

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatta dal Geom. Francesco Bartolini su incarico del Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare n. 245/2017 R.G.E.I. promossa da [REDACTED] sp.a., contro [REDACTED]

Io sottoscritto Geom. Francesco Bartolini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1111, con studio in Grosseto Via Bengasi n. 29, nominato C.T.U. da codesto Tribunale all'udienza in data 19 Aprile 2024, ho effettuato il sopralluogo e le verifiche al fine di procedere alla redazione della perizia tecnica rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 2) segnalare** tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
 - 3) effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- verificare** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
- segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; **segnalare**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la cartatura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato;

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Bene A. Unità immobiliare ad uso abitativa sita in Comune di Arcidosso (GR), Via San Leonardo n. 11, piano 1-2, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 30 particella 102 subalterno 11, categoria A/4, Classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita €. 189,80;

A seguito di consultazione del fascicolo telematico è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c.

A seguito della lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva quanto segue:

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

La descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento, pur risultando assente dell'identificazione dei piani, consente l'univoca identificazione del bene, in quanto i dati catastali risultano corretti e corrispondere a quelli presente all'attualità negli archivi dell'agenzia delle entrate.

2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

Dalla consultazione del fascicolo telematico non si rileva la carenza di documentazione. Per quanto attiene all'atto di provenienza ultra ventennale lo stesso è citato all'interno della relazione notarile fornita dal creditore precedente ed è stato reperito presso la conservatoria dei registri immobiliari.

**3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento;
se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante;
segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;**

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

La planimetria catastale in atti presenta alcune lievi difformità di rappresentazione grafica, le quali tuttavia non incidono sulla rendita dell'unità immobiliare e pertanto non si rende necessario l'aggiornamento planimetrico, potendo attestarne la conformità.

4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al ventennio

- Iscrizione n. 4224/797 del 25/03/2008 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Sensi Costanza del 21/03/2008 Numero di repertorio 14566/8750, a favore di Unicredit Banca s.p.a. con sede in Bologna, C.F: 12931320159, domicilio ipotecario eletto c/o agenzia di Grosseto, viale Matteotti n. 8; contro ██████████ nata il 13/11/1947 a Torino; mutuo di euro 100.000,00, durata 13 anni, ipoteca di euro 150.000,00 – gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- Trascrizione n. 14014/10278 del 06/11/2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 02/10/2017 numero di repertorio 25725 – Ufficiale Giudiziario di Grosseto, a favore di ██████████ s.p.a. con sede in Roma, contro ██████████ nata il 13/11/1947 a Torino. Il credito di cui al presente ammonta ad euro 68.086,62 oltre alle spese di espropriazione, interessi ed accessori. Il presente pignoramento si estende a tutte le pertinenze, attinenze, ragioni, diritti, frutti, accessori dell'immobile di cui al quadro b ed alle costruzioni, ivi erette ed erigende.

5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

A seguito di accesso atti presso gli archivi dell'ufficio urbanistica del Comune di Arcidosso, lo stesso ha dichiarato che successivamente ad un'attenta ricerca non sono state rintracciate pratiche edilizie riferite all'unità immobiliare oggetto di perizia, così come da dichiarazione che si provvede ad allegare.

In assenza di una qualsiasi pratica edilizia, considerato che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, si trova all'interno del centro storico del centro abitato di Arcidosso e che pertanto la sua costruzione risulta essere remota (antecedente all'obbligo di presentazione di una pratica edilizia), le verifiche di conformità vengono condotte utilizzando come riferimento la planimetria catastale di primo accatastamento, così come previsto dall'art. 9-bis del DPR 380/2001, la quale risulta essere la planimetria a tutt'oggi in atti.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria, sono state riscontrate alcune irregolarità interne, tra cui lo spostamento della cucina al piano inferiore e una minore altezza del locale camera posto al piano secondo, le quali necessiteranno della presentazione di una pratica a sanatoria in conformità all'art. 36-bis del DPR 380/2001.

Per tale procedura si quantificano costi forfettari pari a 7.000,00 €.

6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

E' stato verificato che l'immobile dispone di attestato di prestazione energetica in corso di validità che è stato reperito presso la Regione Toscana e che si provvede ad allegare.

7) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Dal sopralluogo effettuati in data 24 Settembre 2024 è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere un'abitazione facente parte di un fabbricato edificato all'interno del centro storico del centro abitato di Arcidosso, nell'omonimo Comune, Via San Leonardo n. 11, piani primo e secondo, catastalmente censito al foglio 30 particella 102 sub. 11.

L'abitazione risulta essere accessibile dalla pubblica via, percorrendo da prima una scala comune esterna e successivamente una scala interna anch'essa comune. Il bene al piano primo si compone di una piccola zona giorno dotata di angolo cottura, oltre ad un bagno; mentre il piano secondo, accessibile tramite scala esclusiva interna, si suddivide in due camere da letto.

I locali internamente, appaiono in scarso stato conservativo con finiture molto datate e deteriorate, composte da pavimento e rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno, porta di accesso in legno non blindata, infissi esterni in legno vetro singolo dotati di persiane e pareti intonacate e tinteggiate color bianco.

L'immobile dispone di impianto elettrico, idraulico, riscaldamento composto da stufa e caminetto posti nel soggiorno, oltre boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per il calcolo della superficie ragguagliata si fa riferimento al D.P.R. 138/98.

La superficie lorda ragguagliata arrotondata dell'immobile è pari a mq. 72,00 essa è così distribuita:

- Abitazione piani primo e secondo mq. 72,00 x 100% = 72,00 mq

La superficie utile dell'unità immobiliare è così distribuita:

- Zona giorno mq. 24,00
- Bagno mq. 5,00
- Camera 1 mq 12,00
- Camera 2 mq. 9,00

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con Via San Leonardo, vano scala comune, sub. 5 e 6 della particella 102 del foglio 30, salvo se altri.

8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

dire, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

La presente procedura esecutiva tratta un unico bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, non necessitando la verifica delle divisibilità in natura delle quote non pignorate e costituendo un unico lotto di vendita così composto:

Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso abitativa sita in Comune di Arcidosso (GR), Via San Leonardo n. 11, piano 1-2, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 30 particella 102 subalterno 11, categoria A/4, Classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita €. 189,80;

9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

A seguito della dichiarazione rilasciata l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Grosseto in data 22/03/2022, per la verifica della presenza di contratti di locazione, l'ente ha attestato che in data 19/11/2021 con n. 5086 serie 3T, è stato registrato un contratto di locazione.

Considerato che il pignoramento immobiliare è stato trascritto in data 06/11/2017 e che tale contratto è stato registrato in data successiva, l'immobile è da ritenersi libero in quanto la locazione non risulta essere opponibile alla presente procedura.

10) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Sull'area in cui ricade il bene oggetto di procedura non si rileva la presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Il fabbricato risulta essere sprovvisto di condominio costituito.

11) determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

La valutazione viene effettuata con metodologia sintetica comparativa tramite il confronto con il mercato locale, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche e dello stato manutentivo.

A seguito di interviste condotte presso agenzie immobiliari operanti nel Comune di Arcidosso, rintracciati comparativi aventi medesime destinazioni d'uso e stato manutentivo dell'immobile oggetto di valutazione e consultato l'osservatorio del mercato immobiliare, si ritiene di poter applicare per la presente stima un valore unitario pari a 700,00 €/mq.

In riferimento al lotto unico, in considerazione del fatto che la quota di possesso pignorata risulta essere pari ad 1/1 della piena proprietà, si quantifica:

Lotto Unico bene A, valore complessivo = 72,00 mq x 700,00 €/mq = 50.400,00 €.

A tale valore si ritiene di dover applicare una decurtazione pari a 7.000,00 € a titolo di costi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate; di conseguenza il valore finale del lotto oggetto di vendita è pari ad €. 50.400,00 € - 7.000,00 € = 43.400,00 € approssimabile a 43.000,00 €.

Lotto UNICO composto da Bene A. Unità immobiliare ad uso abitativa sita in Comune di Arcidosso (GR), Via San Leonardo n. 11, piano 1-2, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Comune al foglio 30 particella 102 subalterno 11, categoria A/4, Classe 4, consistenza 3,5 vani,
rendita €. 189,80;

Valore di stima 43.000,00 € (quarantatremila/00 euro);

Grosseto 31/07/2025

Il C.T.U.

Geom. Francesco Bartolini

ALLEGATI:

- A) Documentazione Fotografica
- B) Visura Catastale
- C) Planimetria Catastale
- D) Estratto di Mappa Catastale
- E) Attestazione esito negativo ricerche urbanistiche
- F) Contratto di locazione in corso di validità
- G) Atto di Provenienza
- H) Attestato di prestazione energetica

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Esecuzione Immobiliare N. 245/2017 R.G.E.I.

Allegato A: Documentazione Fotografica



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Esecuzione Immobiliare N. 245/2017 R.G.E.I.

Allegato B: Visura Catastale



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

Dati della richiesta	Comune di ARCIDOSSO (Codice:A369)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 30 Particella: 102 Sub.: 11

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	102	11			A/4	4	3,5 vani	Totale: 70 m² Totale: escluse aree scoperte**: 70 m²	Euro 189,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN LEONARDO n. 11 Piano 1 - 2										
Notifica							Partita	4032		Mod.58	-	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A369 - Foglio 30 - Particella 102

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	102	11			A/4	4	3,5 vani		Euro 189,80 L. 367.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA SAN LEONARDO n. 11 Piano 1 - 2										
Notifica							Partita	4032		Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 22/01/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	102	11			A/4	4	3,5 vani		Euro 0,24 L. 465	CLASSAMENTO del 22/01/1986 in atti dal 04/02/1991 (n. 351.1/1986)	
Indirizzo		VIA SAN LEONARDO n. 11 Piano 1 - 2											
Notifica							Partita	4032		Mod.58	-		

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A369 - Foglio 30 - Particella 102

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		30	102	11								Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA SAN LEONARDO n. 11 Piano 1 - 2											
Notifica							Partita	4032		Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 21/03/2008 Pubblico ufficiale SENSI COSTANZA Sede ROCCA STRADA (GR) Repertorio n. 14565 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2793.1/2008 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 25/03/2008	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' fino al 21/03/2008

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2025

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
--------------------------	--

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Esecuzione Immobiliare N. 245/2017 R.G.E.I.

Allegato C: Planimetria Catastale



MODULARIO
F. no. 1000 - 487



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

91

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARCIDOSSO Via SAN LEONARDO N. 11

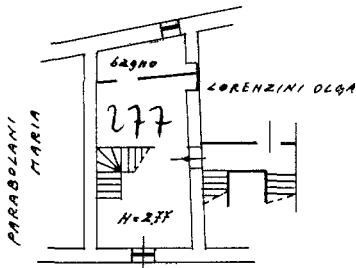
Ditta VIGNERA FRANCESCO - NATO A TROINA (ENNA) IL 12/4/1931

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

PLANIMETRIA SCALA 1:1000
Foglio 30

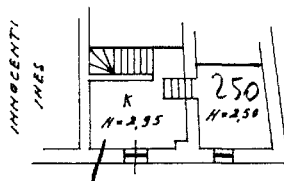


PIANO PRIMO



VIA SAN LEONARDO

FELICE FIORAVANTI
AMADIO



295 VIA SAN LEONARDO

PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	30
PROT. N°	102
	11

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DANIELE NICCOLOGI

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di GROSSETO

DATA 14 giugno 1986

Firma:

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Esecuzione Immobiliare N. 245/2017 R.G.E.I.

Allegato D: Estratto di mappa catastale



N=-49500



E=16600

1 Particella: 102

Comune: (GR) ARCIDOSSO
 Foglio: 30
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T254410/2025
 23-Lug-2025 16:31:3

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Esecuzione Immobiliare N. 245/2017 R.G.E.I.

Allegato E: Attestazione esito negativo ricerche urbanistiche



UNIONE DEI COMUNI MONTANI AMIATA GROSSETANA

Comuni di: Arcidosso – Castel del Piano - Castell'Azzara – Roccalbegna - Santa Fiora - Seggiano – Semproniano



Servizio X

Edilizia Privata Ed Ecologia

Prot. VEDI SEGNAZIONE A MARGINE

Rif. protocollo n. 0014320/2024

Geom. Francesco Bartolini

francesco.bartolini1@geopec.it

OGGETTO: Richiesta accesso a documenti amministrativi [REDACTED] Esito della ricerca.

In riferimento alla richiesta in oggetto, presenta a questo ufficio, con nota in alto emarginata, relativa a un immobile ubicato in Arcidosso, Via San Leonardo, 11, come meglio generalizzato nella nota medesima, informiamo che sulla base delle indicazioni da voi fornite, questo ufficio ha provveduto a effettuare le opportune ricerche presso l'archivio del Comune di Arcidosso, con la massima accuratezza e diligenza. A tal proposito significhiamo che le ricerche hanno prodotto esito **NEGATIVO**.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti si porgono

Cordiali Saluti

Arcidosso, 24.10.2024


Il Responsabile del Servizio
ING. Giorgio Ginanneschi



FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Esecuzione Immobiliare N. 245/2017 R.G.E.I.

Allegato F: Contratto di locazione in corso di validità



Grosseto, 22 marzo 2022



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Al C.T.U. Casini Guido
GROSSETO

Il sottoscritto funzionario delegato, in relazione alla richiesta pervenuta in data 1° marzo 2022 prot. 8339 ad istanza del Sig. Casini Guido in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 245/2017, viste le risultanti del sistema informatico dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione, affitto e/o comodato presenti per gli stessi, ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

che a nome di [REDACTED] come dante causa, esiste un contratto di locazione registrato telematicamente il 19/11/2021 a Grosseto al n. 5086 serie 3T che ha per oggetto l'immobile della procedura.

Di tale contratto, in corso di validità, si allega una stampa.

IL FUNZIONARIO DELEGATO (*)

Maria Paoella

(*) Firma su delega della Direttrice Provinciale Chiara Santini

ATTO REGISTRATO TELEMATICAMENTE IL 19.11.2021
A GROSSETO AL N. 5086 SERIE 3T

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431 (escluse le fattispecie di cui all'art.1, commi 2 e 3)

IL LOCATORE

Torino, Via Madama Cristina, 74, NNNVNI47S53L219Y

AL CONDUTTORE

in [redacted] residente ad Arcidosso LOC.
[redacted], 22, C.F. [redacted]

l'immobile arredato sito in Arcidosso, via San Leonardo, 11 Piano primo con ingresso indipendente e composto da soggiorno con angolo cottura bagno, due camere, bagno. Il tutto è rappresentato al C.U. F.30 part.102, sub,11, cat,A/4 ,Cl. 4, Cons. 3,5 vani Rc.189,80.

Per quanto riguarda gli arredi questi dovranno essere riconsegnati nello stato di fatto come ricevuti tranne il normale logorio; a tale proposito farà fede la registrazione video realizzata nella data di consegna dell'immobile. Per quanto riguarda gli elettrodomestici l'immobile viene fornito di lavatrice, frigorifero, forno elettrico perfettamente funzionanti.

A discrezione ed a spese del conduttore alcuni mobili ed elettrodomestici saranno trasportati presso l'immobile in Montelaterone di proprietà della stessa locatrice.

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01.12.2021 al 30.11.2025, e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 Dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore ha facoltà di RECEDERE, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della Sig. [redacted] e suoi familiari ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito anche se parziale.

4. Il conduttore non potrà SUBLOCARE o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione del contratto.

5. Il CANONE ANNUO di locazione è convenuto in Euro [redacted] (duemilaseicentoquaranta/00.) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 12 rate anticipate di Euro [redacted] (duecentocenti/00) ciascuna, scadente il primo ogni mese presso banca di Asti sede di Torino cso Re Umberto/Stati Uniti (angolo)

C/C intestato ad [redacted]

Bic Casrit 22 [redacted]



Il CANONE sarà AGGIORNATO (qualora non si aderisca al regime di cedolare secca) ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6. Il PAGAMENTO del CANONE o di quant'altro dovuto anche per gli ONERI ACCESSORI non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori - trascorsi venti giorni dalla data di scadenza - quando l'importo non pagato supera quello di una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 Luglio 1978, n. 392.

Per quanto riguarda i consumi luce ed acqua il conduttore si interesserà direttamente le utenze facendosene carico

7. Il conduttore dovrà consentire l'ACCESSO all'unità immobiliare al locatore al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove esistano motivate ragioni.

8. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto, e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il RITIRO DELLE CHIAVI costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

9. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse a seguito del consenso scritto del locatore resteranno acquisite alla proprietà senza possibilità per il conduttore di chiederne il rimborso durante od al termine della locazione; e con espressa rinuncia a chiedere i rimborsi previsti dagli Art.li 1592 e 1593 del C.C..

10. La tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico e dovrà essere corrisposta direttamente dal Conduttore per tutto il periodo della locazione.

11. Le SPESE DI BOLLO per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla REGISTRAZIONE del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

12. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto.

13. Qualunque MODIFICA al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

14. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675)

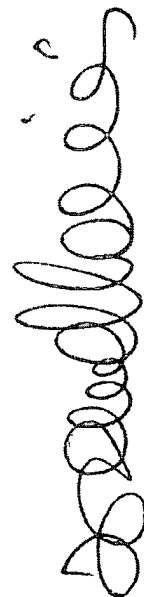
15. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

16. In base alle ultime disposizioni di legge il conduttore dichiara di aver preso visione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

17. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore rilascia al locatore a titolo di deposito cauzionale tre mensilità in quanto trattasi di appartamento arredato la somma di Euro 660,00(seicentosessanta/00) da versarsi nel C/C di cui sopra.

Il DEPOSITO CAUZIONALE come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

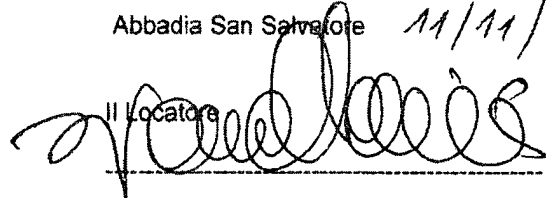
18. La parte locatrice dichiara di esercitare l'opzione per il sistema denominato "cedolare secca" introdotto dall' art. 3 del D.lgs 23/2011 restando pertanto esonerata dall' obbligo di inviare al conduttore la prevista comunicazione mediante lettera raccomandata e dall' obbligo di corrispondere l'imposta di registro e di bollo. Le parti sono edotte che l'opzione in oggetto comporta, per il periodo corrispondente alla sua durata, il venir meno dell' obbligo del versamento delle imposte di registro e di bollo relative al presente contratto comprese quelle sulle proroghe e sulla risoluzione del contratto stesso. Non potrà inoltre essere applicata negli anni di decorrenza del contratto, alcuna maggiorazione del canone, inclusa la variazione accertata dall' Istat.: la parte locatrice si riserva tuttavia la



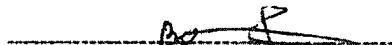
facoltà di revocare tale opzione in ciascuna delle annualità contrattuale successiva a quella in corso , da comunicarsi alla parte conduttrice a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno prima della scadenza dell' annualità contrattuale.

Letto, approvato e sottoscritto

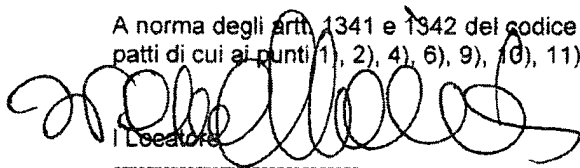
Abbadia San Salvatore 11/11/2021

Il Locatore 

Il Conduttore



A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 6), 9), 10), 11), 13), 15) e 16)17)18) del presente contratto.

Il Locatore 

Il Conduttore





FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Esecuzione Immobiliare N. 245/2017 R.G.E.I.

Allegato G: Atto di provenienza



COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Registrato a Grosseto il
25/03/2008 al n. 2971
S.1T Mod.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto e questo giorno ventuno (21) del mese di
Marzo in Grosseto Via Porciatti n. 5.

Davanti a me Avv. Costanza Sensi fu Giancarlo Notaio in Rocca-
strada, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Grosseto,
senza l'assistenza dei testimoni, non richiesta dalla legge,
dai comparenti nè da me Notaio, sono presenti i Signori:

Trascritto all'Agenzia delle
Entrate Direzione Provin-
ciale di GROSSETO Uf-
ficio Provinciale - Territo-
rio Servizio Pubblicità
Immobiliare in data
25/03/2008 al n. 4223
reg. gen. ed al n. 2793
reg. part.

[REDACTED] Troina il dodici aprile millenovecen-
totrentuno e residente a Genova in Via Divisione Acqui n. 102,
interno 10, codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] ata il tredici novembre millenovecentoquaranta-
sette a Torino ed ivi residente in Corso Duca degli Abruzzi n.
106, codice fiscale [REDACTED]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certa, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Il signor [REDACTED] dichiara di vendere alla
signora [REDACTED] che dichiara di acquistare il seguente
immobile:

Porzione di fabbricato sita ad Arcidosso in Via San Leonardo
n. 11, costituita da un appartamento di civile abitazione,
sviluppatosi ai piani primo e secondo collegati tra loro da
una scala interna, composto al piano primo da un soggiorno ed



un bagno, ed al piano secondo da una cucina ed un locale soffitta, rappresentato all'**Agenzia del Territorio di Grosseto-Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso** nel **foglio 30** con la **particella 102 subalterno 11**, Categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita catastale euro 189,80.

L'immobile sopradescritto è stato oggetto di una relazione tecnica da parte del geom. Marcello Di Nardo redatta in data 20 febbraio 2008 attestante la consistenza dell'immobile, la sua rappresentazione grafica e la conformità urbanistica, relazione che si allega in originale al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti.

Confini: Via San Leonardo, Felici Fioravanti Amaddio, aventi causa da Parabolani Maria, salvo se altri.

Nella presente compravendita sono espressamente compresi tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti condominiali del fabbricato per legge, uso e/o destinazione riconosciuti dall'art. 1117 del Codice Civile al proprietario della porzione di un edificio e segnatamente sulla scala comune.

ART. 2 - L'immobile oggetto del presente atto è pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Valentino Bonelli di Castel del Piano in data 22 agosto 1966 repertorio n. 31010 registrato a Castel del Piano il giorno 8 settembre 1966 al n. 558 vol. 121 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data



19 settembre 1966 al n. 5572 del registro particolare.

ART. 3 - Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti di comune accordo convenuto nella complessiva somma di euro sessantacinquemila virgola zerozero (euro 65.000,00). Ai fini e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006 come modificato dall'art. 1 comma 49 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, le parti del presente contratto dichiarano, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da me Notaio ad esse fatta e rese consapevoli delle responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci previste dall'art. 76 del citato D.P.R. nonchè dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa da euro cinquecento virgola zerozero (euro 500,00) ad euro diecimila virgola zerozero (euro 10.000,00) applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto mediante due (2) assegni circolari non trasferibili intestati alla parte venditrice emessi in data odierna dalla Filiale di Grosseto - Matteotti della "UniCredit Banca S.p.A." e precisamente:

- assegno serie e numero D 7.005.339.238 01 dell'importo di euro cinquantamila virgola zerozero (euro 50.000,00);
- assegno serie e numero C 7.004.735.742 04 dell'importo di euro quindicimila virgola zerozero (euro 15.000,00),



messi a disposizione dalla detta Banca, in previsione del mutuo che la stessa Banca concederà alla parte acquirente immediatamente dopo la stipulazione del presente atto.

Di detto prezzo la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia ricevuta e liberatoria quietanza di saldo ogni eccezione rimossa.

Le parti dichiarano di essere a conoscenza di quanto disposto dal D.L. 3 maggio 1991 n.143 convertito nella Legge 5 luglio 1991 n.197 e successive modificazioni riguardo alle limitazioni nell'uso del denaro contante.

La parte venditrice, ai fini e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006, come modificato dall'art. 1 commi 46-49 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, dichiara, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da me Notaio ad essa fatta e resa consapevole delle responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci previste dall'art. 76 del citato D.P.R. nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa da euro cinquecento virgola zerozero (euro 500,00) ad euro diecimila virgola zerozero (euro 10.000,00) applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente compravendita è stata conclusa con la mediazione, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del C.C., dell'agenzia immobiliare società " [REDACTED] "



S.R.L." con sede in Castel del Piano, con il capitale sociale di euro diecimila virgola zerozero (euro 10.000,00), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Grosseto - Sezione Ordinaria 01397580539 iscritta al Ruolo Agenti di Affari in Mediazione con il numero 1482 il cui amministratore unico non socio è il signor M. [REDACTED] nato a Siena il ventuno aprile millenovecentoottanta e residente nel Comune di Civitella Paganico in frazione di Pari in Via Concordia n. 17, codice fiscale [REDACTED] iscritto al Ruolo Agenti di Affari in Mediazione con il numero 1186, precisando che la spesa complessiva sostenuta per la mediazione, a titolo di provvigione e di rimborso spese, ammonta ad euro tremilacinquecento virgola zerozero (euro 3.500,00) oltre IVA e quindi per la complessiva somma di euro quattromiladuecento virgola zerozero (euro 4.200,00) il cui pagamento è avvenuto mediante un assegno bancario numero 0200221181-04 non trasferibile di pari importo emesso in data odierna all'ordine della predetta agenzia immobiliare tratto su conto corrente aperto presso l'Agenzia 2 di Genova della "BANCA ANTONVENETA ABN AMRO".

La parte acquirente, ai fini e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006, come modificato dall'art. 1 commi 46-49 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, dichiara, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammissione da me Notaio ad essa fatta e resa consapevole delle



responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci previste dall'art. 76 del citato D.P.R. nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa da euro cinquecento virgola zerozero (euro 500,00) ad euro diecimila virgola zerozero (euro 10.000,00) applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente compravendita è stata conclusa con la mediazione, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del C.C., dell'agenzia immobiliare società [REDACTED] S.R.L." con sede in Castel del Piano, con il capitale sociale di euro diecimila virgola zerozero (euro 10.000,00), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Grosseto - Sezione Ordinaria 01397580539 iscritta al Ruolo Agenti di Affari in Mediazione con il numero 1482 il cui amministratore unico non socio è il signor [REDACTED] nato a Siena il ventuno aprile millenovecentoottanta e residente nel Comune di Civitella Paganico in frazione di Pari in Via Concordia n. 17, codice fiscale [REDACTED] iscritto al Ruolo Agenti di Affari in Mediazione con il numero 1186, precisando che la spesa complessiva sostenuta per la mediazione, a titolo di provvigione e di rimborso spese, ammonta ad euro millenovecentocinquanta virgola zerozero (euro 1.950,00) oltre IVA e quindi per la complessiva somma di euro duemilatrecentoquaranta virgola zerozero (euro 2.340,00) il cui pagamento è avvenuto mediante un assegno circolare non trasferibile di pari importo



serie e numero B 7.004.601.380 10 emesso in data odierna dalla
Filiale di Grosseto - Matteotti della UniCredit Banca S.p.A..
Trattandosi di cessione a favore di persona fisica che dichiara di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche e professionali, ai sensi dell'art. 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, come modificato dal comma 21 dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006 e da ultimo dall'articolo 1 comma 309 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 la parte acquirente espressamente richiede a me Notaio che, indipendentemente dal corrispettivo pattuito sopra indicato, la base imponibile della presente compravendita, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore del sopra descritto immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, pari, come dichiaratomi concordemente dalle parti, ad euro ventitremilano-vecentoquattordici virgola ottanta (euro 23.914,80).

A seguito di tale richiesta gli onorari notarili calcolati con riferimento al corrispettivo pattuito sono ridotti del trenta per cento (30%).

ART. 4 - L'immobile sopra descritto viene venduto e rispettivamente acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutte le azioni e ragioni, inerENZE, pertinenze ed accessioni, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti e viene dalla parte venditrice garantito di sua



piena, esclusiva e legittima proprietà e disponibilità, libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da diritti di terzi e da oneri o vincoli di qualsiasi natura con la promessa della più ampia rilevazione per ogni caso di evizione o molestia da qualunque motivo derivante.

ART. 5 - Gli effetti economici e giuridici del presente contratto avranno decorrenza da oggi.

ART. 6 - Il possesso viene dato oggi stesso.

ART. 7 - Ai sensi dell'art. 2659 n. 1 del Codice Civile:

-il signor ██████████ dichiara di essere coniugato in regime della comunione legale dei beni ma l'immobile oggetto del presente atto è un bene personale in quanto pervenutogli in forza dell'atto di compravendita sopra citato all'art. 2;

-la signora Nannini Ivana dichiara di essere coniugata in regime della separazione dei beni a seguito di separazione personale.

ART. 8 - Le spese contrattuali e dipendenti faranno carico alla parte acquirente.

ART. 9 - Ai fini e per gli effetti di cui all'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni ed in considerazione di quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da me Notaio ad essa fatta sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci previste



dall'art. 76 del citato D.P.R., attesta sotto la propria responsabilità che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

La parte venditrice dichiara inoltre che dopo tale data relativamente al predetto immobile non sono stati effettuati opere nè cambiamenti di destinazione per la cui esecuzione sarebbe occorso per legge il rilascio di licenza, concessione edilizia, autorizzazione, permessi di costruire e/o denunce di inizio di attività.

ART. 10 - Le parti dichiarano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio o di parentela in linea retta o che tale sia considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni e che il venditore non ha compiuto in precedenza alcuna donazione a favore dell'acquirente.

ART. 11 - La parte venditrice rinunzia a qualsiasi diritto di ipoteca legale eventualmente nascente dal presente contratto.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia e scritto in parte di mia mano e da me Notaio letto ai comparenti che interpellati lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti trenta.

Occupi di questi tre (3) fogli pagine dieci (10).

F.to

"

" Costanza Sensi notaio



Studio Tecnico Associato
Ing. M. Bucelli e Geom. M. Di Nardo
Via della Stazione, n.27
Castel Del Piano (GR)
tel. Fax 0564-956195
E-mail: dinabuc@tiscalinet.it

ALLEGATO "A"
ALL'ATTO FASCICOLO
N° 8749

COMUNE DI ARCIDOSSO (GR)

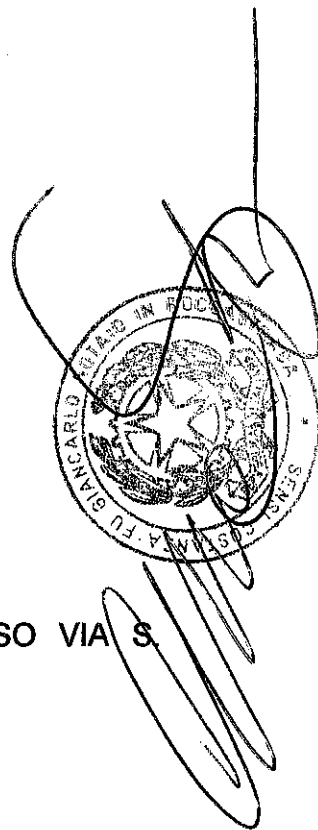
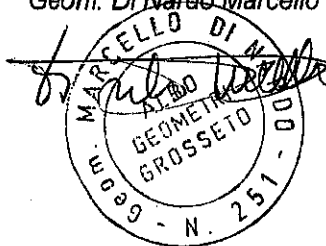
RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALLA U.I. SITA IN ARCIDOSSO VIA S.
LEONARDO N. 11

COMMITTENTE: **Agenzia Borgo Antico Immobiliare**

RELAZIONE TECNICA

Arcidosso li 20/02/2008

Il Tecnico
Geom. Di Nardo Marcello



Francesco Bartolini
Arubapec



Generalità

Il sottoscritto Geom. Di Nardo Marcello nato a Sorano il 28-07-1944 e residente a Castel del Piano via Pozzo Stella n. 14 con Studio in via della Stazione n. 27 a Castel del Piano, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Grosseto al N. 251 ha ricevuto incarico dalla Agenzia Borgo Antico Immobiliare con sede in Castel del Piano al fine di verificare la regolarità catastale della U.I. sita in Arcidosso via S. Leonardo n. 11 e di redigere una relazione tecnica descrittiva.

Il sottoscritto dopo indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Grosseto ed aver esaminato l'immobile sul posto sulla scorta dei documenti acquisiti ha redatto la presente relazione.

Oggetto della presente è un'immobile sito in Arcidosso via San Leonardo n. 11

Corrispondenza catastale

Catastalmente l'U.I è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al Foglio 30 particella 102 sub 11 categoria A/4 classe 4 consistenza vani 3,5 rendita € 189,80 classamento del 22/01/1986 n. 351 in atti dal 04/02/1991 indirizzo via San Leonardo n. 11 piano 1-2 ed intestata a:

_____ nato a _____ codice fiscale _____
diritti e oneri reali proprietà.

L'immobile ha accesso da scala comune per i locali al piano primo costituiti da soggiorno e bagno. Ai locali al piano secondo costituiti da cucina e locale soffitta si accede con scala interna dal locale soggiorno come rappresentata in planimetria catastale allegata.

In fase di sopralluogo si è potuto verificare l'esatta corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato di fatto della U.I.

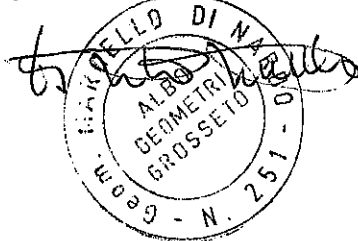
Allegati:

- Planimetria catastale
- Visura catastale

In fede

Arcidosso li 20/02/2008

Il Tecnico
Geom. Di Nardo Marcello





91

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

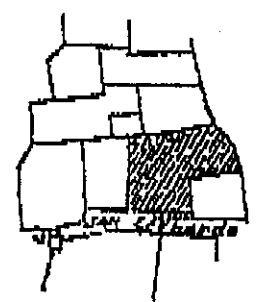
Lire
150

(L. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1976, N. 61)

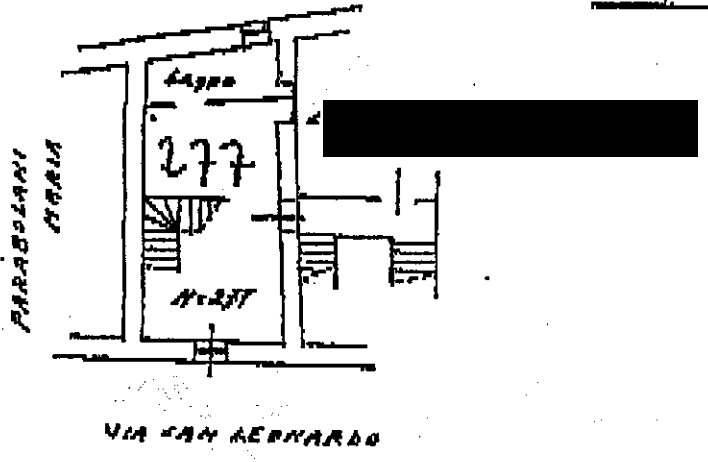
Planimetria dell'immobile situata nel Comune di AREZZO Via SAN LEONARDO N. 11

Allegata alla compravendita presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

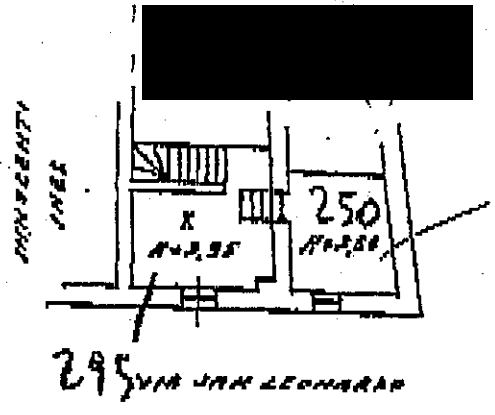
PLANIMETRIA SCALA 1:1000
Pagina 30



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



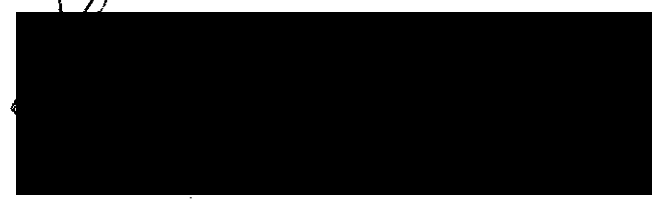
SCALA DI 1:200

Catasto Terreni e del Fabbricati, distretto di Arezzo, VIA SAN LEONARDO n. 11 piano 1-2.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	30
PROV. N°	102
	11

Completata dal Geometra
DANIELE NIGERLO
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di AREZZO
 DATA 30/09/1986
 Firma: [Signature]



Data: 18/02/2008 - Ora: 09.38.55

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2008

Visura n.: GR0030845 Pag: 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di ARCIDOSO (Codice: A369)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 30 Particella: 102 Sub.: 11

Unità immobiliare

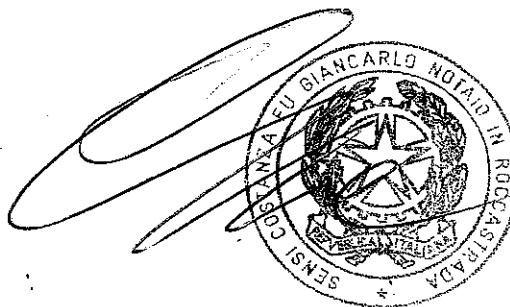
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	102	11			A/4	4	3,5 vani		Euro 189,80 L. 367.500	CLASSAMENTO del 22/01/1986 n. 351 .1/1986 in atti dal 04/02/1991
Indirizzo		VIA SAN LEONARDO n. 11 piano: 1-2;										
Notifica	-			Partita	4032		Mod.58	-				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di GROSSETO Richiedente: DI NARDO

Firma
Francesca Malleseri



[Handwritten signature]

Firmato Da: BARTOLINI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20946615e063d7fb83f2615513082689

FRANCESCO BARTOLINI
GEOMETRA

Esecuzione Immobiliare N. 245/2017 R.G.E.I.

Allegato H: Attestato di prestazione energetica



DATI GENERALI

Destinazione D'uso

- Residenziale
 Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliari

Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro: Procedura esecutiva Tribunale

Dati identificativi



Comune: Arcidosso
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: VIA SAN LEONARDO 11
 Piano: 1-2
 Interno:
 Coordinate GIS: 42.8729 N; 11.5358 E

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1900
 Superficie utile riscaldata (m²): 52.5
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 247.9
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale			Arcidosso (A369)			Sezione		Foglio		30		Particella		102	
Subalterni	da	11	a	11	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a			

Servizi energetici presenti

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

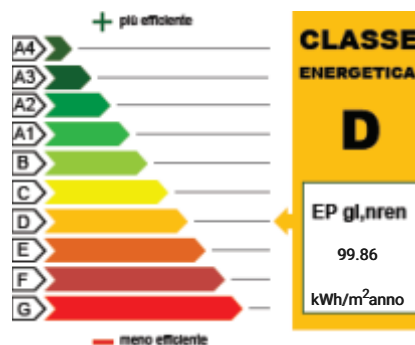
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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 rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000742437

VALIDO FINO: 17/04/2034



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	1731 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 99.86 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 157.84 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	1915 kg	
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO ₂ 24.1 kg/m ² anno
<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 _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	cappotto per pareti esterne, spessore minimo 10 cm	NO	7.5	C (83.34 kWh/m ² anno)	C 83.34 kWh/m ² anno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000742437

VALIDO FINO: 17/04/2034



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	247.9	m ³
S - Superficie disperdente	121.1	m ²
Rapporto S/V	0.49	
EP _{H,nd}	136.29	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0415	-
Y _{IE}	0	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	2010	codice catasto omesso	Biomasse solide Biomasse solide	6	0.77 n _h	142.35	35.59
	Stufa o caminetto	1900	codice catasto omesso		9			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010		Energia elettrica	1.2	0.28 n _w	15.49	64.27
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	biomassa	2010		Biomasse solide	15			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000742437

VALIDO FINO: 17/04/2034



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.

Consigliabile posa in opera di cappotto spessore minimo 10 cm per pareti esterne

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
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 GIANCARLO COLANTUONI, 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 Tribunale Grosseto, proc. 245/2017. Presente un camino a legna e una stufa a legna 6,0 kW, entrambi solo al piano primo. Boiler per ACS, assente il raffrescamento.	

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 17/04/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

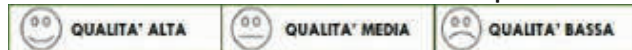
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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



TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura di esecuzione immobiliare 245/2017 R.G.E.I.

<p>██████████ (c.f. ██████████)</p> <p>contro</p> <p>██████████ (c.f. ██████████)</p>

Giudice dell'esecuzione (prima nomina): D.ssa Claudia Frosini

Giudice dell'esecuzione (attuale): D.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario: Avv. Alessio Scheggi

C.T.U. Geom. Guido Casini

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

A.P.E. e Valutazione Impianti

di un immobile sito in Arcidosso (GR):

- NCEU Arcidosso, Foglio 30, Particella 102, Subalterno 11 - Cat. A/4

PARTE I

PREMESSE

Inquadramento e accesso

PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI

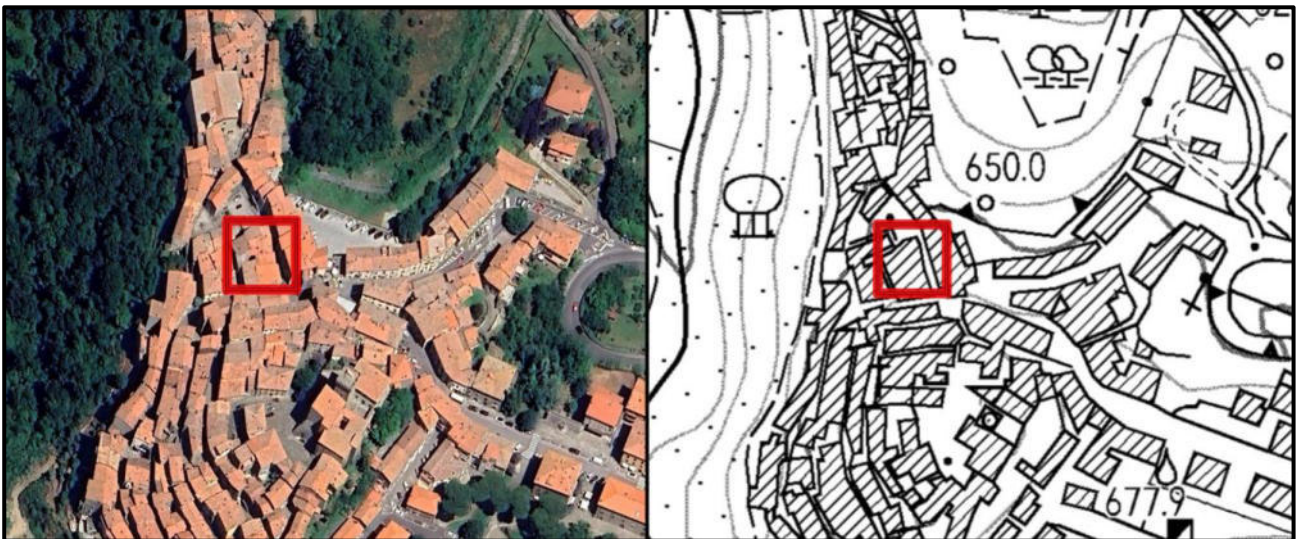
La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. CLNGCR80E24E202N, nato a Grosseto il 24/05/1980 ed ivi residente in Via dei Mille 5; il sottoscritto dichiara inoltre di:

- essere iscritto dal 20/03/2008 all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n°474;
- essere iscritto dal 29/01/2010 all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto col numero 016;
- essere stato nominato in data 26/02/2020 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari (a quel tempo, la [REDACTED] poi sostituita dalla D.ssa Cristina Nicolò), all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 245/2017, promossa da [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) contro Ivana Nannini (c.f. [REDACTED]).

CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Arcidosso (GR), in via San Leonardo 11, è di proprietà esclusiva dell'esecutata, ed è costituito dal seguente immobile:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Arcidosso al Foglio n° 30, Particella n° 102, Sub. 11, cat. A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 €;



Individuazione degli immobili – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

Il compendio è inserito dal Regolamento Urbanistico di Arcidosso in un a categoria “D2-ristrutturazione”, all'interno dell'UTOE del centro storico, assimilabile ad una ZTO “A” ai sensi del D.M. 1444/1968; il fabbricato in cui è posto l'immobile insiste su un'area non sottoposta a vincolo paesaggistico, ad eccezione di un uso civico (comunque non riconosciuto dal comune di Arcidosso), ai sensi dell'art. 142, lett. h), del D.Lgs. 42/2004

Il compendio è correttamente ed univocamente identificato, mentre per le conformità catastali ed urbanistiche si rimanda interamente alla perizia del CTU.



Analisi cartografica – Regolamento Urbanistico Arcidosso e PIT Regione Toscana, artt. 136 e 142

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso al compendio è avvenuto in data 15/04/2024 assieme all' Avv. Alessio Scheggi, il professionista nominato per la custodia del bene.

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 oggetto della presente si sviluppa ai piani primo e secondo (sottotetto) di un fabbricato posto nel centro storico di Arcidosso, subito all'interno dell'ingresso al nucleo antico. E' bene precisare che l'esecutata non è rintracciabile, e l'immobile è (al momento) in locazione a due ragazzi di origine straniera.



Accesso all'immobile: ortofoto e vista complessiva del fabbricato da Sud, dalla via San Leonardo

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; nello schema planimetrico seguente, sono inoltre indicate le ubicazioni dei principali dispositivi afferenti alle varie tipologie di impianti.

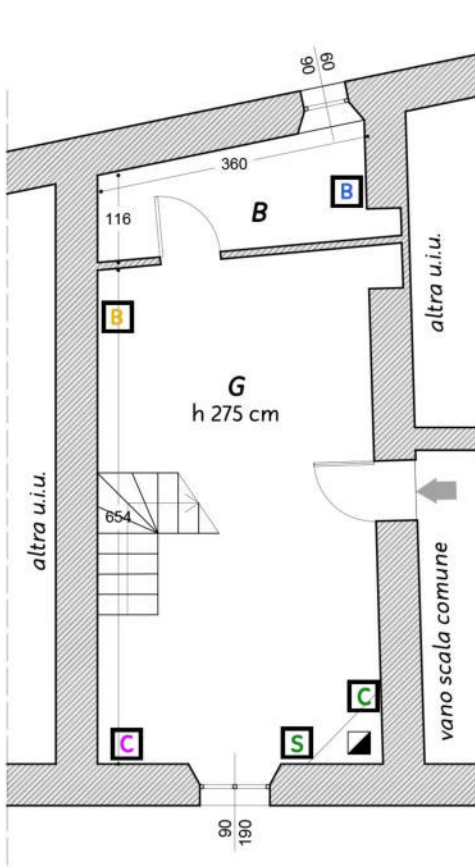
PLANIMETRIA IMMOBILE



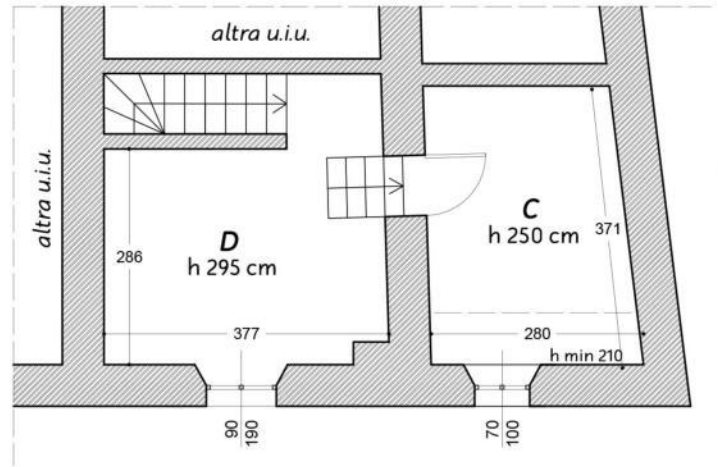
scala 1:100

LEGENDA IMPIANTISTICA

- C** Lett. a) Contatore di fornitura
- C** Lett. c) Camino a legna
- S** Lett. c) Stufa a legna
- B** Lett. d) Boiler elettrico
- B** Lett. e) Bombola GPL in Cucina



Piano Primo



Piano Secondo

AMBIENTE	LIVELLO	CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.I.			
				richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfacimento
G Zona Giorno	Primo	A/4	24,92 mq	1/8 S.N.	3,11 mq	1,71 mq	⊘
B Bagno	Primo	A/4	5,02 mq	1/12 S.N.	0,42 mq	0,54 mq	☑
D Disimpegno	Secondo	A/4	11,78 mq			1,71 mq	
C Camera	Secondo	A/4	9,73 mq	1/8 S.N.	1,22 mq	0,70 mq	⊘

☑ soddisfatto ⊘ non soddisfatto ☑ da verificare

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

Il compendio è costituito da un immobile avente destinazione residenziale. La fornitura di energia elettrica è ovviamente presente; il contatore è situato nella zona giorno al piano primo, in un antro ricavato nella muratura esterna; trattasi di un contatore elettronico monofase, del tipo Gem, installato nel 2007; non è leggibile, a causa dello schermo mal funzionante, l'utenza a cui esso è associato.



Impianto elettrico: punto di fornitura con alloggiamento contatore

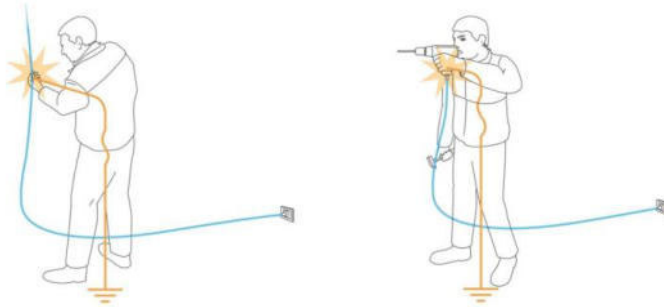
Dal contatore escono fili non isolati secondo la normativa vigente; dalle prese e dai punti luce presenti all'interno dell'immobile, si capisce come l'impianto sia frutto di più manutenzioni successive, tutte rigorosamente NON A NORMA.

Secondo quanto è stato possibile ricavare dal sopralluogo, in presenza di persone che mal parlavano la lingua italiana, e confermato dagli stessi, NON E' INFATTI PRESENTE ALCUN QUADRO ELETTRICO all'interno dell'unità immobiliare; questo fa sì che, complessivamente, l'interno impianto sia a forte pericolo di incendio, mancando anche un interruttore differenziale.

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. L'assenza di un interruttore differenziale costituirebbe perciò una gravissima mancanza, fonte di pericolo imminente.

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 tipi 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

Il fabbricato, complessivamente, è dotato di impianto radio-televisivo; all'interno dell'immobile è stata infatti rinvenuto un apparecchio televisivo; anche in questo caso, il cavo antenna esce dalla muratura portante e cammina in facciata, senza alcuna protezione, fino a raggiungere l'antenna condominiale posta in copertura.

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare 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)
-

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

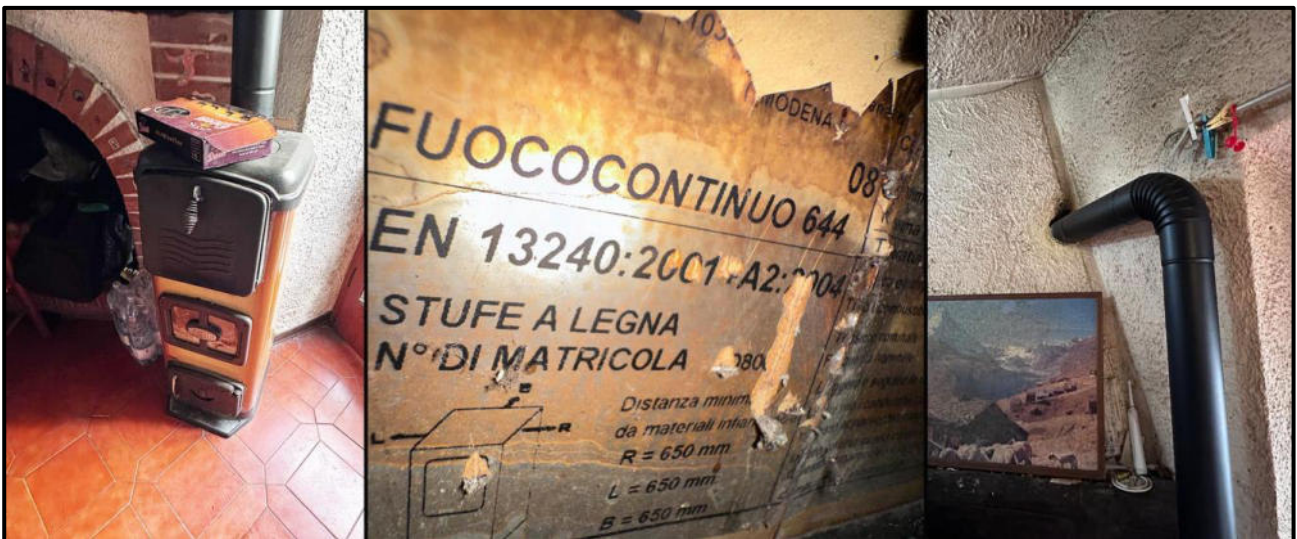
L'immobile residenziale è dotato di un doppio sistema di climatizzazione invernale, ma non canalizzato; al piano nobile, infatti, sono presenti sia un camino tradizionale a legna, che una stufa in ghisa, anch'essa a legna, di marca Sideros, modello Fuoco Continuo 644, avente potenza nominale pari a 6,0 kW e rendimento dichiarato pari al 73,2%



Impianto di riscaldamento: camino a legna

Il camino, ovviamente presente all'interno dell'unità immobiliare sin dall'inizio, ha una canna fumaria che termina in copertura; la stufa a legna, invece, installata successivamente, ha uno scarico fumi che è stato, in maniera posticcia, convogliato alla canna fumaria di cui sopra (vedi foto seguente).

Non sono invece presenti sistemi di climatizzazione estiva.



Impianto di riscaldamento: stufa a legna

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)

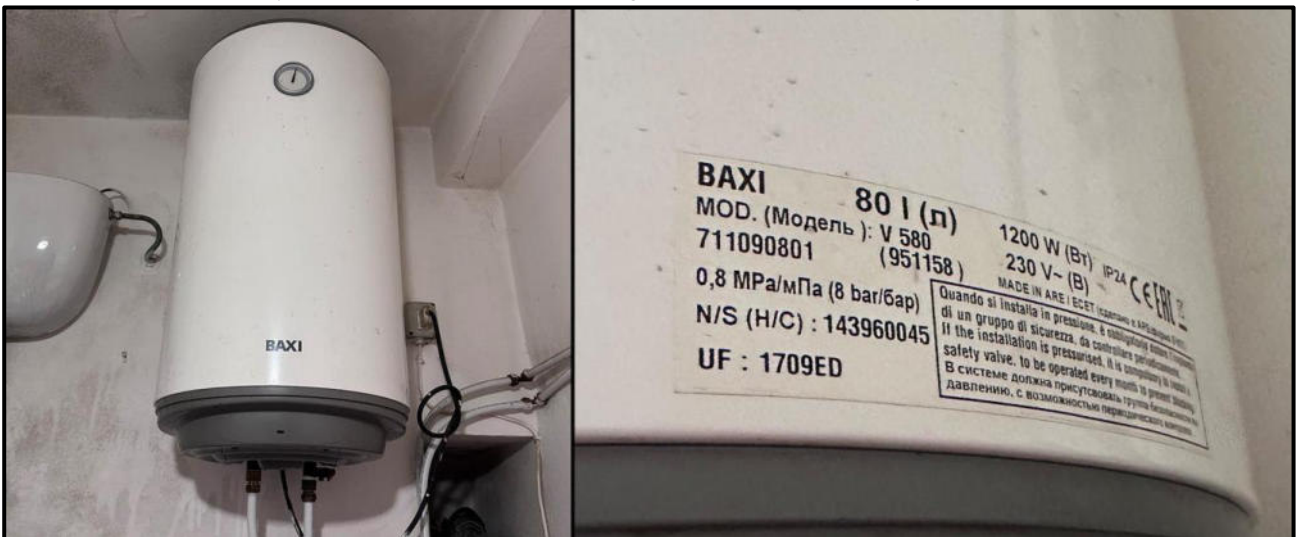
Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

L'immobile è ovviamente dotato di adduzione idrica; la fornitura è posta sul piano strada, in un antro ricavato nella muratura esterna, anche se non è stato possibile stabilire quale dei due contatori rinvenuti fosse collegato all'unità immobiliare, a causa del fatto che la proprietaria non sia mai stata rintracciata, e gli occupanti dell'immobile al momento del sopraluogo non parlassero granchè la lingua italiana.



Impianto idrico: contatore in muratura esterna (non è stato possibile capire quale fosse il contatore)

la produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico posto nel bagno, di marca Baxi, avente capacità pari a 80 litri e potenza nominale pari a 1,2 kW. Lo scarico delle acque reflue, infine, è convogliato alla rete di fognatura comunale.



Impianto idrico: boiler per ACS posto 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, a destinazione residenziale non è provvisto di alcuna adduzione di gas da rete. Come detto, il riscaldamento è affidato a camino e stufa, entrambi a legna, mentre la produzione di ACS è elettrica. Il piano cottura, invece, è alimentato da una bombola in gas GPL, posta sotto il piano stesso. Come prevedibile, il vano che ospita la cucina NON è provvisto dei consueti fori di areazione e di ventilazione, come previsto nella norma UNI 7131, "Impianti a GPL per uso domestico non alimentati da rete di distribuzione: progettazione, installazione, esercizio e manutenzione".

E' invece presente una cappa per l'espulsione fumi, anche se non è stato possibile verificare che la stessa sia collegata ad una canna fumaria terminante in copertura.



Impianto gas: alloggiamento bombola GPL in cucina

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 su due livelli, collegati fra loro da una scala interna, ed è raggiungibile dal piano strada mediante un vano scala condominiale. Non sono presenti mezzi di sollevamento persone e/o cose.

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 regola 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 posti in fabbricati di altezza minore di 24 m (come nel caso della presente), 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'Appendice 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 l'immobile oggetto della presente, che ha destinazione residenziale.

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 Arcidosso, Foglio 30 – P.lla 102 – Sub. 11 - Progressivo Siert n° 0000742437

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 17/04/2024 con il software Epix Termolog 14 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 riepilogo degli impianti presenti è il seguente:

- **Riscaldamento:** camino a legna tradizionale + stufa a legna PN 6,0 kW
- **Produzione ACS:** boiler elettrico PN 1,2 kW
- **Raffrescamento:** non presente

Il software ha collocato l'immobile in classe D (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 99,86 kWh/mq di $E_{p_{gl,nren}}$.

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato proposto la posa in opera di cappotto, spessore minimo 10 cm, su strutture opache esterne; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe C, con un valore di 83,34 kWh/mq di $E_{p_{gl,nren}}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 17/04/2024
- Certificato software Termolog

A.P.E.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
(ai sensi del D.M. 26/06/2015)



UBICAZIONE

Via di San Leonardo 11, Arcidosso (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Arcidosso, Foglio 30 - Particella 102 - Subalterno 11 - Cat. A/4

PROPRIETA'

██████████ - quota 1/1

TECNICO INCARICATO

Arch. Giancarlo Colantuoni (c.f. CLNGCR80E24E202N) - Ordine Architetti Grosseto n° 474

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 14

DATA RILASCIO

Certificato n° 08/2024, Rilascio in data 17/04/2024; Progressivo Siert n° 0000742437

DATI GENERALI

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

Dati identificativi																																	
	Comune: Arcidosso Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA SAN LEONARDO 11 Piano: 1-2 Interno: Coordinate GIS: 42.8729 N; 11.5358 E																																
Zona climatica: E Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata (m ²): 52.5 Superficie utile raffrescata (m ²): 0 Volume lordo riscaldato (m ³): 247.9 Volume lordo raffrescato (m ³): 0																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">Comune catastale</td> <td colspan="4">Arcidosso (A369)</td> <td colspan="2">Sezione</td> <td colspan="2">Foglio</td> <td colspan="2">30</td> <td colspan="2">Particella</td> <td colspan="2">102</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>11</td> <td>a</td> <td>11</td> <td>\</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>\</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>\</td> <td>da</td> <td>a</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Comune catastale		Arcidosso (A369)				Sezione		Foglio		30		Particella		102		Subalterni	da	11	a	11	\	da	a	\	da	a	\	da	a		
Comune catastale		Arcidosso (A369)				Sezione		Foglio		30		Particella		102																			
Subalterni	da	11	a	11	\	da	a	\	da	a	\	da	a																				

Servizi energetici presenti		
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <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.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> INVERNO </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> ESTATE </td> </tr> </table>	INVERNO 	ESTATE 	Prestazione energetica globale <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center; background-color: #FFD700;"> CLASSE ENERGETICA D EP gl,nren 99.86 kWh/m²anno </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B(66.08) Se esistenti: 0
INVERNO 	ESTATE 			

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	1731 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 99.86 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 157.84 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	1915 kg	
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO ₂ 24.1 kg/m ² anno
<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 _{gl, nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	cappotto per pareti esterne, spessore minimo 10 cm	NO	7.5	C (83.34 kWh/m ² anno)	C 83.34 kWh/m ² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	247.9	m ³
S - Superficie disperdente	121.1	m ²
Rapporto S/V	0.49	
EP _{H,nd}	136.29	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0415	-
Y _{IE}	0	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	2010	codice catasto omesso	Biomasse solide Biomasse solide	6	0.77 n _h	142.35	35.59
	Stufa o caminetto	1900	codice catasto omesso		9			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010		Energia elettrica	1.2	0.28 n _w	15.49	64.27
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	biomassa	2010		Biomasse solide	15			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000742437

VALIDO FINO: 17/04/2034



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.

Consigliabile posa in opera di cappotto spessore minimo 10 cm per pareti esterne

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
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 GIANCARLO COLANTUONI, 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 Tribunale Grosseto, proc. 245/2017. Presente un camino a legna e una stufa a legna 6,0 kW, entrambi solo al piano primo. Boiler per ACS, assente il raffrescamento.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo 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 17/04/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

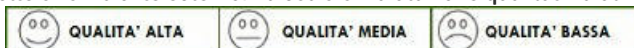
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialita' di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, cos come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza ta osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualita', suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lg s. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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



Data Ape:17/04/2024

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 17/04/2024 L'APE id: 0000742437 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000159240

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

A369.0.30.102.11



20124 Milano – Italy
Via Scarlatti, 29
Tel. +39 02 2662651
Fax +39 02 2662650
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



Comitato Termotecnico Italiano

Energia e Ambiente

**Dichiarazione di esito positivo della Verifica di Sorveglianza Periodica
sul**

**CERTIFICATO N. 65
di garanzia di conformità**

rilasciato a

Logical Soft S.r.l.
Via Giuseppe Garibaldi 253 – 20033 Desio (MI)
P.IVA 03167390966 - prot. N. 70

Il Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente

Certifica

che il software applicativo
Termolog EpiX - Versione 7 rel. 2016.43

Ha superato positivamente la Verifica di Sorveglianza Periodica
conclusasi in data 13 gennaio 2022



Il Presidente
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 19 gennaio 2022

PARTE IV

Allegati

Planimetria catastale, Doc. identità tecnico incaricato

MODULARIO
n. 19 1962 1987



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

MOD. 11 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

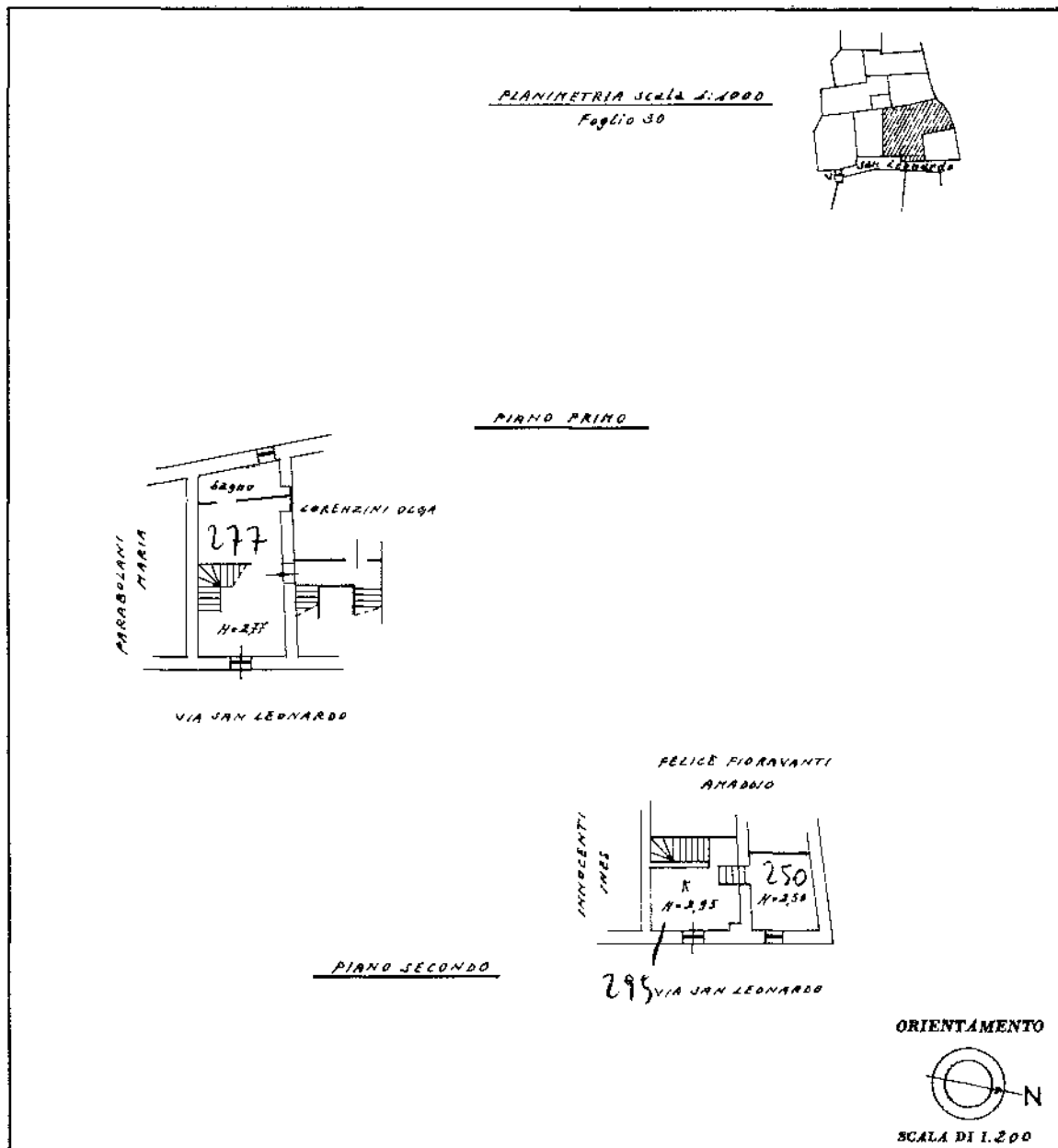
91 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1978, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARCIDOSO Via SAN LEONARDO n. 11

Ditta VIGNERA FRANCESCO - NATO A TROINA (ENNA) IL 12/4/1931

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	30
PROT. N°	102
	11

Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del compilatore)
DANIELE NICCOLOGI

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di GROSSETO

DATA 14 giugno 1986

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2022 - Comune di ARCIDOSO (A369) - < Foglio: 30 - Particella: 102 - Subalterno: 11 >
VIA SAN LEONARDO n. 11 piano: 1-2;

Ultima planimetria in atti

