

**ALLEGATO 01**

GEOLOCALIZZAZIONE DEI BENI  
Foto aerea





 Street View

**Campagnatico** ✕  
58042 GR

42.882000, 11.274697

**ALLEGATO 02**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE  
Estratto di mappa - planimetrie - visure



N. 40/200

Es-5000

F. Partirella 305

25/01/2024 15:14:54  
Protocollo protocollo 718007/2024

MODULARIO  
7  
Cat. 3 F. 311



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

Man. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# 205 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

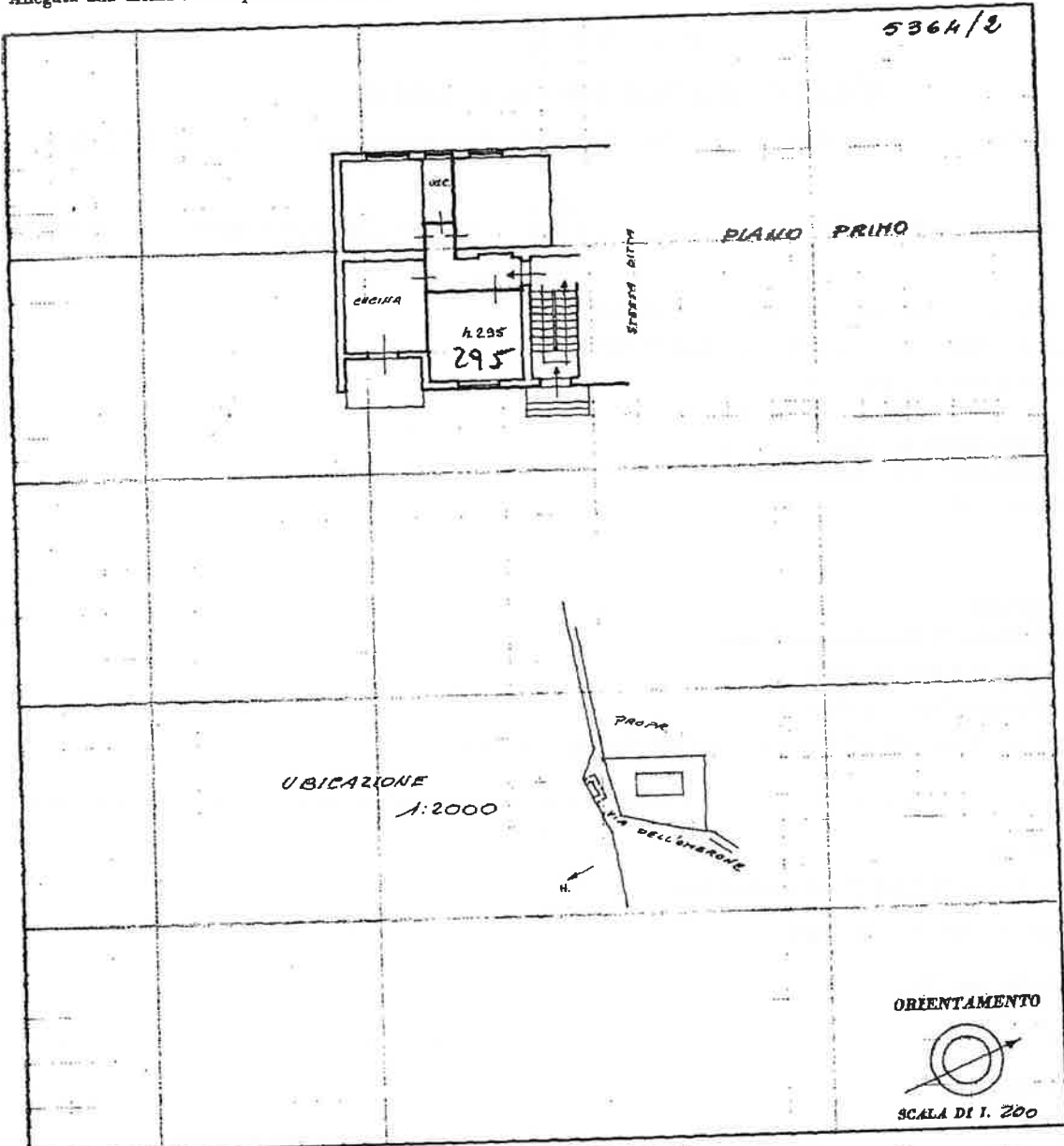
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1938, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAMPAGNATICO Via STRADA COMUNALE

Ditto DEMANIO DELLO STATO - RAMO LAVORI PUBBLICI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

5364/2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_

PROT. N° \_\_\_\_\_

FOGLIO N° 37

Particella N° 295/5

Compilata dal ING. CESARE BILLI  
(Titol. n. 100 e numero del tecnico)

all'Albo de GG. INGEGNERI  
della Provincia di GROSSETO  
NOVEMBRE 1973

24 MAG. 1974  
ACCETTABILE

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/08/2024

Dati identificativi: Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **5**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 258,23**

Categoria **A/4<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **5**

Indirizzo: **VIA OMBRONE n. 6 Piano 1**

Dati di superficie: Totale: **91 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **89 m<sup>2</sup>**

> **Intestati catastali**

> **1.**

nat. a

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

**dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **5**

---

> **Indirizzo**

📅 **dall'impianto al 09/06/2020**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **5**

VIA OMBRONE Piano 1

Partita: **401**

📅 **dal 09/06/2020**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2020  
Pratica n. GR0021412 in atti dal 09/06/2020  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
6277.1/2020)

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **5**

VIA OMBRONE n. 6 Piano 1

---

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **5**

Rendita: **Lire 470**

Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **401**

📅 **dal 01/01/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 258,23**

Rendita: **Lire 500.000**

Categoria **A/4<sup>o</sup>**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **401**

---

> **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

**Immobile attuale**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
14/01/1974, prot. n. 000000009

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **5**

Totale: **91 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **89 m<sup>2</sup>**

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPAGNATICO (B497)(GR) Foglio 37 Particella 385 Sub. 5**

➤ **1. DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI**

☐ dall'impianto al 11/11/1994  
(deriva dall'atto 1)

➤ **1.**

nat. a

☐ dal 11/11/1994 al 07/06/2017  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

➤ **2.**

nat. a

☐ dal 11/11/1994 al 07/06/2017  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

➤ **1.**

nat. a

☐ dal 11/11/1994 al 07/06/2017  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

➤ **1.**

nat.

☐ dal 07/06/2017  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto del 11/11/1994 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 126661 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8191.1/2000 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 24/08/2000

3. Atto del 07/06/2017 Pubblico ufficiale DI PIETRO ROSARIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6305.1/2017 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 03/07/2017

---

*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) A/4: Abitazioni di tipo popolare

MODULARIO  
P. - Col. 3. T. - III



2569  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

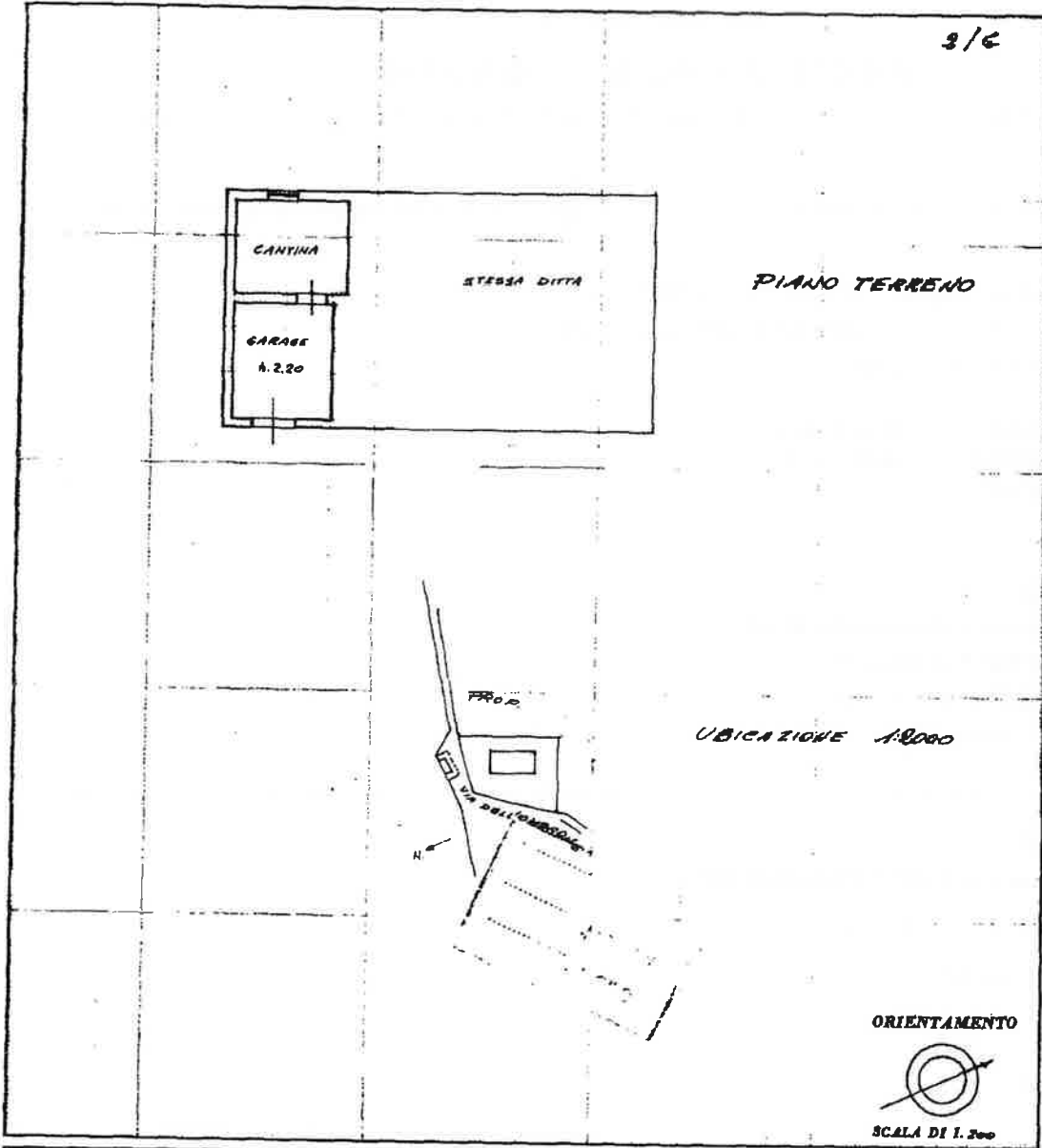
Lire  
15

# 706 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1960, N. 663)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAMPAGNATECO Via STRADA COMUNALE  
Ditta DEMANIO DELLO STATO - RANNO LAVORI PUBBLICI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal ING. CESARE BILLI  
(Titolo, nome e cognome del redattore)

DATA

PROT. FOGLIO N° 37

Particella N° 385/1

24 MAG 1974



all'Albo de ENI INGEGNERI  
della Provincia di GROSSETO  
NOVEMBRE 1973

ACCETTABILE

Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/08/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/08/2024

Dati identificativi: Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **1**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 84,39**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **43 m<sup>2</sup>**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **1**

**Indirizzo:** VIA OMBRONE n. 6 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **55 m<sup>2</sup>**

---

> **Intestati catastali**

> **1.**

nat: a

Diritto di: Proprietà per 1/1

---

> **Dati identificativi**

 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **1**

---

> **Indirizzo**

📅 **dall'impianto al 09/06/2020**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **1**

VIA OMBRONE Piano T

Partita: **401**

📅 **dal 09/06/2020**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/06/2020  
Pratica n. GR0021408 in atti dal 09/06/2020  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.  
6273.1/2020)

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **1**

VIA OMBRONE n. 6 Piano T

---

> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 161**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **43 m<sup>2</sup>**

Partita: **401**

📅 **dal 01/01/1992**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Immobile attuale**

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 84,39**

Rendita: **Lire 163.400**

Categoria **C/6<sup>a</sup>**, Classe **2**, Consistenza **43 m<sup>2</sup>**

Partita: **401**

---

> **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

**Immobile attuale**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
14/01/1974, prot. n. 000000004

Comune di **CAMPAGNATICO (B497) (GR)**

Foglio **37** Particella **385** Subalterno **1**

Totale: **55 m<sup>2</sup>**

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPAGNATICO (B497)(GR) Foglio 37 Particella 385 Sub. 1**

▼ **1. DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI**

☐ dall'impianto al 11/11/1994  
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

▼ **1. nat.**

☐ dal 11/11/1994 al 07/06/2017  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 11/11/1994 Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 126661 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8191.1/2000 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 24/08/2000

▼ **1. nat.**

☐ dal 11/11/1994 al 07/06/2017  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

▼ **3**

☐ dal 11/11/1994 al 07/06/2017  
Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

▼ **1.**

☐ dal 07/06/2017  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 07/06/2017 Pubblico ufficiale DI PIETRO ROSARIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 410 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6305.1/2017 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 03/07/2017

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

**Legenda**

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

**ALLEGATO 03**

DICHIARAZIONE UFFICIO SERVIZI TECNICI COMUNE DI CAMPAGNATICO  
Pratiche edilizie non presenti

---

## Dichiarazione pratiche visionate

---

Assistente RUP <assistenterup@comune.campagnatico.gr.it>  
A: Andrea Di Felice <architetti68@gmail.com>

6 novembre 2024 alle ore 14:01

Buongiorno Architetto

Dopo presa visione delle pratiche, invio la dichiarazione per il giudice che le pratiche reperite non erano inerenti gli edifici sotto esame.

cordiali saluti

Area Tecnica

Comune di Campagnatico

---

### 2 allegati

 **DOC061124-06112024134004.pdf**  
699K

 **Accesso Atti comunicazione pratiche CTU Arch Di Felice Andrea-prot 8680.pdf**  
619K

Esecuzione immobiliare N. 38/2024 R.G.E.I.

**ALLEGATO 04**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE

## DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 4	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	--	---

## Dati identificativi



Comune: Campagnatico  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: VIA OMBRONE 6  
 Piano: 1  
 Interno: 1  
 Coordinate GIS: 42.8821094 N; 11.2749674 E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 2025  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 69.03  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 299.87  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0

Comune catastale	Campagnatico (B497)	Sezione	0	Foglio	37	Particella	385
Subalterni	da 5 a 5	da	a	da	a	da	a

## Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO

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

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p>	<p>Prestazione energetica globale</p>	<p>Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: A2(38.05)</p> <p>Se esistenti: 0</p>
--	---------------------------------------	--

**PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	474 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  98.42  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/> GPL	52 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  258.97  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	4522 kg	
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub>  20.75  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> 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 <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione sottotetto	NO	6	A1 (52.6 kWh/m <sup>2</sup> anno)	A1 52.6 kWh/m <sup>2</sup> anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	299.87	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	319.1	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	1.0641	
EP <sub>H,nd</sub>	229.39	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.0407	-
Y <sub>IE</sub>	0.2064	W/m <sup>2</sup> K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	2018		Biomasse solide	10.2	0.68 n <sub>h</sub>	258.96	77.26
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	acs	2018		GPL	23.94	0.82 n <sub>w</sub>	0.01	21.16
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000840849

VALIDO FINO: 07/01/2035



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

vedere interventi migliorativi

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	ANDREA DI FELICE	
Indirizzo	Grosseto STRADA POGGIALE 5	
E-mail	architetti68@gmail.com	
Telefono	+39 328 3070452	
Titolo	Architettura ed Ingegneria Edile-Architettura	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 243;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore ANDREADI FELICE, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 07/01/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica 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 qualitativa utilizza la 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.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

**ALLEGATO 05**

PLANIMETRIE ED INDICI METRICI



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:07/01/2025

Con la presente si attesta che il tecnico DI FELICE ANDREA ha trasmesso telematicamente in data 09/01/2025  
L'APE id: 0000840849 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.  
39/2005 n. 000237215

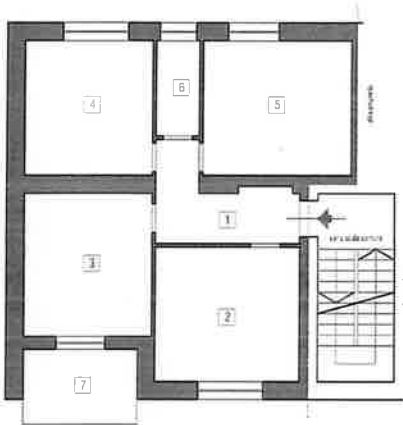
relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

B497.0.37.385.5

# LOTTO UNICO - CIVILE ABITAZIONE + AUTORIMESSA

Via Ombrone civ. 6 - int. 1 - Campagnatico (GR)

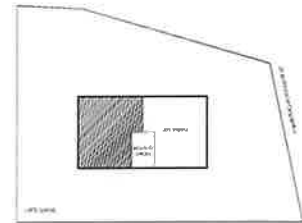
NCEU Comune di Campagnatico foglio 37 - p.lla 385 - sub. 5 - PIANO 1 (civile abitazione) + NCEU Comune di Campagnatico foglio 37 - p.lla 385 - sub. 1 - PIANO T (autorimessa)



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Planimetria

APPARTAMENTO			
SUPERFICI PRINCIPALI (rete calpestabili)			
Piano T	1	dormitorio	mq 7,40
	2	soffitta	mq 15,00
	3	cucina	mq 14,20
	4	camera 1	mq 13,31
	5	camera 2	mq 15,38
	6	bagno	mq 3,18
	SUPERFICIE RETTA TOTALE SOMMANO		mq 68,47
SUPERFICI ACCESSORI (rete calpestabili)			
Piano 1	7	terrazza	35% mq 6,62 mq 2,32
Piano T	8	autorimessa	50% mq 18,25 mq 10,95
	9	cortina	35% mq 17,80 mq 6,23
	SUP. RAGGIUNTE ACCESSORI		mq 19,50
SUPERFICIE COMMERCIALE			
	A) SUPERFICIE LORDA		mq 89,64
	B) SUP. RAGGIUNTE ACCESSORI		mq 19,50
	TOTALE SOMMANO A) + B)		mq 109,14

**ALLEGATO 06**

ATTESTAZIONE UFFICIO DEL REGISTRO  
Contratti di locazione non presenti



**ALLEGATO 07**

COMPARABILI

## Appartamento in Vendita

VIA UGO FOSCOLO ,4 , Campagnatico (GR)

Zone: Centro

**€ 55.000**

Riferimento: CVE193



Locali: 4

Cucina: Abitabile

Garage: 2

Terrazzo: Sì

Bagni: 1

Disponibilità: libero

Stato: Da ristrutturare

Giardino: Comune

Superficie: 115 m<sup>2</sup>

Totale piani: 2

Balcone: Sì

Certificazione energetica: in attesa di certificazione

Descrizione: CAMPAGNATICO proponiamo in vendita interessante appartamento di ampia metratura con ingresso indipendente da balcone condominiale parzialmente da ristrutturare 115 mq circa in piccola palazzina con stupenda vista panoramica fino al mare piano secondo ed ultimo senza ascensore l'unità immobiliare è così composta ingresso sala con terrazzo cucina abitabile disimpegno notte con grande camera matrimoniale camere...



09/01/2025

Questo annuncio è visibile su

**immobiliare.it**



**Quadrilocale via Ugo Foscolo ,4, Centro, Campagnatico**  
Campagnatico • VIA UGO FOSCOLO ,4

**€ 55.000**

 4 locali

 115 m<sup>2</sup>

 1 bagno

 No Ascensore

 Balcone

 Terrazzo

 **Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI



**Confronta e richiedi il mutuo**  
Calcola la tua rata in 3 minuti

**papermest**

**-350€ su luce e gas**  
Consulenza gratuita per risparmiare sulle bollette. Approfittane!

[CALCOLA](#) [PRE-APPROVA MUTUO](#)

[SCOPRI DI PIÙ](#)

 Annuncio aggiornato il 23/10/2024

## Descrizione















Riferimento: CVE193

CAMPAGNATICO

proponiamo in vendita interessante appartamento di ampia metratura con ingresso indipendente da balcone condominiale parzialmente

✓ LEGGI TUTTO

## Caratteristiche

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Tipologia</b><br>Appartamento   Classe immobile media   |  <b>Contratto</b><br>Vendita         |
|  <b>Piani edificio</b><br>2                                 |  <b>Ascensore</b><br>No              |
|  <b>Superficie</b><br>115 m <sup>2</sup>                  |  <b>Locali</b><br>4                |
|  <b>Camere da letto</b><br>2                              |  <b>Cucina</b><br>Cucina abitabile |
|  <b>Bagni</b><br>1  |  <b>Arredato</b><br>No             |
|  <b>Balcone</b><br>Sì                                     |  <b>Terrazzo</b><br>Sì             |
|  <b>Box, posti auto</b><br>2 in box privato/box in garage |  <b>Riscaldamento</b><br>Autonomo  |

VEDI TUTTE LE CARATTERISTICHE

## Informazioni sul prezzo

€ **Prezzo**  
€ 55.000

 **Prezzo al m<sup>2</sup>**  
478 €/m<sup>2</sup>

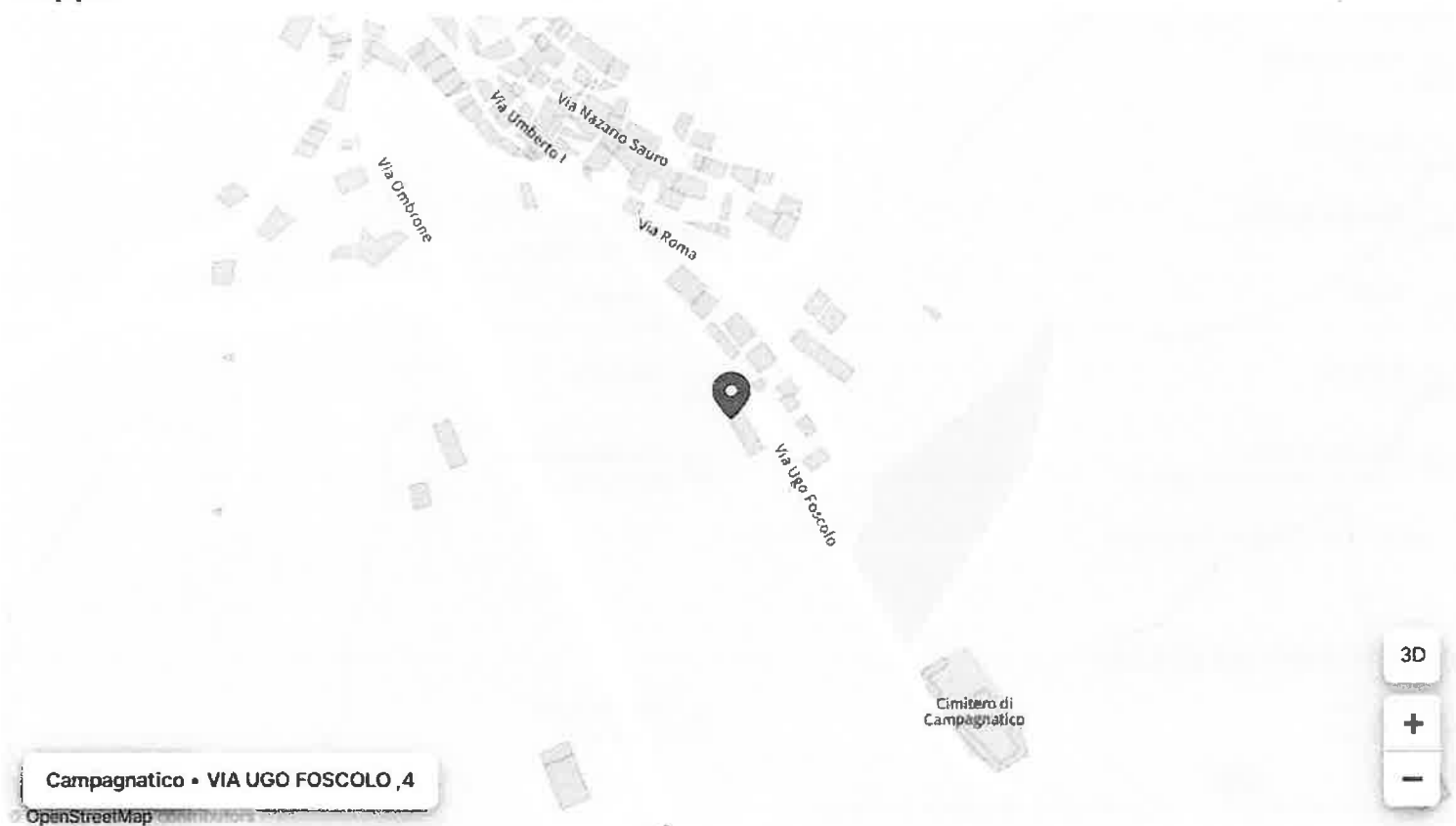
 **PROPONI PREZZO**

 **AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO**

## Scopri ogni angolo dell'immobile

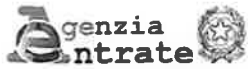


## Mappa



**ALLEGATO 08**

VALORI OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

Provincia: GROSSETO

Comune: CAMPAGNATICO

Fascia/zona: Centrale/CAMPAGNATICO%20E%20ZONE%20CIRCOSTANTI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

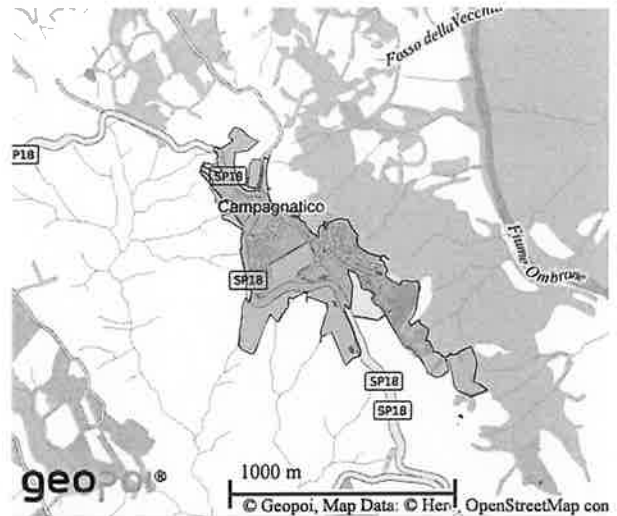
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	830	1150	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	780	L	2,3	2,9	L
Box	Normale	310	450	L	1	1,4	L
Ville e Villini	Normale	1050	1400	L			

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Spazio disponibile per annotazioni



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Qui il link](#)

Provincia: GROSSETO

Comune: CAMPAGNATICO

Fascia/zona: Centrale/CAMPAGNATICO E ZONE CIRCOSTANTI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1150	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	780	L	2,3	2,9	L
Box	NORMALE	310	450	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

Esecuzione immobiliare N. 38/2024 R.G.E.I.

**ALLEGATO 09**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



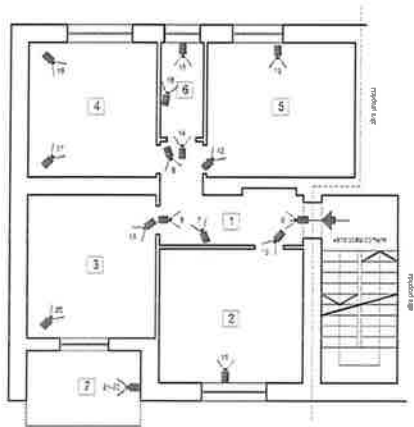
# LOTTO UNICO - CIVILE ABITAZIONE + AUTORIMESSA

Via Ombrone civ. 6 - int. 1 - Campagnatico (GR)

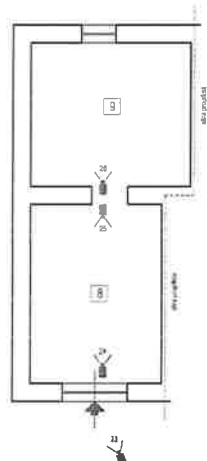
NCEU Comune di Campagnatico foglio 37 - p.la 385 - sub. 5 - PIANO 1 (civile abitazione) + NCEU Comune di Campagnatico foglio 37 - p.la 385 - sub. 1 - PIANO T (autorimessa)

E.i. n. 38/2024 R.G.E.I.

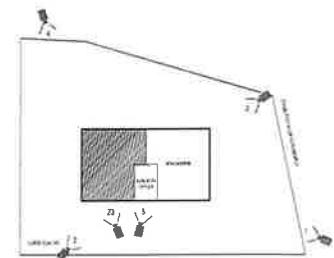
ANDREA DI FELICE ARCHITETTO



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Planimetria

LEGENDA	
1	disimpegno
2	soggiorno
3	cucina
4	camera 1
5	camera 2
6	bagno
7	terrazza
8	autorimessa
9	cantina

Piano 1  
Piano T

1:1 scala in pianta fuori da parete in scala 1:100



FOTO 1

Veduta di insieme dell'intero fabbricato dalla strada di accesso



FOTO 2

Veduta di insieme dell'intero fabbricato dalla corte comune



FOTO 3

Veduta di insieme dell'intero fabbricato dalla corte comune



FOTO 4

Veduta di insieme dell'intero fabbricato



FOTO 5  
Portone di accesso a vano scala comune



FOTO 6  
Ingresso-disimpegno



FOTO 7  
Ingresso-disimpegno



FOTO 8  
Ingresso-disimpegno (controcampo)



FOTO 9  
Ingresso-disimpegno (controcampo)



FOTO 10  
Soggiorno



FOTO 11  
Soggiorno (controcampo)

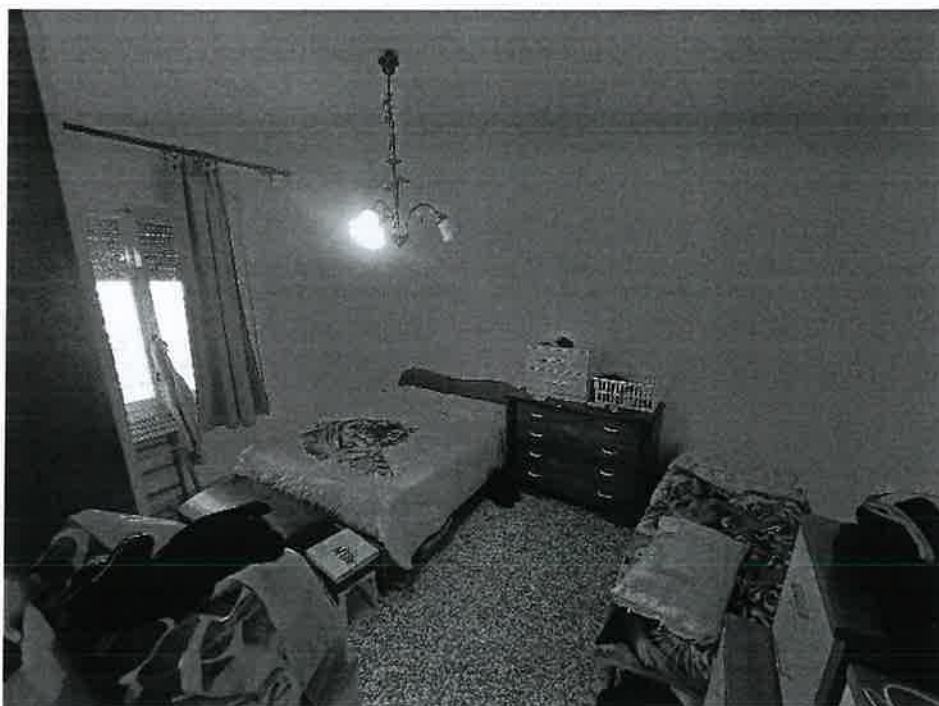


FOTO 12  
Camera 1

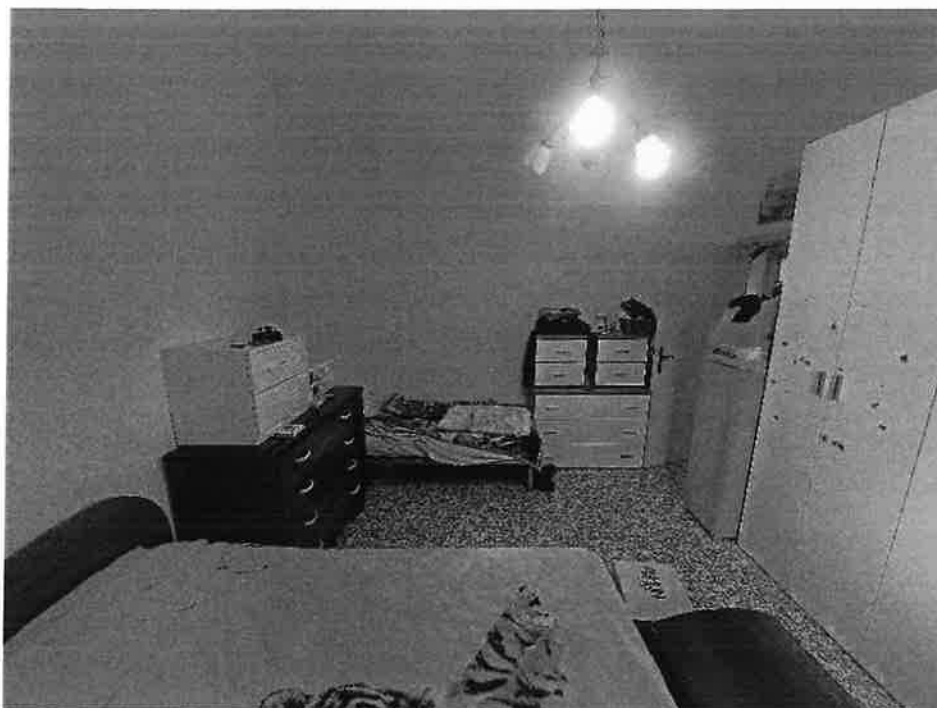


FOTO 13  
Camera 1 (controcampo)



FOTO 14  
Bagno



FOTO 15  
Bagno (controcampo)



FOTO 16  
Bagno (dettaglio)



FOTO 19  
Cucina



FOTO 20  
Cucina (controcampo)



FOTO 17  
Camera 2

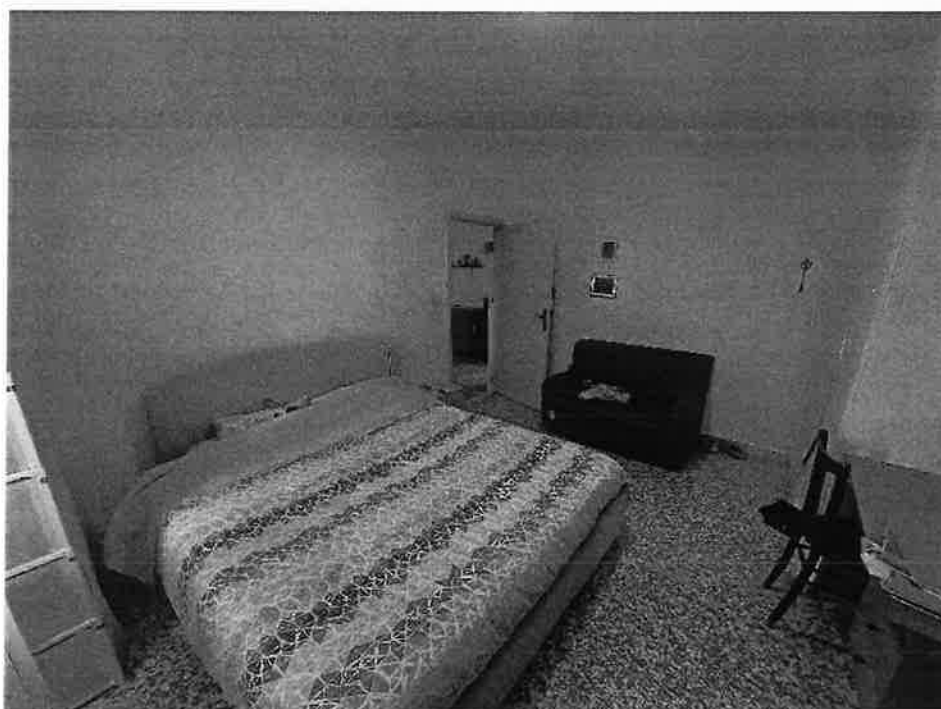


FOTO 18  
Camera 2 (controcampo)

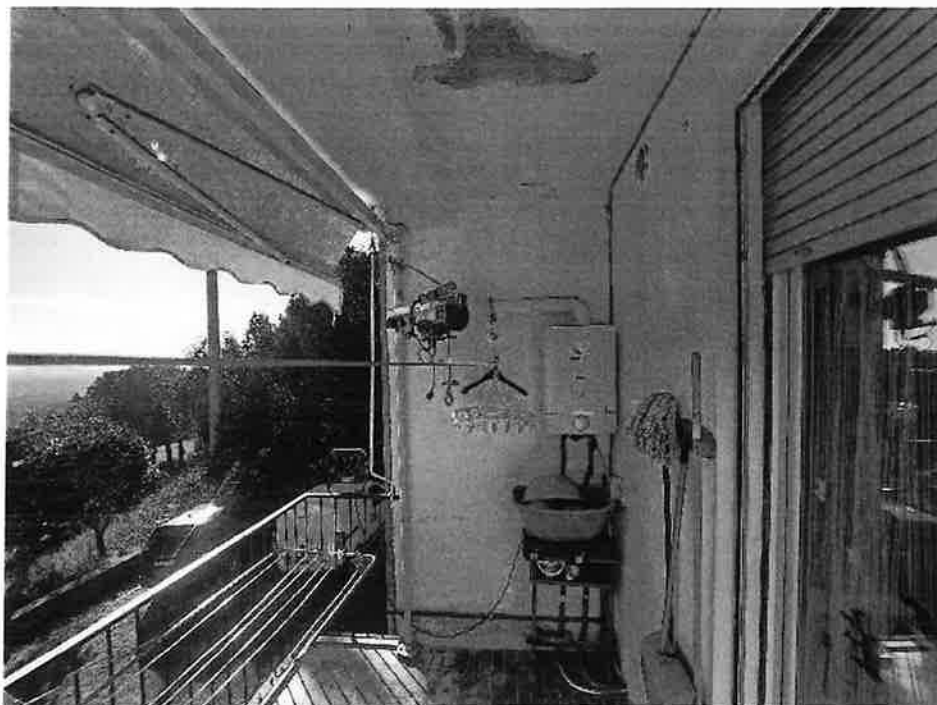


FOTO 21  
Terrazza



FOTO 22  
Terrazza (dettaglio intradosso solaio)



FOTO 23  
Porta di accesso autorimessa e cantina



FOTO 24  
Autorimessa



FOTO 25  
Autorimessa (controcampo)



FOTO 26  
Cantina

**ALLEGATO 10**

VERBALE DI SOPRALLUOGO

## VERBALE DI ACCESSO

Il giorno 03 martedì del mese di dicembre dell'anno 2024 alle ore 12:45 io sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, in qualità di CTU incaricato dal Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto, mi sono recato in Comune di Campagnatico, Via Ombrone n. 6 per dare inizio alle operazioni di sopralluogo per consulenza tecnica d'ufficio (perizia di Stima + APE) relativa alla E.I. n. 38/2024 BCC Vs.

Sul posto sono convenuti:

1. Arch. Andrea Di Felice in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Grosseto
2. Avv. Claudia Coli in qualità di Custode
3. \_\_\_\_\_ in qualità di esecutato
4. \_\_\_\_\_ in qualità di convincente dell'esecutato

Si riportano:

**A) Descrizione sommaria delle operazioni compiute:**

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

**B) Dati rilevati dal CTU**

- Il bene confina con: N.R.
- Altro:

Si rileva una perdita proveniente dal bagno soprastante, ancora non risolta che provoca la formazione di muffe ed estroflessioni dagli intonaci. Si rileva altresì una infiltrazione dal terrazzo soprastante che si evidenzia nell'introbisito.

**C) Recapito email e/o PEC degli esecutati**

laura.marcolini7@gmail.com

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

Non è costituito

**E) Eventuali rilievi dettati a verbale dalle parti**

(\*) INTERLINO 1

*Claudia Coli*

*sf*

**Conclusioni:**

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

**OPPURE**

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 13:50, avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo ho dichiarato chiuse le stesse sottoscrivendo il presente verbale con i convenuti.

Grosseto, li 03/12/2024

Il CTU: Arch. Andrea Di Felice



La Custode: Avv. Claudia Coli

