

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE
Cod. Fisc. 80009880537

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.110/2023 R.G.

promossa da

C

contro

Cod. Fisc.

Giudice Delegato **Dott.ssa NICOLO' CRISTINA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ausiliario del Giudice

Geometra – Valutatore Esperto – Consulente

MICHEL SASSU

Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0363-2020

UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare

Data del Rapporto di Valutazione

Grosseto, 15/10/2025

Il Valutatore



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11/B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it

Firmato Da: MICHEL SASSU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1528076978cba7a797f16465cff8f1c3



SOMMARIO

➤ <i>PREMESSA</i>	3
➤ <i>1° Punto</i>	9
➤ <i>2° Punto</i>	10
➤ <i>3° Punto</i>	10
➤ <i>4° Punto</i>	12
Annotazioni e iscrizioni ipotecarie	12
Trascrizioni domande giudiziali	12
➤ <i>5° Punto</i>	12
➤ <i>6° Punto</i>	14
➤ <i>7° Punto</i>	14
➤ <i>8° Punto</i>	17
<i>LOTTO UNICO</i>	17
➤ <i>9° Punto</i>	19
➤ <i>10° Punto</i>	20
➤ <i>11° Punto</i>	20
<i>LOTTO UNICO</i>	21
➤ <i>FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA</i>	25
<i>LOTTO UNICO</i>	25



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



TRIBUNALE DI GROSSETO

➤ **PREMESSA**

Il sottoscritto Michel Sassu, Geometra Valutatore Libero Professionista, con Studio in Grosseto, Chiasso delle Monache n.11/B, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Grosseto al n.1160 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto al n.103, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 - Valutatore Immobiliare, con il numero di Certificazione ICK/SC001 VIMCA/0363-2020, veniva, dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto, nominato Esperto Stimatore il 05/03/2024 per eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito, secondo le direttive contenute nella modulistica pubblicata dal Tribunale di Grosseto con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore".

Il sottoscritto conferma l'assenza di alcun eventuale conflitto di interessi che possa in qualsiasi modo pregiudicare la propria imparzialità nello svolgimento del proprio compito professionale.

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto tenendo conto della circolare n.263 del 27/12/2006 della Banca d'Italia, le Linee Guida dell'ABI, gli Standard di Valutazione Internazionale ed Europea (IVS, RICS, EVS USPAP), il Codice di Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), del DPR 138/98 e del D. Lgs 72/2016.

Compiti dell'esperto stimatore

1° Punto

*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° Punto

***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° Punto

***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;*



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



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;

4° Punto

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

5° Punto

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,



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



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° Punto

***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° Punto

***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;*

8° Punto

***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*



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli 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° Punto

***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.;*

10° Punto

***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.;*



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



11° Punto

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).

* * * * *

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 18/03/2024, il 13/05/2024 è stato tentato l'accesso all'immobile congiuntamente con il Custode, riscontrando un esito negativo e il 09/04/2025 è stato effettuato il sopralluogo congiuntamente con il Custode nominato per la procedura, ottenendo un esito positivo all'accesso nell'immobile; le misurazioni e la documentazione fotografica sono stati rilevati dal sottoscritto Valutatore e da eventuali collaboratori autorizzati e supervisionati dal medesimo.

Tutta la documentazione che si è resa necessaria alla redazione del presente Rapporto di Valutazione è stata reperita direttamente dal sottoscritto.

Le operazioni peritali del sottoscritto sono poi proseguite in date successive presso il proprio Studio e presso i Pubblici Uffici.

* * * * *



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il valore dei beni di cui si tratta e per rispondere ai quesiti formulati.

* * * * *

➤ **1° Punto**

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);

Dalle Certificazioni ottenute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Grosseto – Territorio, dalla Certificazione Notarile e dalle indagini effettuate presso gli uffici pubblici competenti e dalla Nota di Trascrizione nn. 16070/12355 del 16/10/2023, si accerta che gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono i seguenti:

Catasto Fabbricati:



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Foglio 84 Particella 404 Subalterno 44, Abitazione di tipo popolare, intestato a

per la piena
proprietà.

Si accerta pertanto che i dati indicati in pignoramento **corrispondono** a quelli della descrizione attuale dei beni e **consentono l'univoca identificazione**.

➤ **2° Punto**

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);

Non si segnalano carenze rilevate.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente (Allegato A07).

➤ **3° Punto**

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;*



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



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;

L'immobile risulta accatastato.

Appartamento (Abitazione di tipo popolare), censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Gavorrano, rappresentato nel Foglio 84, Particella 404, Subalterno 44, piano secondo, Categoria A/4, di classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 37 mq. e Rendita 69,72 euro, intestato a

per la piena proprietà.

La planimetria catastale **corrisponde** allo stato attuale e risulta essere **aggiornata**.

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza **corrisponde** a quella desumibile dalla visura, dalla planimetria catastale e dalla mappa.

I dati catastali indicati nel pignoramento, di cui alla nota di trascrizione nn. 16070/12355 del 16/10/2023, della presente memoria, **individuano correttamente** l'immobile, e ne consentono l'**univoca identificazione**.

L'identificativo catastale **non include** porzioni aliene, comuni o non pignorate e **non risultano** immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.



* Si evidenzia che in planimetria è evidenziato anche il wc posto sullo stesso ballatoio e in aderenza all'appartamento in oggetto. Sia nella planimetria catastale che nell'atto di provenienza di cui all'Allegato 07, vengono menzionati il ballatoio e il wc come comuni e in quota di 1/3.

* Si evidenzia che nella visura catastale viene riportata Via del Bagno, ma più esattamente è Via Galilei.

➤ 4° Punto

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

Annotazioni e iscrizioni ipotecarie

- Nota di iscrizione nn.3198/712 del 02/03/2010 di **Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore di contro, per l'immobile al Catasto Fabbricati al Foglio 84, Particella 404, Subalterno 44, *per la piena proprietà*.

Trascrizioni domande giudiziali

- Nota di trascrizione nn.16070/12355 del 16/10/2023 di **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**, per l'immobile al Catasto Fabbricati al Foglio 84, Particella 404, Subalterno 44, *per la piena proprietà*.

➤ 5° Punto

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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



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.;*

Le mappe catastali sono allegate al presente Rapporto di Valutazione (Allegato A02).

Catasto Fabbricati nel Comune di Gavorrano al Foglio 84 Particella 404 Subalterno 44

Per quanto riguarda la NORMATIVA URBANISTICA, l'immobile è soggetto alle seguenti disposizioni:

- In base al **Piano Strutturale** vigente, adottato con DCC n.8 del 06/04/2020 e approvato con DCC n.31 del 01/08/2022, l'immobile ricade in UTOE 4 – Bagno di Gavorrano, “Centri 8/900 a forma aperta di matrice mineraria” e nel “tessuto storico”.
- In base al **Piano Operativo** adottato con DCC n.9 del 06/04/2020 e approvato con DCC n.51 del 21/11/2022, l'immobile ricade in “Ts1 – Tessuto prevalentemente residenziale di impianto preottocentesco (art.25)”, “Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo nei tessuti Ts1”.

L'immobile ha destinazione **abitativa**.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



I titoli abilitativi non sono stati reperiti, pertanto vengono prodotte le dichiarazioni di irreperibilità rilasciate dal Comune di Gavorrano e sono allegati al presente Rapporto di Valutazione (Allegato A04).

Nella dichiarazione di irreperibilità rilasciata dal Comune di Gavorrano viene riportato che l'immobile è stato edificato nel 1939, infatti anche nell'atto di provenienza di cui all'Allegato A07 viene riportata la provenienza ante 1967 del fabbricato. Non risultando successivi titoli edilizi, si attribuisce alla planimetria catastale risalente al 1988 la corrispondenza con lo stato originario dell'immobile.

Valutato quanto sopra, **si accerta la conformità urbanistica** della costruzione alla planimetria catastale del 1988 e pertanto allo stato originario risalente a prima dell'anno 1967.

Non risulta essere stata depositata l'Attestazione di Agibilità.

Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.

➤ **6° Punto**

***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;*

La Certificazione energetica a forma dell'Ausiliario è allegata al presente Rapporto di Valutazione (Allegato A05).

➤ **7° Punto**

***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*



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;

Foglio 84 Particella 404 Subalterno 44

○ Confini

- Subalterno 43.
- Subalterno 59.
- Ballatoio comune.

○ Ubicazione

L'immobile in oggetto si trova nel comune di Gavorrano, in Via Galileo Galilei.

La zona è facilmente accessibile e collegata alla viabilità principale di Via Marconi.

○ Descrizione

Il fabbricato presenta una forma a ferro di cavallo, ha tre piani fuori terra ed è costituito da una struttura in muratura di pietra e mattoni, con copertura a falde inclinate e con facciate intonacate.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al secondo piano, accessibile tramite una scala comune interna al fabbricato ed è costituito da un vano adibito a sala da pranzo con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre a un ripostiglio comune accessibile dallo stesso ballatoio comune che consente l'accesso all'appartamento.

I tramezzi interni sono in laterizio, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di gres, così come il rivestimento del dell'angolo cottura e del bagno, quest'ultimo dotato di sanitari di tipo standard.

Tutti gli infissi interni ed esterni sono in legno e sono dotati di persiane esterne in legno.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e di climatizzazione; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto nel bagno.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale ed all'impianto fognario comunale.

In merito agli adempimenti previsti dal D.M. n.37 del 22/01/2008 e dal D.L. n.192/2005, modificato dal D.L. n.311/2006 e ss.mm.ii., in particolare ai sensi delle disposizioni dell'art. 13 relative alla documentazione obbligatoria da consegnare all'avente causa in occasione di trasferimenti immobiliari a qualsiasi titolo, si rimanda alla *Consulenza Tecnica* redatta ai sensi del D.M. n.37/2008 dal Tecnico incaricato nella stessa procedura.

- Apprezamenti generali

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scadente, infatti, sono presenti evidenti segni derivanti dall'inutilizzo e dall'abbandono, oltre che di mancata manutenzione ordinaria. Sono inoltre presenti segni diffusi di umidità e di muffa che però non sono riconducibili a deficit costruttivi.

○ Consistenza – Dati e indici metrici dell'immobile

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

- Superficie esterna lorda *Appartamento* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 40,83
- Superficie utile calpestabile *Appartamento* (calcolata al netto delle murature): mq. 31,00
- Superficie esterna lorda *Ripostiglio in comune* (calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali e metà delle pareti confinanti con parti condominiali o altre proprietà): mq. 2,18
- Superficie utile calpestabile *Ripostiglio in comune* (calcolata al netto delle murature): mq. 1,66
- Vani *Appartamento*: n. 2



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



- Servizi igienici *Appartamento*:

n. 1

➤ 8° Punto

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;

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare, in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, il sottoscritto Valutatore ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita in un **LOTTO UNICO**, così costituito:

* * * * *

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento, sito in Via Galilei in Gavorrano (frazione di Bagno di Gavorrano), piano secondo, composto sala da pranzo con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre a un ripostiglio comune accessibile dallo stesso ballatoio comune che consente l'accesso all'appartamento, di superficie lorda pari a 40.83 mq.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 84, Particella 404, Subalterno 44.

Confina con Subalterno 43, Subalterno 59 e il ballatoio comune, salvo altri.

Si accerta l'assenza di titoli abilitativi edilizi, in quanto il fabbricato è stato edificato nel 1939 e privo di successive pratiche edilizie che lo hanno interessato, così come da dichiarazione del Comune di Gavorrano.

Non risulta essere presente l'Attestazione di Agibilità.

Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.

Formalità pregiudizievoli:

Nessuna

Stato di occupazione:

L'immobile è **libero**.

Descrizione dell'immobile dato in pignoramento:

Il fabbricato presenta una forma a ferro di cavallo, ha tre piani fuori terra ed è costituito da una struttura in muratura di pietra e mattoni, con copertura a falde inclinate e con facciate intonacate.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al secondo piano, accessibile tramite una scala comune interna al fabbricato ed è costituito da un vano adibito a sala da pranzo con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre a un ripostiglio comune accessibile dallo stesso ballatoio comune che consente l'accesso all'appartamento.

I tramezzi interni sono in laterizio, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di gres, così come il rivestimento del dell'angolo cottura e del bagno, quest'ultimo dotato di sanitari di tipo standard.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Tutti gli infissi interni ed esterni sono in legno e sono dotati di persiane esterne in legno.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e di climatizzazione; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto nel bagno.

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale ed all'impianto fognario comunale.

➤ 9° Punto

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.;

Foglio 84, Particella 404, Subalterno 44

L'immobile è **libero**.

* * * * *

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Grosseto, a seguito di richiesta inoltrata in data 03/06/2024 protocollo n.36760, ha attestato che non esistono contratti di locazione in corso di validità registrati, aventi oggetto gli immobili della procedura.

Si apprende dal Custode della presenza di un contratto di affitto (locazioni brevi) dal 20/10/2024 al 20/10/2025.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



➤ **10° Punto**

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.;

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Si allega mail dell'amministratore di condominio sulla situazione contabile che accerta una posizione di passività verso il condominio di 5.115,10 euro.

➤ **11° Punto**

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



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

LOTTO UNICO

- Criterio di valutazione che verrà adottato

Il presente Rapporto di Valutazione è redatto secondo le linee guida del Manuale Best Practice ed in conformità agli IVS, EVS e al Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, finalizzati alla ricerca del valore di mercato, rappresentato come il valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul libero mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri (Regolamento 575/2013/UE).

Prima di procedere alla disamina dei metodi e tecniche adottati, sono state eseguite analisi dettagliate del libero mercato locale in cui gli immobili in oggetto sono collocati e dei relativi elementi osservabili, oltre all'individuazione del segmento di mercato specifico ed alle evidenze.

Tra i tre metodi di valutazione immobiliare individuati dagli Standard Europei, e cioè il Metodo del Confronto di Mercato, il Metodo Finanziario e Metodo dei Costi, si evince che l'approccio più idoneo da utilizzare è quello del Confronto di Mercato utilizzando sia il procedimento del Market Comparison Approach e del Sistema di Stima, mettendo a confronto valori di vendita di beni analoghi a quello in esame, facenti parte lo stesso segmento di mercato, adeguando i valori unitari per tenere conto delle differenze e correggendo i risultati secondo le caratteristiche.

I procedimenti saranno entrambi analitici di analisi diretta dei dati reperiti.

Si è ritenuto, in via residuale, in conformità alla norma UNI 11612:2015, di prendere anche in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking prices UNI 11612:2015); per verificare e correggere gli asking prices, al fine di renderli idonei al metodo



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



utilizzato, sono state compiute ulteriori indagini sul territorio ed audit verso quelle figure che in questo momento rappresentano la domanda e l'offerta di beni simili a quello oggetto di stima. Infine, si terrà conto delle informazioni assunte presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Grosseto e Tecnoborsa.

Vista la formazione dei Lotti, atta alla maggior appetibilità del bene sul mercato, saranno presi in considerazione beni simili, con caratteristiche simili di distribuzione, provenienza urbanistica, impianti ed accessori, pertanto ricadenti nello stesso segmento di mercato.

In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato per vendita giudiziale del bene.

○ Valutazione dell'oggetto di pignoramento

Data di stima del valore 02/10/2025

È stata effettuata una attenta ricerca di mercato volta ad individuare beni simili ai beni oggetto di valutazione, ricadenti nello stesso segmento di mercato ed oggetto di compravendita recente e immessi nel mercato immobiliare.

È stata rilevata la totale assenza di beni commercializzati negli ultimi 24 mesi, che avessero le caratteristiche necessarie per essere presi come beni comparabili, pertanto, è stata eseguita una ricerca sulle agenzie immobiliari di zona e sui portali di pubblicità e vendita immobiliare.

Da questa ultima ricerca sono emersi alcuni beni che, analizzati nel loro complesso e nelle loro caratteristiche soggettive, trattati con le dovute correzioni, sono adottabili come beni comparabili per la stima in oggetto.

Nel calcolo empirico dei prezzi marginali viene tenuto conto di quelle caratteristiche che influenzano il valore pur rientrando nel medesimo segmento di mercato.

Inoltre, i valori normalizzati dei comparabili e quelli risultanti dalla stima, sono stati confrontati con quelli messi a disposizione dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate, confermando così la correttezza delle analisi svolte e dei parametri adottati.



TABELLA DATI				
Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Livello di prezzo (€/mq)	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 48.000,00	???
Stato di manutenzione	3	2	3	1
Data (mesi)	68,58	58,33	63,42	0
Superficie principale LORDA	60	61	55	40,83
Superficie principale COMMERCIALE	60	61	55	40,83
Balcone (mq)	0	0	0	0
Terrazzo (mq)	0	0	0	0
Box (mq)	0	0	0	0
Cantina (mq)	0	0	0	0
Posto auto coperto (mq)	0	0	0	0
Posto auto scoperto (mq)	0	0	0	0
Mansarda abitabile (mq)	0	0	0	0
Mansarda non abitabile (mq)	0	0	0	0
Portico (mq)	0	0	0	0
Giardino (mq)	0	0	0	0
Piano (n)	2	2	2	2
Servizi (n)	1	1	1	1
Ascensore (n)	0	0	0	0
Superficie terreno (mq)	0	0	0	0

PREZZO MARGINALE SUP PRINCIPALE		
A	B	C
833,33 €	819,67 €	872,73 €
(Valore minimo)		819,67 €

PREZZO MARGINALE DATA		
A	B	C
- 83,33 €	- 83,33 €	- 80,00 €

PREZZI MARGINALI SUPERFICI SECONDARIE				
	PRZ	A	B	C
Balcone (mq)	163,93 €	- €	- €	- €
Terrazzo (mq)	245,90 €	- €	- €	- €
Box (mq)	204,92 €	- €	- €	- €
Cantina (mq)	245,90 €	- €	- €	- €
Posto auto coperto (mq)	204,92 €	- €	- €	- €



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Posto auto scoperto (mq)	81,97 €	- €	- €	- €
Mansarda abitabile (mq)	573,77 €	- €	- €	- €
Mansarda non abitabile (mq)	409,84 €	- €	- €	- €
Portico (mq)	327,87 €	- €	- €	- €
Giardino (mq)	81,97 €	- €	- €	- €

PREZZO MARGINALE SERVIZIO IGIENICO			
Valore a nuovo	€ 5.500,00	$P_{ser} = C * (1 - \frac{v}{t})$	
Vetustà (t)	20		
Vita utile (v)	20		
Pser		- €	

PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	
Da 1 a 2	€ 20.000,00
Da 2 a 3	€ 15.000,00

PREZZI MARGINALI	A	B	C
pSUP (€/mq)	€ 819,67	€ 819,67	€ 819,67
pDAT (€/mese)	-€ 83,33	-€ 83,33	-€ 80,00
pBAL (€/mq)	€ 163,93	€ 163,93	€ 163,93
Pser (€/n)	€ -	€ -	€ -
Pliv (€/n)	€ -	€ -	€ -
Pman (€) da 1 a 2	€ -	€ -	€ -
Pman (€) da 2 a 3	€ -	€ -	€ -

AGGIUSTAMENTI	A	B	C
PRZ	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 48.000,00
SUP	-€ 15.713,11	-€ 16.532,79	-€ 11.614,75
DAT	€ 5.715,28	€ 4.861,11	€ 5.073,33
BAL	€ -	€ -	€ -
SER	€ -	€ -	€ -
LIV	€ -	€ -	€ -
MAN	€ -	€ -	€ -
TOT	€ 40.002,16	€ 38.328,32	€ 41.458,58

DIVERGENZA <10%	
Valore massimo	€ 41.458,58
Valore minimo	€ 38.328,32
8,17%	



TABELLA PREZZI CARATTERISTICA - SISTEMA DI STIMA			
Esposizione	-€ 1.673,84	€ -	€ -
Luminosità	€ -	€ -	-€ 3.130,26

VALORE DI STIMA (Riconciliation) - MCA + SS	
Valore di Stima	€ 38.328,32
Valore Arrotondato	€ 38.300,00

Viste le condizioni dell'immobile oggetto di stima dal punto di vista urbanistico e catastale, non si rende necessario alcun adeguamento catastale o urbanistico edilizio, pertanto, non sono previste detrazioni al valore di stima.

VALORE DI MERCATO		
38.300,00 €		
PER DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'		
Quota	100%	38.300,00 €

➤ FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA

LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento, sito in Via Galilei in Gavorrano (frazione di Bagno di Gavorrano), piano secondo, composto sala da pranzo con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre a un ripostiglio comune accessibile dallo stesso ballatoio comune che consente l'accesso all'appartamento, di superficie lorda pari a 40.83 mq.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano al Foglio 84, Particella 404, Subalterno 44.

Confina con Subalterno 43, Subalterno 59 e il ballatoio comune, salvo altri.



Si accerta l'assenza di titoli abilitativi edilizi, in quanto il fabbricato è stato edificato nel 1939 e privo di successive pratiche edilizie che lo hanno interessato, così come da dichiarazione del Comune di Gavorrano.

Non risulta essere presente l'Attestazione di Agibilità.

Non risultano essere presenti certificazioni di conformità degli impianti.

Formalità pregiudizievoli:

Nessuna

Stato di occupazione:

L'immobile è **libero**.

Descrizione dell'immobile dato in pignoramento:

Il fabbricato presenta una forma a ferro di cavallo, ha tre piani fuori terra ed è costituito da una struttura in muratura di pietra e mattoni, con copertura a falde inclinate e con facciate intonacate.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al secondo piano, accessibile tramite una scala comune interna al fabbricato ed è costituito da un vano adibito a sala da pranzo con angolo cottura, una camera e un bagno, oltre a un ripostiglio comune accessibile dallo stesso ballatoio comune che consente l'accesso all'appartamento.

I tramezzi interni sono in laterizio, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in piastrelle di gres, così come il rivestimento del dell'angolo cottura e del bagno, quest'ultimo dotato di sanitari di tipo standard.

Tutti gli infissi interni ed esterni sono in legno e sono dotati di persiane esterne in legno.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e di climatizzazione; l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto nel bagno.

Nell'immobile è presente l'impianto elettrico, oltre all'impianto di adduzione all'acquedotto municipale ed all'impianto fognario comunale.



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Geometra Michel Sassu – Chiasso delle Monache 11B, Grosseto - Cel.: 339.4123318 - PEC: michel.sassu@geopec.it



Prezzo Base LOTTO UNICO
38.300,00 €. (Trentottomilatrecento/00 euro)
escluso IVA, Imposte ed Oneri

* * * * *

La presente relazione è composta da n.27 pagine e vi si allegano:

- Documentazione fotografica (Allegato A.01)
- Documentazione catastale (Allegato A.02)
- Documentazione ipotecaria (Allegato A.03)
- Titoli edilizi e CDEU (Allegato A.04)
- Certificazione energetica (Allegato A.05)
- Contratto di locazione e verbale di accesso (Allegato A.06)
- Atti di provenienza (Allegato A.07)
- Rilievo Stato Attuale – Costituzione Lotti di Vendita (Allegato A.08)

Esperto Stimatore

Geometra Michel Sassu
(firmato digitalmente)



ALLEGATO A.02

Documentazione Catastale



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 24/04/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/04/2024

Dati identificativi: Comune di GAVORRANO (D948) (GR)

Foglio 84 Particella 404 Subalterno 44

Partita: 1001633

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GAVORRANO (D948) (GR)

Foglio 84 Particella 404

Classamento:

Rendita: Euro 69,72

Rendita: Lire 135.000

Categoria A/4^a, Classe 1, Consistenza 1,5 vani

Foglio 84 Particella 404 Subalterno 44

Indirizzo: VIA DEL BAGNO Piano 2

Dati di superficie: Totale: 37 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 37 m²

> Intestati catastali

➤ 1.

nata a

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di GAVORRANO (D948) (GR)

Foglio 84 Particella 404 Subalterno 44

> **Indirizzo**

 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **GAVORRANO (D948) (GR)**
Foglio **84** Particella **404** Subalterno **44**
VIA DEL BAGNO Piano 2
Partita: **1794**

> **Dati di classamento**

 dall'impianto al 10/11/1988

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **GAVORRANO (D948) (GR)**
Foglio **84** Particella **404** Subalterno **44**
Rendita: **Lire 262**
Categoria **A/4^c**, Classe **1**, Consistenza **2,0 vani**
Partita: **1794**

 dal 10/11/1988 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 10/11/1988 in atti dal 19/03/1992
MODIFICHE INTERNE (n. 139.1/1988)

Immobile attuale

Comune di **GAVORRANO (D948) (GR)**
Foglio **84** Particella **404** Subalterno **44**
Rendita: **Lire 196**
Categoria **A/4^c**, Classe **1**, Consistenza **1,5 vani**
Partita: **1001633**

 dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **GAVORRANO (D948) (GR)**
Foglio **84** Particella **404** Subalterno **44**
Rendita: **Euro 69,72**
Rendita: **Lire 135.000**
Categoria **A/4^c**, Classe **1**, Consistenza **1,5 vani**
Partita: **1001633**

> **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **GAVORRANO (D948) (GR)**
Foglio **84** Particella **404** Subalterno **44**
Totale: **37 m²**

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
01/01/1988, prot. n. 000000139

Totale escluse aree scoperte : **37 m²**

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GAVORRANO (D948)(GR) Foglio 84 Particella 404 Sub. 44

- 1. Dall'impianto al 30/01/1987 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987



- 1. dal 30/01/1987 al 18/01/1991
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)



2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/01/1987 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 483 n. 23 registrato in data 30/07/1987 - Voltura n. 192/1987 in atti dal 21/12/1988

- 2.
nata a GAVORRANO (GR) il 26/08/1951
dal 30/01/1987 al 18/01/1991
Diritto di: Da verificare pc 1/2 (deriva dall'atto 2)



- 1. nata a MONTIERI (GR) il 12/12/1945 dal 18/01/1991 al 01/03/2010
Diritto di: Proprieta' in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)



3. Atto del 18/01/1991 Pubblico ufficiale DI GIOVANNI Sede FOLLONICA (GR) Repertorio n. 66959 - UR Sede MASSA MARITTIMA (GR) Registrazione n. 42 registrato in data 07/02/1991 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2132.1/1991 in atti dal 04/02/1992

- 2. Diritto di: Da verificare - (deriva dall'atto 3)
1. nata a il 02/02/1968 dal 01/03/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)



4. Atto del 01/03/2010 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 38246 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1958.1/2010 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 02/03/2010

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare

MODULARIO
P. rig. rend. 487



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

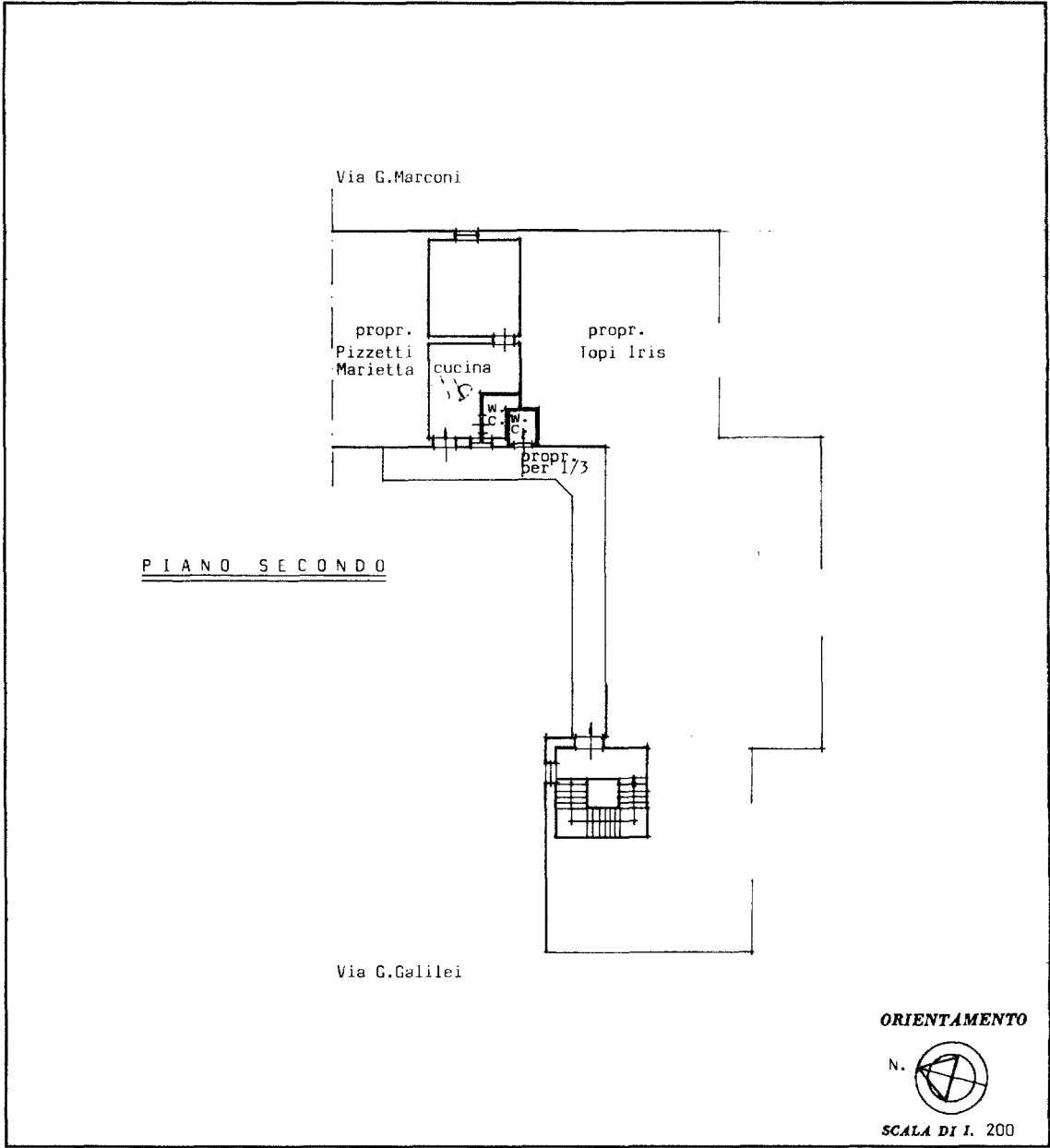
122 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1988, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GAVORRANO***** Via G. Galilei - BAGNO*****

Ditta BAGNAI MILVIA nata a Gavorrano il 09/07/1938 propr. per 1/2 e BAGNAI MILA nata a Gavorrano il 26/08/1951 propr. per 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO*****



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	FOGLIO N. 84
PROT. N°	Partenza N. 404
	Subalterno N. 44

Compilata dal GEOMETRA*****
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
STEFANO BORGIANI*****
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI*****
della Provincia di GROSSETO*****
DATA 07/11/1988
Firma: *[Signature]*



E=-36400

1 Particella: 404

ALLEGATO A.05

Certificazione energetica



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 18/04/2025 dal geom. Michel Sassu quale ausiliario delle operazioni peritali, ed autorizzato in data 24/04/2025 dal Giudice per le Esecuzioni D.ssa Cristina Nicolò, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 110/2023, promossa da Banca Monte dei paschi di Siena S.p.A. (c.f. 00884050526) contro Pasqualina Scenna (c.f. SCNPQL68B42I838R)

CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Gavorrano (GR), in località bagno di Gavorrano, via Galileo Galilei 31 , è di proprietà esclusiva dell'esecutata, ed è costituito dal seguente immobile:

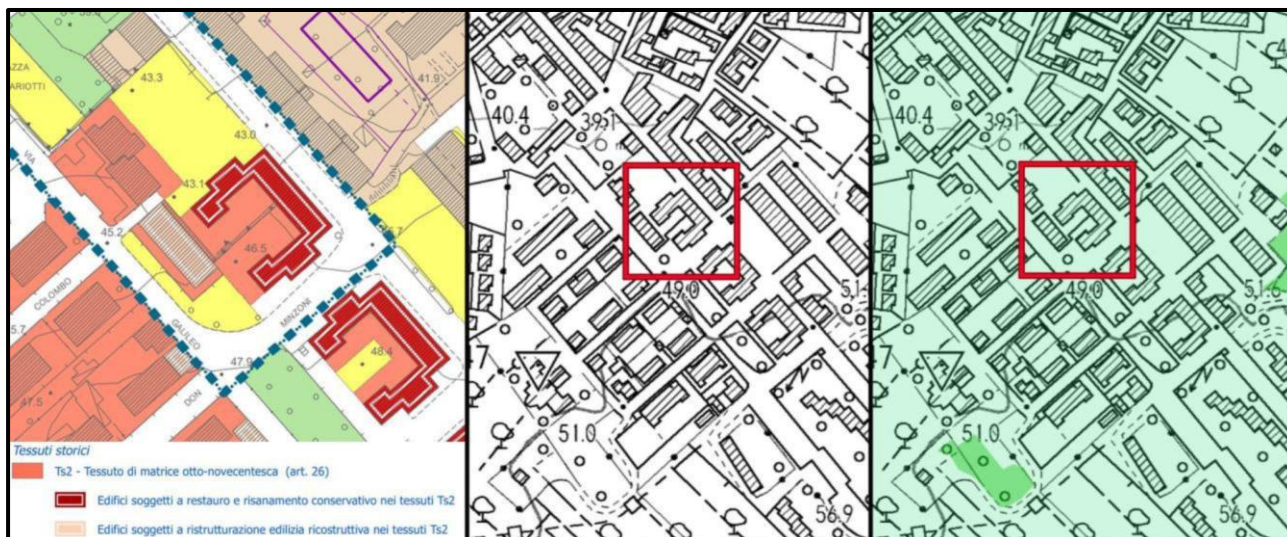
- Un immobile a destinazione residenziale, censito al NCEU di Gavorrano al Foglio n° 84, Particella n° 404, Sub. 44, cat. A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 69,72 €;



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

Il compendio, localizzato dal Piano Operativo del Comune di Gavorrano in un tessuto storico, e dunque assimilabile ad una “ZTO A” ai sensi del D.M. 1444/68 ; 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 Gavorrano), 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 – Piano Operativo Gavorrano e D.Lgs. 42/2004, artt. 136 e 142

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 09/04/2025 assieme all' Avv. Alessio Scheggi, professionista nominato per la custodia del bene, e al Geom. Michel Sassu, nominato CTU per la stima del compendio stesso.

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 dell'immobile.

In particolare è emerso che l'immobile oggetto della presente si sviluppa al piano secondo di un fabbricato popolare "a C" di tre livelli fuori terra (oltre livello seminterrato), ha accesso da un ballatoio comune, ed era libero al momento del sopralluogo.



Accesso all'immobile: ortofoto e vista complessiva del fabbricato da Sud-Ovest

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.

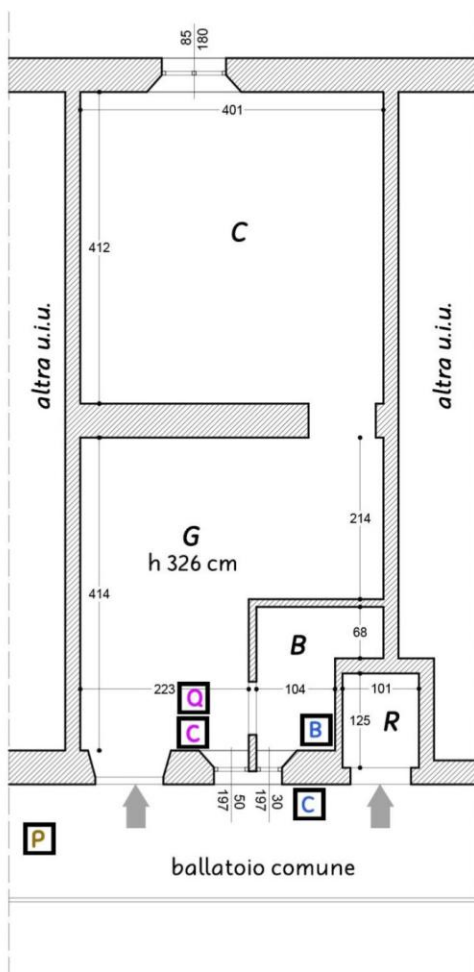
PLANIMETRIA IMMOBILE



scala 1:100

LEGENDA IMPIANTISTICA

- Q** Lett. a) Quadro Elettrico
- C** Lett. a) Contatore di fornitura
- C** Lett. d) Contatore di fornitura
- B** Lett. d) Boiler elettrico



Piano Secondo

	AMBIENTE	LIVELLO	CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.I.			
					richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfacimento
G	Zona giorno	Secondo	A/4	13,04 mq	1/8 S.N.	1,63 mq	0,99 mq	⊘
C	Camera	Secondo	A/4	16,52 mq	1/8 S.N.	2,07 mq	1,53 mq	⊘
B	Bagno	Secondo	A/4	2,41 mq	1/12 S.N.	0,20 mq	0,59 mq	✓
R	Ripostiglio	Secondo	A/4	1,26 mq	1/12 S.N.*	0,11 mq	0,40 mq **	✓



soddisfatto



non soddisfatto



da verificare

* Destinazione corretta= W.C.

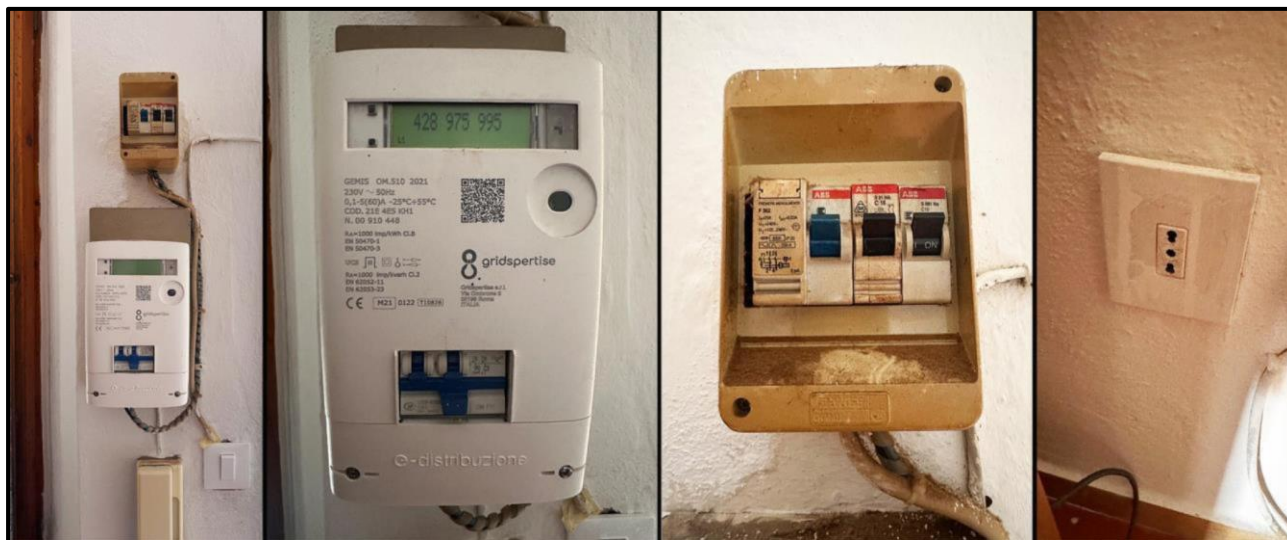
** Sopraluce di 0,80x0,50

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 abitativa . La fornitura di energia elettrica è ovviamente presente; il contatore è situato nei pressi dell'ingresso.

Trattasi di un contatore elettronico monofase Gemis, installato nel 2021, associato all'utenza 428-975-995.



Impianto elettrico: contatore e quadro elettrico

Sopra al contatore è presente un unico quadretto, così composto:

- 1x interruttore differenziale puro, ABB-F362, avente sensibilità pari a 0,03 Ampère
- 1x interruttore magnetotermico ABB-S91Na da 16 Ampère
- 1x interruttore magnetotermico ABB-S091Na 10 Ampère

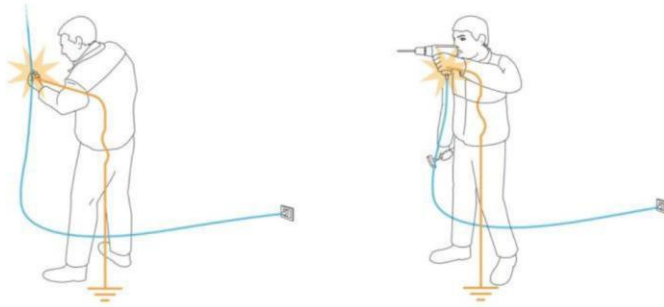
La presenza di cavi scoperti e non idoneamente sigillati farebbe pensare ad un impianto non a norma, e non sufficientemente sezionato in base alla norma CEI 64-08.

E' tuttavia presente all'interno del quadretto un interruttore differenziale, di adeguata sensibilità.

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 ($70 \div 500$ 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

Anche se all'interno dell'immobile non sono state rinvenute né prese tv, né tantomeno apparecchi televisivi, è possibile affermare che il fabbricato di cui fa parte sembra dotato di un impianto radio-televisivo, per la presenza di antenna condominiale visibile sulla copertura del fabbricato.

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, pur con destinazione abitativa, non è dotato di alcun impianto fisso di climatizzazione, né invernale, né estiva.

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

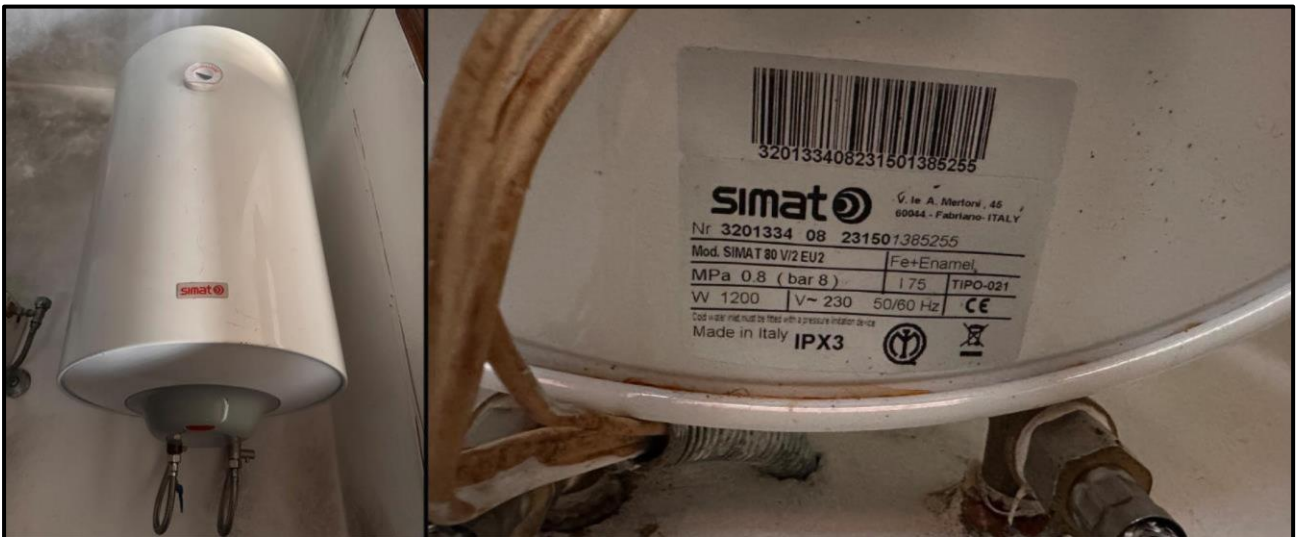
Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

L'immobile è ovviamente dotato di adduzione idrica; lungo il ballatoio comune è stato rinvenuto il contatore di fornitura, all'interno di un vano ricavato nella muratura esterna. Trattasi di un misuratore elettronico di ultima generazione, installato nel 2024, di marca Axioma.



Impianto idrico: adduzione

La produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico posto nel servizio igienico, di marca Simat, da 75 litri di capacità, e potenza nominale pari a 1,2 kW. Lo scarico delle acque reflue è convogliato nella fognatura idrica comunale.



Impianto idrico: boiler per ACS

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

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali

L'immobile, a destinazione abitativa, non è provvisto di alcuna adduzione di gas da rete. Eppure, lungo il ballatoio di accesso allo stesso sono ben visibili i vani contenenti i misuratori di fornitura di gas metano delle altre unità. E' quindi possibile dire che, complessivamente, il fabbricato è servito da rete di adduzione di gas metano.

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 oggetto della presente è posto al piano secondo, raggiungibile da una scala condominiale posta al civico 31. 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 la 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 interrato 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'Appendica A dello stesso:

- fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq
- edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione
- edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione
- edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici
- edifici adibiti a luogo di culto
- i ruderi
- i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio

In considerazione di quanto appena descritto, verrà redatto l'attestato per l'immobile oggetto della presente, che ha funzione abitativa.

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.

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 08/05/2025 con il software Epix Termolog 15 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:** *non presente*
- **Produzione ACS:** *boiler elettrico, PN 12 kW*
- **Raffrescamento:** *non presente*

Il software ha collocato l'immobile in classe E (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 163,59 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato proposto la posa in opera di coibentazione del solaio verso il sottotetto, mediante lana di roccia; tale intervento innalzerebbe la prestazione energetica, portando l'immobile in classe C, con un valore di 124,55 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 08/05/2025
- Certificato software Termolog

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



UBICAZIONE

Via Galileo galilei 31, Loc. Bagno di Gavorrano – Gavorrano (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Gavorrano, Foglio 84 – Particella 404 – Subalterno 44 _ Cat. A/4

PROPRIETA'

Pasqualina Scenna (c.f. SCNPQL68B42I838R) _ quota 1/1

TECNICO INCARICATO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 15

DATA RILASCIO

Certificato n° 13/2025, Rilascio in data 08/05/2025; Progressivo Siert n° 0000891152

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
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari
Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☒ Altro: Procedura esecutiva Tribunale

Dati identificativi



Comune: Gavorrano
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI 31
Piano: 2
Interno:
Coordinate GIS: 42.9367 N; 10.8894 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1950
Superficie utile riscaldata (m²): 32.95
Superficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 154.97
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Gavorrano (D948)	Sezione	Foglio	84	Particella	404
Subalterni	da 44 a 44	\ da a	\ da a	\ da a	a	

Servizi energetici presenti

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

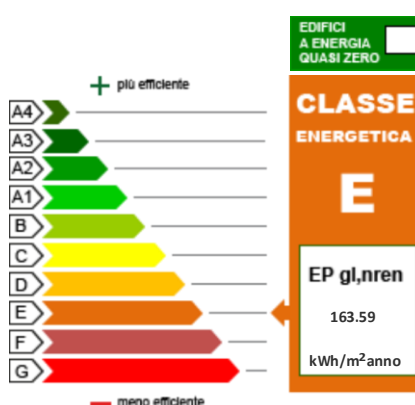
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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:

Se nuovi:

C(80.68)

Se esistenti:

()

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
☒ Energia elettrica da rete	819 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 163.59 kWh/m ² anno
☒ Gas naturale	382 Sm ³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 11.69 kWh/m ² anno
☐ Olio combustibile		
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		Emissioni di CO ₂ 34.46 kg/m ² anno
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		
☐ Eolico		
☐ Teleriscaldamento		
☐ Teleraffrescamento		
☐ Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Fabbricato - involucro opaco	NO	19.8	D (124.55 kWh/m ² anno)	D 124.55 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000891152

VALIDO FINO: 08/05/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	154.97	m ³
S - Superficie disperdente	73.27	m ²
Rapporto S/V	0.4728	
EP _{H,nd}	84.81	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0092	-
Y _{IE}	0.0472	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	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.74 η_h	0	115.1
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	2010		Energia elettrica	1.2	0.28 η_w	11.69	48.49
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000891152

VALIDO FINO: 08/05/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Consigliabile coibentazione solaio verso il sottotetto per raggiungere valori adeguati al conto termico

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 474;		
Grosseto ADAMELLO 77-79		
a_cg@hotmail.it		
3931738216		
Architettura e Ingegneria Edile		
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.		
APE redatta per procedura del Tribunale di Grosseto n° 110/2023; assente riscaldamento e raffrescamento, presente boiler elettrico per ACS.		
E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?		
SI		
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		
Al fine della redazione del presente attestato, è 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 462/2005 così come modificato dall'articolo 13 del D.L. 63/2013.		
Data di emissione 08/05/2025		Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

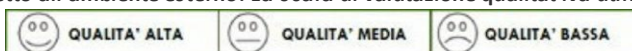
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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

PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EP_{gl}, 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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà 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 utilizzata osserva il seguente criterio:



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

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo 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, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ 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 quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:08/05/2025

Con la presente si attesta che il tecnico ha trasmesso telematicamente in data

08/05/2025 L'APE id: 0000891152 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23

octies L.R. 39/2005 n. 000277682

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

D948.0.84.404.44



20124 Milano – Italy
Via Scarlatti, 29
Tel. +39 02 2662651
Fax +39 02 26626550
cti@cti2000.it
www.cti2000.it

C.F. P.I.
11494010157

Ente Federato all'UNI
per l'unificazione nel
settore termotecnico

Fondato nel 1933
Sotto il Patrocinio del CNR

Riconosciuto dal MAP
con D.D. del 4.6.1999
Iscritto nel Registro
delle Persone Giuridiche
col n. 604



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, Nomina ausiliario,
Doc. identità tecnico incaricato

Michel Sassu
Geometra – Valutatore – Consulente

Grosseto, 18/04/2024

Esecuzione Immobiliare R.G. 110/2023

Istanza per avvalersi di Ausiliario

Al Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Cristina Nicolò

Il sottoscritto, Geometra Michel Sassu, in qualità di tecnico estimatore incaricato nella
Esecuzione indicata in epigrafe,

premesse che

il 05/03/2024 il sottoscritto Geometra Michel Sassu è stato nominato tecnico estimatore per la
suddetta esecuzione;

visto

- l'incarico di redigere la relazione di stima;
- l'obbligo di allegare la certificazione energetica;

chiede

di avvalersi di un ausiliario esperto nella redazione della certificazione energetica.

- Ausiliario Geometra Michel Sassu -



