitura, del tipo elettronico monofase GEM, installato nel 2009; di fianco trovano spazio dei magnetotermici; quello associato all'immobile presente è quello contraddistinto dal numero 3, ed è:

- *1 x interruttore magnetotermico ABB-S201L-Na da 25 Ampère*

Impianto elettrico: quadretto e magnetotermico in manufatto condominiale

All'interno dell'immobile, in prossimità della portafinestra di ingresso, è stato rinvenuto il quadro elettrico, così composto:

- *1 x interruttore magnetotermico differenziale ABB-DS941-AC, avente sensibilità pari a 0,03 Ampère*

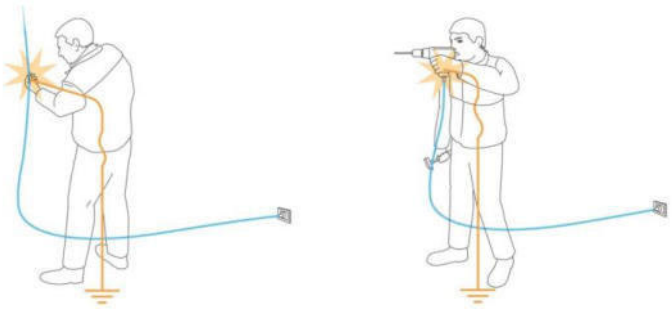
- *4 x interruttore magnetotermico ABB-SN201L da 16 Ampère*
- *1 x interruttore magnetotermico ABB-SN201L da 10 Ampère*
- *1 x alimentatore citofonico Comelit*

Impianto elettrico: quadretto all'interno dell'immobile e dettagli impianto

Dalle foto si evince che l'impianto è ovviamente a norma, dato la recente realizzazione dell'intervento. Esiste infatti la messa a terra, i cavi sono sempre sottotraccia , e l'impianto è sezionato correttamente come prescritto dalla norma CEI 64-08 che prevede, per l'appunto, il sezionamento dello stesso in base alla metratura ed alle dotazioni presenti all'interno dell'immobile, ed infine è presente un differenziale a protezione dell'impianto stesso. ***[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Festelli Bernardo Impianto elettrici snc].***

Per capire con esattezza l'importanza dell'interruttore differenziale è bene ricordare che, in generale, la cosiddetta "scossa elettrica" può essere causata da contatto diretto o indiretto;

- il contatto diretto si ha quando una persona tocca accidentalmente una parte attiva o conduttori che sono normalmente attivi. In questa situazione, la persona diventa parte del circuito elettrico per mezzo della resistenza del corpo e della resistenza di terra. Oltre ad un adeguato isolamento delle parti attive (i cavi) in appositi corrugati aventi IP adeguati, ed il posizionamento degli stessi sotto traccia, un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30mA può offrire una valida protezione in caso di contatto accidentale.
- Il contatto indiretto ha invece luogo quando una persona entra in contatto con una massa in tensione per guasto. In questa evenienza, all'interno del suo corpo fluisce una corrente dovuta alla tensione di contatto. Può verificarsi in mancanza di una appropriata manutenzione o per il deterioramento dell'isolamento. Per proteggere gli utenti da tali tipi di contatti si usano accorgimenti quali l'interruzione automatica del circuito, il doppio isolamento dei cavi, la separazione elettrica o ancora una bassissima tensione di alimentazione.



Rappresentazione schematica dei contatti elettrici, "diretti" e "non diretti"

Occorre rammentare che un interruttore differenziale è anche utile per proteggere l'impianto elettrico stesso e gli apparecchi ad esso collegati dalle piccole fughe di corrente verso terra, dovute a un cedimento dell'isolamento e che, spesso, precedono i corto circuiti, prima che siano rilevabili dalla protezione di sovracorrente dall'interruttore magnetotermico o dal fusibile. In molti casi le dispersioni verso terra non evolvono verso corto circuiti veri e propri, che sarebbero rilevabili dalle corrispondenti protezioni, ma si mantengono a lungo su valori relativamente contenuti (70 ÷ 500 mA), che non sono rilevati dalla protezione da sovracorrente che non li distingue da normali correnti di linea, ma sufficienti per innescare incendi se viene interessato un piccolo volume di materiale combustibile. L'esperienza dimostra che sono proprio queste "basse" correnti più spesso responsabili degli inneschi d'incendio che non le "alte" correnti. Perciò un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30 mA contribuisce efficacemente a ridurre il rischio d'incendi per guasto all'impianto elettrico. Le norme specificano i casi dove è obbligatorio il differenziale per la protezione dagli incendi.

Altro nodo fondamentale di un impianto elettrico è la verifica sull'isolamento tra le parti attive di un apparecchio elettrico, e la carcassa dello stesso: tale tipo di isolamento è chiamato isolamento funzionale. A tale proposito, esistono diversi tipe di isolamento:

- isolamento principale, è quello utilizzato per proteggere gli utenti dal pericolo di folgorazione
- isolamento supplementare, è quello introdotto per garantire la sicurezza dell'utente in caso di guasto dell'isolamento principale
- doppio isolamento, è la somma degli isolamenti principale e supplementare
- isolamento rinforzato, è di fatto equivalente al doppio isolamento ed ha proprietà elettriche e meccaniche equivalenti ad esso, ma realizzato con un singolo isolamento; tale tipologia è dettagliatamente definita dalle norme CEI 64/8 413.2.1.1

In base quanto detto fino ad ora, esistono 4 classi di "rischio" di contatto diretto dei componenti elettrici, e per la precisione:

- CLASSE 0 _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione; esse quindi non possono essere collegate a terra e, nel caso di guasto dell'isolamento, la protezione è affidata soltanto alle caratteristiche dell'ambiente in cui si trovano.
- CLASSE I _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale ed aventi un dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione.
- CLASSE II _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento doppio o rinforzato e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione
- CLASSE III _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento ridotto in quanto destinate ad essere alimentate da sistemi a bassissima tensione di sicurezza (BTS).

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)

Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale

L'immobile, a destinazione residenziale, si sviluppa al piano primo di un fabbricato condominiale; sulla copertura è visibile un'antenna condominiale (dotata di centralina su palo) per la ricezione dei canali televisivi, e all'interno dell'immobile sono presenti prese antenna, anche se ovviamente non sono presenti apparecchi televisivi, dal momento che l'immobile non è mai stato abitato ***[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Lari Riccardo Antennista].***

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare a livello condominiale se il fabbricato risulta o meno auto-protetto da tali fenomeni. A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente:

- Norma Internazionale IEC 62305-2;
- Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)

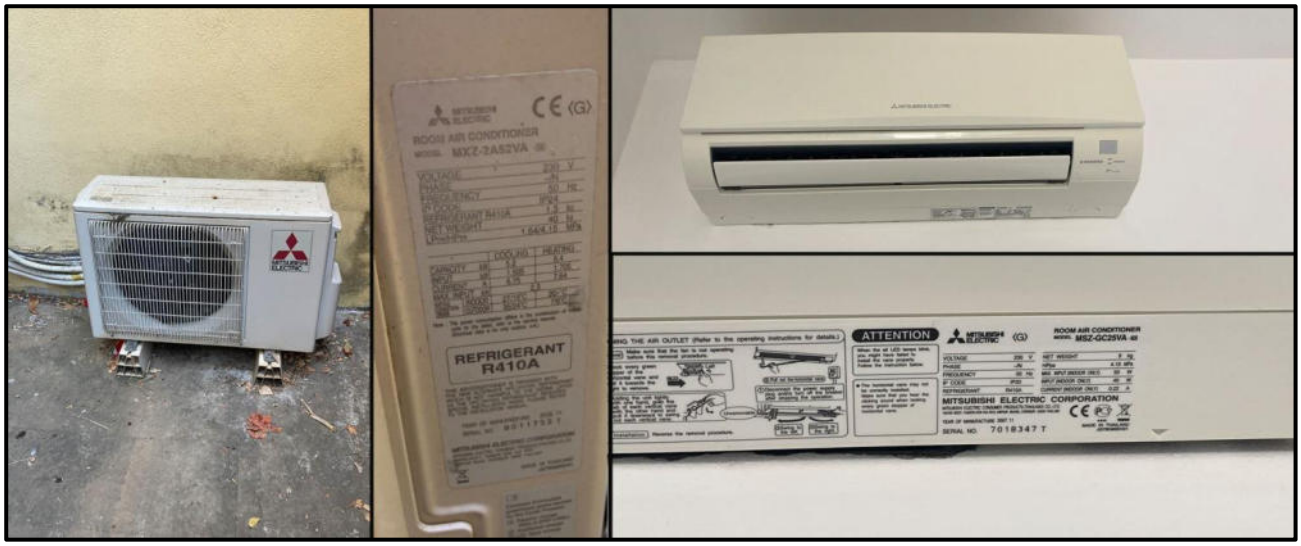
Impianto radio-televisivo: antenna condominiale in copertura e presa antenna all'interno dell'immobile

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali

L'immobile è dotato di un unico di sistema di condizionamento, e cioè quello costituito da una pompa di calore posta nella terrazza tergale, del tipo Mitsubishi, modello MXZ-2A52VA, avente capacità di raffrescamento pari a 5,2 kW, con coefficiente EER pari a 3,31 e capacità di riscaldamento pari a 6,4 kW, con coefficiente COP pari a 3,61; la stessa alimenta due split posti nei due vani principali (vedi planimetria), del tipo Mitsubishi MSZ-GC25VA, tutti realizzati nel 2007 ed installati nel 2008.

[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Del Santi G. Battista].



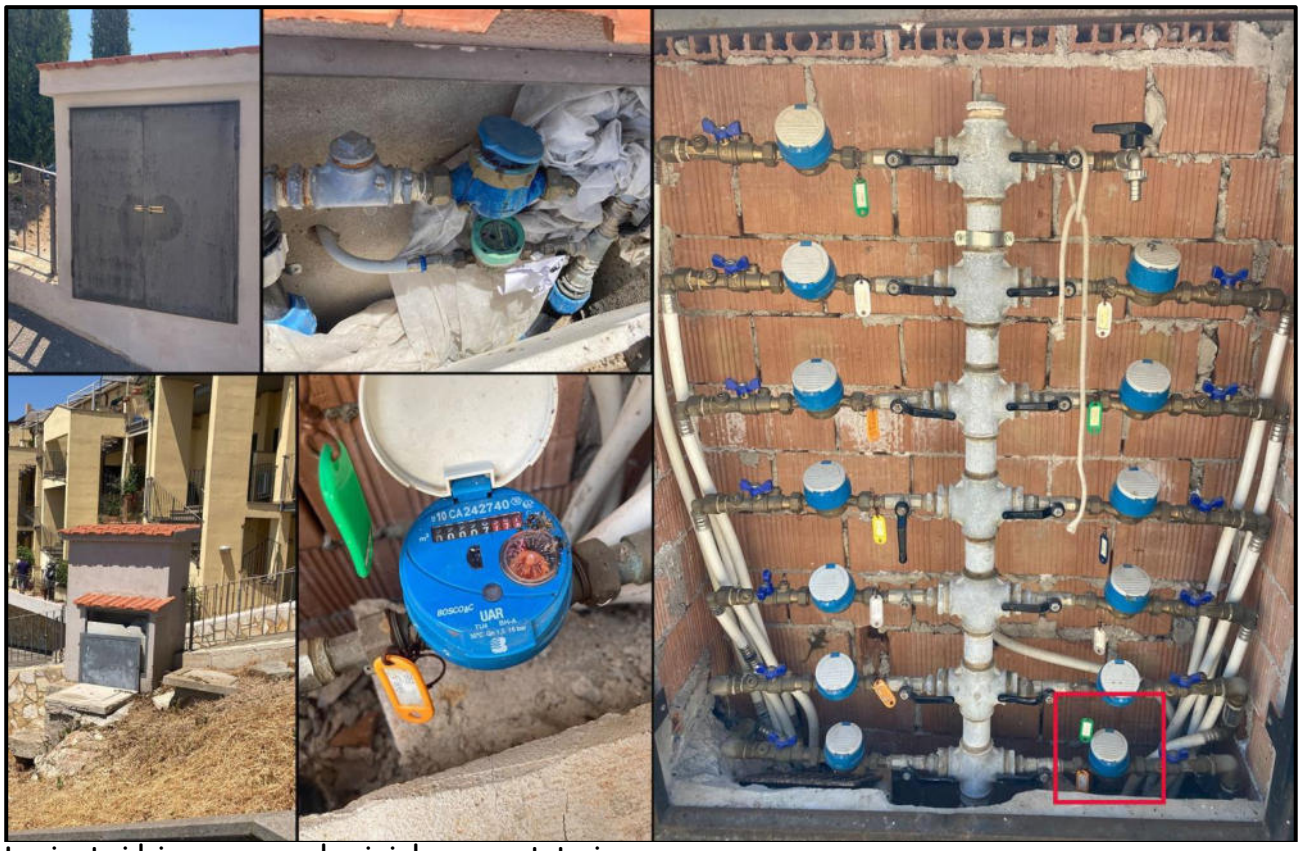
Impianto climatizzazione: pompa di calore esterna e split interni

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

Impianto idrico: autoclave adiacente all'ingresso dell'immobile

L'immobile a destinazione residenziale è ovviamente dotato di allaccio alla fornitura idrica. I contatori sono posti nel manufatto condominiale localizzato nella P.lla 349 (lotto 7). In particolare, sul versante Est è visibile il contatore generale, mentre sul fronte Ovest sono posti i contatori relativi ai singoli immobili.
Quello associato all'immobile presente è l'ultimo della colonna destra.
La fornitura giunge poi al fabbricato tramite tubazioni sottotraccia, grazie ad una autoclave dotata di pompa di sollevamento, ubicata in un piccolo manufatto posto proprio di fianco all'ingresso.
[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Del Santi G. Battista].



Impianto idrico: vano condominiale per contatori

All'interno dell'immobile la produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico posto nel bagno: trattasi di un Ariston-SG avente capacità pari a 50 litri, e potenza nominale pari a 1,2 kW; lo stesso è dotato di vaso di espansione da 2 litri.
Lo smaltimento delle acque reflue è invece convogliato alla fognatura comunale.

Impianto idrico: boiler elettrico per ACS in bagno

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e)

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali

L'immobile non è dotato di alcun allaccio alla fornitura comunale di gas metano; il piano cottura dovrebbe essere alimentato da bombole a gas GPL, non presente però al momento del sopralluogo. Il vano che ospita il piano cottura è dotato di due fori ricavati nella muratura esterna (fori di areazione e ventilazione); la normativa di riferimento, in questo caso, è la UNI-CEI 7131, "*Impianti a GPL per uso domestico non alimentati da rete di distribuzione. Progettazione, installazione, esercizio e manutenzione*"

Impianto gas: attacco per il piano cottura e fori di areazione/ventilazione nella zona giorno

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f)

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

L'immobile residenziale si sviluppa al livello primo di un fabbricato multipiano, con accesso indipendente dal porticato pertinenziale. Non sono presenti ascensori e/o montacarichi per il sollevamento di cose e/o persone.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)

Impianti di protezione antincendio

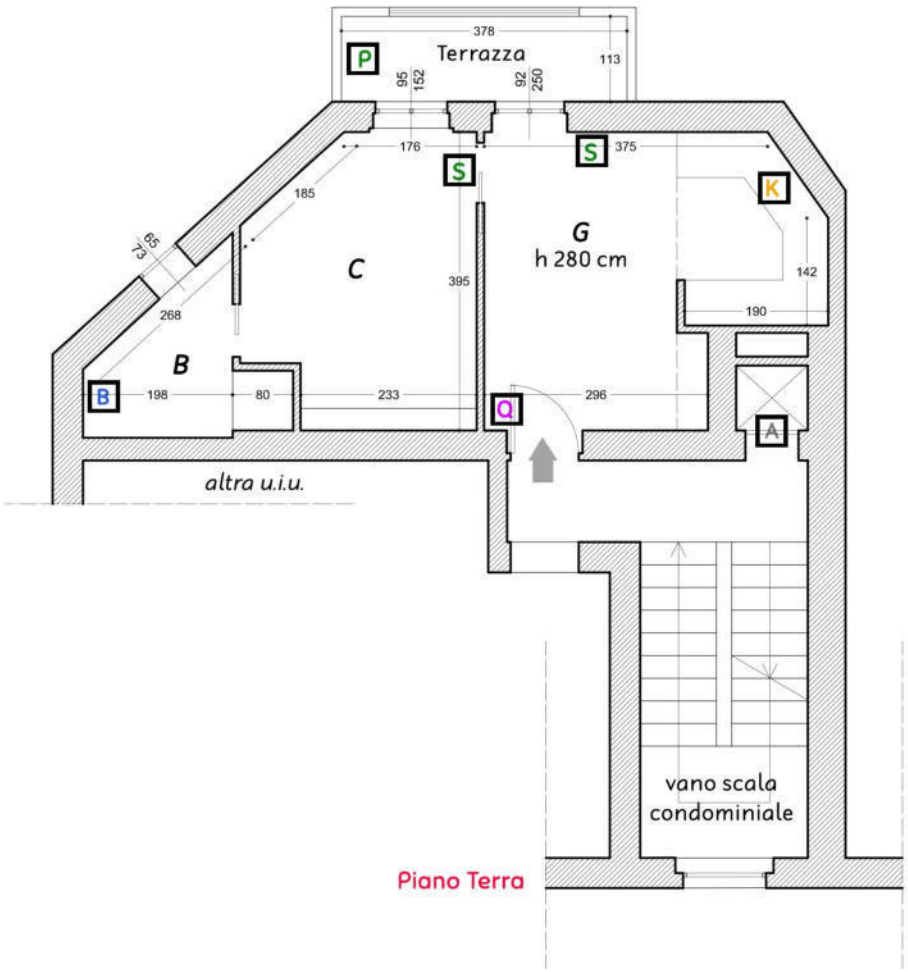
Secondo le disposizioni vigenti, in ultima istanza il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regolamenta in particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, e dotazioni di idranti e sprinkler per determinate tipologie di attività, devono essere dotati dell'adeguato numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse interrate e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C.

Gli immobili residenziali di altezza minore di 24 m non necessitano di particolari disposizioni antincendio.

PLANIMETRIA IMMOBILI: LOTTO 8

scala 1:100

	LEGENDA IMPIANTISTICA
Q	Lett. a) Quadro Elettrico
P	Lett. c) Pompa di calore
S	Lett. c) Split
B	Lett. d) Boiler per ACS
K	Lett. e) Attacco per cucina
A	Lett. f) Ascensore (condominiale)



	AMBIENTE	*LIVELLO*	*CAT.*	*SUP. NETTA*	*RAPPORTI A.E.I.* *richiesta*	*sup. richiesta*	*sup. effettiva*	*soddisfacimento*
G	Zona Giorno	Terra	A/4	15,21 mq	1/8 S.N.	1,90 mq	2,30 mq	✓
C	Camera	Terra	A/4	10,80 mq	1/8 S.N.	1,35 mq	1,44 mq	✓
B	Bagno	Terra	A/4	4,22 mq	1/12 S.N.	0,35 mq	0,47 mq	✓

✓ soddisfatto ⊘ non soddisfatto ✓ da verificare

LOTTO 8: F.89, P.1618, S.44

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)

Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere

L'immobile, a destinazione residenziale, è ovviamente dotato di allaccio all'utenza elettrica. Al piano terra, in un vano ricavato nella muratura, sono stati rinvenuti i contatori; quello associato all'immobile è un contatore elettronico monofase, del tipo Gem, risalente al 2009. Di fianco trovano spazio dei magnetotermici; quello associato all'immobile presente è quello contraddistinto dal numero 4, ed è:

- *1 x interruttore magnetotermico differenziale Siemens 5SU1-353-1WM32, avente sensibilità pari a 0,03A*

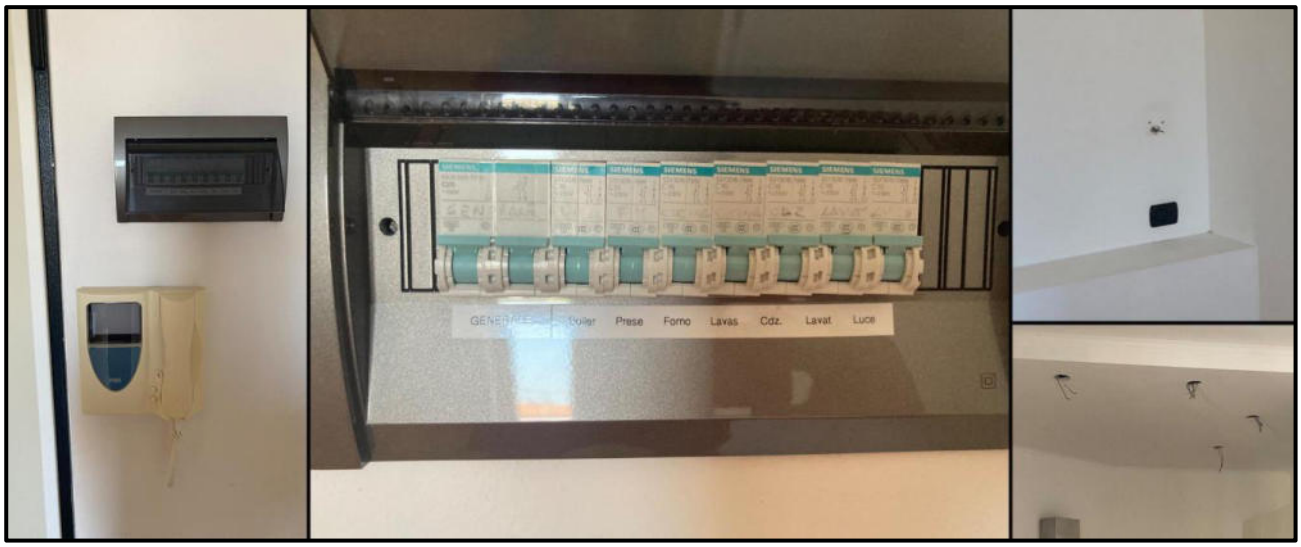
Impianto elettrico: punto di fornitura con contatori e differenziali in manufatto condominiale

All'interno dell'immobile, in prossimità del portone di ingresso, è stato rinvenuto il quadro elettrico, così composto:

- *1 x interruttore magnetotermico generale Siemens 5SJ3-525-7WM, da 25 Ampère*
- *6 x interruttore magnetotermico Siemens 5SY3016-7WM, da 16 Ampère*
- *1 x interruttore magnetotermico Siemens 5SY3016-7WM, da 16 Ampère*

Dalle foto si evince che l'impianto è ovviamente a norma, dato la recente realizzazione dell'intervento. Esiste infatti la messa a terra, i cavi sono sempre sottotraccia , e l'impianto è sezionato correttamente come prescritto dalla norma CEI 64-08 che prevede, per l'appunto, il sezionamento dello stesso in base alla metratura ed alle dotazioni presenti all'interno dell'immobile, ed infine è presente un differenziale a protezione dell'impianto

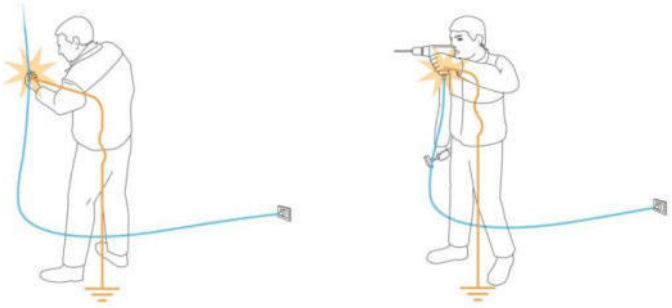
stesso. ***[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Fioretti Samel].***



Impianto elettrico: quadretto e dettagli dell'impianto stesso

Per capire con esattezza l'importanza dell'interruttore differenziale è bene ricordare che, in generale, la cosiddetta "scossa elettrica" può essere causata da contatto diretto o indiretto;

- il contatto diretto si ha quando una persona tocca accidentalmente una parte attiva o conduttori che sono normalmente attivi. In questa situazione, la persona diventa parte del circuito elettrico per mezzo della resistenza del corpo e della resistenza di terra. Oltre ad un adeguato isolamento delle parti attive (i cavi) in appositi corrugati aventi IP adeguati, ed il posizionamento degli stessi sotto traccia, un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30mA può offrire una valida protezione in caso di contatto accidentale.
- Il contatto indiretto ha invece luogo quando una persona entra in contatto con una massa in tensione per guasto. In questa evenienza, all'interno del suo corpo fluisce una corrente dovuta alla tensione di contatto. Può verificarsi in mancanza di una appropriata manutenzione o per il deterioramento dell'isolamento. Per proteggere gli utenti da tali tipi di contatti si usano accorgimenti quali l'interruzione automatica del circuito, il doppio isolamento dei cavi, la separazione elettrica o ancora una bassissima tensione di alimentazione.



Rappresentazione schematica dei contatti elettrici, "diretti" e "non diretti"

Occorre rammentare che un interruttore differenziale è anche utile per proteggere l'impianto elettrico stesso e gli apparecchi ad esso collegati dalle piccole fughe di corrente verso terra, dovute a un cedimento dell'isolamento e che, spesso, precedono i corto circuiti, prima che siano rilevabili dalla protezione di sovracorrente dall'interruttore magnetotermico o dal fusibile. In molti casi le dispersioni verso terra non evolvono verso corto circuiti veri e propri, che sarebbero rilevabili dalle corrispondenti protezioni, ma si mantengono a lungo su valori relativamente contenuti (70 ÷ 500 mA), che non sono rilevati dalla protezione da sovracorrente che non li distingue da normali correnti di linea, ma sufficienti per innescare incendi se viene interessato un piccolo volume di materiale combustibile. L'esperienza dimostra che sono proprio queste "basse" correnti più spesso responsabili degli inneschi d'incendio che non le "alte" correnti. Perciò un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30 mA contribuisce efficacemente a ridurre il rischio d'incendi per guasto all'impianto elettrico. Le norme specificano i casi dove è obbligatorio il differenziale per la protezione dagli incendi.

Altro nodo fondamentale di un impianto elettrico è la verifica sull'isolamento tra le parti attive di un apparecchio elettrico, e la carcassa dello stesso: tale tipo di isolamento è chiamato isolamento funzionale. A tale proposito, esistono diversi tipe di isolamento:

- isolamento principale, è quello utilizzato per proteggere gli utenti dal pericolo di folgorazione
- isolamento supplementare, è quello introdotto per garantire la sicurezza dell'utente in caso di guasto dell'isolamento principale
- doppio isolamento, è la somma degli isolamenti principale e supplementare
- isolamento rinforzato, è di fatto equivalente al doppio isolamento ed ha proprietà elettriche e meccaniche equivalenti ad esso, ma realizzato con un singolo isolamento; tale tipologia è dettagliatamente definita dalle norme CEI 64/8 413.2.1.1

In base quanto detto fino ad ora, esistono 4 classi di "rischio" di contatto diretto dei componenti elettrici, e per la precisione:

- CLASSE 0 _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione; esse quindi non possono essere collegate a terra e, nel caso di guasto dell'isolamento, la protezione è affidata soltanto alle caratteristiche dell'ambiente in cui si trovano.
- CLASSE I _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale ed aventi un dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione.
- CLASSE II _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento doppio o rinforzato e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione
- CLASSE III _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento ridotto in quanto destinate ad essere alimentate da sistemi a bassissima tensione di sicurezza (BTS).

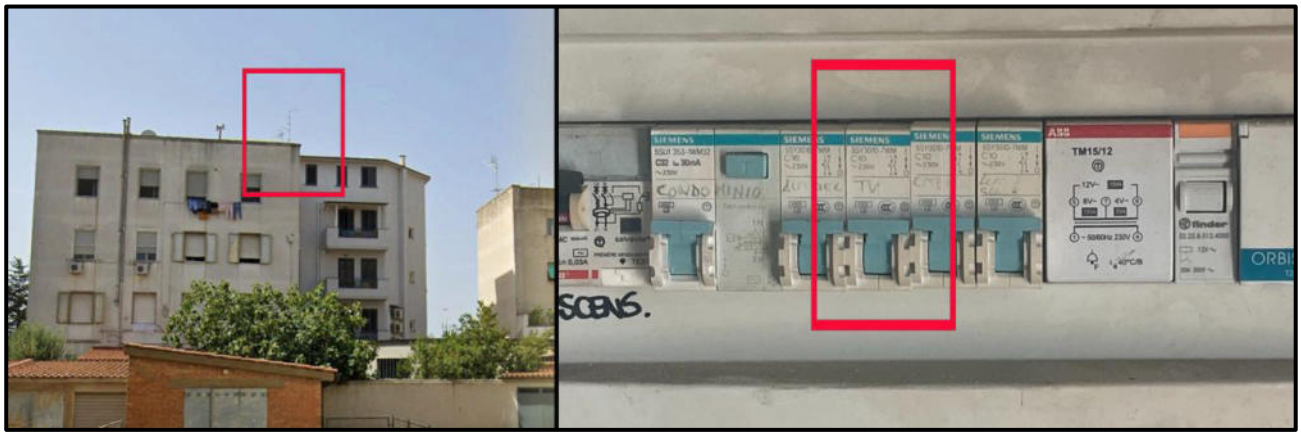
D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)

Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale

L'immobile, a destinazione residenziale, si sviluppa al piano secondo di un fabbricato condominiale; sulla copertura è visibile un'antenna condominiale per la ricezione dei canali televisivi, e all'interno dell'immobile sono presenti prese antenna, anche se ovviamente non sono presenti apparecchi televisivi, dal momento che l'immobile non è mai stato abitato.

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare a livello condominiale se il fabbricato risulta o meno auto-protetto da tali fenomeni. A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente:

- Norma Internazionale IEC 62305-2;
- Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)



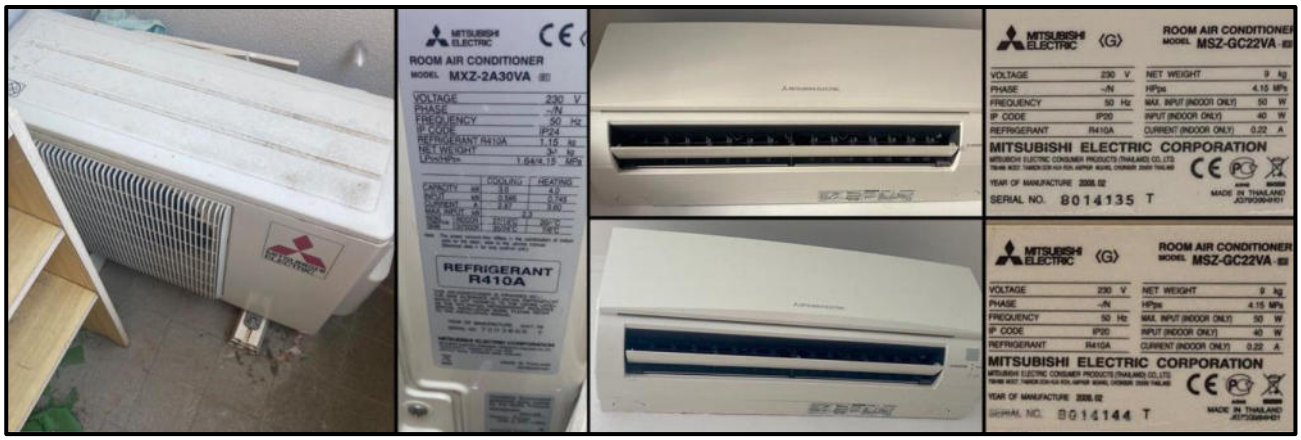
Impianto radiotelevisivo: antenna condominiale e magnetotermici in quadro generale

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali

L'immobile è dotato di un unico di sistema di condizionamento, e cioè quello costituito da una pompa di calore posta sotto il porticato pertinenziale, del tipo Mitsubishi, modello MXZ-2A30VA, avente capacità di raffrescamento pari a 3,0 kW e capacità di riscaldamento pari a 4,0 kW; la stessa alimenta due split posti nei due vani principali, zona giorno e camera (vedi planimetria), del tipo Mitsubishi MSZ-GC22VA, tutti risalenti all'anno 2008.

[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Centro Metano snc di Granai e Zanelli].



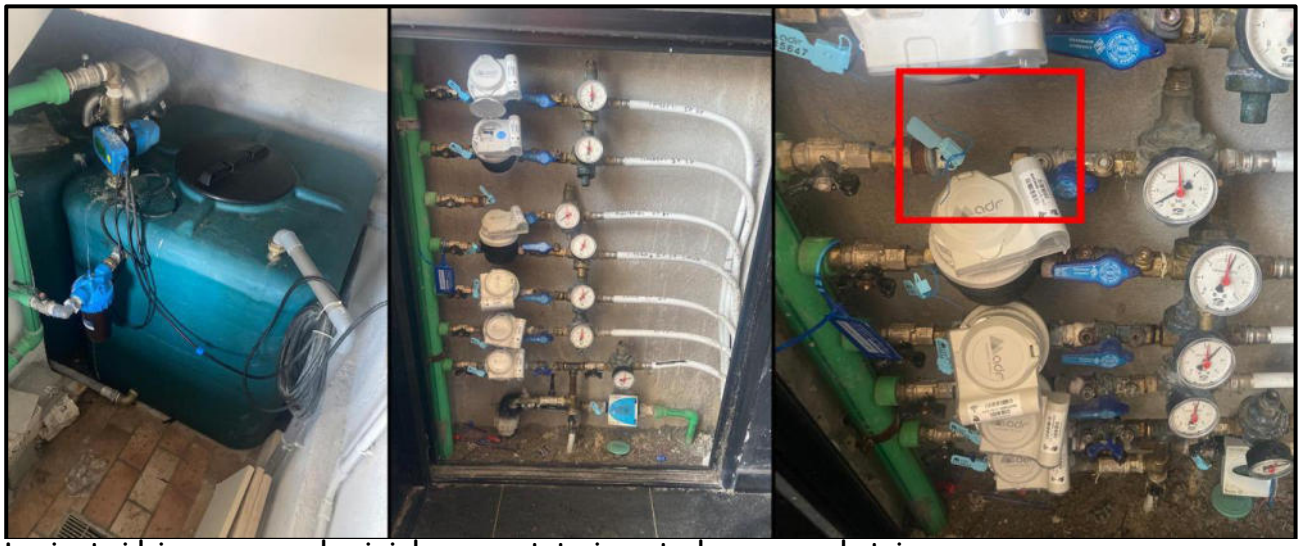
Impianto climatizzazione: pompa di calore esterna e split interni

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

L'immobile, a destinazione residenziale, è ovviamente dotato di allaccio alla fornitura idrica. I contatori sono posti al piano terra, ove in un vano seminterrato sono posizionato tanto i contatori che l'autoclave. Dalla foto si può notare come il contatore relativo all'immobile di cui alla presente sia stato rimosso (o comunque mai installato), presumibilmente a causa di insolvenze.

Con tubazioni sottotraccia la fornitura arriva (arriverebbe) poi all'appartamento post o al secondo piano, ove sono presenti cucina e servizio igienico. ***[si allega alla presente la conformità dell'impianto installato dalla ditta Centro Metano snc di Granai e Zanelli].***



Impianto idrico: vano condominiale per contatori e autoclave con serbatoio

All'interno dell'immobile la produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico posto nel bagno: trattasi di un Ariston-TI PLUS avente capacità pari a 80 litri, e potenza nominale pari a 1,2 kW.

Lo smaltimento delle acque reflue è invece convogliato alla fognatura comunale.

Impianto idrico: boiler per ACS

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e)

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali

L'immobile non è dotato di alcun allaccio alla fornitura comunale di gas metano; come visto, tanto la climatizzazione che la produzione di ACS sono demandati ad apparecchi elettrici, così come il piano cottura, che è ad induzione.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f)

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

L'immobile residenziale si sviluppa al livello secondo di un fabbricato multipiano, nel cui vano scala è presente un ascensore condominiale.

Impianto sollevamento: ascensore condominiale, vista esterna e interna

Trattasi di un manufatto installato dalla ditta SEM srl nel corso del 2009 **[in allegato la dichiarazione di conformità di installazione dell'ascensore da parte della ditta stessa];** è un modello MAT-SM829, avente una portata pari a 370kg, con una cabina di dimensioni nette pari a 95x86 cm.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)

Impianti di protezione antincendio

Secondo le disposizioni vigenti, in ultima istanza il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regolamenta in particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, e dotazioni di idranti e sprinkler per determinate tipologie di attività, devono essere dotati dell'adeguato numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse interrate e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C.

Gli immobili residenziali di altezza minore di 24 m non necessitano di particolari disposizioni antincendio.

PARTE III

A.P.E.

Attestato di prestazione energetica

CONSIDERAZIONI GENERALI

L'A.P.E., attestato di prestazione energetica (già A.C.E., attestato di certificazione energetica), è redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015, che ne regola modalità di presentazione, limitazioni e campi di esclusione. In particolare, l'attestato non va redatto in alcuni casi, e nella fattispecie, come precisato nell'Appendica A dello stesso:

- fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq
- edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione
- edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione
- edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici
- edifici adibiti a luogo di culto
- i ruderi
- i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio

In considerazione di quanto appena descritto, verrà redatto l'attestato per gli immobili avebti destinazione residenziale, e cioè i lotti 1-2-3-8.

L'A.P.E., in generale, ha validità di 10 anni dalla presentazione, salvo trasformazioni che ne vadano a modificare caratteristiche planimetriche, strutturali, prestazionali, e/o la proprietà.

NCEU Magliano in Toscana, Foglio 30 – P.lla 226 – Sub. 20 - Progressivo Siert n° 0000637804

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 12/07/2023 con il software Epix Termolog 13 ed inviato contestualmente al portale SIERT nella medesima data; si ricorda che dal 18 febbraio 2019 gli attestati possono essere trasmessi solo tramite tale portale, realizzato dalla Regione Toscana.

Il software ha collocato l'immobile in classe D (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 97,07 kWh/mq di $Ep_{gl,nren}$.

Si ricorda che all'interno dell'immobile sono presenti i seguenti dispositivi:

- ***Riscaldamento: PdC dual Mitsubishi 6,4 kW***
- ***Raffrescamento: PdC dual Mitsubishi 5,2 kW***
- ***Produzione ACS: Boiler Aiston 1,2 kW***

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato la l'installazione di un impianto fotovoltaico da 3,0 kW da porsi in copertura, essendo tutte le apparecchiature impiantistiche alimentate da energia elettrica; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe A2 con un valore di 48,18 kWh/mq di $Ep_{gl,nren}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 12/07/2023

A.P.E.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(ai sensi del D.M. 26/06/2015)

UBICAZIONE

Via della Madonnina 2N (già Via delle Case Nuove snc) Loc. Montiano – 58051 Magliano in Toscana (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Magliano in Toscana, Foglio 30 – Particella 226 – Subalterno 20 _ Cat. A/2

PROPRIETA'

Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (01161140536), quota 1/1

TECNICO INCARICATO

Arch. Giancarlo Colantuoni (CLNGCR80E24E202N) _ Ordine Architetti Grosseto n°474

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 13

DATA RILASCIO

Certificato n° 17/2023, Rilascio in data 12/07/2023; Progressivo Siert n° 0000637804

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000637804 — VALIDO FINO: 12/07/2033

DATI GENERALI

Destinazione D'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliari

Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: Procedura esecutiva Tribunale

Dati identificativi

Comune: Magliano in Toscana
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA DELLA MADONNINA 2N
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: 42.6451 N; 11.2239 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1950
Superficie utile riscaldata (m²): 38.2
Supeficie utile raffrescata (m²): 38.2
Volume lordo riscaldato (m³): 157.9
Volume lordo raffrescato (m³): 157.9

Comune catastale	Magliano in Toscana (E810)					Sezione		Foglio	30	Particella	226
Subalterni	da	20	a	20	\ da		a		\ da		a	\ da		a	

Servizi energetici presenti

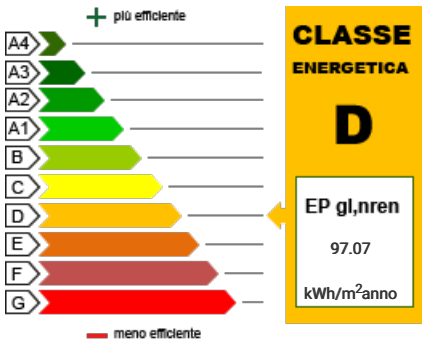
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [x] Climatizzazione estiva
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

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 dei rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: C(75.77)

Se esistenti: 0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	1900 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 97.07 kWh/m² anno
☐	Gas naturale		
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 48.75 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO2 29.6 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,\ nren\ kWh/m^2anno}$)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	posa in opera impianto fotovoltaico 3,0 kw	NO	26.1	A2 (48.18 kWh/m²anno)	A2 48.18 kWh/m²anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	157.9	m³
S - Superficie disperdente	54.8	m²
Rapporto S/V	0.35	
$EP_{H,nd}$	31.25	kWh/m²anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.0623	-
Y_{IE}	0.645	W/m²K

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	HP elettrica aria-aria	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica	6.4	0.62 n_h	30.24	20.26
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2008		Energia elettrica	5.2	0.84 n_C	7.17	11.34
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2008		Energia elettrica	1.2	0.28 n_W	11.34	47.05
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2008		Energia elettrica	6.4			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000637804 VALIDO FINO: 12/07/2033

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunita', 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.

Consigliabile installazione impianto fotovoltaico 3,0 kw su copertura condominiale

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Societa'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANCARLO COLANTUONI	
Indirizzo	Grosseto ADAMELLO 77-79	
E-mail	a_cg@hotmail.it	
Telefono	3931738216	
Titolo	Architettura e Ingegneria Edile	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 474;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANCARLOCOLANTUONI, 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	APE redatta per Fallimento 11-2020 Tribunale di Grosseto; presente una PdC dual per riscaldamento - 6,4 kW - e per raffrescamento - 5,2 kW - Boiler 1,2 kW per ACS	

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 **12/07/2023**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

_____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

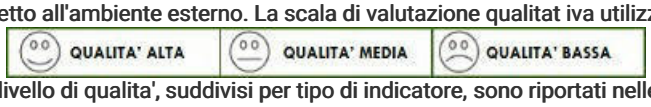
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specif iche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altres indicata la classe energetica pi 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 pi 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 qualitat iva 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 rinnovabil i, 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 stes sa 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.

REGIONE TOSCANA

SIERT
Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana
http://siert.regione.toscana.it

AGENZIA REGIONALE RECUPERO RISORSE

SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:12/07/2023

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 12/07/2023 L'APE id: 0000637804 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000078888

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E810.0.30.226.20

NCEU Magliano in Toscana, Foglio 30 – P.lla 226 – Sub. 17 - Progressivo Siert n° 0000638133

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 12/07/2023 con il software Epix Termolog 13 ed inviato contestualmente al portale SIERT nella medesima data; si ricorda che dal 18 febbraio 2019 gli attestati possono essere trasmessi solo tramite tale portale, realizzato dalla Regione Toscana.

Il software ha collocato l'immobile in classe D (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 102,29 kWh/mq di $Ep_{gl,nren}$.

Si ricorda che all'interno dell'immobile sono presenti i seguenti dispositivi:

- ***Riscaldamento: PdC dual Mitsubishi 4,5 kW***
- ***Raffrescamento: PdC dual Mitsubishi 4,0 kW***
- ***Produzione ACS: Boiler Aiston 1,2 kW***

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato la l'installazione di un impianto fotovoltaico da 3,0 kW da porsi in copertura, essendo tutte le apparecchiature impiantistiche alimentate da energia elettrica; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe B con un valore di 61,01 kWh/mq di $Ep_{gl,nren}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 12/07/2023

A.P.E.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(ai sensi del D.M. 26/06/2015)

UBICAZIONE

Via della Madonnina 20 (già Via delle Case Nuove snc) Loc. Montiano – 58051 Magliano in Toscana (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Magliano in Toscana, Foglio 30 – Particella 226 – Subalterno 17 _ Cat. A/2

PROPRIETA'

Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (01161140536), quota 1/1

TECNICO INCARICATO

Arch. Giancarlo Colantuoni (CLNGCR80E24E202N) _ Ordine Architetti Grosseto n°474

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 13

DATA RILASCIO

Certificato n° 18/2023, Rilascio in data 12/07/2023; Progressivo Siert n° 0000638133

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000638133 — VALIDO FINO: 12/07/2033

DATI GENERALI

Destinazione D'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliari

Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: Procedura esecutiva Tribunale

Dati identificativi

Comune: Magliano in Toscana
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA DELLA MADONNINA 20
Piano: T
Interno:
Coordinate GIS: 42.6451 N; 11.2239 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1950
Superficie utile riscaldata (m²): 48.5
Supeficie utile raffrescata (m²): 48.5
Volume lordo riscaldato (m³): 222.2
Volume lordo raffrescato (m³): 222.2

Comune catastale			Magliano in Toscana (E810)						Sezione		Foglio	30		Particella	226				
Subalterni	da	17	a	17	\	da		a		\	da		a		\	da		a	

Servizi energetici presenti

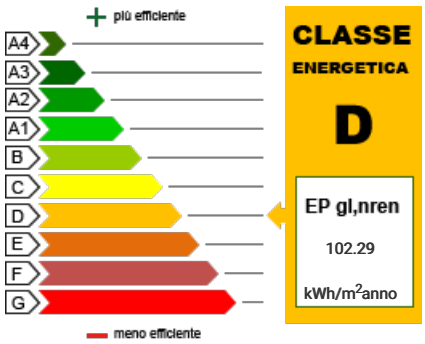
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [x] Climatizzazione estiva
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

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 dei rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: C(70.18)

Se esistenti: 0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	2544 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 102.29 kWh/m² anno
☐	Gas naturale		
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 76.59 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO2 25.9 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,\ nren\ kWh/m^2anno}$)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	installazione fotovoltaico 3,0 kw su copertura	NO	24.4	B (61.01 kWh/m²anno)	B 61.01 kWh/m²anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	222.2	m³
S - Superficie disperdente	142.6	m²
Rapporto S/V	0.64	
$EP_{H,nd}$	64.03	kWh/m²anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.0202	-
Y_{IE}	0.645	W/m²K

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	HP elettrica aria-aria	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica	4.5	0.63 n_h	61.59	40.03
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2008		Energia elettrica	4	0.91 n_C	1.87	7.78
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2008		Energia elettrica	1.2	0.28 n_W	13.13	54.48
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2008		Energia elettrica	4.5			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunita', 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.

Consigliabile installazione impianto fotovoltaico 3,0 kW su copertura condominiale

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Societa'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANCARLO COLANTUONI	
Indirizzo	Grosseto ADAMELLO 77-79	
E-mail	a_cg@hotmail.it	
Telefono	3931738216	
Titolo	Architettura e Ingegneria Edile	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 474;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANCARLOCOLANTUONI, 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	APE redatta per Fallimento 11-2020 del Tribunale di Grosseto; presente PdC dual per riscaldamento - 4,5kW - e per raffrescamento - 4,0 kW Boiler 1,2 kW per ACS	

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 **12/07/2023**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

_____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

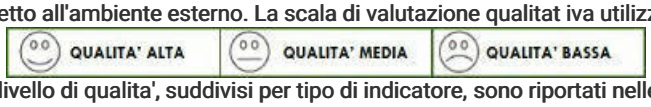
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specif iche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altres indicata la classe energetica pi 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 pi 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 qualitat iva 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 rinnovabil i, 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 stes sa 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.

REGIONE TOSCANA

SIERT
Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana
http://siert.regione.toscana.it

AGENZIA REGIONALE RECUPERO RISORSE

SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:12/07/2023

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 12/07/2023 L'APE id: 0000638133 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000078934

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E810.0.30.226.17

NCEU Magliano in Toscana, Foglio 30 – P.lla 226 – Sub. 17 - Progressivo Siert n° 0000638105

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 12/07/2023 con il software Epix Termolog 13 ed inviato contestualmente al portale SIERT nella medesima data; si ricorda che dal 18 febbraio 2019 gli attestati possono essere trasmessi solo tramite tale portale, realizzato dalla Regione Toscana.

Il software ha collocato l'immobile in classe D (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 96,46 kWh/mq di $Ep_{gl,nren}$.

Si ricorda che all'interno dell'immobile sono presenti i seguenti dispositivi:

- ***Riscaldamento: PdC dual Mitsubishi 6,4 kW***
- ***Raffrescamento: PdC dual Mitsubishi 5,2 kW***
- ***Produzione ACS: Boiler Aiston 1,2 kW***

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato la l'installazione di un impianto fotovoltaico da 3,0 kW da porsi in copertura, essendo tutte le apparecchiature impiantistiche alimentate da energia elettrica; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe A1 con un valore di 53,55 kWh/mq di $Ep_{gl,nren}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 12/07/2023

A.P.E.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(ai sensi del D.M. 26/06/2015)

UBICAZIONE

Via della Madonnina 2E (già Via delle Case Nuove snc) Loc. Montiano – 58051 Magliano in Toscana (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Magliano in Toscana, Foglio 30 – Particella 226 – Subalterno 19 _ Cat. A/2

PROPRIETA'

Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (01161140536), quota 1/1

TECNICO INCARICATO

Arch. Giancarlo Colantuoni (CLNGCR80E24E202N) _ Ordine Architetti Grosseto n°474

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 13

DATA RILASCIO

Certificato n° 19/2023, Rilascio in data 12/07/2023; Progressivo Siert n° 0000638105

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000638105 — VALIDO FINO: 12/07/2033

DATI GENERALI

Destinazione D'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliari

Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: Procedura esecutiva Tribunale

Dati identificativi

Comune: Magliano in Toscana
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA DELLA MADONNINA 2E
Piano: T
Interno:
Coordinate GIS: 42.6451 N; 11.2239 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1950
Superficie utile riscaldata (m²): 28.7
Supeficie utile raffrescata (m²): 28.7
Volume lordo riscaldato (m³): 127.4
Volume lordo raffrescato (m³): 127.4

Comune catastale	Magliano in Toscana (E810)					Sezione		Foglio	30	Particella	226
Subalterni	da	19	a	19	\ da		a		\ da		a	\ da		a	

Servizi energetici presenti

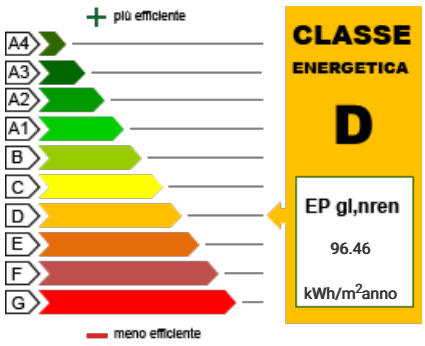
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [x] Climatizzazione estiva
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

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 dei rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: C(75.6)

Se esistenti: 0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	1419 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 96.46 kWh/m² anno
☐	Gas naturale		
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 59.91 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO2 25.9 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,\ nren\ kWh/m^2anno}$)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	consigliabile installazione fotovoltaico 3,0 kw su copertura	NO	39.6	A1 (53.55 kWh/m²anno)	A1 53.55 kWh/m²anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	127.4	m³
S - Superficie disperdente	61.2	m²
Rapporto S/V	0.48	
$EP_{H,nd}$	45.49	kWh/m²anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.0345	-
Y_{IE}	0.645	W/m²K

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	HP elettrica aria-aria	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica	6.4	0.63 n_h	43.63	28.91
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2008		Energia elettrica	5.2	0.84 n_C	3.37	13.99
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2008		Energia elettrica	1.2	0.28 n_W	12.91	53.55
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2008		Energia elettrica	6.4			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunita', 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.

Consigliabile installazione impianto fotovoltaico 3,0 kW su copertura

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Societa'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANCARLO COLANTUONI	
Indirizzo	Grosseto ADAMELLO 77-79	
E-mail	a_cg@hotmail.it	
Telefono	3931738216	
Titolo	Architettura e Ingegneria Edile	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 474;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANCARLOCOLANTUONI, 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	APE redatta per Fallimento 11-2020 del Tribunale di Grosseto; presente PdC per riscaldamento - 6,4 kW - e per raffrescamento - 5,2 kW - Boiler 1,2 kW per ACS	

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 **12/07/2023**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

_____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

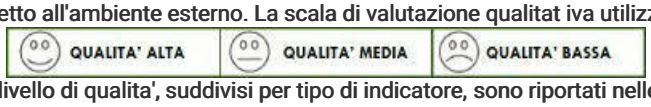
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specif iche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altres indicata la classe energetica pi 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 pi 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 qualitat iva 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 rinnovabil i, 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 stes sa 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.

REGIONE TOSCANA

SIERT
Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana
http://siert.regione.toscana.it

AGENZIA REGIONALE RECUPERO RISORSE

SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:12/07/2023

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 12/07/2023 L'APE id: 0000638105 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000078954

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E810.0.30.226.19

NCEU Grosseto, Foglio 89 – P.lla 1618 – Sub. 44 - Progressivo Siert n° 0000637589

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 11/07/2023 con il software Epix Termolog 13 ed inviato contestualmente al portale SIERT nella medesima data; si ricorda che dal 18 febbraio 2019 gli attestati possono essere trasmessi solo tramite tale portale, realizzato dalla Regione Toscana.

Il software ha collocato l'immobile in classe C (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 102,56 kWh/mq di $Ep_{gl,nren}$.

Si ricorda che all'interno dell'immobile sono presenti i seguenti dispositivi:

- ***Riscaldamento: PdC dual Mitsubishi 6,4 kW***
- ***Raffrescamento: PdC dual Mitsubishi 5,2 kW***
- ***Produzione ACS: Boiler Aiston 1,2 kW***

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato la l'installazione di un impianto fotovoltaico da 3,0 kW da porsi in copertura, essendo tutte le apparecchiature impiantistiche alimentate da energia elettrica; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe A2 con un valore di 49,79 kWh/mq di $Ep_{gl,nren}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 11/07/2023
- Certificato software Termolog

A.P.E.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

(ai sensi del D.M. 26/06/2015)

UBICAZIONE

Via della Pace 10, 58100 Grosseto (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Grosseto, Foglio 89 – Particella 1618 – Subalterno 44 _ Cat. A/4

PROPRIETA'

Immobiliare Sant'Egidio s.r.l. (01161140536), quota 1/1

TECNICO INCARICATO

Arch. Giancarlo Colantuoni (CLNGCR80E24E202N) _ Ordine Architetti Grosseto n°474

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 13

DATA RILASCIO

Certificato n° 16/2023, Rilascio in data 11/07/2023; Progressivo Siert n° 0000637589

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000637589 — VALIDO FINO: 11/07/2033

DATI GENERALI

Destinazione D'uso
- [x] Residenziale
- [ ] Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato
- [ ] Intero edificio
- [x] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliari

Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- [ ] Nuova costruzione
- [ ] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [x] Altro: Procedura esecutiva Tribunale

Dati identificativi

Comune: Grosseto
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIALE DELLA PACE 10
Piano: 2
Interno:
Coordinate GIS: 42.771 N; 11.1074 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1950
Superficie utile riscaldata (m²): 30
Supeficie utile raffrescata (m²): 30
Volume lordo riscaldato (m³): 117.2
Volume lordo raffrescato (m³): 117.2

Comune catastale	Grosseto (E202)		Sezione		Foglio	89	Particella	1618
Subalterni	da 44	a 44	\ da	a	\ da	a	\ da	a

Servizi energetici presenti

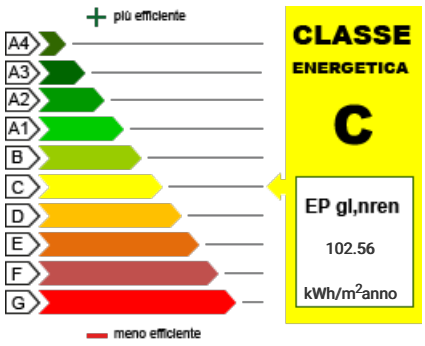
- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [x] Climatizzazione estiva
- [x] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

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 dei rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: B(87.75)

Se esistenti: 0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	1578 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 102.56 kWh/m² anno
☐	Gas naturale		
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio		
☐	Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 53.28 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO2 29.4 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,\ nren\ kWh/m^2anno}$)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	installazione fotovoltaico 3,0 kw su copertura	NO	36.9	A2 (49.79 kWh/m²anno)	A2 49.79 kWh/m²anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Altro

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	117.2	m³
S - Superficie disperdente	53.5	m²
Rapporto S/V	0.46	
$EP_{H,nd}$	28.46	kWh/m²anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.0351	-
Y_{IE}	0	W/m²K

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	HP elettrica aria-aria	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica	6.4	0.43 n_h	35.79	30
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2008		Energia elettrica	5.2	0.84 n_c	5.55	23.03
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2008	codice catasto omesso	Energia elettrica	1.2	0.28 n_w	11.94	49.53
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	HP elettrica aria-aria	2008		Energia elettrica	6.4			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunita', 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.

Consigliabile installazione impianto fotovoltaico 3,0 kw su copertura

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Societa'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANCARLO COLANTUONI	
Indirizzo	Grosseto ADAMELLO 77-79	
E-mail	a_cg@hotmail.it	
Telefono	3931738216	
Titolo	Architettura e Ingegneria Edile	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 474;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANCARLOCOLANTUONI, 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	APE redatta per Fallimento 11-2020 Tribunale di Grosseto; presente pompa di calore dual 5,2kW raffrescamento, 6,4kW in riscaldamento; boiler 1,2kW per ACS.	

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 **11/07/2023**

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

_____

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

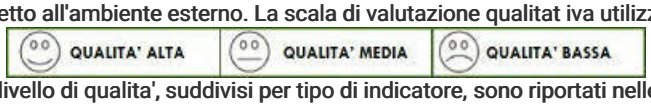
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specif iche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altres indicata la classe energetica pi 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 pi 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 qualitat iva 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 rinnovabil i, 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 stes sa 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.

REGIONE TOSCANA

SIERT
Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana
http://siert.regione.toscana.it

AGENZIA REGIONALE RECUPERO RISORSE

SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:11/07/2023

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 11/07/2023 L'APE id: 0000637589 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000078537

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E202.0.89.1618.44

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. 54
di garanzia di conformità

rilasciato a:

Logical Soft S.r.l.
Via Garibaldi 253 – 20033 Milano
P.I. 03167390966- prot. N. 62

Il Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente

certifica

che il software applicativo
TERMOLOG EpiX 6 versione 2015

é conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1.
La certificazione esclude altre prestazioni del prodotto o modalità operative.

Il Presidente
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 19 febbraio 2015

PARTE IV

Allegati

Documentazioni catastali, Dichiarazioni Conformità rinvenute, Doc. identità tecnico incaricato

Dettaglio allegati:

A) Elaborato Planimetrico NCEU Magliano in Toscana, F.30–P.226

B) Planimetria catastale Lotto 1 (F.30–P.226–S.20)

C) Planimetria catastale Lotto 2 (F.30–P.226–S.17)

D) Planimetria catastale Lotto 3 (F.30–P.226–S.19)

E) Elaborato Planimetrico NCEU Magliano in Toscana, F.30–P.243

F) Elaborato Planimetrico NCEU Grosseto, F.89–P.1618

G) Planimetria catastale Lotto 4 (F.89–P.1618–S.44)

H) Di.Co. Impianto elettrico Lotto 1

I) Di.Co. Impianto elettrico Lotto 2

J) Di.Co. Impianto elettrico Lotto 3

K) Di.Co. Impianto elettrico parti comuni su Lotti 1–7

L) Di.Co. Impianto radio–televisivo Lotti 1–2–3

M) Di.Co. Impianto termosanitario Lotti 1–2–3

N) Di.Co. Impianto elettrico Lotto 8

O) Di.Co. Impianto termosanitario Lotto 8

P) Di.Co. Impianto Ascensore condominiale Lotto 8

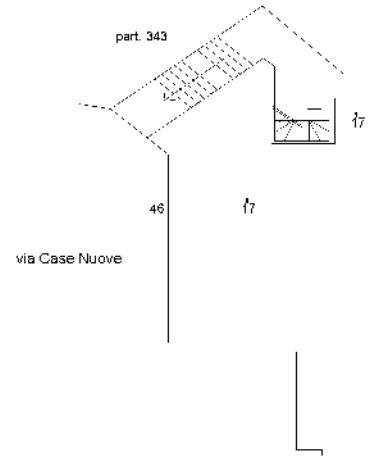
Q) Documento identità tecnico incaricato

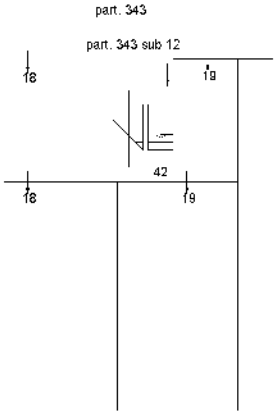
Data: 28/06/2023 - n. T177320 - Richiedente: Telematico

Ultima planimetria in atti

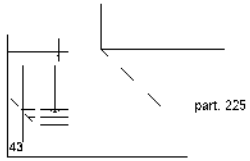
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Grosseto

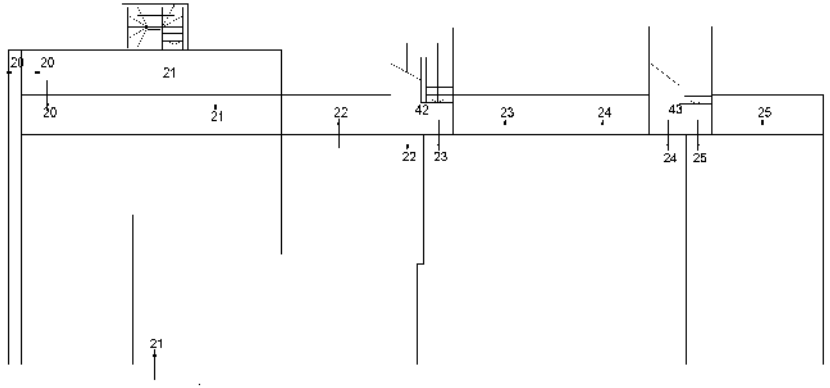
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Lupetti Giorgio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Grosseto	N. 1286
Comune di Magliano In Toscana	Sezione:	Foglio: 30	Particella: 226	Protocollo n. GR0054650 del 17/10/2019
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 200



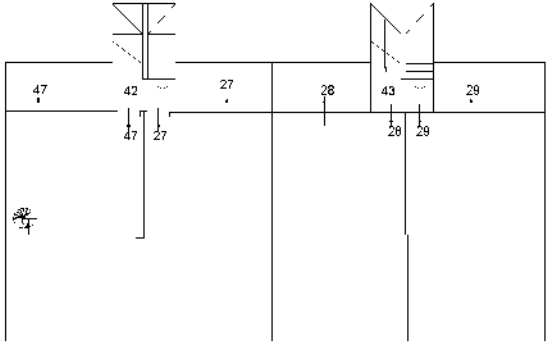


via Case Nuove
piano terra





via Case Nuove
piano primo



piano secondo

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Data: 28/06/2023 - n. T177320 - Richiedente: Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0124462 del 02/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana

Via Delle Case Nuove civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 226
Subalterno: 20

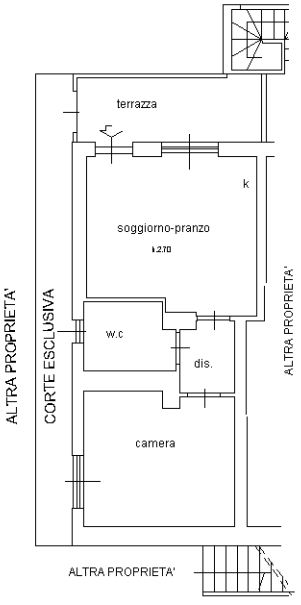
Compilata da:
Pieraccini Giampiero

Iscritto all'albo:
Ingegneri

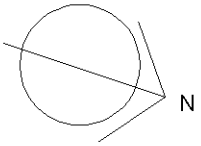
Prov. Grosseto N. 222

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2022 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810) - < Foglio: 30 - Particella: 226 - Subalterno: 20 >
VIA DELLE CASE NUOVE SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0124462 del 02/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana

Via Delle Case Nuove civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 226
Subalterno: 17

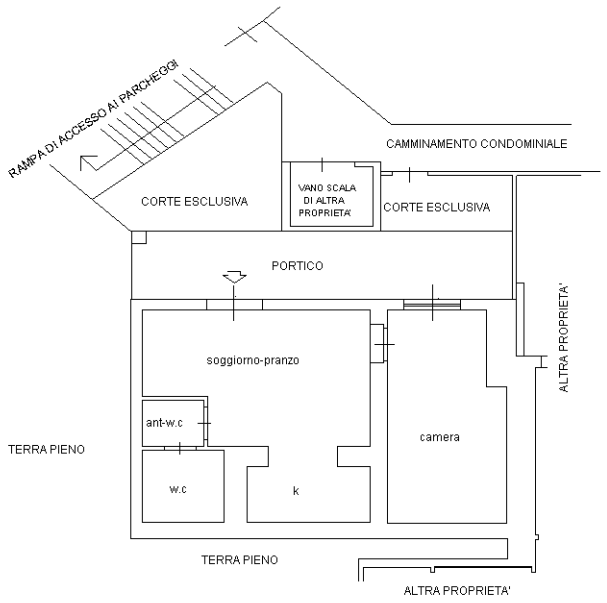
Compilata da:
Pieraccini Giampiero

Iscritto all'albo:
Ingegneri

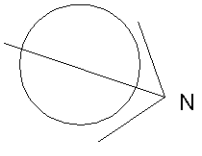
Prov. Grosseto N. 222

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2022 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810) - < Foglio: 30 - Particella: 226 - Subalterno: 17 >
VIA DELLE CASE NUOVE SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0124462 del 02/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Magliano In Toscana

Via Delle Case Nuove civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 226
Subalterno: 19

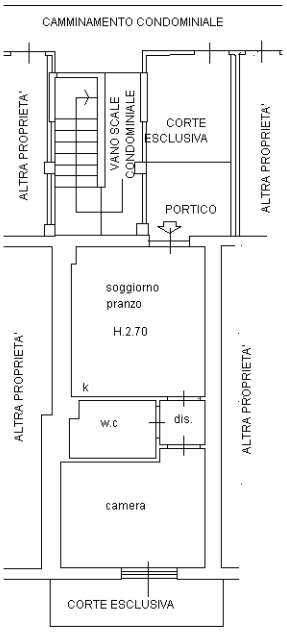
Compilata da:
Pieraccini Giampiero

Iscritto all'albo:
Ingegneri

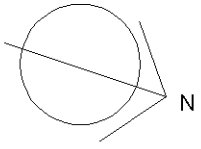
Prov. Grosseto N. 222

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2022 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA (E810) - < Foglio: 30 - Particella: 226 - Subalterno: 19 >
VIA DELLE CASE NUOVE SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pieraccini Giampiero

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Grosseto N. 222

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Magliano In Toscana

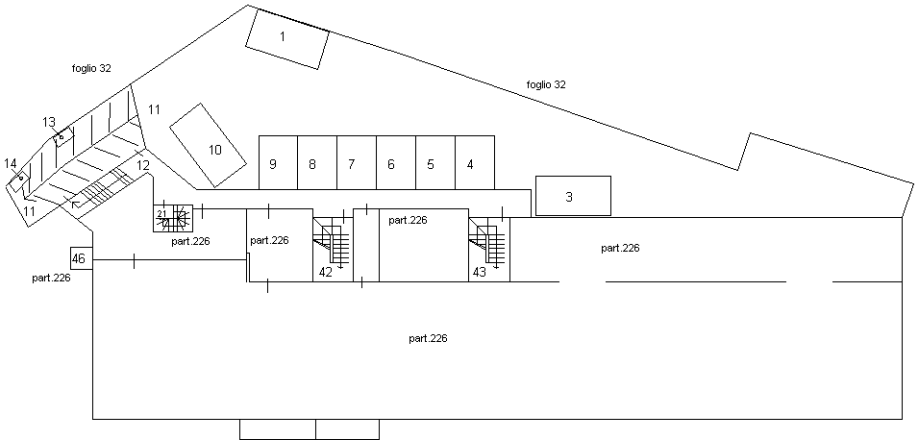
Protocollo n. GR0146022 del 02/11/2010

Sezione: Foglio: 30 Particella: 343

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

N

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/06/2023 - Comune di MAGLIANO IN TOSCANA(E810) - < Foglio 30 Particella 343 >

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pieraccini Giampiero

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Grosseto N. 222

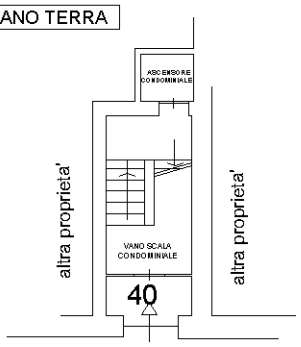
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Comune di Grosseto
Sezione: Foglio: 89 Particella: 1618

Protocollo n. GR0054540 del 22/04/2009
Tipo Mappale n. del

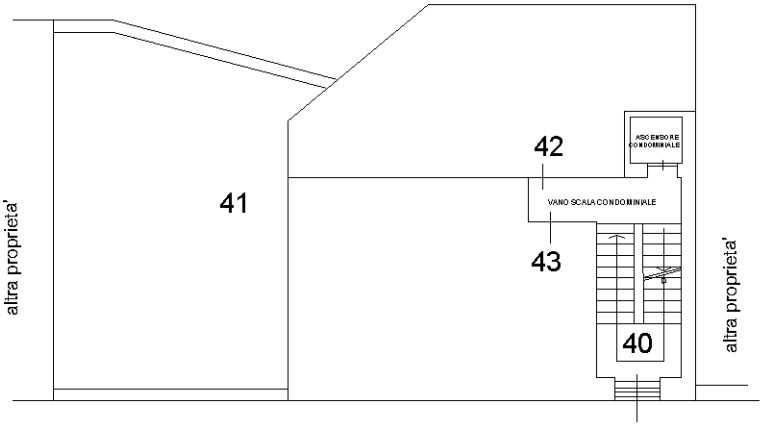
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

PIANO TERRA

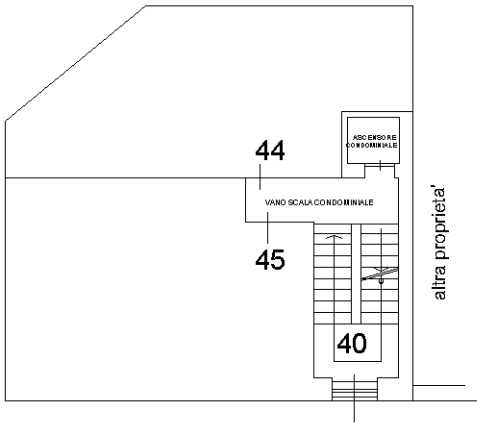


VIA DELLA PACE

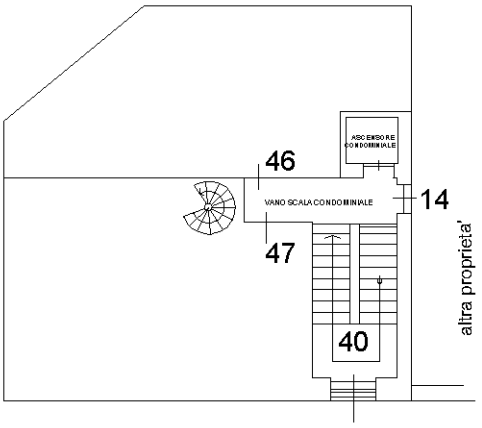
PIANO PRIMO



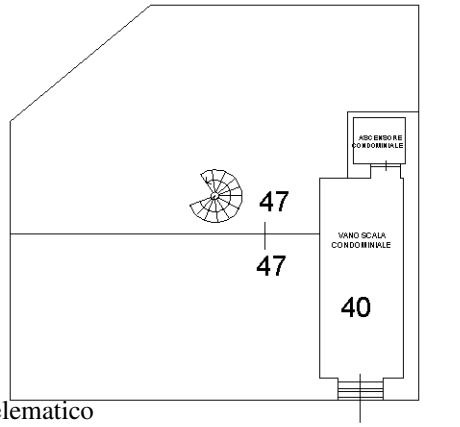
PIANO SECONDO

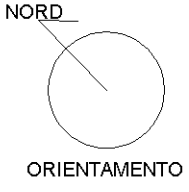


PIANO TERZO



PIANO SOTTOTETTO





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2022 - Comune di GROSSETO (E202) - < Foglio: 89 - Particella: 1618 - Elaborato planimetrico >

Data: 02/03/2022 - n. T87391 - Richiedente: CLNGCR80E24E202N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0054540 del 22/04/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Della Pace civ. 10

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 89
Particella: 1618
Subalterno: 44

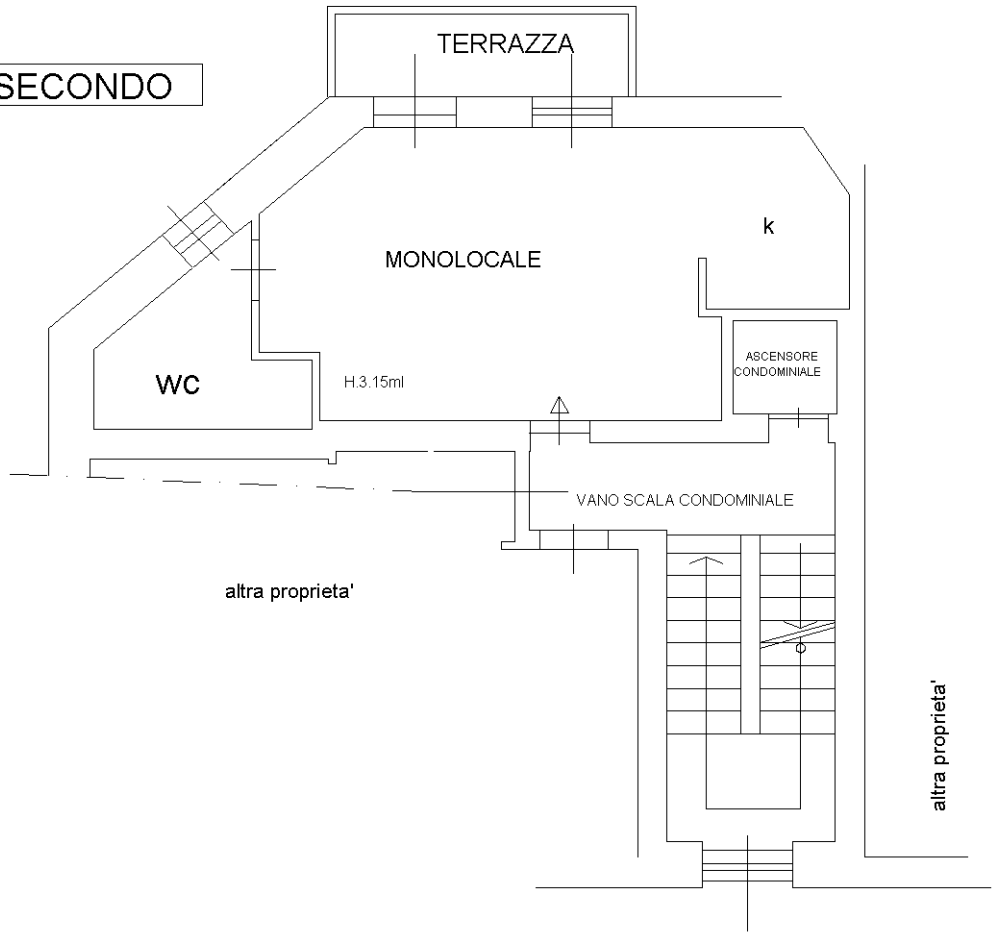
Compilata da:
Pieraccini Giampiero

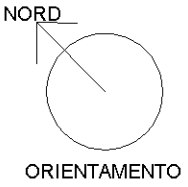
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Grosseto N. 222

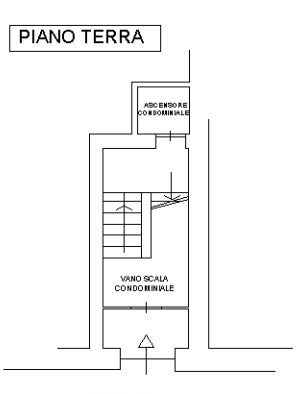
Scheda n. 1 Scala 1:100

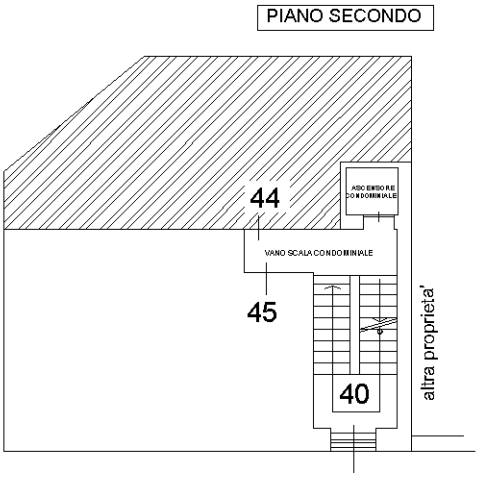
PIANO SECONDO





COROGRAFIA UBICATIVA - SCALA 1:200





Ultima planimetria in atti

Data: 02/03/2022 - n. T87391 - Richiedente: CLNGCR80E24E202N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2022 - Comune di GROSSETO (E202) - < Foglio: 89 - Particella: 1618 - Subalterno: 44 >
VIALE DELLA PACE n. 10 piano: 2;

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

Art. 7 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 - , n.37

Il sottoscritto **Festelli Gabriele**
titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) **Festelli Bernardo Impianti Elettrici snc**
operante nel settore **impiantistico** con sede in via **Giordano Umberto**
n. **16** comune **Grosseto** (prov. **GR**) tel. **0564/417520**
part. IVA **01363820539**
[X]iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n.581)
della Camera C.I.A.A. di **Grosseto** n **117530**
[X]iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985 n. 443) di **Grosseto** n. **28409**
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) **elettrico alloggio 1, potenza massima impegnata 3kW,**
potenza massima impegnabile 4,5kW
inteso come: [X] nuovo impianto [ ] trasformazione [ ] ampliamento [ ] manutenzione straordinaria
[] altro (1) .....

Nota: Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1 ^, 2 ^, 3 ^ famiglia:GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso.
Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnata.

commissionato da: **Edil Ferrari srl, via del Camparello, 8 - 58054 Scansano (GR)** installato nei locali siti nel comune di **Magliano in Toscana** (prov. **GR**) via **Delle Case Nuove, Montiano** n. **/** scala **/**
piano **/** interno **1** di proprietà di (nome, cognome, o ragione sociale e indirizzo)
Immobiliare S. Egidio srl, via Oberdan - 58100 Grosseto
in edificio adibito ad uso: [ ] industriale [X]civile (2) [ ]commercio [ ]altri usi

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

[X]rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2) **Festelli Gabriele**;
[X]seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3):
64/8
[X]installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6);
[X]controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:
[X]progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
[X]relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
[X]schema di impianto realizzato (6);
[ ]riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
[X]copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8);
.....
.....

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il responsabile tecnico

FESTELLI BERNARDO
Impianti Elettrici s.n.c.
Via U. Giordano, 16 - 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564/417520
P.IVA 01363820539

Il dichiarante

FESTELLI BERNARDO
Impianti Elettrici s.n.c.
Via U. Giordano, 16 - 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564/417520
P.IVA 01363820539

Data **22/10/09**

Avvertenze per il committente: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8 (9)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

Art. 7 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 - , n.37

Il sottoscritto **Festelli Gabriele**
titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) **Festelli Bernardo Impianti Elettrici snc**
operante nel settore **impiantistico** con sede in via **Giordano Umberto**
n. **16** comune **Grosseto** (prov. **GR**) tel. **0564/417520**
part. IVA **01363820539**
[X]iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n.581)
della Camera C.I.A.A. di **Grosseto** n **117530**
[X]iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985 n. 443) di **Grosseto** n. **28409**
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) **elettrico alloggio 3, potenza massima impegnata 3kW,**
potenza massima impegnabile 4,5kW
inteso come: [X] nuovo impianto [ ] trasformazione [ ] ampliamento [ ] manutenzione straordinaria
[] altro (1)

Nota: Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1 ^, 2^, 3 ^ famiglia:GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso.
Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnata.

commissionato da: **Edil Ferrari srl, via del Camparello, 8 - 58054 Scansano (GR)** installato nei locali siti nel comune di **Magliano in Toscana** (prov. **GR**) via **Delle Case Nuove, Montiano** n. **/** scala **/**
piano **/** interno **3** di proprietà di (nome, cognome, o ragione sociale e indirizzo)
Immobiliare S. Egidio srl, via Oberdan - 58100 Grosseto
in edificio adibito ad uso: [ ] industriale [X]civile (2) [ ]commercio [ ]altri usi

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

[X]rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2) **Festelli Gabriele**;
[X]seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3):
64/8
[X]installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6);
[X]controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:
[X]progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
[X]relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
[X]schema di impianto realizzato (6);
[ ]riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
[X]copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8);
.....
.....

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il responsabile tecnico

FESTELLI BERNARDO
Impianti Elettrici s.n.c.
Via U. Giordano, 16 - 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564/417520
P.IVA 01363820539
(Luogo e firma)

Il dichiarante

FESTELLI BERNARDO
Impianti Elettrici s.n.c.
Via U. Giordano, 16 - 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564/417520
P.IVA 01363820539

Data **22/10/09**

Avvertenze per il committente: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8 (9)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

Art. 7 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 - , n.37

Il sottoscritto **Festelli Gabriele**
titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) **Festelli Bernardo Impianti Elettrici snc**
operante nel settore **impiantistico** con sede in via **Giordano Umberto**
n . **16** comune **Grosseto** (prov . **GR**) tel. **0564/417520**
part. IVA **01363820539**
[X]iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995, n.581)
della Camera C.I.A.A. di **Grosseto** n **117530**
[X]iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985 n. 443) di **Grosseto** n . **28409**
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica)**elettrico alloggio 9, potenza massima impegnata 3kW,**
potenza massima impegnabile 4,5kW
inteso come: [X] nuovo impianto [ ] trasformazione [ ] ampliamento [ ] manutenzione straordinaria
[] altro (1) .....

Nota: Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1 ^, 2^, 3 ^ famiglia;GPL da recipienti mobili, GPL da serbatoio fisso.
Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnata.

commissionato da: **Edil Ferrari srl, via del Camparello, 8 - 58054 Scansano (GR)** installato nei locali siti nel comune di **Magliano in Toscana** (prov **GR**) via **Delle Case Nuove, Montiano** n. **/** scala **/**
piano **/** interno **9** di proprietà di (nome, cognome, o ragione sociale e indirizzo)
Immobiliare S. Egidio srl, via Oberdan - 58100 Grosseto
in edificio adibito ad uso: [ ] industriale [X]civile (2) [ ]commercio [ ]altri usi

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

[X]rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2)**Festelli Gabriele**;
[X]seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3):
64/8
[X]installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6);
[X]controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:
[X]progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
[X]relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
[X]schema di impianto realizzato (6);
[ ]riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
[X]copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8);
.....
.....

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il responsabile tecnico

FESTELLI BERNARDO
Impianti Elettrici s.n.c.
Via U. Giordano,16 - 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564/417520
P.IVA 01363820539

Il dichiarante

FESTELLI BERNARDO
Impianti Elettrici s.n.c.
Via U. Giordano,16 - 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564/417520
P.IVA 01363820539

Data **22/10/09**

Avvertenze per il committente: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8 (9)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

Art. 7 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 - , n.37

Il sottoscritto **Festelli Gabriele**
titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) **Festelli Bernardo Impianti Elettrici snc**
operante nel settore **impiantistico** con sede in via **Giordano Umberto**
n . **16** comune **Grosseto** (prov . **GR**) tel. **0564/417520**
part. IVA **01363820539**
[X]iscritta nel registro delle imprese (d.P.R. 7/12/1995. n.581)
della Camera C.I.A.A. di **Grosseto** n **117530**
[X]iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (l. 8/8/1985 n. 443) di **Grosseto** n . **28409**
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica)**elettrico per le parti comuni di un condominio con 14 alloggi**
potenza massima impegnata 3kW, potenza massima impegnabile 4,5kW
inteso come: [X] nuovo impianto [ ] trasformazione [ ] ampliamento [ ] manutenzione straordinaria
[] altro (1)

Nota: Per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1 ^, 2^, 3 ^ famiglia:GPL da recipienti mobili. GPL da serbatoio fisso.
Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnata.

commissionato da: **Edil Ferrari srl, via del Camparello, 8 - 58054 Scansano (GR)** installato nei locali siti nel comune di **Magliano in Toscana** (prov . **GR**) via **Delle Case Nuove, Montiano** n. ./. scala ./.
piano ./. interno ./. di proprietà di (nome, cognome, o ragione sociale e indirizzo)
Immobiliare S. Egidio srl, via Oberdan - 58100 Grosseto
in edificio adibito ad uso: [ ] industriale [X]civile (2) [ ]commercio [ ]altri usi

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

[X]rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2)**Festelli Gabriele**;
[X]seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3):
64/8
[X]installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6);
[X]controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:
[X]progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 (4);
[X]relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
[X]schema di impianto realizzato (6);
[ ]riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
[X]copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi (8);
.....
.....

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi, ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il responsabile tecnico

FESTELLI BERNARDO
Impianti Elettrici s.n.c.
Via U. Giordano 16 - 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564/417520
P.IVA 01363820539

Il dichiarante

FESTELLI BERNARDO
Impianti Elettrici s.n.c.
Via U. Giordano 16 - 58100 GROSSETO
Tel. e Fax 0564/417520
P.IVA 01363820539

Data **22/10/09**

Avvertenze per il committente: responsabilità del committente o del proprietario, art. 8 (9)

ditta
Lari Riccardo
ANTENNISTA
Strada Vallemaggiore, 111 - 58010 RISPESCIA (GR)
C.f. LRA RCR 72P30 E202X P.IVA 01171270539
Cell. 347 4004216 e-mail riccardo.lari@virgilio.it casa 0564406127

COPIA
x IL COMUNE

Dichiarazione di conformità dell' impianto alla regola dell' arte

Io sottoscritto Lari Riccardo, titolare dell' impresa omonima, operante nel settore elettricocon sede in stada Vallemaggiore N° 111 Rispescia (GR) Cap 58010 P.IVA 01171270539
- iscritta al R.I.di Grosseto al n° LRARCR72P30E202X e con il R.E.A. N° 101063 della CCIAA di Grosseto (D.P.R. 7/12/1985 n. 581)
-Iscitta all' albo Provinciale delle imprese artigiane di Grossetocon il numero 23405 (l. 8/8/1985, n.443)

Esecutrice schematica dell' impianto.....
Inteso come: ☒ nuovo impiano ☐ trasformazione ☐ ampliamento ☐ manutenzione Staordinaria ☐ altro.....

Commissionato da: Ecatelli Bernardo impianti elettrici S.N.C.
Residente a G.Rossetto via V. GIORDANO 16
Installato nei locali siti nel comune di GROSSETO (Prov. GR) via Delle Case Nuove Montiano Scala .....
Piano.....interno.....di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e indirizzo).....
S. EGIDIO S.R.L. GROSSETO
In edificio ad uso: ☐ industriale ☒ civile ☐ commercio ☐ altri usi:.....

DICHIARA

Sotto la propria personale responsabilità, che l' impianto è stato realizzato in modo conforme alla Regola dell' arte, secondo quanto previsto dall' articolo 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi acui è destinato l' edificio, avendo in particolare:
☐ rispettato il progetto redatto ai sensi dell' art. Da.....
☒ Seguito la norma gtecnica applicabile all' impiego ...,CEI 12-43 CEI 64-50 CEI 100-7 EN 50083-4-7 E SEGUENTI.....
☒ Installato componenti e materiali adatti al luogo di installazione (art. 5 e 6)
☒ Controllato l' impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito l Le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:
☐ Progetto ai sensi degli articoli 5 e 7
☒ Relazione con tipologia di materiali utilizzati
☒ Schema di impianto realizzato
☐ Riferimento d dichiarazionim di conformità precedenti o parziali, già esistenti
☒ Copia di certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali

Allegati facoltativi

.....
.....

DECLINA

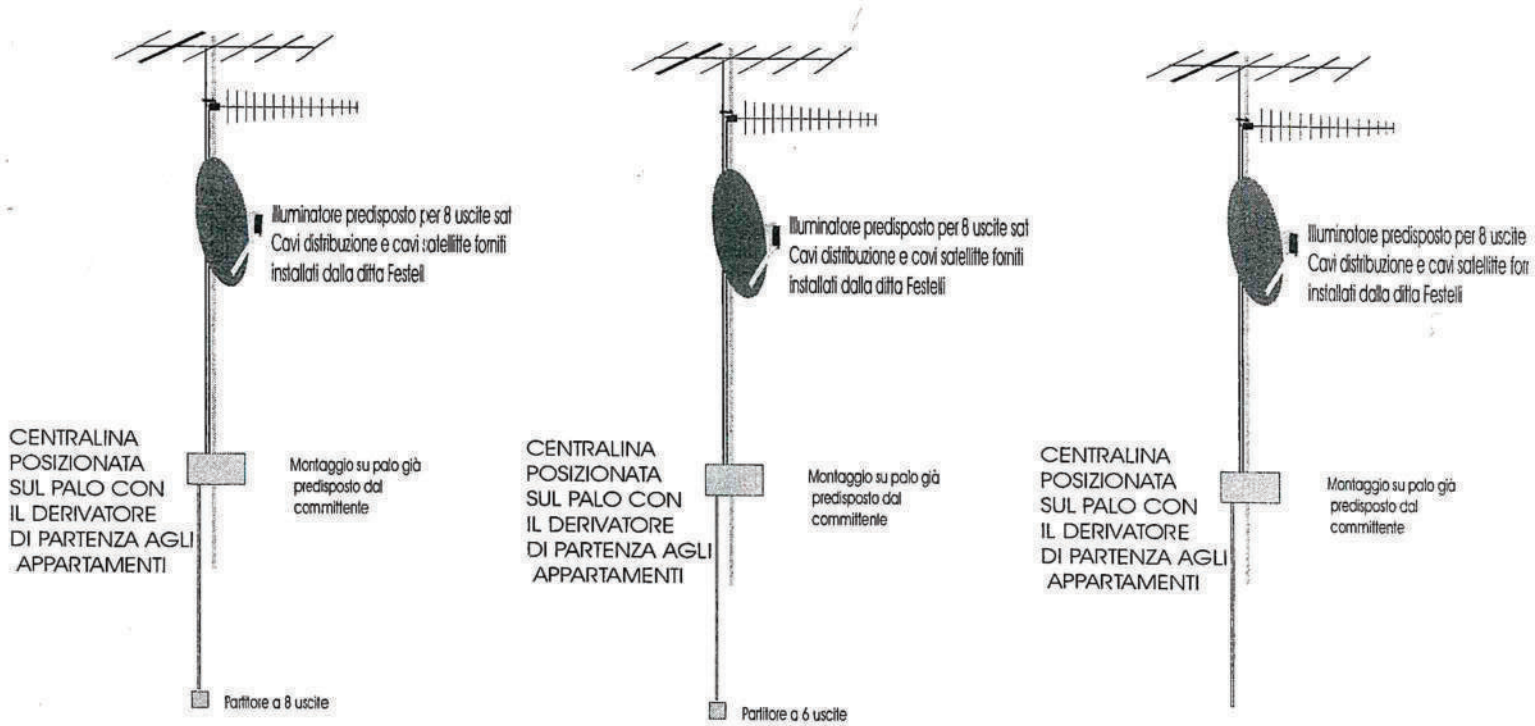
Ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da m anomissione dell' impianto da parte terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data 15-10-09

Il responsabile tecnico e dichiarante
Lari Riccardo

ditta
Lari Riccardo
ANTENNISTA
Strada Vallemaggiore, 111 - 58010 ROSELLE (GR)
C.F. LRA RCR 72P30 E202X P.IVA 01171270462
Cell. 3474204216 e-mail riccardo.lari@virgilio.it casa 0564405127

Cantiere Montiano, via delle case nuove di S. Egidio SRL Grosseto



Ditta DEL SANTI G.BATTISTA
Via D. Lazzeretti n°25- 27
58100 Grosseto

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA REGOLA D'ARTE

Art. 7 della D.L. n. 37 del 22 gennaio 2008

Il sottoscritto **G. Battista Del Santi**
legale rappresentante della Ditta DEL SANTI G. BATTISTA
operante nel settore installazioni idrotermosanitari gas e piscine
con sede in **Via D. Lazzeretti** n° 27
comune GROSSETO (prov. GR) tel. 0564\27075 **p. IVA 00188740534**

iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20\9\1934, n. 201 1) della Camera C.I.A.A. di **GROSSETO** n. 51299
iscritta all'Albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8\8\1985, n. 433) di **GROSSETO** n. 10467
esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) : **impianti termoidraulici**

inteso come: ■ nuovo impianto ☐ trasformazione ☐ ampliamento ☐ manutenzione straordinaria ☐ altro sostituzione

commissionato da : EDIL FERRARI SRL, VIA DEL CAMPARELLO N° 8 – SCANSANO (GR)

installato nei locali siti in via Case Nuove, Montiano, Comune di Magliano in Toscana (GR)

LOCALI DESTINATI A CIVILE ABITAZIONE n. - scala - piano - interno

di proprietà di (nome, cognome, o ragione sociale e indirizzo): Immobiliare Sant'Egidio S.r.l., via Papa Giovanni XXIII, Grosseto

in edificio adibito ad uso: ☐ industriale ■ civile ☐ commercio ☐ altri usi

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della D.L. n. 37 del 22 gennaio 2008, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

☐ rispettato il progetto (per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 7 della D.L. n. 37 del 22 gennaio 2008
■ installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della D.L. n. 37 del 22 gennaio 2008
■ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:
☐ progetto (solo per impianto con obbligo di progetto);
■ relazione con tipologie dei materiali utilizzati; schema di impianto realizzato;
☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti;
■ copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico - professionali.

Allegati facoltativi

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il Dichiarante
e Responsabile Tecnico
DEL SANTI G. BATTISTA
IMPIANTI TERMOIDRAULICI
dom. fisc. Via D. Lazzeretti 25-27 GROSSETO
sede e cantiere dom. fiscali
Via D. Lazzeretti 25-27 - GROSSETO
P. IVA 00188740534
(timbro e firma)

Grosseto, marzo 2010

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO
ALLA REGOLA D'ARTE
art.7 della Legge n° 37 del 28 marzo 2008)

Il sottoscritto Fioretti Alfio responsabile tecnico della ditta Fioretti Samel operante nel settore Elettrico residente in in via podgora 10 - Grosseto 58100 Grosseto
tel 0564 – 452958 cel.380 5014025 p.i-01310540537
☒ Iscritta nel Registro delle Ditte (R.D. 20.9.1934, n.2011) della C.C.I.A.A. di Grosseto n. FRTSML77T30B354Z
☒ Iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane (Legge 8.8.1985. n.443) di Grosseto n. 113006

esecutrice dell'impianto:ELETTRICO PER N 6 APPARTAMENTI E DEPOSITO OCCASIONALE AD USO CIVILE ABITAZIONE
RISPETTANDO LA NORMATIVA VIGENTE LEGGE N 37-08 SITO IN VIA DELLA PACE 4 DI PROPRIETA IMM. S. EGIDIO

inteso come:☒ nuovo impianto; ☐ trasformazione; ☐ ampliamento; ☐ manutenzione straordinaria; ☐ cantiere edile

Commissionato da:IMM. S. EGIDIO
installato nel comune di:Grosseto
loc. :Grosseto via della pace n 4
di proprietà IMM. S. EGIDIO via papa Giovanni XXIII

in edificio adibito ad uso: ☐ industriale; ☒ civile; ☐ commercio; ☐ alberghiero

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte, secondo quanto previsto dall'art.7 della Legge n.37/08, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:
rispettato il progetto (per impianti con obbligo di progetto ai sensi dell'art.5 della Legge n.37/08);
☒ seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego: Norma CEI 64-8
☒ installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte ed adatti al luogo di installazione, art 7 della Legge n.37/08; (vedi art. 5 e 7 della legge 37/08)
☒ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

☐ progetto; (vedi art. 5 e 7 della legge 37/08)
☒ relazione con tipologie dei materiali utilizzati;
☐ schema dell'impianto realizzato;
☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti;
☒ copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

Allegati facoltativi:

DECLINA

AVVERTENZA PER IL COMMITTENTE-
Responsabilita del committente o del proprietario,leggen n 37-08 n10

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data 29/04/2009

Ditta FIORETTI SAMUEL
IMPIANTI ELETTRICI
Via Podgora 10 58100 GROSSETO
cell. 380.5014025
P.I. 01310540537
c.f. FRTSML77T30B354Z
Responsabile Tecnico
Fioretti Alfio

CENTRO METANO s.n.c.
di GRANAI e ZANELLI
Via Adamello,51/53 - 58100 Grosseto
P.IVA e C.F. 00933920530
Tel. 348/7910 500-2

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE

Art. 9 della legge n. 46 del 5 marzo 1990

Il sottoscritto ZANELLI MAURIZIO

rappresentante dell'impresa CENTRO METANO SNC DI GRANAI E ZANELLI titolare o legale

operante nel settore TERMOIDRAULICO

con sede in via ADAMELLO n. 51/53

comune GROSSETO (prov. GR) tel. 348 7910500 p. IVA 00933920530

☒ iscritta nel registro delle ditte (R.D. 20/9/1934, n. 2011) della Camera C.I.A.A. di GROSSETO n. 74885

☒ iscritta all'Albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8/8/1985, n. 433) di GROSSETO n. 18918

esecutrice dell'impianto (descrizione schematica): IMPIANTO SANITARIO - IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

inteso come: ☒ nuovo impianto ☐ trasformazione ☐ ampliamento ☐ manutenzione straordinaria ☐ altro

commissionato da IMM. S'EGIDIO

installato nei locali siti nel comune di GROSSETO (prov. GR)

via DELLA PACE n. 10 scala 1 piano 2° interno 4

di proprietà di (nome, cognome, o ragione sociale e indirizzo) DELLO STESSO

in edificio adibito ad uso: ☐ industriale ☒ civile ☐ commercio ☐ altri usi

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

☒ rispettato il progetto (per gli impianti con obbligo di progetto, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 46/1990)

☒ seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego REGOLA D'ARTE

☒ installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione, art. 7 della legge n. 46/1990

☒ controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori: ☐ progetto (solo per impianto con obbligo di progetto); ☐ relazione con tipologie dei materiali utilizzati; ☐ schema di impianto realizzato; ☐ riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti; ☒ copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico - professionali.

Allegati facolativi

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Il responsabile tecnico

Il dichiarante

Data 21 APR. 2009

CENTRO METANO s.n.c. di GRANAI e ZANELLI
21 APR. 2009
per CENTRO METANO s.n.c.

Copia per il Committente

Tip. Grossetana - Grosseto

SEM S.R.L. ASCENSORI

MONTAGGIO
MANUTENZIONE E
RIPARAZIONE
ASCENSORI
MONTASCALE
PIATTAFORME
IMPIANTI
ELETTRICI

VIA STATI UNITI 12 58100 GROSSETO
335.5225397 – 347.3350424 FAX 0564.452793
P.IVA: 00860490531 c.c.i.a.a. di GR n° 71151
E.MAIL info@semascensori.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

(art. 7 del D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008)

Il sottoscritto GIANNINI PEDRO
Con qualifica di RESPONSABILE TECNICO della SEM srl Ascensori
operante nel settore MONTAGGIO RIPARAZIONE MANUTENZIONE IMPIANTI ELEVATORI
con sede legale in GROSSETO stato ITALIA
indirizzo VIA STATI UNITI d'AMERICA n. 12 CAP 58100
tel. Fax 0564/452793 E-mail: info@semascensori.it
esecutrice dell'impianto : installazione nuovo impianto ascensore MAT. SM 829
inteso come:

INSTALLAZIONE
installato nei locali siti nel comune di GROSSETO
VIA DELLA PACE N.10
di proprietà di IMMOBILIARE S. EGIDIO srl
VIA PAPA GIOVANNI XXIII N.53/2 58100 GROSSETO
in edificio adibito ad uso: PRIVATO

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6 del D.M. n. 37/2008, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare

- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego
- installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6 del D.M. n. 37/2008)
- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Il legale rappresentante dell'impresa Giannini Pedro

Grosseto 20.04.2009

Il dichiarante

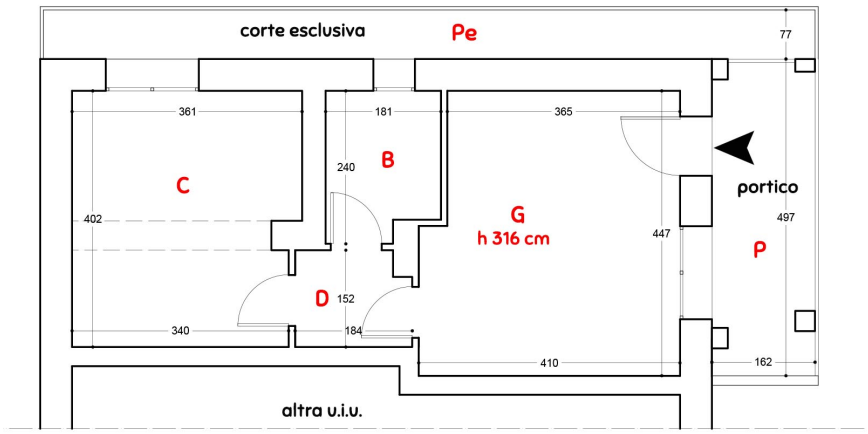
DOCUMENTO DI IDENTITA' TECNICO INCARICATO

ALLEGATO 3

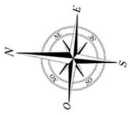
PLANIMETRIA ED INDICI METRICI

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 1

Ricostruzione rilievo



Piano Primo

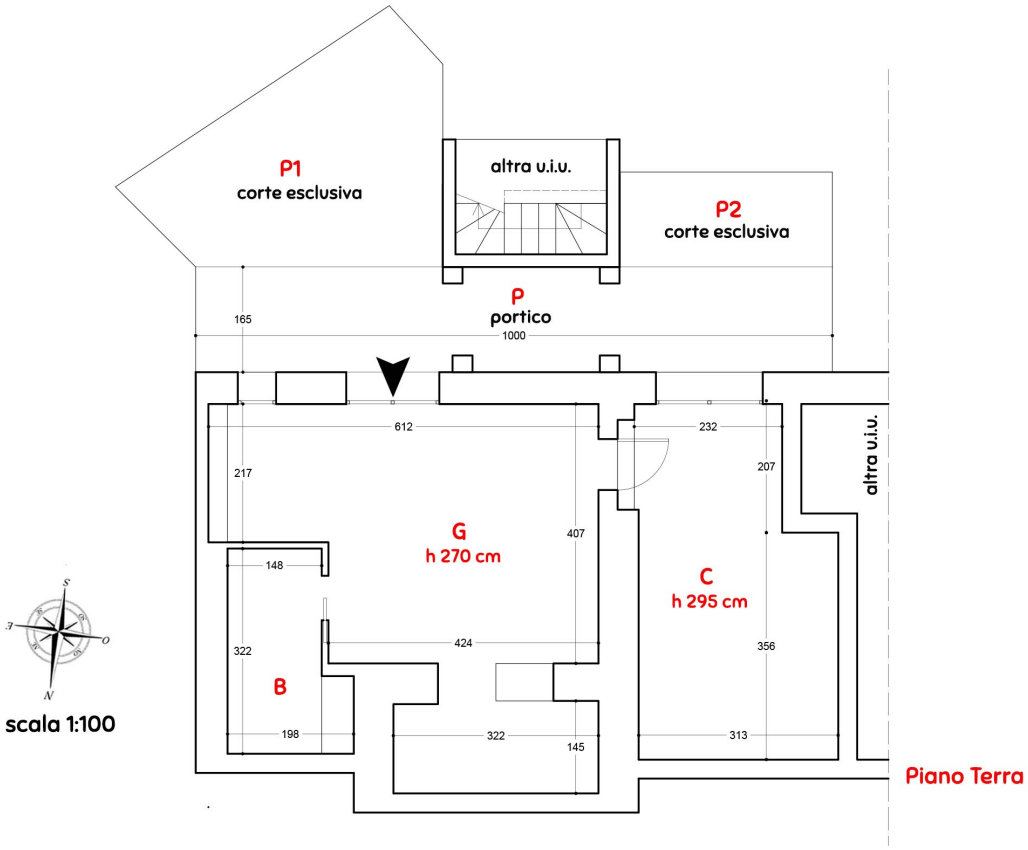


scala 1:100

	AMBIENTE	CATASTALE	LIVELLO	SUP. NETTA
G	Zona Giorno	A/2	1	17,37 mq
D	Disimpegno	A/2	1	2,67 mq
C	Camera	A/2	1	13,97 mq
B	Bagno	A/2	1	4,06 mq
P	Portico	A/2	1	7,74 mq
Pe	Pertinenza	A/2	1	9,32 mq

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 2

Ricostruzione rilievo

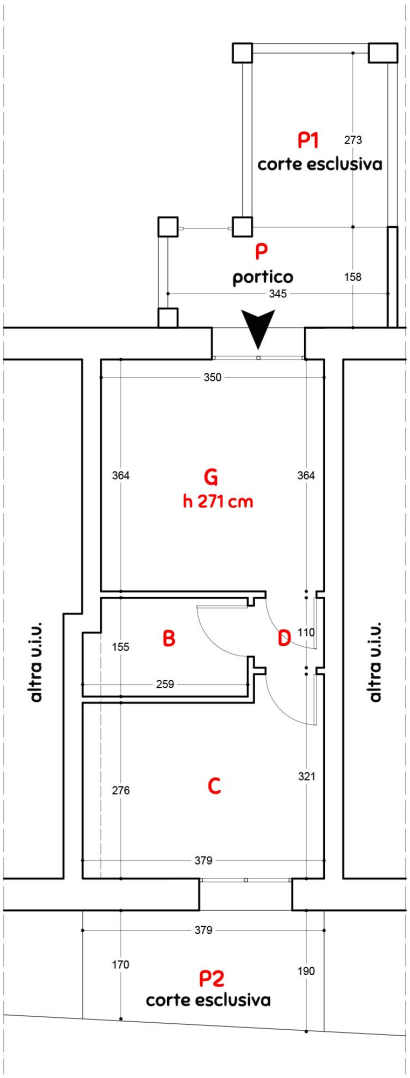


scala 1:100

	AMBIENTE	CATASTALE	LIVELLO	SUP. NETTA
G	Zona Giorno	A/2	T	25,86 mq
C	Camera	A/2	T	15,80 mq
B	Bagno	A/2	T	4,77 mq
P	Portico	A/2	T	16,16 mq
P1	Pertinenza	A/2	T	13,78 mq
P2	Pertinenza	A/2	T	4,97 mq

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 3

Ricostruzione rilievo



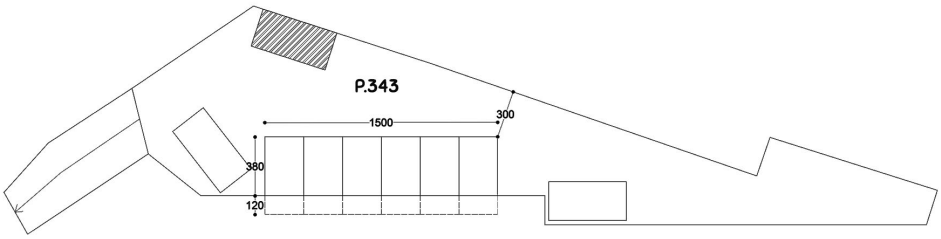
scala 1:100

Piano Terra

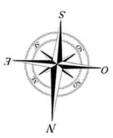
	AMBIENTE	CATASTALE	LIVELLO	SUP. NETTA
G	Zona Giorno	A/2	T	12,74 mq
D	Disimpegno	A/2	T	1,21 mq
C	Camera	A/2	T	10,96 mq
B	Bagno	A/2	T	3,86 mq
P	Portico	A/2	T	5,34 mq
P1	Pertinenza	A/2	T	5,77 mq
P2	Pertinenza	A/2	T	6,82 mq

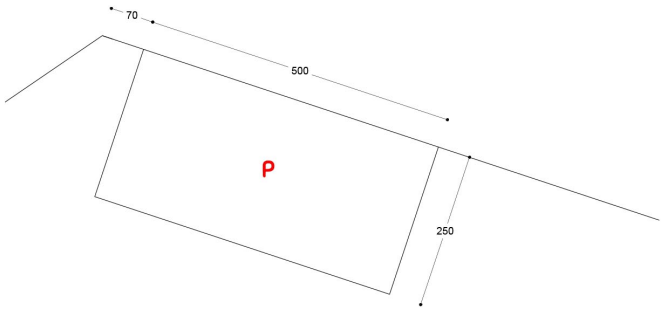
FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 4

Ricostruzione rilievo



Inquadramento – scala 1:400





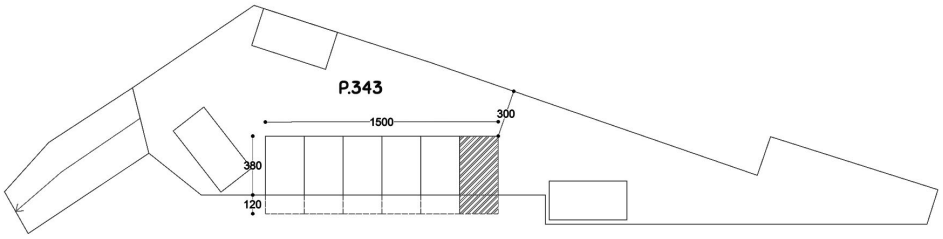
scala 1:100

Piano Terra

	AMBIENTE	CATASTALE	LIVELLO	SUP. NETTA
P	Posto auto	C/6	T	12,50 mq

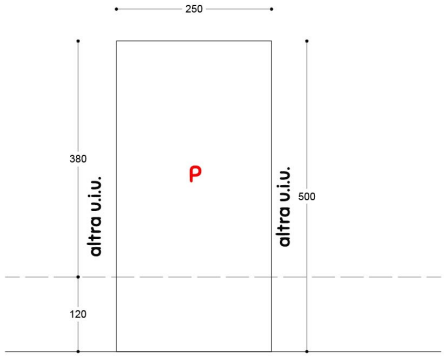
FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 5

Ricostruzione rilievo



Inquadramento – scala 1:400

scala 1:100

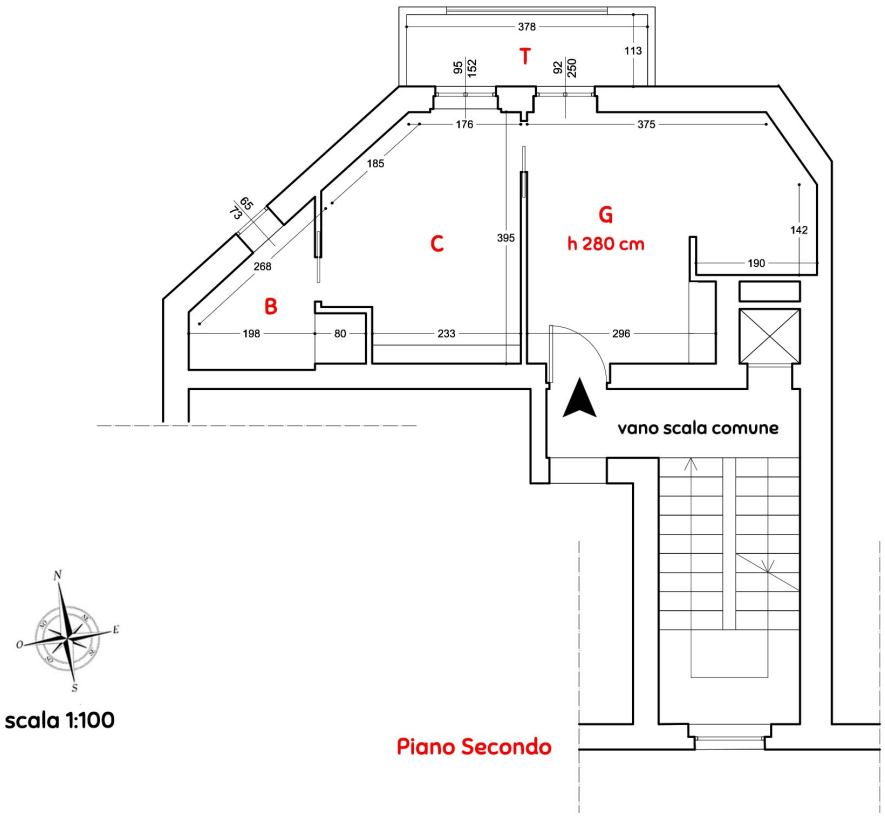


Piano Terra

	AMBIENTE	CATASTALE	LIVELLO	SUP. NETTA
P	Posto auto	C/6	T	12,50 mq

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 8

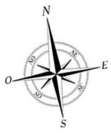
Ricostruzione rilievo



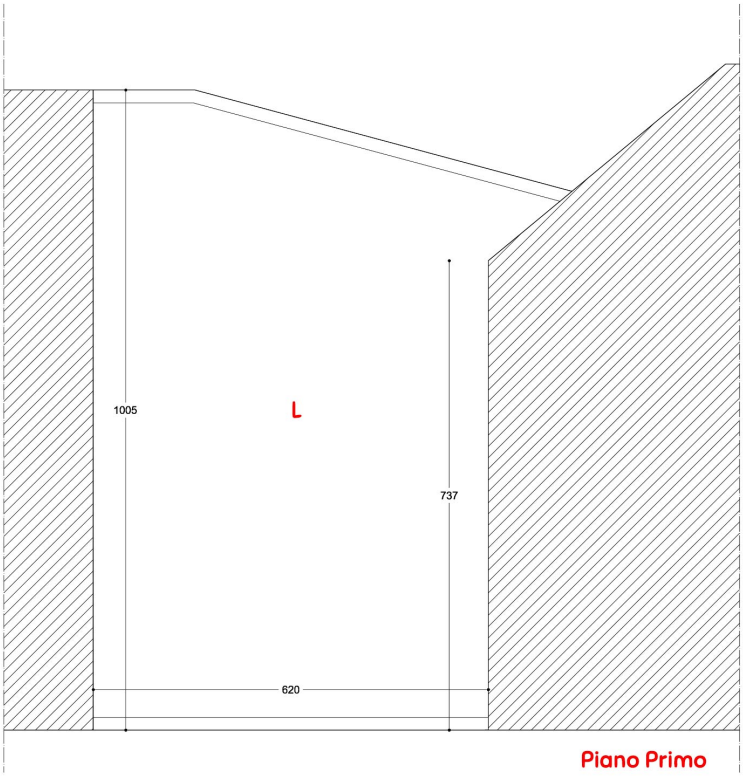
	AMBIENTE	CATASTALE	LIVELLO	SUP. NETTA
G	Zona Giorno	A/4	2	15,21 mq
C	Camera	A/4	2	10,80 mq
B	bagno	A/4	2	4,22 mq
T	Terrazza	A/4	2	4,27 mq

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 9

Ricostruzione rilievo



scala 1:100



via della Pace

	AMBIENTE	CATASTALE	LIVELLO	SUP. NETTA
L	Lastrico Solare	F/5	1	60,41 mq

ALLEGATO 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 1

Rilievo Fotografico

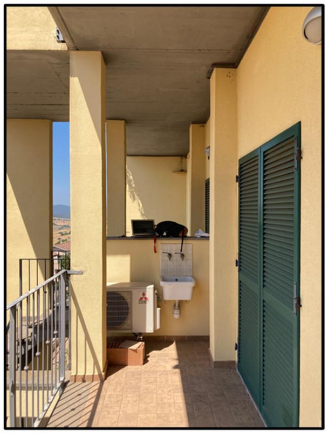
Piano Primo

1 – Vista complessiva da Sud

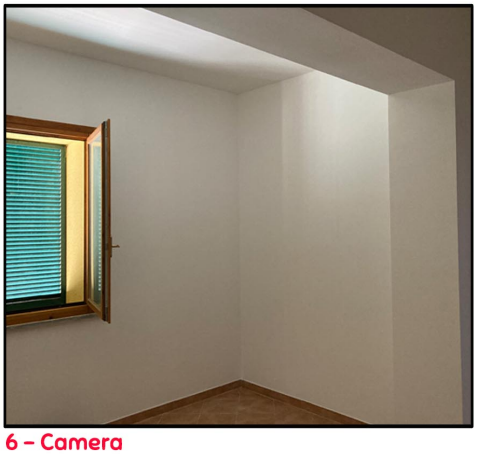
2 – Vista complessiva da Nord-Est

3 – Zona giorno

4 – Zona giorno



5 – Terrazza

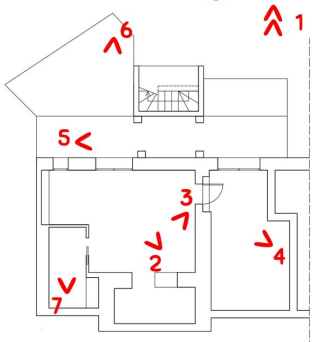


6 – Camera

7 – Bagno

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 2

Rilievo Fotografico



Piano Terra

1 – Vista complessiva da Sud

2 – Zona Giorno

3 – Angolo cottura

4 – Camera

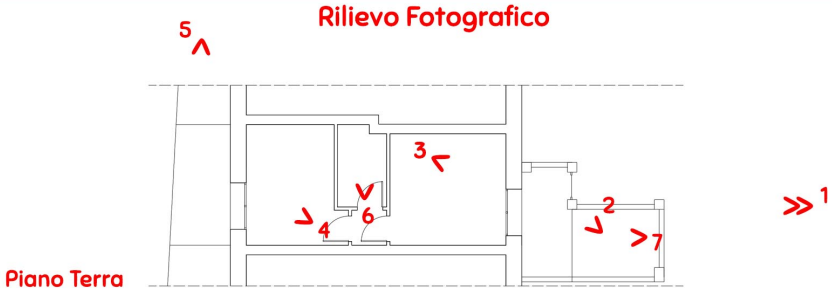
5 – Portico

6 – Ingresso

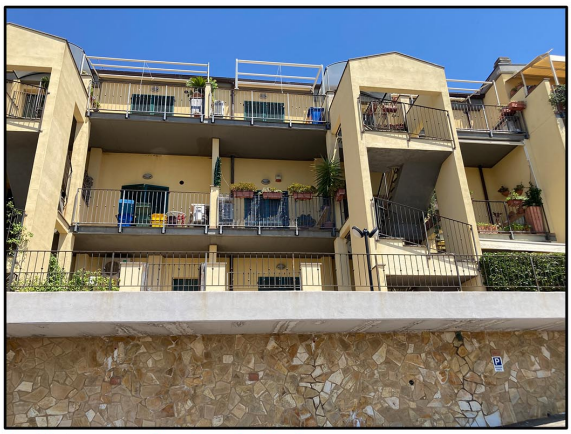
7 – Bagno

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 3

Rilievo Fotografico



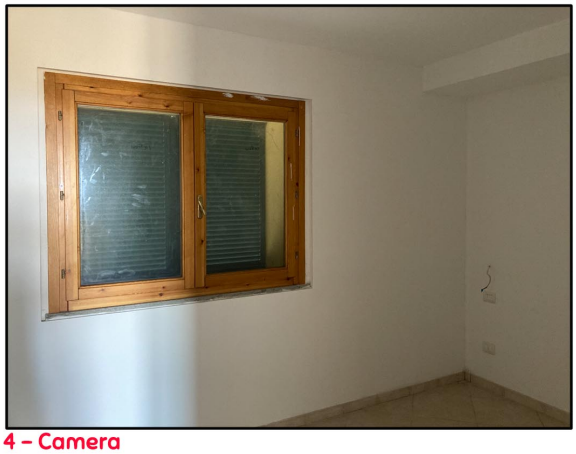
Piano Terra



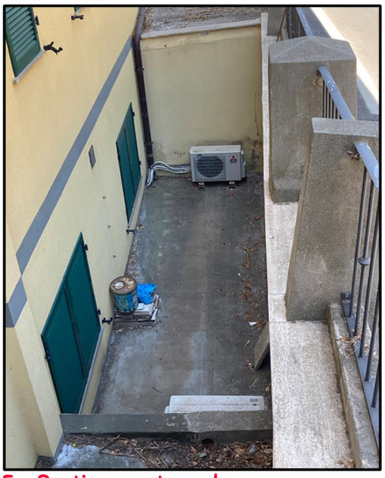
1 – Vista complessiva da Sud

2 – Accesso

3 – Zona giorno



4 – Camera



5 – Pertinenza tergale

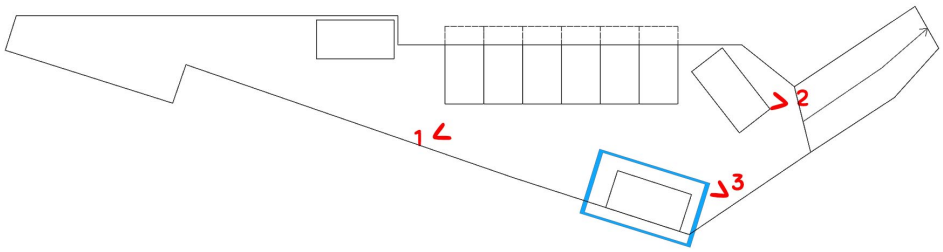
6 – Bagno

7 – Ingresso frontale

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 4

Rilievo Fotografico

Piano Terra



Ortofoto

1 – Vista dell'area a parcheggio, da Sud-Ovest

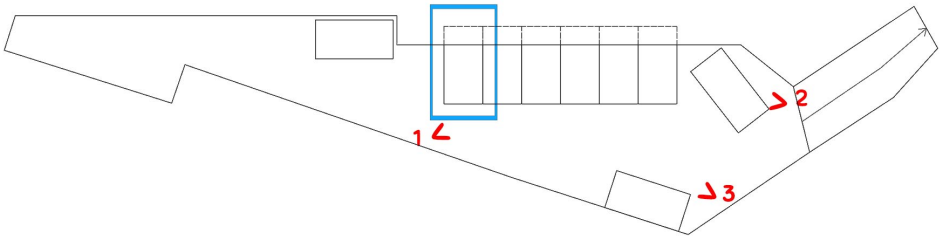
2 – Vista dell'area a parcheggio, da Est

3 – Vista dell'area a parcheggio, da Sud-Est

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 5

Rilievo Fotografico

Piano Terra



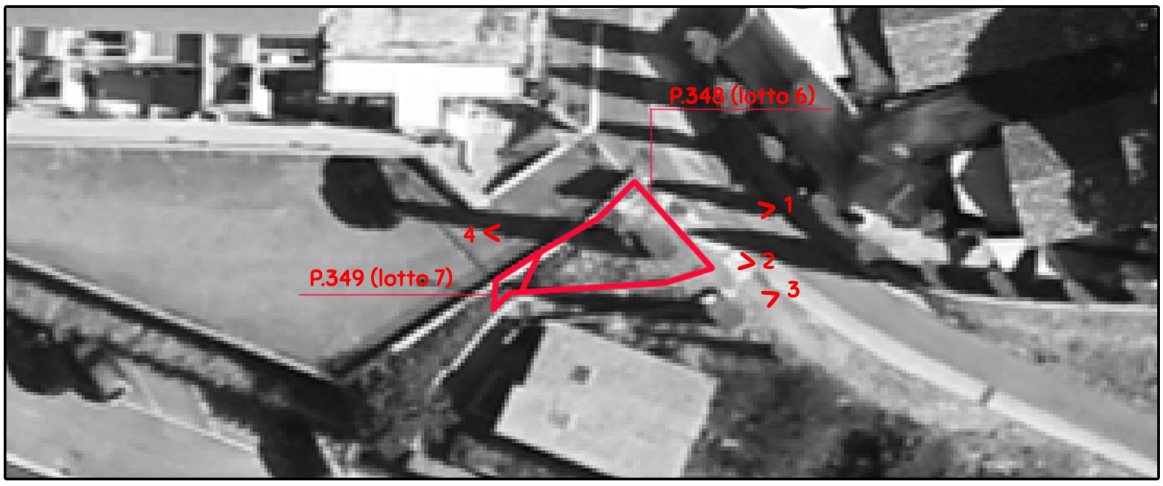
Ortofoto

1 – Vista dell'area a parcheggio, da Sud-Ovest

2 – Vista dell'area a parcheggio, da Est

3 – Vista dell'area a parcheggio, da Sud-Est

Rilievo Fotografico



Ortofoto con indicazione dei coni ottici

1 – Vista da Est, verso i manufatti dei contatori

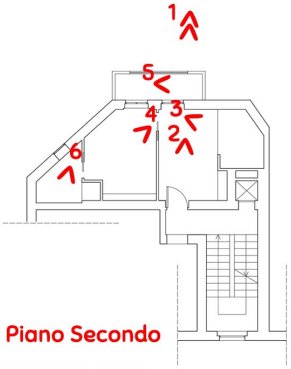
2 – Vista da Est, verso il fabbricato

3 – Vista da Est, verso la periferia del paese

4 – Vista da Sud-Ovest

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 8

Rilievo Fotografico



Piano Secondo

1 – Vista complessiva da Via Capodistria

2 – Vista dell'ingresso

3 – Angolo cottura

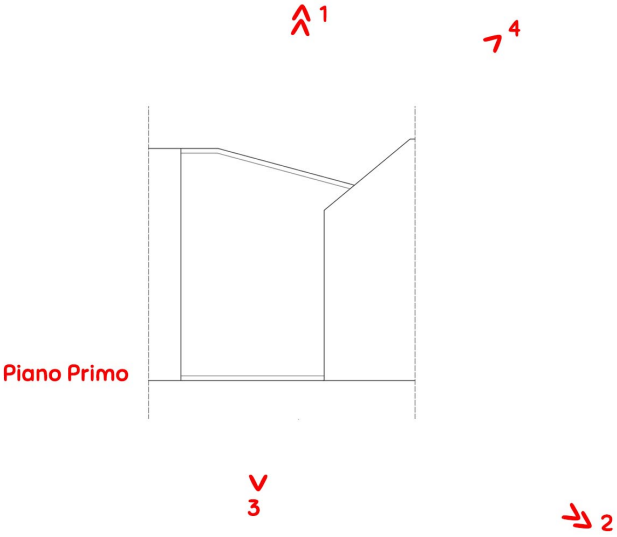
4 – Camera e bagno

5 – Terrazza

6 – Bagno

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 9

Rilievo Fotografico



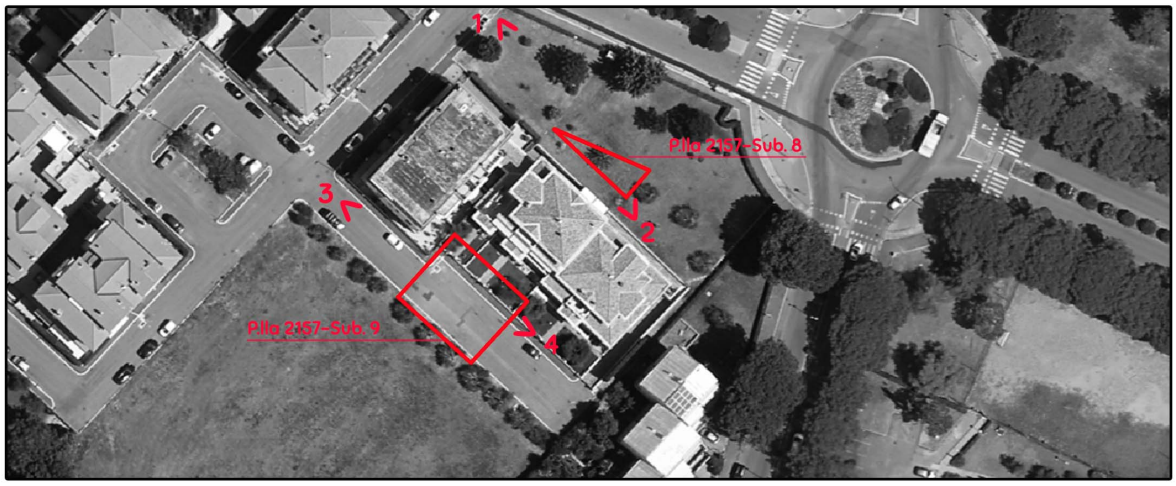
1 – Vista complessiva da Via Capodistria

2 – Vista del lastrico da Sud-Ovest (via della Pace)

3 – Vista del lastrico solare da Sud (via della Pace)

4 – Vista del lastrico solare dalla terrazza (lotto 8)

Inquadramento immobili



Ortofoto con indicazione dei coni ottici

Foto 1 – Sub. 8 (ex P.lla 2158), vista da Nord-Ovest

Foto 2 – Sub. 8 (ex P.lla 2158), vista da Sud-Est

Foto 3 – Sub. 9 (ex P.lla 2159), vista da Nord-Ovest

Foto 4 – Sub. 9 (ex P.lla 2159), vista da Sud-Est

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTI 12-13-14

Rilievo Fotografico

Ortofoto con indicazione dei coni ottici

Foto 1 – P.lle 2329-2331

Foto 2 – P.lle 2329-2331

Foto 3 – P.lla 2156

Foto 4 – P.lla 2156

Rilievo fotografico

Ortofoto con indicazione dei coni ottici

Foto 1

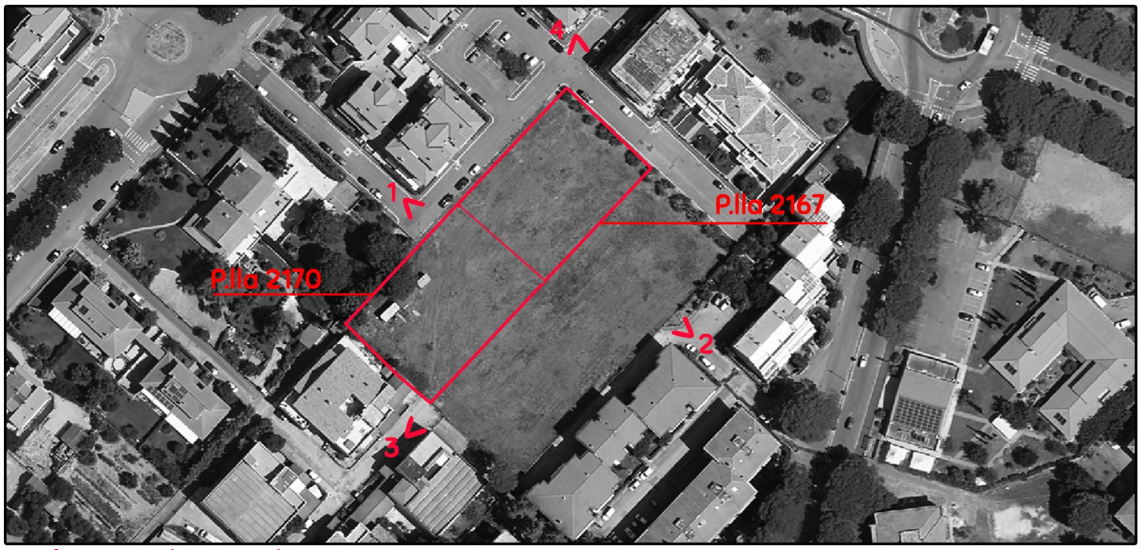
Foto 2

Foto 3

Foto 4

FALLIMENTO 11-2020 _ LOTTO 16

Rilievo Fotografico



Ortofoto con indicazione dei coni ottici

Foto 1 – da Ovest

Foto 2 – da Est

Foto 3 – da Sud

Foto 4 – da Nord

ALLEGATO 5

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Tribunale di Grosseto

Procedimento Giudiziario
Fallimento 11/2020 R.G.

VERBALE DI ACCESSO

Il giorno MARTEDÌ 19/07/2022 alle ore 11:00 io sottoscritto Ing. Paolo Grandinetti, in qualità di C.T.U. nominato dal Giudice Delegato del Tribunale di Grosseto nel Fallimento N.11/2020 R.G. nei confronti di **Immobiliare Sant'Egidio SRL** mi sono recato presso gli immobili oggetto del procedimento giudiziario avente i seguenti dati catastali:

1)fg 30 p.lla 226 sub 17 cat. A/2
2)fg 30 p.lla 226 sub 19 cat. A/2
3)fg 30 p.lla 226 sub 20 cat. A/2
4)fg 30 p.lla 343 sub 1 cat. C/6
5)fg 30 p.lla 343 sub 4 cat. C/6

ISPEZIONATI IN LOCO DALLE h 11:00 ALLE h 12:30

censiti al N.C.E.U. del Comune di Magliano in Toscana

6)fg 30 p.lla 348 Seminativo
7)fg 30 p.lla 349 Seminativo

ISPEZIONATI IN LOCO DALLE h 12:30 ALLE h. 12:50

censiti al N.C.T. del Comune di Magliano in Toscana

8)fg 89 p.lla 1618 sub 44 cat. A/4
9)fg 89 p.lla 1618 sub 41 cat. F/5
10)fg 85 p.lla 2157 sub 8 cat. F/1
11)fg 85 p.lla 2157 sub 9 cat. F/1

DA ISPEZIONARE

censiti al N.C.E.U. del Comune di Grosseto

12)fg 85 p.lla 2156 Semin. Arbor.
13)fg 85 p.lla 2158 Semin. Arbor.
14)fg 85 p.lla 2159 Semin. Arbor.
15)fg 85 p.lla 2167 Semin. Arbor.
16)fg 85 p.lla 2170 Semin. Arbor.
17)fg 85 p.lla 2329 Semin. Arbor.
18)fg 85 p.lla 2331 Semin. Arbor.
19)fg 85 p.lla 408 Seminativo
20)fg 85 p.lla 417 Semin. Arbor.

censiti al N.C.T. del Comune di Grosseto

per dare inizio alle operazioni di sopralluogo relative al procedimento giudiziario di cui sopra.

Sul posto sono intervenuti:

1. Arch. Giancarlo Colantuoni, in qualità di Certificatore Energetico e per la valutazione impianti nominato quale ausiliario CTU a seguito dell'autorizzazione notificata in cancelleria telematica in data 09/06/2022.

Dopo l'identificazione dei convenuti e l'identificazione toponomastica dei beni oggetto di valutazione, sono stati effettuati rilievi per lo svolgimento dei quesiti per la procedura di cui sopra: in particolare sono stati effettuati rilievi fotografici e metrici per accertare la corrispondenza degli immobili oggetto della procedura esecutiva con quanto descritto nella documentazione catastale. Di tali rilievi verrà fatta accurata descrizione nella relazione richiesta per il fallimento
Eventuali note aggiuntive:

Alle ore 12:45, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo in data odierna, ho dichiarato chiuse le stesse sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Grosseto MARTEDÌ 19/04/2022 Il C.T.U.

Tribunale di Grosseto

Procedimento Giudiziario
Fallimento 11/2020 R.G.

VERBALE DI ACCESSO

Il giorno Venerdì 03/09/2022 alle ore 10 : 30 io sottoscritto Ing. Paolo Grandinetti, in qualità di C.T.U. nominato dal Giudice Delegato del Tribunale di Grosseto nel Fallimento N.11/2020 R.G. nei confronti di **Immobiliare Sant'Egidio SRL** mi sono recato presso gli immobili oggetto del procedimento giudiziario avente i seguenti dati catastali:

8)fg 89 p.lla 1618 sub 44 cat. A/4 → ACCESSO ESEGUITO DALL'ATTO
9)fg 89 p.lla 1618 sub 41 cat. F/5 → ISPEZIONATO
10)fg 85 p.lla 2157 sub 8 cat. F/1 → DIETRO VIA AZZURRITE 15
11)fg 85 p.lla 2157 sub 9 cat. F/1 → POSTO AUTO DAVANTI IMMOBILE VIA AZZURRITE 15

censiti al **N.C.E.U.** del **Comune di Grosseto**

ANGOLO VIA DELL'ORO ←
12)fg 85 p.lla 2156 Semin. Arbor. → AREA IN PIANA
13)fg 85 p.lla 2158 Semin. Arbor.
14)fg 85 p.lla 2159 Semin. Arbor. → OCCUPATA DA PARCHEGG
15)fg 85 p.lla 2167 Semin. Arbor. } TERRENI DAVANTI VIA AZZURRITE
16)fg 85 p.lla 2170 Semin. Arbor. } DA VALUTARE LA EDIFICABILITÀ
CON VIA AZZURRITE ←
17)fg 85 p.lla 2329 Semin. Arbor.
18)fg 85 p.lla 2331 Semin. Arbor.
19)fg 85 p.lla 408 Seminativo } TERRENO ISPEZIONATO
20)fg 85 p.lla 417 Semin. Arbor. } ACCESSO IN VIA DEI PLATANI/ VIA CAVALCANT

censiti al **N.C.T.** del **Comune di Grosseto**

per proseguire le operazioni di sopralluogo relative al procedimento giudiziario di cui sopra.

Sul posto sono intervenuti:

1. Arch. Giancarlo Colantuoni, in qualità di Certificatore Energetico e per la valutazione impianti nominato quale ausiliario CTU a seguito dell'autorizzazione notificata in cancelleria telematica in data 09/06/2022.

Dopo l'identificazione dei beni oggetto di valutazione, sono stati effettuati rilievi per lo svolgimento dei quesiti per la procedura di cui sopra: in particolare sono stati effettuati rilievi fotografici e metrici per accertare la corrispondenza degli immobili oggetto della procedura fallimentare con quanto descritto nella documentazione catastale. Di tali rilievi verrà fatta accurata descrizione nella relazione richiesta per il fallimento

Eventuali note aggiuntive:

Alle ore 13:00, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo in data odierna, ho dichiarato chiuse le stesse sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Grosseto 30 Set 3/8 /2022

Il C.T.U.

DICHIARAZIONE NOTARILE
sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale
prevista dall'art. 567 c.p.c.

PROCEDURA ESECUTIVA contro la società:

- **"IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L."**, sede legale in Grosseto (GR), Corso Carducci n. 26, capitale sociale euro 15.000, codice codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Maremma e del Tirreno 01161140536,REA GR-100582, costituita in Italia

Io sottoscritto dottor **Riccardo Menchetti**, notaio in Monte Argentario, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto, in relazione alla procedura sopra descritta, assumendone la piena responsabilità,

DICHIARO

che dalle indagini svolte su detti registri al giorno **21 dicembre 2023** risulta quanto appresso:

RISULTANZE CATASTALI:

A) Immobili in Grosseto, via della Pace n. 10 rappresentati
Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel **foglio di mappa 89:**
particella 1618 subalterno 44, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 2, vani 2, superficie catastale totale mq 41, rendita catastale euro 79,53;
particella 1618 subalterno 41, categoria F/5, mq 56, senza redditi

PRECISAZIONI CATASTALI

variazioni ex part. 1618 sub. 39 dal 22.04.2009
ex part. 1618 sub. 19 dal 21.03.2008
ex part. 213 sub. 19 dal 17.01.2006
ex part. 213 sub. 17 dal 23.09.2004
ex part. 213 sub. 1-6 dal 14.12.1992

Detti Immobili risultano di proprietà della società "IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L." per la piena proprietà

per averli acquistati come segue:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/05/2008 - Registro Particolare 4219 Registro Generale 6448
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 34469/20309 del 09/04/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI: C.F. Grosseto fgl. 89 part. 1618 sub. 39-38
SOGGETTO A FAVORE: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà

e che i precedenti passaggi di proprietà sono:

TRASCRIZIONE A FAVORE N. 7576 DEL 27.09.1988. N. GEN. 11764. COMPRAVENDITA.
Atto Notaio Germano Giorgetti del 20.09.1988 rep. 67675/28851.

Contro [redacted] a favore di S.n.c. [redacted]
Cicaloni & C. dei seguenti beni in Grosseto via della Pace:
a) quota di ½ (spettante già l'altra metà alla società acquirente) su porzione di fabbricato ad uso commerciale costituito da due vani uso bar e ristorante e da un vano uso cucina, due gabinetti e due ripostigli ed altri accessori al p. terra con soprastante terrazza di pertinenza esclusiva, censiti al N.C.E.U. fgl. 89 part. 213 sub. 1;
b) porzione di fabbricato costituito da 4 vani oltre servizi igienici al p. 1° censito al N.C.E.U.
fgl. 89 part. 213 sub. 6.

TRASCRIZIONE A FAVORE N. 2585 DEL 25.03.1987. N. GEN. 3599. COMPRAVENDITA.
Atto Notaio Germano Giorgetti del 27.02.1987 rep. 64334/27272.
Contro [redacted] a favore [redacted] di diritti pari a ½ su porzione di fabbricato ad uso commerciale in Grosseto via della Pace n. 6-8 costituita da due vani uso bar e ristorante e da un vano suo cucina, due gabinetti e 5 ripostigli ed altri accessori al p. terra con soprastante terrazzo di pertinenza esclusiva, il tutto censito al N.C.E.U. fgl. 89 part. 213 sub. 1.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

ISCRIZIONE del 09/02/2011 - Registro Particolare 364 Registro Generale 1781
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 79 del 24/09/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
IMPORTO: €. 300.000,00 CAPITALE: €. 200.000,00
IMMOBILI:
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 408-417-2170
C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 226 sub. 17-18-19-20-21-27-29
C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 343 sub. 1-3-4-7-9
C.F. Grosseto fgl. 89 part. 1618 sub. 44-49.
SOGGETTO A FAVORE: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 proprietà
A margine risultano annotamenti che non liberano beni in oggetto

ISCRIZIONE del 25/06/2008 - Registro Particolare 1800 Registro Generale 9151
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 34888/20618 del 24/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
IMPORTO: €. 2.000.000,00 CAPITALE: €. 1.000.000,00 DURATA: anni 30
IMMOBILI: C.F. Grosseto fgl. 89 part. 1618 sub. 39.
SOGGETTO A FAVORE: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 proprietà
Annotazione n. 1941 del 15/09/2009 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) Atto Notaio Abbate del 27.08.2009 rep. 37178/22450. Attribuita quota n. 2 al fgl. 89 part. 1618 sub. 44 di €. 190.000,00 di cui capitale Euro 95.000,00.
Annotazione n. 1942 del 15/09/2009 (RESTRIZIONE DI BENI) liberato tra gli altri anche fgl. 89 part. 1618 sub. 41
L'ipoteca grava ancora sul fgl. 89 part. 1618 sub. 44!!

TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 4019 Registro Generale 5615
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 14/05/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
IMMOBILI:
C.F. Grosseto fgl. 85 part. 2157 sub. 8-9
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2158-2159-2331
2) C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 226 sub. 17-19-20
C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 343 sub. 1-4
C.F. Grosseto fgl. 89 part. 1618 sub. 41-44

C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2156-2167-2170-2329-408-417-348-349
SOGGETTO A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L. per diritti di ½ proprietà su 1) e diritti di 1/1 proprietà su 2)
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE SANT'EGIDIO S.R.L. per diritti di ½ proprietà su 1) e diritti di 1/1 proprietà su 2)

TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 5296 Registro Generale 7102
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 17/05/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
IMMOBILI:
C.F. Grosseto fgl. 85 part. 2157 sub. 8-9
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2158-2159-2331
2) C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 226 sub. 17-18-19-21-20-27-29
C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 343 sub. 1-3-4-7-9
C.F. Grosseto fgl. 89 part. 1618 sub. 41-44
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2156-2167-2170-2329-408-417-348-349
SOGGETTO A FAVORE: MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di ½ proprietà su 1) e diritti di 1/1 proprietà su 2)
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L.
A margine risultano annotamenti che non liberano beni in oggetto

TRASCRIZIONE del 27/05/2013 - Registro Particolare 4341 Registro Generale 6004
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1317 del 15/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILI:
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 408-417-2170
C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 226 sub. 17-18-19-20-21-27-29 fgl. 30 part. 343 sub. 1-3-4-7-9
C.F. Grosseto fgl. 89 part. 1618 sub. 44-49
SOGGETTO A FAVORE: B[redacted] per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO per diritti di 1/1 proprietà
A margine risultano annotamenti che non liberano beni in oggetto

TRASCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 8538
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 737 del 16/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
IMMOBILI:
1)
C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 226 sub. 17-19-20-21-27-29
C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 343 sub. 1-3-4-7-9
C.F. Grosseto fgl. 89 part. 1618 sub. 41-44
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2167
C.F. Magliano in Toscana fgl. 32 part. 2459
C.T. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 348-349
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2156, fgl. 85 part. 408-417-2329-2170
2)
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2158-2159-2331
C.F. Grosseto fgl. 85 part. 2157 sub. 8-9.
SOGGETTO A FAVORE: T[redacted] per diritti di 1/1 proprietà su 1) e diritti di ½ proprietà su 2)
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO per diritti di 1/1 proprietà su 1) e diritti di ½ proprietà su 2)
A margine risultano annotamenti che non liberano beni in oggetto

B) Immobili in Magliano in Toscana, via delle Case Nuove snc rappresentati
Al Catasto Fabbricati del **Comune di Magliano in Toscana** nel **foglio di mappa 30:**
particella 226 subalterno 17, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq 71, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 64, rendita catastale euro 278,89;
particella 226 subalterno 19, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, superficie catastale totale mq 41, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 38, rendita catastale euro 232,41;
particella 226 subalterno 20, categoria A/2, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq 54, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 50, rendita catastale euro 278,89;
particella 343 subalterno 4, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, rendita catastale euro 24,17;
particella 343 subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 13, superficie catastale totale mq 13, rendita catastale euro 24,17

PRECISAZIONI CATASTALI:

fgl. 30 part. 343 sub. 4 (cat. C/6).
variazioni: ex part. 226 sub. 33 dal 23.07.2010
ex part. 226 sub. 4-7-8-11-14-16 dal 02.10.2009

fgl. 30 part. 343 sub. 1 (cat. C/6)
variazioni: ex part. 226 sub. 30 dal 23.07.2010
ex part. 226 sub. 4-7-8-11-14-16 dal 02.10.2009
Si precisa che in data 27/07/2010 alla particella 343 è stata unita la seguente particella 336
ex foglio 32 part 314 dal 28.07.2009
ex foglio 32 part 201 dal 26.05.2009

Storici catastali:
fgl. 30 part. 226 sub. 17 (cat. A/2)
fgl. 30 part. 226 sub. 19 (cat. A/2)
fgl. 30 part. 226 sub. 20 (cat. A/2)
variazioni: ex part. 226 sub. 4-7-8-11-14-16 dal 02.10.2009

Storici catastali:
fgl. 30 part. 226 sub. 4 dal 03.09.2003
fgl. 30 part. 214 sub. 4 (B.C.N.C. alla part. 214 sub. 6-7-8-9-10)
fgl. 30 part. 226 sub. 7 dal 03.09.2003
fgl. 30 part. 214 sub. 7, dal 24.04.1990
fgl. 30 part. 214 sub. 1
fgl. 30 part. 214 sub. 2
fgl. 30 part. 226 sub. 8 dal 03.09.2003
fgl. 30 part. 214 sub. 8 dal 24.04.1990
fgl. 30 part. 214 sub. 1
fgl. 30 part. 214 sub. 2
fgl. 30 part. 226 sub. 11-14-16,dal 07.06.2007
** fgl. 30 part. 226 sub. 3, dal 03.09.2003
fgl. 30 part. 214 sub. 3 (B.C.N.C. alla part. 214 sub. 6-8-9-10)
** fgl. 30 part. 226 sub. 5, dal 03.09.2003
fgl. 30 part. 214 sub. 5 (B.C.N.C. alla part. 214 sub. 6-7-8-9-10)
** fgl. 30 part. 226 sub. 6, dal 03.09.2003
fgl. 30 part. 214 sub. 6, dal 24.04.1990

fgl. 30 part. 214 sub. 1 e sub. 2
** fgl. 30 part. 226 sub. 9, dal 03.09.2003
fgl. 30 part. 214 sub. 9, dal 24.04.1990
fgl. 30 part. 214 sub. 1 e sub. 2
** fgl. 30 part. 226 sub. 10, dal 03.09.2003
fgl. 30 part. 214 sub. 10, dal 24.04.1990
fgl. 30 part. 214 sub. 1 e sub. 2

Detti Immobili risultano di proprietà della società "IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L."

per averli acquistati come segue:

in parte TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/11/2006 - Registro Particolare 11763 Registro Generale 18384
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 31108/17577 del 02/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI: appezzamento di terreno agricolo adibito a corte del fabbricato oggetto della prima compravendita, censito al C.T. Magliano in Toscana fgl. 32 part. 201
SOGGETTO A FAVORE: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 piena proprietà
SOGGETTO CONTRO: B[redacted]p.p., [redacted]per ¼ p.p. ciascuno.

in parte TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/11/2006 - Registro Particolare 11762 Registro Generale 18383
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 31108/17577 del 02/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI: C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 226 sub. 6-7-8-9-10 e fgl. 30 part. 226 sub. 3-4-5 (enti comuni)
SOGGETTO A FAVORE: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 piena proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted]er diritti di ½ ciascuno della piena proprietà (entrambi coniugati in regime di separazione dei beni)

e che i precedenti passaggi di proprietà sono:

Ai signori[redacted]
In epoca anteriore al ventennio e cioè:
- in parte
TRASCRIZIONE A FAVORE N. 7614 DEL 21.08.1991. RICONOSCIMENTO PROPRIETA'.
Atto Notaio Bernardini del 01.08.1991 rep. 27327/14727 registrato a Orbetello il 26.08.1991 n. 766.
Contro [redacted] a favore di [redacted] diritti di ½ nuda proprietà sui seguenti beni in Montiano via delle Case Nuove censiti al C.F. Fgl. 30 part. 214 sub. 6-7-8-9-10.
Il sig. Butelli Alcide ha dichiarato in via transattiva, di confermare e approvare l'intestazione catastale della partita 506 del N.C.E.U. di Magliano in Toscana, così come risulta dal ventennio, riconoscendo che effettivamente la proprietà dei diritti per ½ ivi indicati, spetta la fratello[redacted]e ha dichiarato altresì di rinunciare a qualsiasi azione e pretesa in ordine a detta intestazione, con riferimento all'atto di donazione trascritto il 09.08.1991 n. 7469.

- in parte
TRASCRIZIONE A FAVORE N. 7469 DEL 09.08.1991. DONAZIONE ACCETTATA.
Atto Notaio Bernardini del 01.08.1991 n. 27327/14727 registrato a Orbetello il 26.08.1991 n. 766.
Contro [redacted] per diritti di ½ usufrutto a favore di [redacted] per diritti di ¼ ciascuno dell'usufrutto sui seguenti beni in Montiano via delle Case Nuove censiti al C.F. Fgl. 30 part. 214 sub. 6-7-8-9-10.

- in parte
TRASCRIZIONE A FAVORE N. 8249 DEL 02.11.1987. COMPRAVENDITA.
Atto Notaio Pomarici del 02.10.1987 rep. 11567/2074 registrato a Gr. il 22.10.1987 n. 789.

Contro [redacted] per diritti di 1/3 ciascuno a favore di [redacted] (coniugato in regime di comunione legale dei beni) e [redacted] per ½ ciascuno su terreno in Montiano loc. Prato Murato censito al C.T. Fgl. 32 part. 201.
- in parte
TRASCRIZIONE A FAVORE N. 1419 DEL 25.03.1955. DONAZIONE.
Atto Notaio Achille Ordini del 15.03.1955 rep. 25322/11218 registrato a Gr. il 22.03.1955.
Contro [redacted] a favore di [redacted]
Si precisa che catastalmente sin dall'origine i beni distinti al fgl. 30 part. 214 sub. 1-2 erano intestati come segue:
[redacted] per usufrutto di ½
[redacted] per nuda proprietà di ½
[redacted] per nuda proprietà di ½
[redacted] per usufrutto di ½
Si precisa inoltre che:
il sig. [redacted] è deceduto in data 15.06.1991 come da dichiarazione di successione dell'Ufficio del Registro di Orbetello del 04.03.1992 den. n. 91 vol. 229 trascritta in data 23.04.1992 n. 4315 (riguardante ovviamente altri diritti su altri beni).
Riunione di usufrutto non eseguita nella continuità storica, infatti nello storico viene evidenziato "passaggi intermedi da esaminare"; la sig.ra [redacted] è deceduta in data 02.08.2003.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/2011 - Registro Particolare 364 Registro Generale 1781
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 79 del 24/09/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
IMPORTO: €. 300.000,00 CAPITALE: €. 200.000,00 DURATA:--
IMMOBILI:
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 408-417-2170
C.F. Magliano in Toscana **fgl. 30 part. 226 sub. 17**-18-**19-20**-21-27-29
C.F. Magliano in Toscana **fgl. 30 part. 343 sub. 1**-3-**4**-7-9
C.F. Grosseto fgl. 89 part. 1618 sub. 44-49.
SOGGETTO A FAVORE: [redacted]
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L
A margine risultano annotamenti che non liberano beni in oggetto

ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2007 - Registro Particolare 4962 Registro Generale 17823
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 33447/19485 del 17/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
IMMOBILI: Magliano in Toscana
C.T. Fgl. 32 part. 201
C.F. Fgl. 30 part. 226 sub. 7-8-11.
SOGGETTO A FAVORE: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO SRL
A margine risultano annotamenti che non liberano beni in oggetto

TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 4019 Registro Generale 5615
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 14/05/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 5296 Registro Generale 7102
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 17/05/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 27/05/2013 - Registro Particolare 4341 Registro Generale 6004
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1317 del 15/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 8538
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 737 del 16/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
sopra descritta

C) Al Catasto Terreni del Comune di **Magliano in Toscana** nel **foglio di mappa 30: particelle 348 e 349**
con i redditi complessivi di euro 0,06 dominicale ed euro 0,04 agrario.

PRECISAZIONI CATASTALI
fgl. 30 part. 348
variazioni: ex part. 346 dal 03.08.2010
ex fgl. 32 part. 332 dal 27.07.2010
ex fgl. 32 part. 318 dal 09.03.2010
ex fgl. 32 part. 257 dal 26.05.2009
ex fgl. 32 part. 250 dal 29.01.2000
ex fgl. 32 part. 25 dal 25.06.1999

fgl. 30 part. 349
variazioni: ex part. 345 dal 03.08.2010
ex fgl. 32 part. 331 dal 27.07.2010
ex fgl. 32 part. 318 dal 09.03.2010
ex fgl. 32 part. 257 dal 26.05.2009
ex fgl. 32 part. 250 dal 29.01.2000
ex fgl. 32 part. 25 dal 25.06.1999

Detti Immobili risultano di proprietà della società "IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L."

per averli acquistati come segue:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/02/2010 - Registro Particolare 1248 Registro Generale 1998
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 38137/23247 del 09/02/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI: C.T. Magliano in Toscana fgl. 32 part. 318-319
C.F. Magliano in Toscana fgl. 32 part. 249
SOGGETTO A FAVORE: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà
OSSERVAZIONI:
Si precisa gli immobili della presente nota sono oggetto della convenzione edilizia stipulata con il comune di Magliano in tosca-

na con atto del notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 2 febbraio 1999 numero 7730 di repertorio, registrata a Grosseto e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 25 febbraio 1999 al numero 1732 del r.p.f.; e della convenzione edilizia stipulata con il comune di Magliano in toscana con atto del notaio Luciano Giorgetti di Grosseto in data 25 ottobre 2002 numero 11827 di repertorio, registrata a Grosseto e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 22 novembre 2002 al numero 12346 del r.p.f.; nonchè di quanto in questo atto menzionato o richiamato.

e che i precedenti passaggi di proprietà sono:

TRASCRIZIONE del 14/11/2002 - Registro Particolare 12068 Registro Generale 16972
Pubblico ufficiale MENCHETTI RICCARDO Repertorio 6640/1248 del 07/11/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI:
C.T. Magliano in Toscana fgl. 32 part. 251-252-257-258-259-260-263
C.F. Magliano in Toscana fgl. 32 part. 249
SOGGETTO A FAVORE: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 4019 Registro Generale 5615
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 14/05/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 5296 Registro Generale 7102
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 17/05/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 8538
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 737 del 16/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 22/11/2002 - Registro Particolare 12346 Registro Generale 17453
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 11827 del 25/10/2002
ATTO TRA VIVI - **CONVENZIONE EDILIZIA**
IMMOBILI:
C.T. Magliano in Toscana fgl. 32 part. 274-276-275
C.T. Magliano in Toscana **fgl. 32 part.** 251-249-252-**257**-258-259-260-263-261-262-273
SOGGETTO A FAVORE: COMUNE DI MAGLIANO IN TOSCANA per diritti di 1/1 proprietà su 1) e 2)
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà su 1) e MADA SRL FONTEBLANDA per diritti di 1/1 proprietà su 2)

D) Immobili in Grosseto rappresentati
Al Catasto Fabbricati del Comune di **Grosseto** nel **foglio di mappa 85:**
particella 2157 subalterno 8, categoria F/1, mq 69, senza redditi;
particella 2157 subalterno 9, categoria F/1, mq 269, senza redditi;
Al Catasto Terreni del **Comune di Grosseto** nel **foglio di mappa 85**:

particelle 2158, 2159 e 2331,
con i redditi complessivi di euro 4,85 dominicale ed euro 3,35 agrario.

PRECISAZIONI CATASTALI

fgl. 85 part. 2157 sub. 8 (cat. F/1)
fgl. 85 part. 2157 sub. 9 (cat. F/1)
variazioni: accatastati in atti dal 06.11.2003 ex C.T.
part. 2157
ex part. 2085 dal 15.06.2001
ex part. 87 dal 16.07.1999
fgl. 85 part. 2331 di mq. 363
variazioni: ex part. 2088 dal 23.11.2004
ex part. 1146 dal 16.07.1999
ex part. 87 dal 10.02.1985
fgl. 85 part. 2158 di mq. 72
variazioni: ex part. 2085 dal 15.06.2001
ex part. 87 dal 16.07.1999
fgl. 85 part. 2159 di mq. 287
variazioni: ex part. 2085 dal 15.06.2001
ex part. 87 dal 16.07.1999

Detti Immobili risultano di proprietà della società "IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L." per diritti di ½ proprietà e della signora [redacted] per diritti di ½ proprietà

per averli acquistati come segue:

TRASCRIZIONE del 04/08/1999 - Registro Particolare 8161 Registro Generale 11813
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 8390 del 26/07/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI: C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2085-2088
SOGGETTO A FAVORE: [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni, per diritti di ½ proprietà e IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di ½ proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 3/12 proprietà ciascuno, [redacted] per diritti di 1/12 proprietà ciascuno.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2003 - Registro Particolare 1522 Registro Generale 7898
Pubblico ufficiale USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA Repertorio 25809 del 19/05/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
IMPORTO: €. 800.000,00 CAPITALE: €. 400.000,00 DURATA: anni 10
IMMOBILI: C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2157 (ex part. 2085) e fgl. 85 part. 2158 (ex part. 2085)
SOGGETTO A FAVORE: [redacted]
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di ½ proprietà ciascuno
Annotazione n. 288 del 05/02/2004 (RESTRIZIONE DI BENI) Atto Notaio Ciampolini del 15.12.2003 rep. 159696. Liberati tra gli altri C.F. Grosseto fgl. 85 part. 2157 sub. 8-9.
N.B.: la suddetta ipoteca grava ancora sul terreno part. 2158!!!

TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 4019 Registro Generale 5615

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 14/05/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 5296 Registro Generale 7102
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 17/05/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 8538
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 737 del 16/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 28/11/2003 - Registro Particolare 12421 Registro Generale 18537
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 153975 del 17/04/2002
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
IMMOBILI: tra gli altri anche C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2085-2088
SOGGETTO A FAVORE: COMUNE DI GROSSETO per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. e [redacted] per diritti di ½ proprietà ciascuno
Si precisa che la parte richiedente, per lei stessa ed suoi aventi causa, ha assunto nei confronti ed in del Comune di Grosseto, l'obbligo di dare attuazione al piano di lottizzazione di cui alla previsione n. 7 dell'art. 67 (contesto di barbanella) delle n.t.a. del vigente p.r.g. di grosseto, consistente: nella edificazione dei fabbricati previsti nel perimetro del piano di lottizzazione,conformemente alle previsioni della vigente variante generale al p.r.g. e secondo le disposizioni normative vigenti in materia edilizia e comunque ai sensi dell'art.32 della legge n.1150 del 18.08.42; nella realizzazione diretta, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del piano di lottizzazion; si obbligano a cedere gratuitamente al comune di grosseto, in ottemperanza a quanto descritto dall'art.28 della legge 1150/1942,l'intera e piena proprieta di tutte le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria interne al lotto

TRASCRIZIONE del 28/02/2002 - Registro Particolare 2179 Registro Generale 2948
Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 153248 del 31/01/2002
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI CONSORZIO
IMMOBILI: tra gli altri anche
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2157-2158-2159-2088
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2156
SOGGETTO A FAVORE: CONSORZIO S. LUCIA per diritti di 1/1 proprietà su 1) e 2)
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di ½ proprietà su 1) e diritti di 1/1 proprietà su 2), CARDINI ELENA per diritti di ½ proprietà su

E) Immobili in Grosseto rappresentati
Al Catasto Terreni del **Comune di Grosseto** nel **foglio di mappa 85**:
particelle 2167, 2170
con i redditi complessivi di euro 23,95 dominicale ed euro 16,58 agrario.

Detti Immobili risultano di proprietà della società "IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L." per la piena proprietà

PRECISAZIONI CATASTALI

fgl. 85 part. 2167 di mq. 1783
variazioni: ex part. 2083 dal 30.10.2001
ex part. 87 dal 16.07.1999
fgl. 85 part. 2170 di mq. 1784
variazioni: ex part. 2083 dal 30.10.2001
ex part. 87 dal 16.07.1999

per averli acquistati come segue:

relativamente alla particella 2167
TRASCRIZIONE del 05/10/2005 - Registro Particolare 10352 Registro Generale 17029
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 28258/15309 del 03/10/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI: C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2167
SOGGETTO A FAVORE: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà

relativamente alla particella 2170
TRASCRIZIONE del 22/06/2005 - Registro Particolare 6648 Registro Generale 10702
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 27539/14755 del 10/06/2005
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI: C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2170
SOGGETTO A FAVORE: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 1/9 proprietà ciascuno, [redacted] per diritti di 3/9 proprietà ciascuno

e che i precedenti passaggi di proprietà sono

Al signori [redacted]
in parte:
TRASCRIZIONE del 22/06/2005 - Registro Particolare 6645 Registro Generale 10699
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 27523/14744 del 09/06/2005
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO
IMMOBILI:
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2167
C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2168-2169-2170
SOGGETTO A FAVORE:
[redacted] per diritti di 1/1 proprietà su 1)
[redacted] per diritti di 1/9 proprietà ciascuno, [redacted] per diritti di 3/9 proprieta ciascuno su 2)
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 1/12 proprietà, [redacted] per diritti di 3/12 proprietà ciascuno su 1) e 2)

in parte:

TRASCRIZIONE A FAVORE N. 2882 DEL 17.03.2005. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
Ufficio del Registro di Grosseto del 12.01.2005 den. n. 49 vol. 760.
Contro NERI ETTORE deceduto il 30.10.1998 a favore di [redacted]
diritti pari a 25/100 p.p. su C.T. Gr. fgl. 85 part. 87-1146-1148;
diritti pari a 1/1 p.p. su C.T. Gr. fgl. 111 part. 259-278-283.

Soggetto a favore di coniuge e n. 2 figli.
La presente modifica la prec. Succ. n. 32 vol. 667 per errata indicazione catastale: trattasi di un terreno a Gr. fgl. 111part. 283 e n. fgl. 111 part. 263.

TRASCRIZIONE del 22/06/2005 - Registro Particolare 6646 Registro Generale 10700
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 27539/14755 del 10/06/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
IMMOBILI: tra gli altri anche C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2170
SOGGETTO A FAVORE: C[redacted]per diritti di 1/12 proprietà ciascuno
SOGGETTO CONTRO: N[redacted] deceduto il 30.10.1998 per diritti di ¼ proprietà

TRASCRIZIONE A FAVORE N. 6806 DEL 06.07.1999. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
Ufficio del Registro di Gr. del 17.03.1999 den. n. 32 vol. 667.
Contro N[redacted]deceduto il 30.10.1998 a favore di C[redacted]:
diritti pari a 25/100 p.p. su C.T. Gr. fgl. 85 part. 87-1146-1148;
diritti pari a 1/1 p.p. su C.T. Gr. fgl. 111 part. 259-278-263.
Soggetto a favore di coniuge e n. 2 figli.

in parte:

TRASCRIZIONE A FAVORE N. 6389 DEL 27.08.1993. CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
Ufficio del Registro di Grosseto del 13.07.1993 den. n. 82 vol. 541.
Contro N[redacted]eceduto il 19.05.1991 a favore di N[redacted]
diritti pari all'intera piena proprietà su C.F. Gr. fgl. 88 part. 2139 sub. 1-2-3-4,
C.T. Gr. fgl. 88 part. 1026- fgl. 85 part. 87-1146-1148.
Il coniuge C[redacted]a rinunciato all'eredità con atto della Pretura registrato il 26.07.1991 n. 1460.
Soggetto a favore dei figli.
TRASCRIZIONE del 15/07/2010 - Registro Particolare 6791 Registro Generale 10704
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 27539/14755 del 10/06/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
IMMOBILI: tra gli altri anche C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2170
SOGGETTO A FAVORE: N[redacted]per diritti di ¼ proprietà caiscuna
SOGGETTO CONTRO: N[redacted]eceduto il 19.05.1991 per diritti di 2/4 proprietà

in parte:
Al sig. Neri Finio il suddetto terreno è pervenuto in epoca anteriore al 02.01.1976.

F) Al Catasto Terreni del **Comune di Grosseto** nel **foglio di mappa 85**:
particelle 408, 417, 2156 e 2329
con i redditi complessivi di euro 10,68 dominicale ed euro 8,51 agrario.

Detti Immobili risultano di proprietà della società "IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L." per la piena proprietà

PRECISAZIONI CATASTALI

fgl. 85 part. 408 di mq. 920
fgl. 85 part. 417 di mq. 67
variazioni: nessuna
fgl. 85 part. 2156 di mq. 300
variazioni: ex part. 2084 dal 15.06.2001

ex part. 87 dal 16.07.1999
fgl. 85 part. 2329 di mq. 340
variazioni: ex part. 2162 dal 23.11.2004
ex part. 2087 dal 15.06.2001
ex part. 1146 dal 16.07.1999
ex part. 87 dal 10.02.1985

per averli acquistati come segue:

relativamente alle particelle 408-417

TRASCRIZIONE del 05/02/2003 - Registro Particolare 1577 Registro Generale 2121
Pubblico ufficiale USTICANO PAOLA MARIA LETIZIA Repertorio 25499/6376 del 30/01/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI: C.T. Grosseto fgl. 85 part. 408-417
SOGGETTO A FAVORE: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted] coniugi in comunione legale dei beni per diritti di ½ proprietà

relativamente alle particelle 2084-2087:

TRASCRIZIONE del 04/08/1999 - Registro Particolare 8162 Registro Generale 11814
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 8390 del 26/07/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
IMMOBILI: C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2084-2087
SOGGETTO A FAVORE: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 3/12 proprietà ciascuno, [redacted] per diritti di 1/12 proprietà ciascuno

relativamente alle particelle: 2085-2088

TRASCRIZIONE del 04/08/1999 - Registro Particolare 8161 Registro Generale 11813
Pubblico ufficiale GIORGETTI LUCIANO Repertorio 8390 del 26/07/1999
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
IMMOBILI: C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2085-2088
SOGGETTO A FAVORE: [redacted] coniugata in regime di separazione dei beni, per diritti di ½ proprietà e IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di ½ proprietà
SOGGETTO CONTRO: [redacted] per diritti di 3/12 proprietà ciascuno, [redacted] per diritti di 1/12 proprietà ciascuno.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO:

SCRIZIONE del 09/02/2011 - Registro Particolare 364 Registro Generale 1781
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 79 del 24/09/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
IMPORTO: €. 300.000,00 CAPITALE: €. 200.000,00 DURATA:--
IMMOBILI:
C.T. Grosseto **fgl. 85 part. 408-417-2170**

C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 226 sub. 17-18-19-20-21-27-29
C.F. Magliano in Toscana fgl. 30 part. 343 sub. 1-3-4-7-9
C.F. Grosseto fgl. 89 part. 1618 sub. 44-49.
SOGGETTO A FAVORE: B[redacted] per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO S.R.L. per diritti di 1/1 proprietà
A margine risultano annotamenti che non liberano beni in oggetto

ISCRIZIONE del 04/05/2009 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 6460
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 36509/21901 del 30/04/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI ANTICIPAZIONE GARANTITA DA
IMPORTO: €. 1.000.000,00 CAPITALE: €. 500.000,00 DURATA: 24 mesi
IMMOBILI: C.T. Grosseto fgl. 85 part. 2167-2170
SOGGETTO A FAVORE: [redacted] per diritti di 1/1 proprietà
SOGGETTO CONTRO: IMMOBILIARE S. EGIDIO SRL per diritti di 1/1 proprietà
Annotazione n. 1395 del 02/07/2009 (QUIETANZA E CONFERMA)

TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 4019 Registro Generale 5615
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 14/05/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 5296 Registro Generale 7102
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 15 del 17/05/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 27/05/2013 - Registro Particolare 4341 Registro Generale 6004
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1317 del 15/05/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
sopra descritta

TRASCRIZIONE del 30/07/2012 - Registro Particolare 6591 Registro Generale 8538
Pubblico ufficiale TRIBUNALE GROSSETO Repertorio 737 del 16/07/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
sopra descritta

Grosseto, 5 luglio 2024

Riccardo Menchetti