
Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

ASTE TRIBUNALE DI GROSSETO
GIUDIZIARIE.it SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 30/2015

RELAZIONE IMPIANTI

GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Claudia FROSINI

Perizia a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci




ASTE
GIUDIZIARIE.it



La presente relazione è composta dalle seguenti sezioni:

1. Fabbricato rurale sito in Comune di Magliano in Toscana censito al NCEU al foglio 27 particella 363 subalterno 1;
2. Compendio immobiliare sito in Arcidosso via Roma n. 5 composta da appartamento identificato al NCEU al foglio 30 particella 464 e 557 subalterno 3 (A/2) e magazzino identificato al NCEU al foglio 30 particella 557 subalterno 2 (C/2);
3. Compendio immobiliare sito in Grosseto via Veronesi n. 6 composto da appartamento identificato al NCEU al foglio 87 particella 275 subalterno 9 (A/2) e autorimessa identificata al NCEU al foglio 87 particella 517 (C/6);
4. Immobiliare sito in Grosseto via Siria censito al NCEU al foglio 70 particella 469 subalterno 28;
5. Compendio immobiliare sito in Grosseto via Birmania n. 143 composto da appartamento identificato al NCEU al foglio 69 particella 214 subalterno 3 (A/3) e laboratorio artigianale, uffici e locali espositivi identificati al NCEU al foglio 69 particella 214 subalterno 2 (D/7)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

ASTE TRIBUNALE DI GROSSETO
GIUDIZIARIE.it SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 30/2015

1 - RELAZIONE IMPIANTI

*Fabbricato rurale sito in
Comune di Magliano in Toscana
NCEU al foglio 27 particella 363 subalterno 1*

GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Claudia FROSINI

Perizia a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci




ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI	3
Premessa	3
2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37	3
2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a).....	3
2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)	5
2.3 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 (art., comma 2 lettera c) 5	5
2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)	5
2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)	5
2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)	5
2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).....	5
3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009	6



0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva, previo giuramento, mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, dal G.d.E. Dr.ssa Claudia Frosini nel corso dell'udienza del 15/09/2017 in sostituzione del precedente perito.

Il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto quale l'esperto per:

"il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti".

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Riccardo Ginanneschi.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

Premessa

Il compendio immobiliare è costituito da un magazzino ad un piano realizzato come rimessa agricola ubicato nel comune di Magliano in Toscana zona Carlina e censito al NCEU al foglio 27 particella 363 subalterno 1.

L'edificio, dalle verifiche fatte sul posto e dalle dichiarazioni rilasciate dalla [REDACTED] presente al sopralluogo per l'esecutata, risulta non più allacciato sia per quanto riguarda la corrente elettrica che l'acqua potabile.

2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a)

La proprietà non ha saputo indicare il punto di consegna dell'Enel, ha precisato soltanto che questi era distante dal fabbricato; il sottoscritto ha percorso il perimetro dell'immobile e la strada di accesso ma non è riuscito ad individuare il punto di consegna probabilmente a causa della vegetazione presente che ne occultava la vista.

All'interno del locale principale, sulla parete di sinistra è installato un quadro elettrico trifase così composto:

- Interruttore differenziale magnetotermico con funzione anche di interruttore generale;
- Interruttore magnetotermico trifase a protezione delle linee a 380W;
- Differenziale monofase per linea prese (frigo);
- Differenziale monofase per linea luce;
- Tre magnetotermici monofase per luce + cucina.



Quadro elettrico principale

Accanto al quadro sono presenti tre prese trifase e tre prese monofase istallate su un pannello. Dal quadro elettrico partono tre linee eseguite con cavo a vista, due sono costituite da cavo elettrico a doppio isolamento ancorato alla muratura con chiodi, il terzo con un semplice cavo da "prolunga". All'interno dei locali interruttori e prese non da incasso, alimentate dai cavi sopra descritti, costituiscono l'impianto elettrico dell'immobile.



Prese in adiacenza contatore



Cavi "esterni" impianto



Prese e interruttori

Si precisa che le due porte carraie presenti sono servite da motori elettrici comandate da appositi interruttori; considerato che l'immobile è privo di energia elettrica non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento.



Motore saracinesca anteriore



Interruttore saracinesca anteriore



Motore saracinesca posteriore



Interruttore saracinesca posteriore



Essendo l'edificio stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 non era soggetto alla certificazione dell'impianto ed infatti di tali documenti non vi è traccia. Poiché oggi risulta scollegato dalla fornitura di energia elettrica si può affermare che questi non è utilizzato; se si dovesse richiedere un nuovo allacciamento è consigliato smantellare il presente impianto perché fatiscente e sostituirlo con uno nuovo realizzato da ditta specializzata che lo dovrà eseguire ai sensi del D.M. 37 del 2008.¹

2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)

Non presenti

2.3 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 (art., comma 2 lettera c)

L'immobile risulta dotato solo di un camino di tipo tradizionale posto nel locale identificato nelle planimetrie comunali come deposito prodotti.

2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)

Nell'edificio è presente solo un punto "acqua" nel locale identificato nelle planimetrie comunali come deposito prodotti, attualmente non vi è fornitura di acqua potabile. Per le stesse ragioni riportate per l'impianto elettrico non è stato possibile rinvenire il punto di alloggiamento del contatore di misura. In adiacenza al fabbricato principale in un vano di circa 1,50ml. x 1,10ml. è stato rinvenuto un wc tuttavia in detto locale non vi è approvvigionamento idrico inoltre non è stato rinvenuto impianto di smaltimento liquami.

2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)

Non presenti.

2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.

¹ Ai sensi dell'art. 5 comma 2 lettera c) del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 l'impianto elettrico è soggetto a progetto da redigere da tecnico abilitato se sussiste una delle seguenti condizioni:

- la potenza dello stesso è superiore a 6 kw,
- superficie totale dell'immobile è superiore a 200mq.

3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009

Per la tipologia di locali con destinazione magazzino senza la permanenza continuativa dell'uomo non è previsto l'obbligo della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



Grosseto, 16/07/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Luca Barbacci



Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

ASTE TRIBUNALE DI GROSSETO
GIUDIZIARIE.it SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 30/2015

2 - RELAZIONE IMPIANTI

**Compendio immobiliare sito in Arcidosso via Roma n. 5
NCEU al foglio 30 particella 464 e 557 subalterno 3 (A/2)
NCEU al foglio 30 particella 557 subalterno 2 (C/2)**

GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Claudia FROSINI

Perizia a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci




ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI.....	3
Premessa	3
2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37	3
2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a)	3
2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)	4
2.3 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 (art., comma 2 lettera c).....	5
2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art. 1, comma 2, lettera d).....	7
2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)	7
2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f).....	8
2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)	8
3, D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009.....	9



ALLEGATI:

- Allegato A: Attestazione di Prestazione Energetica (APE)



0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva, previo giuramento, mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, dal G.d.E. Dr.ssa Claudia Frosini nel corso dell'udienza del 15/09/2017 in sostituzione del precedente perito.

Il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto quale l'esperto per:

"il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti".

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Riccardo Ginanneschi.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

Premessa

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento collocato al piano primo di una palazzina ubicata in Arcidosso via Roma n. 5 e da un magazzino posto sotto l'appartamento con accesso dalla pubblica via Roma.

2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a)

Il punto di consegna Enel è collocato all'interno dell'appartamento nel locale soggiorno e più precisamente all'interno di un piccolo vano posto sulla parete interna di separazione con la cucina.

A fianco del contatore di misura è installato il campanello dell'impianto di chiamata. La proprietà non ha saputo indicare se nell'appartamento sono presenti quadri elettrici e da una ricerca effettuata non sono stati trovati, tuttavia non si può escludere che ve ne siano nascosti dai mobili di arredamento e quindi non visibili alla vista.



Contatore di misura e quadro elettrico principale

La presenza della linea di terra suggerisce che l'impianto sia stato caratterizzato da qualche manutenzione in epoca successiva alla sua realizzazione.

Le linee elettriche dell'appartamento sono sotto traccia, i "frutti" dell'impianto risalgono ad una quarantina di anni fa tuttavia, per quanto constatato sono funzionanti. Il locale magazzino posto al piano strada ha un impianto in parte sotto traccia ed in parte a vista; le parti a vista sono quelle aggiunte successivamente per elettrificare la saracinesca o illuminare il piccolo locale ripostiglio sul retro (contro terra).

Non è stata rinvenuta dichiarazione di conformità dell'impianto inoltre sia l'impianto dell'appartamento che soprattutto quello del magazzino risultano vetusti e necessitano di una manutenzione.

Si consiglia una completa revisione ed adeguamento dell'impianto così da metterlo a norma ed ottenere una nuova conformità.



Interruttore appartamento



Scatola di derivazione appartamento



Interruttore e prese appartamento



Preso elettrica magazzino



Scatola di derivazione magazzino



Interruttore e prese magazzino

2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)

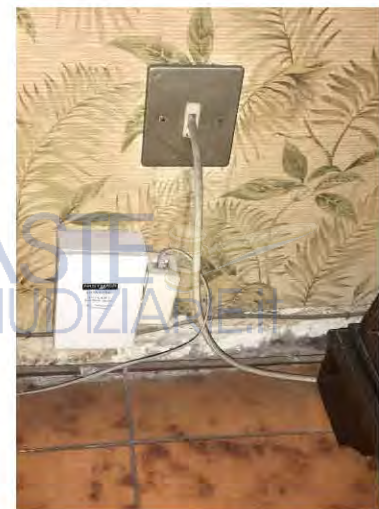
L'appartamento è dotato di antenna tv terrestre e di antenna satellitare. Non è stato possibile provare detti impianti.



Parabola satellitare



Telefono e vecchio impianto per connessione internet



Preso TV e preso telefonica/internet

L'appartamento è anche dotato di linea telefonica e di campanello di chiamata posto sulla pubblica via.



L'apertura della saracinesca del locale magazzino è servita da comando elettrico sia esterno, con chiave, che interno, a pulsante.



Saracinesca magazzino con comando elettrico esterno



Comando elettrico interno

Di detti impianti non è presente la dichiarazione di conformità.

2.3 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 (art., comma 2 lettera c)

L'impianto risulta essere stato installato molti anni fa, probabilmente la caldaia è stata sostituita ma non è possibile risalire a quando ciò è avvenuto; la proprietà non ha fornito né il libretto di centrale né la conformità dell'impianto rilasciata dall'installatore verosimilmente perché tale impianto è stato montato prima dell'entrata in vigore della Legge 49/90. Visto lo stato generale dello stesso si consiglia una verifica globale al fine di far redigere una nuova conformità dell'impianto e nuovo libretto di centrale conforme al D.M. 10 febbraio 2014.

La caldaia è alimentata a gasolio ed è installata all'interno dell'appartamento in un locale ripostiglio appositamente riservato; la caldaia è abbinata ad un bruciatore sulla cui targhetta sono riportati i seguenti dati:

- Marca Riello modello Gulliver RGO.3 cod. 3735900
- Matricola 011056070530
- la potenza 21,3 – 38 kW



Targhetta bruciatore

La caldaia è marchiata Kristal, la potenza nominale della stessa non è determinabile, considerato la dimensione della macchina, il luogo d'installazione ed il tipo di bruciatore montato è verosimilmente ipotizzabile una potenza inferiore al 35kW¹. L'alimentazione è assicurata da un piccolo serbatoio da circa 50 litri posto a lato della caldaia stessa. Lo scarico avviene tramite un tubo anellato che collega la caldaia alla canna fumaria posta nella muratura.

¹ Secondo la normativa vigente le caldaie con potenza inferiore a 35kW non sono soggette a particolari prescrizioni, al contrario a seconda della potenzialità crescente del generatore l'impianto è soggetto a specifici adempimenti.

In sintesi si anno le seguenti 5 classi:

inferiore a 35kW; da 35 a 116kW; da 116 a 350kW; da 350kW a 1162kW; oltre 1162kW.



Locale caldaia



Canna fumaria e vaso di espansione



Serbatoio gasolio



Collettore complanare



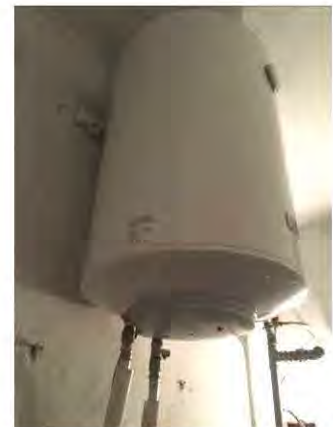
Collettori



radiatore



Termostato



Boiler elettrico/accumulo

Nel locale caldaia si trovano un collettore complanare, saracinesche e valvole per impostare il ciclo invernale e quello estivo, le pompe di circolazione dell'impianto di riscaldamento e quella dell'acqua calda sanitaria ed un boiler per l'acqua calda che funziona in elettrico in regime estivo mentre in invernale viene utilizzato come accumulo per l'acqua calda sanitaria prodotto dalla caldaia. Completano l'impianto i comandi elettrici ed interruttore magnetotermico utilizzato anche come interruttore

Nel locale soggiorno, nei pressi dell'ingresso, si trova anche un collettore di distribuzione con tre attacchi da un lato e quattro dall'altro che fa pensare che due radiatori abbiano una tubazione in comune.

Si fa presente che il locale dove è installata la caldaia a gasolio è privo di areazione e pertanto è da considerarsi non a norma.



2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)

L'appartamento ed il magazzino sono allacciati all'acquedotto comunale con un unico contatore posto nel locale magazzino in un apposita nicchia ricavata nella muratura esterna. In questo momento detto contatore è sigillato e quindi l'utenza non è attiva. Da quanto si è potuto accertare non è presente un autoclave.

L'appartamento è dotato di due bagni completi, di un lavello nella cucina più un lavatoio esterno; tutti, da quanto si è potuto accertare, risultano allacciati alla pubblica fognatura. Al contrario in uno dei locali del magazzino sono presenti un lavabo ed un wc che risultano rispettivamente smontati e semplicemente appoggiati a terra.²

Di detto impianto non è stata rintracciata la conformità (e stato realizzato, sicuramente, prima dell'entrata in vigore della Legge 46/90).

2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)

I fornelli della cucina sono serviti da una bombola a GPL posizionata sotto il fornello stesso. Non esistono altri impianti a gas.

Non sono presenti ventilazioni per la presenza di fiamme libere all'interno dei locali abitabili. Si consiglia la realizzazione degli stessi ossia la messa in opera di due fori nella parete della cucina aventi diametro proporzionale alla potenza dei fuochi posizionati uno in alto e l'altro in basso a distanza di cm 25 rispettivamente dal soffitto e dal pavimento come prescritto dalla norma UNI CIG 712



Bombola GPL



camino

Nel soggiorno è presente un camino a legna, l'evacuazione dei fumi è garantita da una canna fumaria incassata nella muratura che convogli i fumi della combustione sopra la copertura dell'edificio

² Si può supporre che siano stati acquistati per realizzarvi un locale wc, da quello che si può vedere senza demolire il pavimento non sono presenti tubazioni, ne disarcio che di altro genere tuttavia ciò non esclude che si trovino occultate dal pavimento e dall'intonaco del locale.

2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.



2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.



3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo DOCET versione 3.18.04.50 inviata al sistema APACI della Regione Toscana il giorno 03/08/2018:

- Attestazione di Prestazione Energetica

Si precisa i materiali ed i coefficienti di isolamento con cui l'involucro edilizio è stato realizzato sono stati ricavati dall'osservazione del manufatto..

Grosseto, 03/08/2018.



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Luca Barbacci





Allegato A

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018_08_02-01144180534-11

VALIDO FINO AL:

31/12/2019



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro: _____

Dati identificativi

Regione: Toscana
 Comune: Arcidosso
 Indirizzo: via Roma Civ. 5
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat. 42,870530 Long. 11,540798

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1982
 Superficie utile riscaldata (m²): 103
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 391
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale		Arcidosso				Sezione		Foglio		30		Particella		557	
Subalterni	da	2	a	2	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni															

Servizi energetici presenti

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

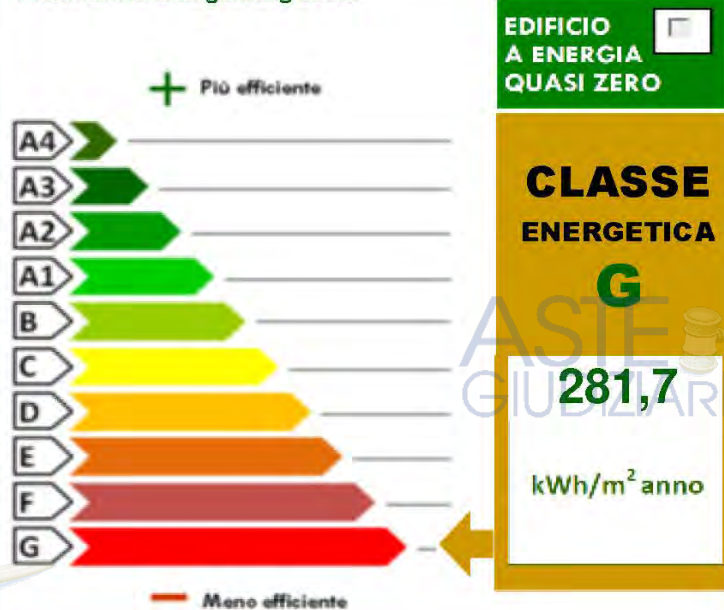
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:



Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018_08_02-01144180534-11

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



PRESTAZIONE ENERGETICA 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 un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	626	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>281,7</u>
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	2180	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>2,9</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>73,4</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

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
R _{EN1}		NO			A1 73,0 kWh/m ² anno
R _{EN2}		NO			
R _{EN3}	Caldaia a biomassa	NO	5,2	A1 - EP _{gl,nren} = 73	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018-08_02-01144180534-11

VALIDO FINO AL 31/12/2019



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	391	m ³
S - Superficie disperdente	248	m ²
Rapporto S/V	0,63	
EP _{H,nd}	151,8	kWh/m ² anno
A _{bol,est} /A _{sup utile}	0,025	-
Y _{IE}	0,14	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				Gasolio		0,62	η _H	0,9	245,2
Climatizzazione estiva							η _C		
Prod. Acqua calda sanitaria				Gasolio		0,43	η _W	2,0	36,4
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili							η _{FV}		
							η _{ST}		
Ventilazione meccanica									
Illuminazione									
Trasporto di persone o cose									





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018_08_02-01144180534-11

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



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.

Empty box for additional information, with watermark 'ASTE GIUDIZIARIE.IT' and 'ASTE' logo.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Luca Barbacci	Architetto
Indirizzo	via Lago di Varano n. 55/d Grosseto	
E-mail	l.barbacci@archiworld.it	
Telefono	564414980	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Architetti della provincia di Grosseto / 274	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive	Validità APE: fino al 31/12/2019 in base all'art. 6 comma2 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 (in assenza di controllo di efficienza l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza nonrispettata per le predette operazioni di controllo e di efficienza energetica).	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
---	--	-----------------------------

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?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Il presente attestato è 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 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione 02/08/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018_08_02-01144180534-11

VALIDO FINO AL 31/12/2019



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 è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò 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 è 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 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 è 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.

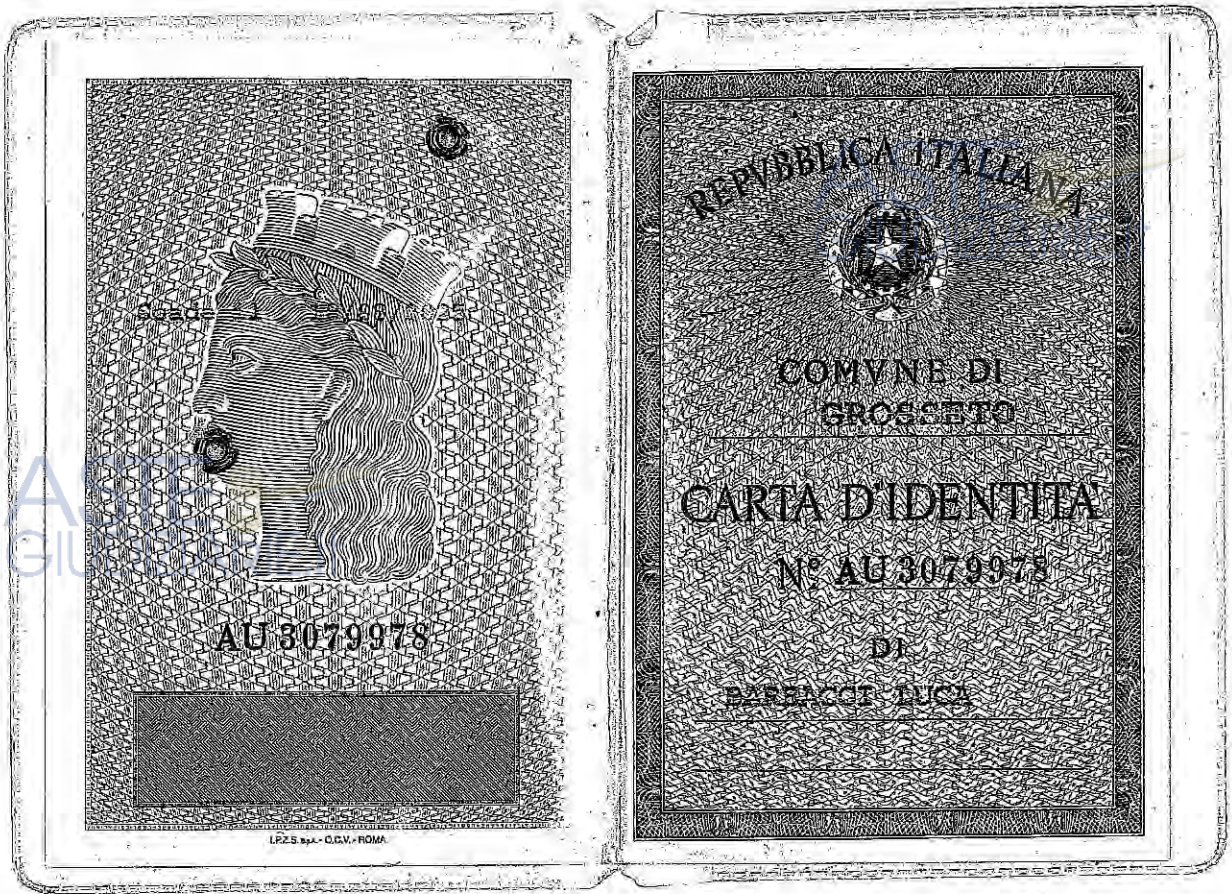
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE 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.



Cognome	BARBACCI
Nome	LUCA
nato il	18 Agosto 1968
(atto n°	511 AI S. A
a	SIENA (SI)
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	GROSSETO
Via	BRACCANTI STR. PROV. 152 ARELLIA ECCHIA 311
Stato civile	Coniugato
Professione	LIE PROFESSION
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	175 cm
Capelli	BRIZZOLATI
Occhi	castani
Segni particolari	

Firma del titolare	<i>[Firma]</i>
GROSSETO	30/12/2014
Impronta del dito indice sinistro	<i>[Impronta]</i>
Impronta del dito indice sinistro	SERGIO MONTINI

ASTE GIUDIZIARIE.it

Ricevuta di avvenuta protocollazione della comunicazione inviata da Luca Barbacci

1. *Dati*

Destinatario Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta
Oggetto invio APE NCEU comune di Arcidosso fg. 30 p.lla 557 sub. 2
Data invio 03/08/2018 ore 19:09
Data di protocollazione 06/08/2018
Numero di protocollo 0386698

2. *Contenuto della comunicazione*

Documento primario DocumentoPrimario.pdf
[impronta file 78a339e8d247f171005b121fe4f18076]

3. *Informazioni sulla trasmissione*

Inviata 03/08/2018 ore 19:09
Accettata 03/08/2018 ore 19:10
Consegnata 03/08/2018 ore 19:10

Tale ricevuta è un riepilogo sintetico dei dati della comunicazione inviata da Luca Barbacci tramite il Portale Apaci.



Regione Toscana



Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

ASTE TRIBUNALE DI GROSSETO
GIUDIZIARIE.it SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 30/2015

3 - RELAZIONE IMPIANTI

Compendio immobiliare sito in Grosseto via Veronesi n. 6
NCEU al foglio 87 particella 275 subalterno 9 (A/2)
NCEU al foglio 87 particella 517 (C/6)

GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Claudia FROSINI

Perizia a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci




ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI	3
Premessa	3
2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37	3
2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a).....	3
2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)	5
2.3 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 (art., comma 2 lettera c) 5	5
2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)	7
2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)	7
2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)	8
2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).....	8
3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009	9



ALLEGATI:

- Allegato A: Attestazione di Prestazione Energetica (APE)



0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva, previo giuramento, mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, dal G.d.E. Dr.ssa Claudia Frosini nel corso dell'udienza del 15/09/2017 in sostituzione del precedente perito.

Il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto quale l'esperto per:

"il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti".

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Riccardo Ginanneschi.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

Premessa

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento collocato in una palazzina ubicata in Grosseto via Veronesi n. 6 e da un garage posto nella corte in prossimità del confine.

2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a)

Il punto di consegna Enel è collocato all'interno dell'appartamento nel locale cucina e più precisamente all'interno di un piccolo vano posto sulla parete esterna chiuso da uno sportello in legno.

Sopra il contatore di misura è installato un quadro elettrico generale composto da un interruttore differenziale magnetotermico e 6 interruttori magnetotermici; non vi sono targhette identificative delle singole linee elettriche ma soltanto dei numeri progressivi da 1 a 7.

Da tale quadro, sottotraccia, si dipartano sei linee elettriche. Come si evince dalla foto non sembra essere presente la linea di terra.

L'edificio è stato realizzato ed ultimato prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 ed infatti non esiste conformità impianti.

Si consiglia una completa revisione ed adeguamento dell'impianto così da metterlo a norma ed ottenere una nuova conformità.



Contatore di misura e quadro elettrico principale

All'interno dell'appartamento si trova anche un piccolo quadro elettrico posto a controllo della caldaia murale composto da un interruttore e da un interruttore magnetotermico.



Quadro caldaia



Impianto terrazzo chiuso

L'impianto risulta essere stato sicuramente oggetto di alcune modifiche e revisione nel corso degli anni infatti i frutti e le placche sono di tipo ed epoca diversa; nel soggiorno ed ingresso appartengono ad un modello di circa 15/20 anni fa mentre negli altri locali si trovano sia placche risalenti agli anni '80 che antecedenti.



Interruttori recenti



Interruttori più datati



Impianto autorimessa in corrugato

Una parte dell'impianto posto nella terrazza "chiusa" è realizzato con canaletta in tubo di PVC ed interruttori e frutti non da incasso.

Infine nell'autorimessa l'impianto risulta realizzato in corrugato posto a vista.

Per quanto riguarda la parte condominiale la proprietà non ha saputo dare alcuna notizia¹.

¹ Verosimilmente vi è un contatore condominiale per la luce scale e citofono, ma non è stato possibile individuarlo.



2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)

L'appartamento risulta dotato di antenna tv terrestre condominiale con prese collocate nel soggiorno, nella cucina e nella camera principale; è presente anche un'antenna satellitare posta nel terrazzo prospiciente via Veronesi. Non è stato possibile provare detti impianti.



Parabola satellitare



campanello



citofono

L'appartamento è anche dotato di linea telefonica e di campanello di chiamata con citofono.

L'apertura della saracinesca del locale autorimessa è servita da comando elettrico sia esterno, con chiave, che interno, a pulsante.



Saracinesca autorimessa con comando elettrico esterno



Comando elettrico interno

Di detti impianti non è presente la dichiarazione di conformità.

2.3 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 (art., comma 2 lettera c)

Non è stato possibile rinvenire né il libretto di centrale né la conformità impianti rilasciata dall'installatore pertanto si prescrive una verifica globale al fine di far redigere una nuova conformità dell'impianto; successivamente sarà necessario compilare nuovo libretto di centrale conforme al D.M. 10 febbraio 2014.

La caldaia installata è una Vaillant modello turboBlock plus, detta caldaia è collocata all'interno del vano ripostiglio ricavato chiudendo il terrazzo della cucina; i dati reperibili presso la ditta produttrice sono i seguenti: potenza termica nominale (Qn) pari a 26,7 kW; potenza termica nominale (Pn) 24,0 kW; rendimento termico utile 93,3%, rendimento



Caldaia



Collettore complanare



Termostato



Radiatore in alluminio

termico utile al 30% del carico nominale 90,4%.

L'impianto risulta essere costituito da radiatori in alluminio serviti da caldaia singola alimentata da metano a tiraggio forzato e camera stagna della marca e modello sopra menzionati utilizzata per riscaldamento ambiente e produzione acqua calda sanitaria; la caldaia è installata all'interno nel loca-

le sopra descritto ed è dotata di una canna fumaria.

Nell'appartamento è presente un termostato di zona, per la gestione dell'impianto di riscaldamento.

Sotto la caldaia è posizionato un collettore complanare che distribuisce tramite tubazioni in rame ai singoli radiatori; quest'ultimi sono privi di valvole termostatiche.

L'appartamento è dotato anche di due pompe di calore tipo monosplit marchiate Starway modello Domus²; le macchine le macchine esterne sono collocate sulla terrazza fronte via Veronesi.

Soltanto una delle due ha ancora la targhetta leggibile ed ha potenza pari a 1200W in ciclo estivo e 1050W in quello invernale; l'altra macchina dovrebbe avere caratteristiche molto simili o di poco inferiori. Le unità interne sono posizionate una nel soggiorno e l'altra nella cucina.



Unità esterne



Unità esterne

² Così sono marchiate le unità esterne.



Unità interna soggiorno



Unità interna cucina

La proprietà non ha fornito, per entrambe le macchine, né la conformità né il libretto di uso e manutenzione.

2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)

La proprietà non ha fornito spiegazioni sull'impianto esistente. Da quanto si è potuto desumere l'impianto risulta scollegato dall'acquedotto comunale infatti nell'apposito vano presente sul pianerottolo sono stati posti sigilli dall'ente erogatore del servizio ed il contatore di misura risulta rimosso.

L'appartamento risulta regolarmente allacciata alla fognatura pubblica.

Di detti impianti non sono state rintracciate le conformità.



Vano contatore acquedotto



Vano contatore magazzino privo di contatore di misura

2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)

La caldaia è alimentata a gas metano proveniente dalla rete cittadina, sul terrazzo della cucina chiuso a vetri è presente contatore posizionato dentro un armadio in acciaio; il gas ad uso cucina è fornito mediante la stessa utenza.





Vano contatore



Contatore di misura gas metano

Non sono presenti ventilazioni per la presenza di fiamme libere all'interno dei locali abitabili. Si consiglia la realizzazione degli stessi ossia la messa in opera di due fori nella parete della cucina aventi diametro proporzionale alla potenza dei fuochi posizionati uno in alto e l'altro in basso a distanza di cm 25 rispettivamente dal soffitto e dal pavimento il tutto come prescritto dalla norma UNI CIG 7129.

2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.



3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo DOCET versione 3.18.04.50 inviata al sistema APACI della Regione Toscana il giorno 06/08/2018:

- Attestazione di Prestazione Energetica di appartamento - censito NCEU comune di Grosseto 87 p.lla 275 sub. 9.

Si precisa i materiali ed i coefficienti di isolamento con cui l'involucro edilizio è stato realizzato sono stati ricavati dall'osservazione del manufatto..



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Luca Barbacci





Allegato A

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018_08_06-01144180534-12

VALIDO FINO AL:

31/12/2019



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 6

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro: _____

Dati identificativi

Regione: Toscana
 Comune: Grosseto
 Indirizzo: via Veronesi Civ. 6
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat. 42,757527 Long. 11,107958

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1958
 Superficie utile riscaldata (m²): 101
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 397
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Grosseto				Sezione					Foglio	87	Particella	275
Subalterni	da	9	a	9	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

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

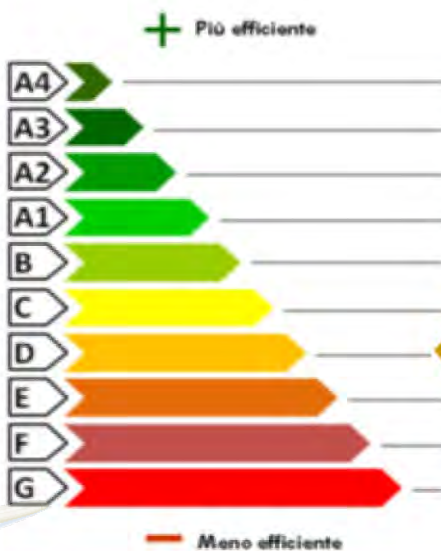
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

D

77,1

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B
46,6

Se esistenti:

D
77,1



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018_08_06-01144180534-12

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



PRESTAZIONE ENERGETICA 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 un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	430	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>77,1</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	700	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>2,0</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>15,7</u>
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

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
R _{EN1}		NO			D 73,1 kWh/m ² anno
R _{EN2}		NO			
R _{EN3}		NO	39,7	D - EP _{gl,nren} = 73,1	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018-08_06-01144180534-12

VALIDO FINO AL 31/12/2019



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	397	m ³
S - Superficie disperdente	109	m ²
Rapporto S/V	0,27	
EP _{H,nd}	32,2	kWh/m ² anno
A _{bol,est} /A _{sup utile}	0,045	-
Y _{IE}	0,14	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	-	-	-	Gas naturale	-	0,69	η _H	0,2	46,7
							η _C		
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η _C	-	-
							η _{ST}		
Prod. Acqua calda sanitaria	-	-	-	Gas naturale	-	0,46	η _W	1,8	30,4
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	η _{HW}	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-	η _{FV}	-	-
							η _{ST}		
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-		





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018_08_06-01144180534-12

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



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.

Sono state eseguite numerose prove per migliorare la prestazione dell'edificio ma tutte si sono rilevate avere un tempo di ritorno troppo alto rispetto all'investimento iniziale (>10anni)



SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Luca Barbacci	Architetto
Indirizzo	via Lago di Varano n. 55/d Grosseto	
E-mail	l.barbacci@archiworld.it	
Telefono	564414980	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	Architetti della provincia di Grosseto / 274	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.	
Informazioni aggiuntive	Validità APE: fino al 31/12/2019 in base all'art. 6 comma2 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 (in assenza di controllo di efficienza l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza nonrispettata per le predette operazioni di controllo e di efficienza energetica).	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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



Si



No

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



No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?



Si



No

Il presente attestato è 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 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione 06/08/2018

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



Pag. 4





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2018_08_06-01144180534-12

VALIDO FINO AL 31/12/2019



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 è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò 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 è 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 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 è 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.

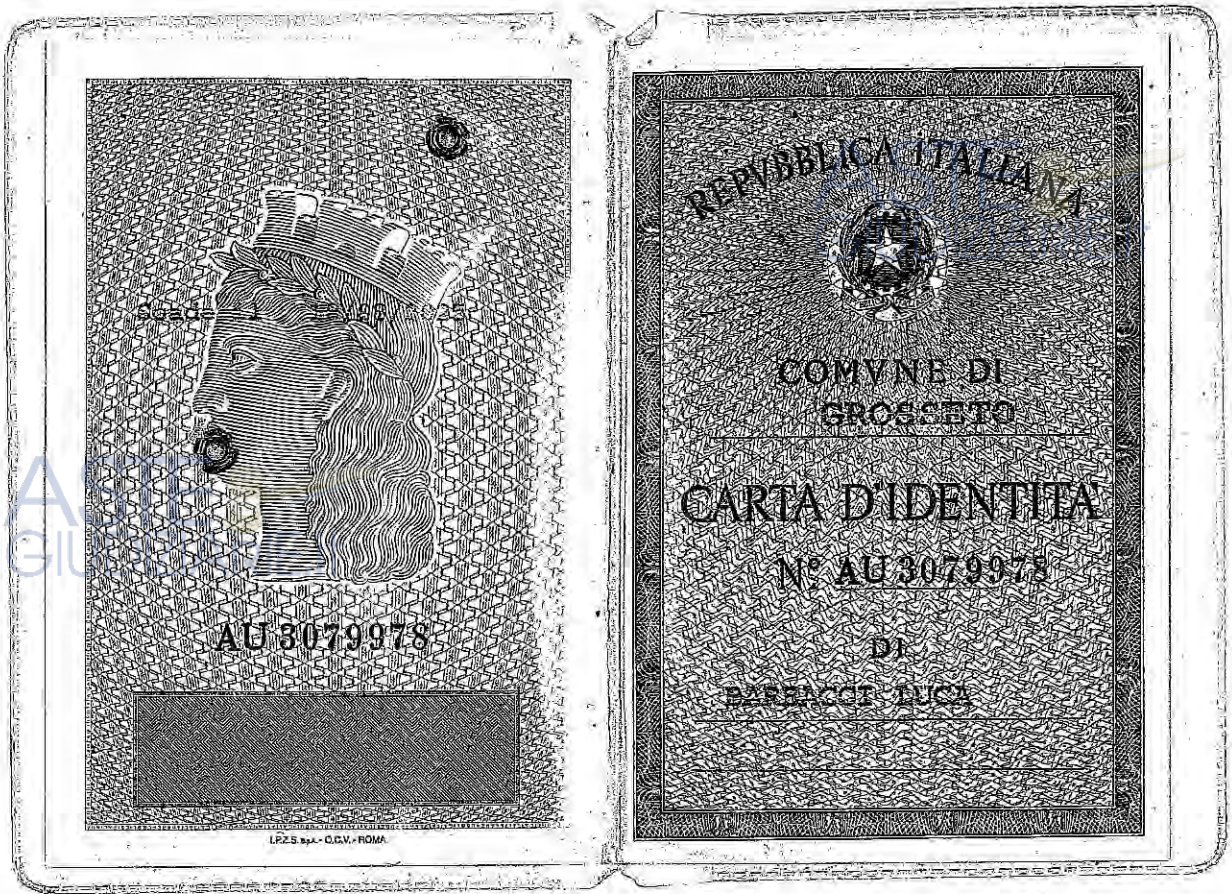
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE 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.



Cognome	BARBACCI
Nome	LUCA
nato il	18 Agosto 1968
(atto n°	511 AI S.A)
a	SIENA (SI)
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	GROSSETO
Via	BRACCANTI STR. PROV. 152 ARELLIA ECCHIA 311
Stato civile	Coniugato
Professione	LIE PROFESSION
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	175 cm
Capelli	BRIZZOLATI
Occhi	castani
Segni particolari	

Firma del titolare	<i>[Firma]</i>
GROSSETO	30/12/2014
Impronta del dito indice sinistro	SERGIO MONTINI

d'ordine del Sindaco
SINDACO

Ricevuta di avvenuta protocollazione della comunicazione inviata da Luca Barbacci

1. *Dati*

Destinatario Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta
Oggetto Invio APE NCEU comune di Grosseto fg. 87 p.IIa 275 sub 9
Data invio 06/08/2018 ore 17:47
Data di protocollazione 07/08/2018
Numero di protocollo 0388303

2. *Contenuto della comunicazione*

Documento primario DocumentoPrimario.pdf
[impronta file 0a1323dcc5f3981e1388c28662dcb4d9]

3. *Informazioni sulla trasmissione*

Inviata 06/08/2018 ore 17:47
Accettata 06/08/2018 ore 17:48
Consegnata 06/08/2018 ore 17:49

Tale ricevuta è un riepilogo sintetico dei dati della comunicazione inviata da Luca Barbacci tramite il Portale Apaci.



Regione Toscana



Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

ASTE TRIBUNALE DI GROSSETO
GIUDIZIARIE.it SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 30/2015

4 - RELAZIONE IMPIANTI

*Compendio immobiliare sito in Grosseto via Siria
NCEU al foglio 70 particella 469 subalterno 28*

GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Claudia FROSINI

Perizia a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci




ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI	3
Premessa	3
2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37	3
2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a).....	3
2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)	4
2.3 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 (art., comma 2 lettera c) 5	5
2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)	6
2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)	7
2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)	7
2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).....	7
3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009	8



Allegati:

- Allegato A: Attestazione di Prestazione Energetica (APE)



0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva, previo giuramento, mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, dal G.d.E. Dr.ssa Claudia Frosini nel corso dell'udienza del 15/09/2017 in sostituzione del precedente perito.

Il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto quale l'esperto per:

"il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti".

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Riccardo Ginanneschi.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

Premessa

Il compendio immobiliare è costituito da una porzione di un fabbricato posto nella zona artigianale di Grosseto e più precisamente in via Siria; è formato da un'unica unità immobiliare censita in partita provvisoria (in costruzione) posta su quattro piani:

- piano interrato (magazzino);
- piano terra ingresso – scale;
- piano primo uffici;
- piano sottotetto deposito occasionale uffici.

Detti locali si presentano allo stato grezzo, con impianti da ultimare. Osservando quanto realizzato appare evidente che il piano primo è stato predisposto per essere diviso in due unità immobiliari (sono presenti anche due cucine).

2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

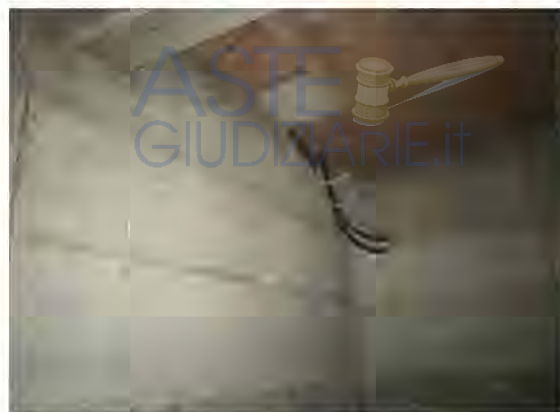
2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a)

I locali oggetto di perizia presentano l'impianto ancora in costruzione.

Le stanze del piano primo e sottotetto hanno: le linee elettriche complete di fili ma i quadri risultano incompleti mancando tutti gli elementi funzionali che li compongono, i punti di utilizzazione sono privi dei frutti, dei castelletti e ovviamente delle placche di finitura.

Le scale si presentano ad uno stadio meno completo mancando completamente fili elettrici dell'impianto.

Il locale interrato risulta completamente privo d'impianto, si possono scorgere soltanto due punti nel solaio da cui sporgono tubazioni in corrugato provenienti dal piano superiore.



Locali interrati



Quadro elettrico (solo scatola e fili)



Scatole elettriche



Punto luce



Deposito occasionale sottotetto



Scale comuni ai due appartamenti



Scatole elettriche prive di fili nella parte condominiale - piano primo



Scatole elettriche prive di fili nella parte condominiale - piano terra

2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)

I locali dei piani superiori sono serviti da un impianto televisivo centralizzato; le antenne tv sono distribuite da un partitore che permette di portare il cavo antenna nelle singole stanze.





Scatola con partitore tv con adiacente scatola di derivazione elettrica



Scatola con partitore tv con adiacente scatola di derivazione elettrica

2.3 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 (art., comma 2 lettera c)

I locali del piano superiore, come già detto sono stati predisposti per essere frazionati in due infatti sono presenti due allacci per altrettante caldaie a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento alloggiato nel terrazzo del piano sottotetto. Attualmente l'impianto non è stato ultimato, risultano montate le sole tubazioni sottotraccia ed i collettori complanari di distribuzione completi di valvole; i radiatori, i termostati, le caldaie nonché gli accessori minori quali valvole detentriche e valvole termostatiche non sono presenti come si evince chiaramente dalle foto.



Allacci per caldaia murale



Collettore complanare





Tubazioni per radiatore



Tubazioni per radiatore: bagno dep. occasionale

2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)

Anche l'impianto idrico risulta completato soltanto in parte; risultano montate le tubazioni (acqua calda, acqua fredda e scarichi), i piatti doccia, i miscelatori delle docce e le cassette di scarico ma risulta privo dei sanitari e degli accessori, quali rubinetterie, saracinesche ecc.. inoltre non risulta allacciato all'acquedotto pubblico.



Cucina



Bagno piano primo



Bagno deposito occasionale piano sottotetto



"Pilozzo" terrazzo



2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)

L'impianto di distribuzione del gas è del tipo sottotraccia realizzato in tubo di rame inguainato in corrugato in PVC di colore giallo a protezione e individuazione dello stesso. Per normativa dette tubazioni devono correre parallele agli spigoli delle stanze entro e non oltre una distanza di 20cm., essendo le tubazioni sottotraccia ed i muri intonacati non è possibile verificare questa condizione; sono visibili solo i punti in cui l'impianto sottotraccia prende avvio nelle due terrazze del piano primo ed i punti di consegna interni delle due predisposizioni per angolo cottura. Verosimilmente i due punti di partenza dell'impianto sotto traccia sono stati previsti alimentati da due linee distinte realizzate con tubazione in acciaio zincato da esterno che alimenteranno rispettivamente, con una opportuna derivazione, anche le due caldaie poste nelle due terrazze.



Punto di partenza impianto sottotraccia



Tubazione gas cucina

I due locali con angolo cottura risultano muniti di due fori circolari da 100mm di diametro ciascuno per la ventilazione/aerazione dei locali. Una volta installato il piano cottura deve essere verificato il rispetto della norma UNI-CIG 7129/08.

2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.



3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo TFM 10 versione 10.0.03d (CTI n. 74) inviata al sistema APACI della Regione Toscana il giorno 07/08/2018:

- Attestazione di Prestazione Energetica di uffici censiti al NCEU del comun di Grosseto al fg.70 p.Ila 469 sub. 28 (in costruzione)

Si precisa i materiali ed i coefficienti di isolamento con cui l'involucro edilizio è stato realizzato sono stati ricavati dall'osservazione del manufatto e dal calcolo delle dispersioni depositato in comune con la pratica edilizia originale.

Grosseto, 07/08/2018. 

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Luca Barbacci













Allegato A

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 07/08/2028



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_07-01144180534-13

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1	<input checked="" type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	---	---

Dati identificativi

FOTO EDIFICIO	Regione:	TOSCANA	Zona climatica:	D
	Comune:	GROSSETO	Anno di costruzione:	2003
	Indirizzo:	Via Siria	Superficie utile riscaldata [m²]:	154.37
	Piano:	1-sottotetto	Superficie utile raffrescata [m²]:	0.00
	Interno:		Volume lordo riscaldato [m³]:	524.64
	Coordinate GIS:	42.785217 - 11.104172	Volume lordo raffrescato [m³]:	0.00

Comune catastale	Grosseto				Sezione	Foglio	70	Particella	469
Subalterni	da	28	a	28	\ da	a	\ da	a	\
Altri subalterni									

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E 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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			Prestazione energetica globale <p>+ Più efficiente</p> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA D</p> <p>EP_{gl,nren} 499.4 kWh/m²anno</p> <p>- Meno efficiente</p>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione Se nuovi: B (293.37) Se esistenti: ()
INVERNO	ESTATE					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 07/08/2028



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_07-01144180534-13

PRESTAZIONE ENERGETICA 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 un uso standard.



Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard [unità di misura]	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	18061 [kWh]	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren [kWh/m²anno] 499.43
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	4157 [Nm³]	
<input type="checkbox"/>	GPL	0 [kg]	
<input type="checkbox"/>	Carbone	0 [kg]	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	0 [kg]	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren [kWh/m²anno] 54.99
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide	0 [kg]	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide	0 [l]	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose	0 [Nm³]	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	0 [kWh]	Emissioni di CO ₂ [kg/m²anno] 108.92
<input type="checkbox"/>	Solare termico	0 [kWh]	
<input type="checkbox"/>	Eolico	0 [kWh]	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	0 [kWh]	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	0 [kWh]	
<input type="checkbox"/>	Altro	0 [kWh]	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima del risultato conseguibile, 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 EPgl,nren [kWh/m²anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN6}	Caldaia a biomassa	NO	5.00	(C) 351.10	C 351.10 [kWh/m²anno]





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 07/08/2028



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_07-01144180534-13

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V : volume riscaldato	524.64	m ³
S : superficie disperdente	327.11	m ²
Rapporto S/V	0.6235	-
EP _{H,nd}	196.50	kWh/m ² anno
Rapporto A _{sol,est} /A _{sup,utile}	1.3983	-
Y _E	0.2444	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 [kWh/m ² anno]	EPnren [kWh/m ² anno]
Climatizzazione invernale	1. SIMULATO IN QUANTO ASSENTE			Gas		0.73	η _H	0.00	267.69
Climatizzazione estiva	1. SIMULATO IN QUANTO ASSENTE			Gas			η _C		
Produzione acqua calda sanitaria	1. SIMULATO IN QUANTO ASSENTE			Gas		0.57	η _W	0.00	3.60
Impianti combinati						-	-		
Produzione da fonti rinnovabili						-	-		
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	1.	2000		Energia elettrica	9.01	-	-	54.99	228.14
Trasporto di persone o cose						-	-	0.00	0.00



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 07/08/2028



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_07-01144180534-13

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

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismi/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Luca Barbacci
Indirizzo	via Lago di Varano, 55/d Grosseto
E-mail	l.barbacci@archiworld.it
Telefono	0564414980
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Architetti P.P.C. della Provincia di Grosseto / 274
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate all'Art. 3 del DPR n.75 del 16 aprile 2013
Informazioni aggiuntive	L'unità immobiliare oggetto del presente APE risulta ancora in costruzione ed allo stato "di grezzo"

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

Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

NO

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

Data di emissione 07/08/2018

Firma e timbro del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 07/08/2028



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_07-01144180534-13

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 confort 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 descritto nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nb}): il bisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è 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 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. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è 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.

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

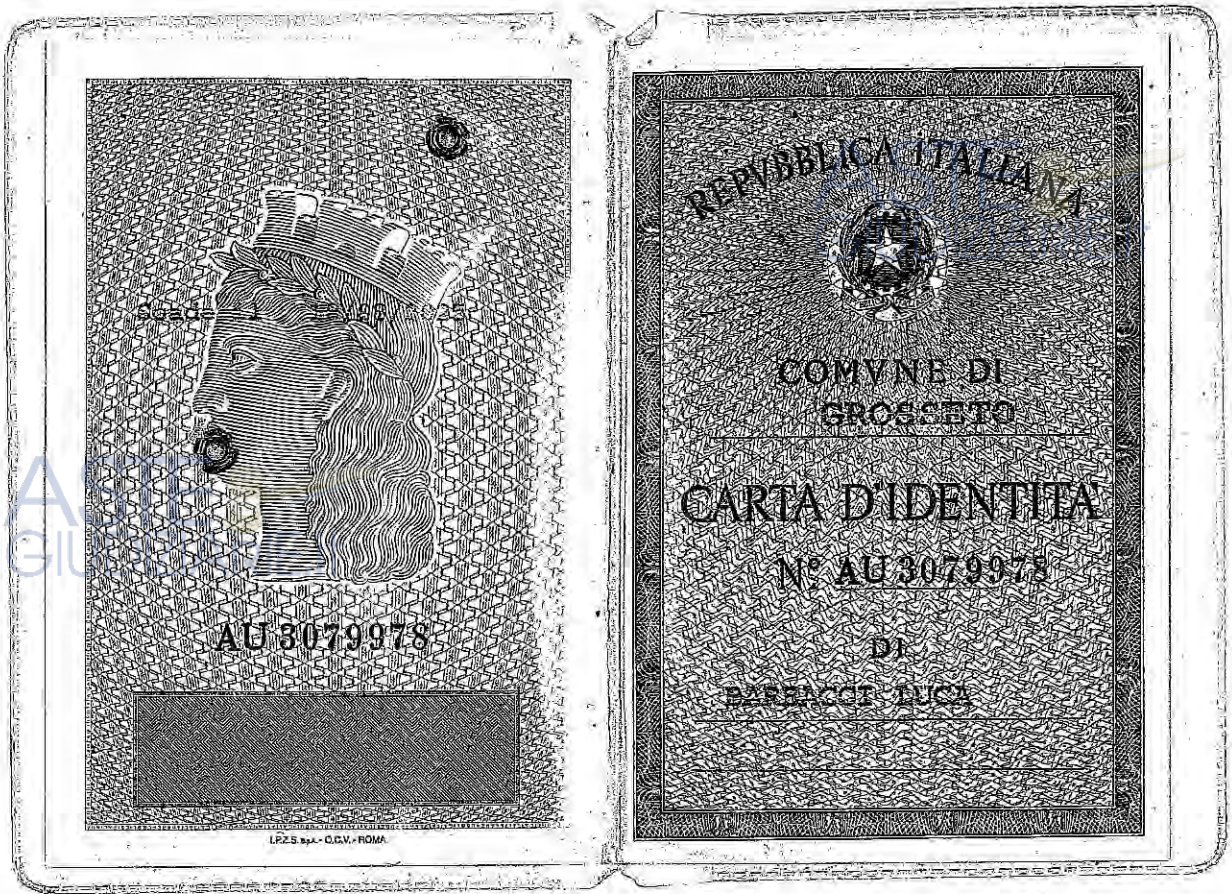
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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





Cognome	BARBACCI
Nome	LUCA
nato il	18 Agosto 1968
(atto n°	511 AI S.A
a	SIENA (SI)
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	GROSSETO
Via	BRACCANTI STR. PROV. 152 ARELLIA ECCHIA 311
Stato civile	Coniugato
Professione	LIE PROFESSION
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	175 cm
Capelli	BRIZZOLATI
Occhi	castani
Segni particolari	

Firma del titolare	<i>[Firma]</i>
GROSSETO	30/12/2014
Impronta del dito indice sinistro	SERGIO MONTINI

d'ordine del Sindaco
SINDACO

Ricevuta di avvenuta protocollazione della comunicazione inviata da Luca Barbacci

1. *Dati*

Destinatario Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta
Oggetto Invio APE NCEU comune di Grosseto fg 70 p.Ila 469 sub 28
Data invio 07/08/2018 ore 12:30
Data di protocollazione 07/08/2018
Numero di protocollo 0389260

2. *Contenuto della comunicazione*

Documento primario DocumentoPrimario.pdf
[impronta file 415f6784a438a4090f99a4156e76a418]

3. *Informazioni sulla trasmissione*

Inviata 07/08/2018 ore 12:30
Accettata 07/08/2018 ore 12:31
Consegnata 07/08/2018 ore 12:34

Tale ricevuta è un riepilogo sintetico dei dati della comunicazione inviata da Luca Barbacci tramite il Portale Apaci.



Regione Toscana



Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it

ASTE TRIBUNALE DI GROSSETO
GIUDIZIARIE.it SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 30/2015

5 - RELAZIONE IMPIANTI

Compendio immobiliare sito in Grosseto via Birmania n. 143
NCEU al foglio 69 particella 214 subalterno 3 (A/3)
NCEU al foglio 69 particella 214 subalterno 2 (D/7)

GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Claudia FROSINI

Perizia a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci




ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI	3
Premessa	3
2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37	4
2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a).....	4
2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b).....	8
2.3 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 (art., comma 2 lettera c)	8
2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)	10
2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)	10
2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)	12
2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).....	12
3: D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009	13



ALLEGATI:

- Allegato A: Conformità impianto elettrico capannoni e collaudo
- Allegato B: Conformità impianto elettrico ampliamento
- Allegato C: Conformità impianto idraulico, gas e scarico
- Allegato D: Lettera di messa fuori servizio ascensore
- Allegato E: Attestazione di Prestazione Energetica (APE) Edificio



0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva, previo giuramento, mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione Immobiliare in epigrafe, dal G.d.E. Dr.ssa Claudia Frosini nel corso dell'udienza del 15/09/2017 in sostituzione del precedente perito.

Il Giudice dell'esecuzione nominava il sottoscritto quale l'esperto per:

"Il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica e la verifica degli impianti".

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta dall'Arch. Riccardo Ginanneschi.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

Premessa

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento e dal complesso di locali facenti capo ad una attività artigianale (magazzini, uffici, locali laboratorio, locali per esposizione merce, locali per il campionario ecc...).

Durante il sopralluogo è emerso che parte dei locali artigianali sono utilizzati come abitazione infatti tutta la porzione di sinistra in muratura, composta da piano interrato, piano terra e piano primo, è adibita ad uso residenziale¹.

Se il compendio oggetto di perizia fosse soggetto ad una normale compravendita si dovrebbe procedere, prima del contratto di vendita, ad una regolarizzazione edilizia dello stato di fatto tramite la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria per sanare ciò che è possibile sanare ed ad un ripristino dello stato autorizzato per ciò che non è possibile sanare. Una volta fatto ciò sarebbe necessario procedere ad un eventuale nuovo accatastamento per cui alla fine fra stato legittimo e catasto si avrebbe una perfetta corrispondenza e si potrebbe redigere gli APE relativi alle unità immobiliari così determinate e definite.

Essendo all'interno di una procedimento civile il passaggio di proprietà può avvenire anche se gli immobili non sono "regolari" (in base al comma 4 dell'art. 40 della Legge 47/85²) pertanto si procederà a descrivere gli impianti così come sono allo stato attuale e a redigere gli APE in base alla destinazione d'uso e consistenza catastale odierna.

¹ Almeno questo è quanto si può desumere poiché vi si trovano cucina, camera da letto, soggiorni ecc. in luogo di sale espositive, magazzini ecc..

² **art. 40. Mancata presentazione dell'istanza**

1. (omissis)

2. Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'obolazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata.

3. (omissis)

4. (omissis)

5. Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.

6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro **centoventi giorni** dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art.1, comma 2, lettera a)

In prossimità dell'ingresso carrabile lato sinistro del fabbricato si trovano i vani contatori (Enel, acquedotto e gas metano). Il vano contatori Enel contiene due contatori di misura uno per l'abitazione ed uno per l'attività artigianale entrambi monofase.



Vani contatori



Contatori Enel abitazione e locali artigianali

A valle di detti contatori è installato un quadro elettrico privo di targhette composto da quattro interruttori differenziali magnetotermici, un interruttore sezionatore, due contatori, tre porta fusibili, un trasformatore e 6 interruttori magnetotermici; poiché non vi sono le targhette identificative degli elementi che compongono il quadro non è possibile stabilire con certezza la struttura dello stesso.

In prossimità di questo quadro si trovano due quadri elettrici secondari ognuno composto da due interruttori magnetotermici privi di targhette identificative³, verosimilmente riguardano due linee che forniscono energia all'appartamento al piano primo ed all'adiacente sala espositiva (utilizzata come altro appartamento).



Quadro elettrico principale



Quadro elettrico secondario

Dal vano contatori esterno le linee arrivano all'interno

³ La proprietà non ha fornito indicazioni specifiche di come sia strutturato l'impianto, inoltre la mancanza delle targhette identificative impedisce di descrivere l'impianto in modo univoco.



dell'edificio.

Nel locali ufficio si trova un quadro composta da un interruttore magnetotermico quadripolare utilizzato come "generale stabile"⁴, un interruttore differenziale magnetotermico monofase con collegati 5 interruttori differenziali magnetotermici e due interruttori differenziali.



Quadro uffici



Quadro capannone

All'interno del capannone è presente un altro quadro elettrico composta da un interruttore differenziale quadripolare due interruttori magnetotermici tripolare, considerato che l'impianto è stato convertito a monofase detti interruttori devono essere stati ponticellati per poter essere utilizzati in un impianto a 230V.

All'interno dell'appartamento e dei locali espositivi si trovano più quadri elettrici tutti strutturati allo stesso modo; un differenziale magnetotermico fa da protezione e sezionatore e sotto di questi sono montati interruttori magnetotermici a protezione dei sovraccarichi di altrettante linee elettriche. Vi si trovano anche trasformatori utilizzati per impianti a bassa tensione.

Di seguito riportiamo le foto di detti quadri elettrici.



Quadro elettrico appartamento



Quadro elettrico appartamento





Quadro elettrico locali espositivi piano primo



Quadro elettrico principale locali espositivi piano terra



Quadro elettrico secondario locali espositivi piano terra



Quadro elettrico principale locali espositivi piano terra



Quadro elettrico secondario locali espositivi piano terra



Quadro elettrico interrato



Quadro elettrico interrato



Oltre a quanto descritto l'impianto è completato da quadri elettrici secondari; nell'interrato è montata una sauna che ha un quadretto di controllo con interruttore differenziale e interruttore magnetotermico, in un armadio appositamente realizzato posto all'esterno lungo la recinzione su via Birmania è installato il quadro di controllo delle pompe di sollevamento delle acque nere e bianche ed uno per l'impianto di irrigazione, sono presenti anche piccoli quadri di controllo di prese elettriche installate all'esterno nel piazzale dell'attività artigianale (ad esempio per alimentare un idro pulitrice) infine le due caldaie esterne hanno un quadretto munito delle necessarie protezioni.



Quadro sauna



Quadro pompe di sollevamento



Quadro irrigazione



Quadro caldaie

Per quanto riguarda le singole linee elettriche dell'impianto queste risultano essere interrato dai contatori all'edificio e quindi realizzate sotto traccia per la parte abitazione, uffici e sale espositive mentre sono realizzate a vista in tubazione in PVC per il capannone prettamente artigianale.

Nella parte artigianale si trovano molti punti muniti di prese elettriche interbloccate sia a 230V che a 380V ovviamente quest'ultime non sono attive perché la fornitura è tutta monofase⁵.

Di tutto l'impianto sono state rintracciati in comune, unite alle pratiche edilizie ed alla agibilità i seguenti documenti:

- Collaudo impianto elettrico di "un laboratorio per la lavorazione di infissi in alluminio" a firma P.I. Claudio Giannini;
- Dichiarazione di conformità unita al precedente collaudo (allegato A)
- Dichiarazione di conformità della parte di esposizione ed abitazione (allegato B).

Dall'osservazione di tutto l'impianto elettrico appare evidente che rispetto ai documenti sopra elencati sono state apportate delle modifiche pertanto, ai fini di rendere conforme il tutto alla vigente normativa, si consiglia di verificare tutto l'impianto elettrico. Considerando che l'edificio può essere diviso, da un punto di vista dell'impianto elettrico, nelle due grandi zone servite dai due contatori e che entrambe superano abbondantemente i 200mq. ricordando che per il vigente D.M. 37/2008⁶ è d'obbligo la redazione di un progetto da parte di un tecnico qualificato qualora l'edificio abbia le condizioni di cui all'art. 5 comma 2 del D.M. 37/2008, per rendere conforme l'impianto elettrico si dovrà far redigere un nuovo progetto e la relativa nuova conformità dell'impianto elettrico.



⁵ La proprietà ha fornito informazioni in tal senso dichiarando che gli unici contatori esistenti sono quelli monofase descritti sopra.

⁶ D.M. 37/2008, Art. 5 comma 2:

Il progetto per l'installazione, trasformazione e ampliamento, è redatto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche richieste, nei seguenti casi:

- a) ommissis
- b) ommissis

c) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o qualora la superficie superi i 200 mq.

2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1, comma 2, lettera b)

I locali dell'appartamento e quelli espositivi (utilizzati a fini abitativi) risultano dotati di antenna tv e di antenna parabolica.



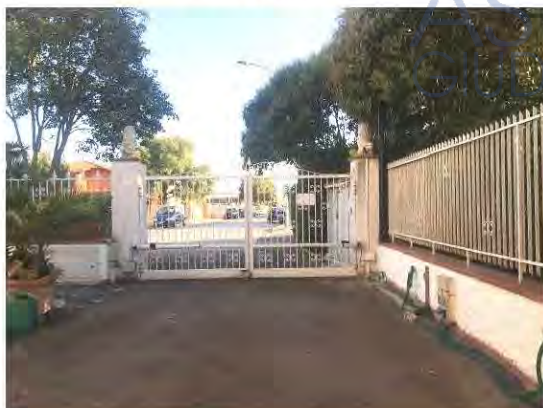
Antenna tv e satellitare



Videocitofono

Sono presenti anche prese telefoniche sia negli uffici che nella parte abitazione ed esposizione. Inoltre vi sono videocitofoni ed un impianto di videosorveglianza.

Uno dei due cancelli risulta automatizzato così come le saracinesche dei locali artigianali e la porta del garage.



Cancello elettrico



Impianto di video sorveglianza

2.3 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 (art., comma 2 lettera c)

Il compendio immobiliare risulta riscaldato nel seguente modo:

- abitazione e locali espositivi compresa la parte interrata attraverso due caldaie a basamento alimentate a gas metano di cui però una risulta non funzionante pertanto circa due anni fa sono stati uniti i due impianti che funzionano con un'unica caldaia;

- uffici attraverso 4 pompe di calore mono split⁷;
- il capannone artigianale, compreso i bagni e lo spogliatoio risulta, invece, privo di impianto di riscaldamento.

In dettaglio le due caldaie gemelle sono installate all'esterno nella rampa di accesso al garage protette da un infisso in alluminio solo nella parte anteriore (di lato sono aperte), sono delle Vaillant a basamento modello VBSC IT 31-21, i dati reperibili presso la ditta produttrice sono i seguenti: portata termica nominale (Qn) pari a 34,7 kW; potenza termica nominale (Pn) 31,4 kW; rendimento termico utile 90,6%, rendimento termico utile al 30% del carico nominale 87,5%. Si tratta di due caldaie con bollitore a bardo che funziona da accumulo infatti sono utilizzate sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria.



Caldaie a metano



Caldaie a metano

L'impianto è diviso in tre zone ognuna con un termostato e un collettore complanare con elettrovalvola comandato dallo stesso termostato.⁸ In tutti i locali sono collocati radiatori in alluminio senza valvola termostatica alimentati da tubazione sottotraccia in rame collegati ai suddetti collettori complanari.



termostato



termostato



Radiatore

Non è stato possibile rinvenire il libretto di centrale rilasciata dall'installatore pertanto si prescrive una verifica globale al fine di far redigere nuovo libretto di centrale conforme al D.M. 10 febbraio 2014.

Per quanto concerne la conformità è stata rintracciata quella originale allegata alla agibilità depositata in comune (vedi allegato C).

I locali utilizzati come uffici ricavati all'interno del capannone industriale hanno 4 pompe di calore mono split, gli scambiatori esterni sono posti tre sul marciapiede fronte via Birmania ed uno sul lato destro dell'edificio mentre le unità interne sono collocate nelle singole stanze. Si tratta di tre macchine marca Electrolux e di una marchiata

⁷ In realtà le pompe di calore sono 5 ma una è posta a servizio dell'elemento prefabbricato "appoggiato" di fronte ai locali ufficio e quindi non fa parte dell'edificio (non è autorizzato); l'unità esterna è collocata a fianco di quella dei locali uffici posta sul lato destro dell'edificio.

⁸ Quando le caldaie erano due detti zone erano suddivise fra le due caldaie.



Daikin, non sono stati rintracciati i libretti ne è stato possibile leggere le targhette indicanti le potenze ma visto le dimensioni e gli anni di produzione dovrebbero essere macchine con potenza compresa fra i 12000 e i 15000 BTU.



2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)

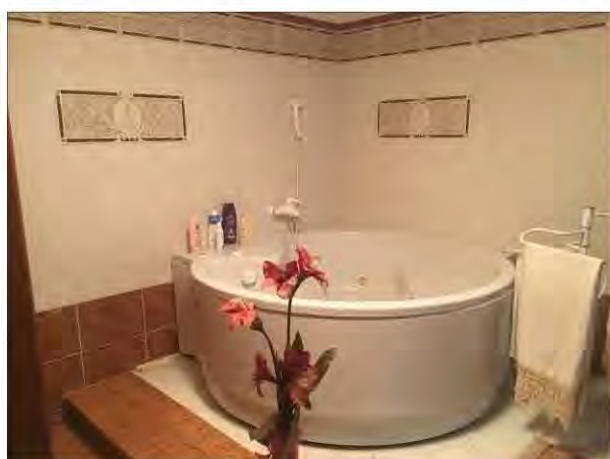


Contatori acqua

L'adduzione di acqua potabile avviene attraverso una tubazione che alimenta un impianto di autoclave corredato di centralina con pressostato; da qui ripartono due linee fino ai contatori di misura collocati nei vani in via Birmania già descritti. Dopo i contatori le due linee convogliano l'acqua potabile alle singole utenze. Su un contatore risulta collegato l'appartamento ed la sottostante porzione di sale espositive mentre sull'altro il resto del compendio immobiliare.

Completano l'impianto le tubazione sottotraccia che convogliano l'acqua calda sanitaria dalle caldaie ai punti di utilizzazione. Dette tubazioni non sono visibili ne ispezionabili

Nel locale interrato, all'interno del bagno, sono collocate una grande vasca idromassaggio ed una sauna; non è stato possibile provare se entrambe sono funzionanti.



Vasca idromassaggio



Sauna

L'immobile risulta allacciato alla pubblica fognatura sia per le acque nere che bianche e risulta dotato di pompe di sollevamento per entrambe per scaricare le rispettive acque dai locali interrati.

Di detto impianto idraulico è stata rintracciata la conformità allegata alla pratica edilizia depositata in comune (vedi allegato C).



2.5 Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)

Sono presenti due contatori di misura per gas metano uno per l'appartamento e l'altro per la sala espositiva⁹.



Vano contatore gas metano 1



Vano contatore gas metano 2

Ciascuno è collocato in apposito vano posto nei pressi dei contatori Enel e Acquedotto. Da qui due linee separate realizzate nella parte interrata in pvc e nella parte sotto traccia in rame rivestito con guaina ignifuga raggiungano i punti di utilizzazione interni (ciascuna linea serve una caldaia ed una cucina).

Anche per questo impianto è stata rintracciata dichiarazione di conformità nella pratica edilizia depositata in comune. Si veda allegato C (dichiarazione di conformità redatta ai sensi della Legge 49/90).

Ciascuna caldaia è dotata di canna di evacuazione fumi che scarica sul tetto dell'edificio. Stesso discorso per il camino tradizionale collocato nell'interrato la cui canna fumaria convoglia i fumi della combustione fin sopra la copertura



Raccordi canne fumarie caldaie a gas metano



Camino interrato

⁹ Va ricordato che benché siano stati autorizzati così di fatto l'immobile è diviso in due metà quasi speculari utilizzate entrambe a fini residenziali pertanto di fatto i due contatori alimentano due unità residenziali.



2.6 Impianti per il sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)

L'appartamento risulta essere dotato di un ascensore installato con p.e. ascensori n. 108 del 2000 posto attualmente fuori servizio.

Infatti in data 02/05/2016 è pervenuto all'ufficio comunale addetto al controllo degli impianti di sollevamento lettera della società che si occupa delle verifiche annuali (prot. n. 53613) che comunicava l'esito negativo della verifica dell'impianto.

A cui è seguita lettera della proprietà del 26 luglio 2018 prot. n. 107862 con cui la stessa indicava che detto impianto "è fuori servizio ovvero non è funzionante" e che al momento della rimessa in servizio avrebbe provveduto:

- a far effettuare all'Organismo notificato verifica come previsto dal Decreto 162/99 modificato dal Decreto 214/2010
- a dare comunicazione della rimessa in servizio.



Ascensore

Si veda allegato D.

2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.

Da una ricerca effettuata presso il Comando dei VV. FF non è stata rinvenuta nessuna pratica di prevenzioni incendi.



3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo TFM 10 versione 10.0.03d (CTI n. 74) inviata al sistema APACI della Regione Toscana il giorno 09/08/2018:

- Attestazione di Prestazione Energetica edificio censito NCEU comune di Grosseto fg 69 p.lla 214 sb. 2 e 3¹⁰

Si precisa i materiali ed i coefficienti di isolamento con cui l'involucro edilizio è stato realizzato sono stati ricavati dall'osservazione del manufatto e da quanto rilevato nelle pratiche edilizie depositate in comune.

Grosseto, 09/08/2018



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Luca Barbacci



¹⁰ Normalmente l'APE viene redatto per ogni subalterno catastale associando a ciascuno di questi un generatore singolo o condominiale.

Nel caso specifico esistono due sistemi di riscaldamento così strutturati:

- la caldaia a gas alimenta l'appartamento ed i locali espositivi ossia il sub.3 (A/3) e porzione del sub. 2 (D/7);
- una seconda parte del sub. 2 (D/7) è riscaldata da 4 pompe di calore mono split;
- mentre il laboratorio è privo di riscaldamento e pertanto si è considerato servito da una caldaia a gas virtuale.

L'unico modo di redigere un APE con queste particolari condizioni è quello di farlo per l'intero edificio considerando la categoria prevalente (artigianale) ed associandovi i tre sistemi di riscaldamento sopra descritti.



Allegato A

Conformità impianto elettrico capannone e collaudo



RELAZIONE ATTESTANTE LA
CONFORMITA'
DELLE OPERE REALIZZATE
(Da rilasciare al committente o al proprietario)
LEGGE 5 MARZO 1990 N°46 ART.18

OGGETTO: lavori di costruzione / ampliamento / modifica
dell'impianto : ----- ELETTRICO
presso l'edificio a uso: LABORATORIO INFISSI METALLICI
sito nel Comune di: --- GROSSETO
via: ----- BIRMANIA - GROSSETO
di proprietà: ----- C.C. INFISSI DI CONTRI UGOLINA

DITTA: ----- ELETTRICAZIONE
SEDE SOCIALE: ----- VIA SVEZIA 26
PARTITA IVA: ----- 00183120534
N° ISCRIZIONE C.C.I.A.A.: - 12346

Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, lo scrivente, nella sua qualità di installatore ed esecutore dell'opera di cui all'oggetto

DICHIARA

- che i lavori in questione sono iniziati il giorno 07/01/92 ed ultimati il giorno 08/02/92;
- che l'impianto in oggetto ed i materiali e le apparecchiature installate sono rispondenti a quanto indicato dall'art. 7 della Legge 5 Marzo 1990;
- che durante il corso dei lavori non si sono verificati incidenti di sorta;
- che in merito a quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene di aver adempiuto agli obblighi di sua pertinenza.

ALLEGATI: RELAZIONE DI COLLAUDO IMPIANTO ELETTRICO

Data 12/02/92

L'INSTALLATORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**PERITO INDUSTRIALE
GIANNINI CLAUDIO**

VIA UMBRIA N° 17 - 58100 GROSSETO
TEL. 0564/411753/27308

COMUNE DI: GROSSETO

COLLAUDO IMPIANTO ELETTRICO
DI UN LABORATORIO PER LA LAVORAZIONE
DI INFISSI IN ALLUMINI
LOC: VIA BIRMANIA

PROPRIETA' : G.C. INFISSI DI CONTRI UBOLINA

CONTENUTO:

RELAZIONE DI COLLAUDO
CALCOLI DI VERIFICA
E
SCHEMA QUADRO ELETTRICO

13/11/02/92





Allegato B

Conformità impianto elettrico ampliamento



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE

D.M. 20/2/92, G.U. n. 49 del 28.02.92

Il sottoscritto **SARCOLI LIDO**, titolare unico della Ditta individuale "F.LLI SARCOLI" di Sarcoli Lido, operante nel settore elettrico, con sede in **GROSSETO, Via Birmania n. 12-14-16**, tel. 0564-452940, P.IVA 00250140530 iscritta nel registro delle Ditte (R.D. 20.09.1934 n. 2011) della C.C.I.A.A. di Grosseto al n° 60047, iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane (Legge 8.8.1985 n. 443) di Grosseto al n° 13871, esecutrice dell'impianto (descrizione schematica) **ELETRICO ESEGUITI ALL'INTERNO DI APPARTAMENTO ED ESPOSIZIONE SITI IN VIA BIRMANIA -GROSSETO-**.....

inteso come: nuovo impianto; trasformazione; ampliamento; manutenzione straordinaria

Commissionato da **C.C INFISSI**.....installato nei locali del Comune di : **GROSSETO- VIA BIRMANIA 143/145** di proprietà di (nome, cognome, indirizzo) **C.C INFISSI-VIA BIRMANIA 143/145 GROSSETO-**.....

in edificio ad uso: industriale; civile; commercio; altri usi;

D I C H I A R A

sotto la propria personale responsabilità che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge 46-1990, tenuto conto delle condizioni d'esercizio, degli usi cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

- rispettato il progetto (per impianto con obbligo);

- seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego; Norme CEI 64-8 e 64-2;

- installato elementi e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo dell'installazione, art. 7 della legge 46-1990.

- controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo avendo in eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

Allegati obbligatori:

- progetto (solo per impianti con obbligo);

- relazione con tipologie di materiali utilizzati;

- schema d'impianto realizzato;

- riferimento a dichiarazioni precedenti;

- copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico - professionali;

D E C L I N A

ogni responsabilità per i sinistri a persone o cose derivanti dalla manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da mancanze di manutenzione o riparazione.

Data,

05.07.2000

Il Dichiarante e Responsabile Tecnico

F.LLI SARCOLI di Sarcoli Lido
SARCOLI LIDO

AVVERTENZE PER IL COMMITTENTE: Responsabilità del Committente o del proprietario; L. 46-1990, art. 10

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE TECNICA RELATIVA ALL'IMPIANTO ELETTRICO REALIZZATO ALL'INTERNO DI APPARTAMENTO ED ESPOSIZIONE SITI IN VIA BIRMANIA 143/145-GROSSETO-

Il sottoscritto **SARCOLI LIDO** titolare e legale rappresentante della Ditta "F.LLI SARCOLI" di **Sarcoli Lido** con sede in Via Birmania n.12-14 a Grosseto dichiara di avere eseguito all'interno dei locali di cui all'oggetto i seguenti lavori:

IMPIANTO ELETTRICO INTESO COME NUOVO IMPIANTO.

- a) Realizzazione impianti elettrici per appartamenti e fondi;
- b) Realizzazione impianti elettrici per autorimesse.

La presente relazione tecnica sulla tipologia dell'impianto realizzato consta dei seguenti capitoli:

- 1) Tipologie esecutive degli impianti realizzati;
- 2) Prese a spina fisse e punti luce;
- 3) Cavi e conduttori;
- 4) Sezioni minime;
- 5) Quadri elettrici;
- 6) Impianto di terra;
- 7) Elenco materiali utilizzati.

1) TIPOLOGIE ESECUTIVE DEGLI IMPIANTI REALIZZATI.

L'intervento eseguito si riferisce alla realizzazione dell'impianto elettrico all'interno dell'appartamento ed esposizione siti in Via Birmania 143/145

L'impianto è stato realizzato in esecuzione esterna all'interno del garage e in esecuzione sottotraccia all'interno degli appartamenti e dei fondi avendo utilizzato materiali e componenti conformi alle norme attuali: per la realizzazione si è proceduto come segue:

a) Per impianti in esecuzione esterna:

Negli ambienti esterni è stata impegnata tubazione in Pvc rigida pesante autoestinguente portante il Marchio Italiano di Qualità a canale metallica; il diametro minimo dei tubi è almeno 1,8 volte il diametro del cerchio circoscritto ai cavi in essi contenuto con un minimo di 16 e di 14 mm.

I tubi seguono percorsi il più possibile verticali ed orizzontali e sono interrotti da cassette di derivazione ispezionabili. Le curve sono effettuate con raccordi o con piegature che non danneggiano il tubo e non pregiudicano la sfilabilità dei cavi e garantiscono un grado di protezione IP44 minimo.

Il coperchio delle cassette offre buone garanzie di fissaggio e sarà apribile solo con attrezzo.

Il sistema di fissaggio alle strutture murarie garantisce una buona tenuta allo strappo.

2) PRESE A SPINA FISSE E PUNTI LUCE

Le prese a spina fissa sono dotate di schermi di protezione degli alveoli attivi.

Gli apparecchi di comando per le accensioni e le prese a spina sono stati installati in modo da prevenire i danneggiamenti che possono presumibilmente derivare dalle condizioni d'ambiente e d'uso.

3) CAVI E CONDUTTORI

I cavi non presentano giunzioni se non a mezzo di morsetti ed all'interno delle apposite cassette di derivazione né cambiano i colori distintivi.

I cavi per energia utilizzati nell'esecuzione dei vari impianti sono contraddistinti dalle seguenti colorazioni (tabella CEI UNEL 00722):

protezione, equipotenzialità, terra: giallo/verde;

neutro: blu, chiaro;

fase: marrone, nero, grigio;

4) SEZIONI MINIME

Le sezioni minime dei cavi non sono inferiori a quelle qui di seguito specificate:

Conduttori attivi escluso il neutro:

1,5 mmq(rame) per impianti luce e segnalazione;

2,5 mmq(rame) per impianti energia;

Conduttore neutro in rame stessa sezione del conduttore attivo;

Conduttore di protezione stessa sezione del conduttore attivo.

5) QUADRI ELETTRICI

All'esterno del vano scala, in appositi contenitori in Pvc, sono stati installati gli interruttori delle varie utenze dotati di bobine di sgancio a lancio di corrente. Il quadro risponde a quanto previsto dalle Norme CEI 17-13 e 70-I, il cablaggio interno è realizzato con conduttori non propaganti la fiamma; sul fronte dei pannelli sono disposte targhette indicatrici della funzione dei diversi elementi costituenti il quadro..

6) IMPIANTO DI TERRA

L'impianto di terra è stato realizzato seguendo il capitolato 54 delle Norme CEI 64-8 in modo da soddisfare che:

- 1- il valore di terra sia in accordo con le disposizioni di legge e con le esigenze dell'impianto di protezione e funzionamento;
- 2- sia garantita l'efficienza dell'impianto nel tempo;
- 3- le correnti di guasto siano sopportate senza danno;

A detto impianto sono state collegate tutte le masse e le masse estranee esistenti nell'area dell'impianto utilizzatore, la terra di protezione e di funzionamento dei circuiti e degli utilizzatori che pur essendo normalmente isolati possono per cause accidentali venire in tensione.

7) ELENCO DEI MATERIALI UTILIZZATI

Tutti i materiali elettrici utilizzati nell'impianto indicato nella dichiarazione dei conformità di cui tale relazione è parte integrante, sono conformi a quanto previsto dall' art. 7 della Legge 46-1990 , e rispondono per caratteristiche tecniche a quanto previsto dalle Norme vigenti ed in particolare sono:

Quadri Modulari:

Contenitore da esterno in Pvc con grado di protezione IP55 della Ditta Ave 24-36 moduli.

Interruttori B.T.:

Interruttori modulari magnetotermici e differenziali con potere d'interruzione minimo di 6000 e 4500A della ditta TICINO.

Conduttori:

Cordicella tipo NO7V/K della ditta Pirelli.

Conduttore di tipo FROR della Ditta Pirelli.

Tubazioni:

Tubazione in PVC pesante rigido completa di raccordi Blitz IP55 della Ditta Dielectrix.

Tubazione in Pvc pesante flessibile tipo corrugato della Ditta Dielectrix;

Apparecchi di comando e derivazione

Interruttori, deviatori con portata nominale da 10A a 220V e prese di corrente bipolari da 10 e da 16 A della Ditta AVE Blanc e placche della serie Banquise.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato C

Conformità impianto idraulico, gas e scarico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MINISTERO DELL'INDUSTRIA E DELL'ARTIGIANATO
**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'
DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA D'ARTE**
ART.9 DEL5 MARZO 1990 D.M. 20 FEBBRAIO 1992



Il sottoscritto **PEGORARO MASSIMO** titolare e legale rappresentante dell'impresa **PEGORARO MASSIMO & STEFANO SNC** operante nel settore **Impiantistica e Riparazione Termoidraulica** con sede in via **Nino Bixio N° 4** a prov. **GR** comune di **Grosseto**
Tel. **0564/26086** part. Iva **008766730532**

Iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane (legge 8.8.1995, n° 443) di Grosseto n° 17936

Iscritta nel registro delle ditte (R.D.20.9.1934, N°2011) della camera c.c.i.a.a. di Grosseto n°71905/43

Esecutrice dell' impianto Idrotermosanitario per appartamento e esposizione.

Inteso come impianto nuovo

Commissionato dal sig.ra Contri Ugolina sita nel comune di Grosseto installato in via Birmania n° 139/141 prov. di Gr.

In un edificio adibito ad uso civile.

Dichiara

Sotto la propria responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola d'arte, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n°46/1990, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio avendo in particolare:

- **RISPETTATO IL PROGETTO SECONDO ART. 6 DELLA LEGGE 46/90**
- **SEGUITO DALLA NORMATIVA TECNICA APPLICABILE ALL'IMPIEGO UNICIG. 7128/29/30**
- **INSTALLATO COMPONENTI E MATERIALI COSTRUITI A REGOLA D'ARTE E ADATTI AL LUOGO DI INSTALLAZIONE , ART. 7 DELLA LEGGE N° 46/1990**
- **CONTROLLATO L'IMPIANTO AI FINI DELLA SICUREZZA E DELLA FUNZIONALITA' CON ESITO POSITIVO**
- **AVENDO ESEGUITO LE VERIFICHE RICHIESTE DALLE NORME E DALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE.**
- **RELAZIONE CON TIPOLOGIA DEI MATERIALI UTILIZZATI**
- **SCHEMA DI IMPIANTO REALIZZATO RIFERIMENTO A DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' PRECEDENTI O PARZIALI, GIA ESISTENTI**
- **COPIA DI CERTIFICATI DI RICONOSCIMENTO DEI REQUISITI TECNICO - PROFESSIONALI.**

Declina

Ogni responsabilità per sinistri a persone o cose derivanti da manomissioni dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzioni o riparazioni.

Data 07/10/2000

il resp. Tecnico

Data 07/10/2000

il dichiarante

Firma



ALLEGATO ALLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' del 07/10/2000



Il sottoscritto PEGORARO MASSIMO legale rappresentante della ditta Pegoraro Massimo & Stefano s.n.c. operante nel settore di impiantistica e riparazione termoidraulica, con sede in via Nino Bixio n°4 a GROSSETO, part.iva 00876730532.

Esecutrice dell'impianto idrico per due impianti di riscaldamento autonomo a gas, bagni ed cucina ecc.. commissionato dalla Sig.ra Contri Ugolina sito nel comune di Grosseto in via Birmania n° 139/141

Adibito ad uso civile

DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ CHE L'IMPIANTO INSTALATO E' STATO REALIZZATO SECONDO LA SEGUENTE DESCRIZIONE ED I SOTTOELENCATI MATERIALI :
RELAZIONE DESCRITTIVA DI ESECUZIONE DELL'IMPIANTO.

Abbiamo realizzato due impianti di riscaldamento autonomi alimentati a gas metano corredati di un contatore gas ciascuno , dal quale siamo partiti con una tubazione di adduzione gas metano realizzata in parte impiegando tubo in rame coibentato con guaina ignifuga a norma di legge nei tratti in traccia e nell'attraversamenti dei muri ed in parte impiegando (per il tratto da interrare) tubo in pvc tipo plasson con raccordi tubopvc tipo Plasson con raccordi varia il tutto con diametri e spessori adeguati . Abbiamo installato n° 2 caldaie da voi fornite da qui siamo ripartiti con una tubazione (per ciascuna caldaia) di distribuzione calore sino ad arrivare ai tre collettori di adduzione calore da ciascuno di essi siamo ripartiti con le singole tubazioni sino ad arrivare alle 33 piastre radianti costituite da elementi in alluminio presso fuso di colore bianco da noi fornite complete di valvole detentori valvolino di sfogo ariee mensole per il sostegno. Abbiamo realizzato una tubazione di adduzione acqua installando un impianto di autoclave corredato di centralina presscontrll per consentire di mantenere la stessa pressione dell'impianto ogni momento , partendola contatore generale con una tubazione siamo arrivati al serbatoio di prima raccolta in pvc singoli da qui ripartono le due linee sino arrivare alle singole tubazioni sino ad arrivare ai due contatori dell'acqua. Da ciascuno dei due contatori abbiamo eseguito una tubazione di distribuzione acqua ai due appartamenti il tutto eseguito impiegando tubo in PVC tipo plasson corredato di dovuta raccorderai . Abbiamo così alimentato acqua calda e fredda alla cucina ai bagni e alle caldaie e lavanderie . Realizzazione di una tubazione idrica e di scarico per ogni bagno impiegando tubo tipo niron coprax e accorn trattato per sanitario mentre per la tubazione di scarico abbiamo adoperato tubo ad incollare tipo nicoll in entrambi i casi abbiamo usato materiale con diametri e spessori adeguati .

Abbiamo eseguito il montaggio degli accessori bagno da voi forniti (vasca vaso bidet ecc.....),

SI DICHIARA L'IDONEITA' RISPETTO ALL'AMBIENTE D'INSTALLAZIONE E CHE TRATTASI DI MATERIALI, PRODOTTI E COMPONENTI CONFORMI A QUANTO PREVISTO DALL'ART. N°7 DELLA LEGGE 46/90, E CONTENUTI NELL'ARCHIVIO PRESSO LA DITTA PEGORARO MASSIMO & STEFANO S.N.C. CON SEDE IN VIA NINO BIXIO N°4 A GROSSETO.

DATA. 7/10/2000

INSTALLATORE

IL COMMISSIONANTE





Allegato D

Lettera di messa fuori servizio ascensore



SPETT.LE
COMUNE DI GROSSETO



Prot. n. scritto C.C.INFESSI DI UGOLINA CONTRI Amministratore dello stabile sito in VIA
MELANIA 141 a GROSSETO

COMUNE DI GROSSETO
ARCHIVIO GENERALE N° 107802
26 LUG 2018
CAT. A CL. 3 USC. 9

DICHIARA CHE



l'impianto di ascensore ivi installato ed avente n° fabbricazione 08:8 matricola PE 1/98 e
sottoposto a:

- verifiche periodiche secondo il Decreto 162/99 modificato dal Decreto 214/2010 (organismo IMQ
SPA)

E' FERMO OVVERO NON E' IN SERVIZIO

Al momento della rimessa in servizio si provvederà a:

- far effettuare all'Organismo notificato verifica come previsto dal Decreto 162/99 modificato dal
Decreto 214/2010

- darVi comunicazione della rimessa in servizio



GROSSETO data 23/07/18

L'Amministratore *[firma]*





Allegato E

Attestazione di Prestazione Energetica (APE) Edificio





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_08-01144180534-14

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E8 attività industriali, artigianali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi

FOTO EDIFICIO	Regione:	TOSCANA	Zona climatica:	D
	Comune:	Grosseto	Anno di costruzione:	2000
	Indirizzo:	Via Birmania, 143	Superficie utile riscaldata [m²]:	916.65
	Piano:		Superficie utile raffrescata [m²]:	0.00
	Interno:		Volume lordo riscaldato [m³]:	3856.11
	Coordinate GIS:	42.787523 - 11.103559	Volume lordo raffrescato [m³]:	0.00

Comune catastale		Grosseto			Sezione			Foglio		69	Particella		214
Subalterni	da	2	a	3	\	da	a	\	da	a	\	a	\
Altri subalterni													

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E 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, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA**

C

EP_{gl,nren}
465.8
kWh/m²anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione

Se nuovi:

B (352.03)

Se esistenti:

()



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_08-01144180534-14

PRESTAZIONE ENERGETICA 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 un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard [unità di misura]	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	208258 [kWh]	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren [kWh/m ² anno] 465.81
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1666 [Nm ³]	
<input checked="" type="checkbox"/>	GPL	285 [kg]	
<input type="checkbox"/>	Carbone	0 [kg]	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	0 [kg]	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren [kWh/m ² anno] 106.78
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide	0 [kg]	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide	0 [l]	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose	0 [Nm ³]	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	0 [kWh]	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	0 [kWh]	
<input type="checkbox"/>	Eolico	0 [kWh]	Emissioni di CO ₂ [kg/m ² anno] 103.25
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	0 [kWh]	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	0 [kWh]	
<input type="checkbox"/>	Altro	0 [kWh]	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima del risultato conseguibile, 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 EPgl,nren [kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		SI	1.00	(B) 0.00	A1 0.00 [kWh/m ² anno]



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_08-01144180534-14

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V : volume riscaldato	3856.11	m ³
S : superficie disperdente	1562.14	m ²
Rapporto S/V	0.4051	-
EP _{H,nd}	16.57	kWh/m ² anno
Rapporto A _{sol,est} /A _{sup,utile}	0.0421	-
Y _{IE}	0.2408	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 [kWh/m ² anno]	EPnren [kWh/m ² anno]
Climatizzazione invernale	1. SIMULATO IN QUANTO ASSENTE			Gas		0.73	η _H	0.02	24.65
Climatizzazione estiva							η _C		
Produzione acqua calda sanitaria							η _W		
Impianti combinati Produzione da fonti rinnovabili	1.	2000		Energia elettrica	7.00				
Ventilazione meccanica									
Illuminazione	1.	2000		Energia elettrica	16.87			116.49	483.66
Trasporto di persone o cose									



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_08-01144180534-14

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

Il presente APE è stato calcolato per l'intero edificio composto da appartamento, locali espositivi, uffici e a laboratorio artigianale; essendo la categoria principale quella artigianale è stato redatto con questa indicazione.

si fa presente che l'edificio è composto da due subalterni, uno per l'appartamento (sub. 3) e l'altro (sub. 2) per tutto il resto (laboratorio, uffici e esposizione) ed è alimentato da tre tipi di generatori:

appartamento e esposizione da una caldaia a gas, uffici da pompe di calore mentre il laboratorio va considerato con una caldaia gas virtuale poiché risulta privo di impianto di riscaldamento.

Sono state eseguite numerose prove per migliorare la prestazione globale dell'edificio ma tutte si sono rilevate avere un tempo di ritorno troppo alto rispetto all'investimento richiesto (>10 anni)



SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismi/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Luca Barbacci
Indirizzo	via Lago di Varano, 55/d
E-mail	l.barbacci@archiworld.it
Telefono	0564414980
Titolo	Architetto
Ordine/iscrizione	Architetti P.P.C. dell'aprovincia di Grosseto / 274
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Prestazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate all'Art. 3 del DPR n.75 del 16 aprile 2013
Informazioni aggiuntive	Validità APE: fino al 31/12/2019 in base all'art. 6 comma2 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del giugno 2009 (in assenza di controllo di efficienza l'APE decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo e di efficienza energetica). L'ascensore presente risulta fuori servizio pertanto non è stato considerato.

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

Al fine della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

NO

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

Data di emissione 08/08/2018

Firma e timbro del tecnico





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

VALIDO FINO AL: 31/12/2019



CODICE IDENTIFICATIVO: 2018_08_08-01144180534-14

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 confort 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 descritto nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

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

Prestazione energetica globale (EP_{g,nt}): il bisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è 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 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. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è 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.

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

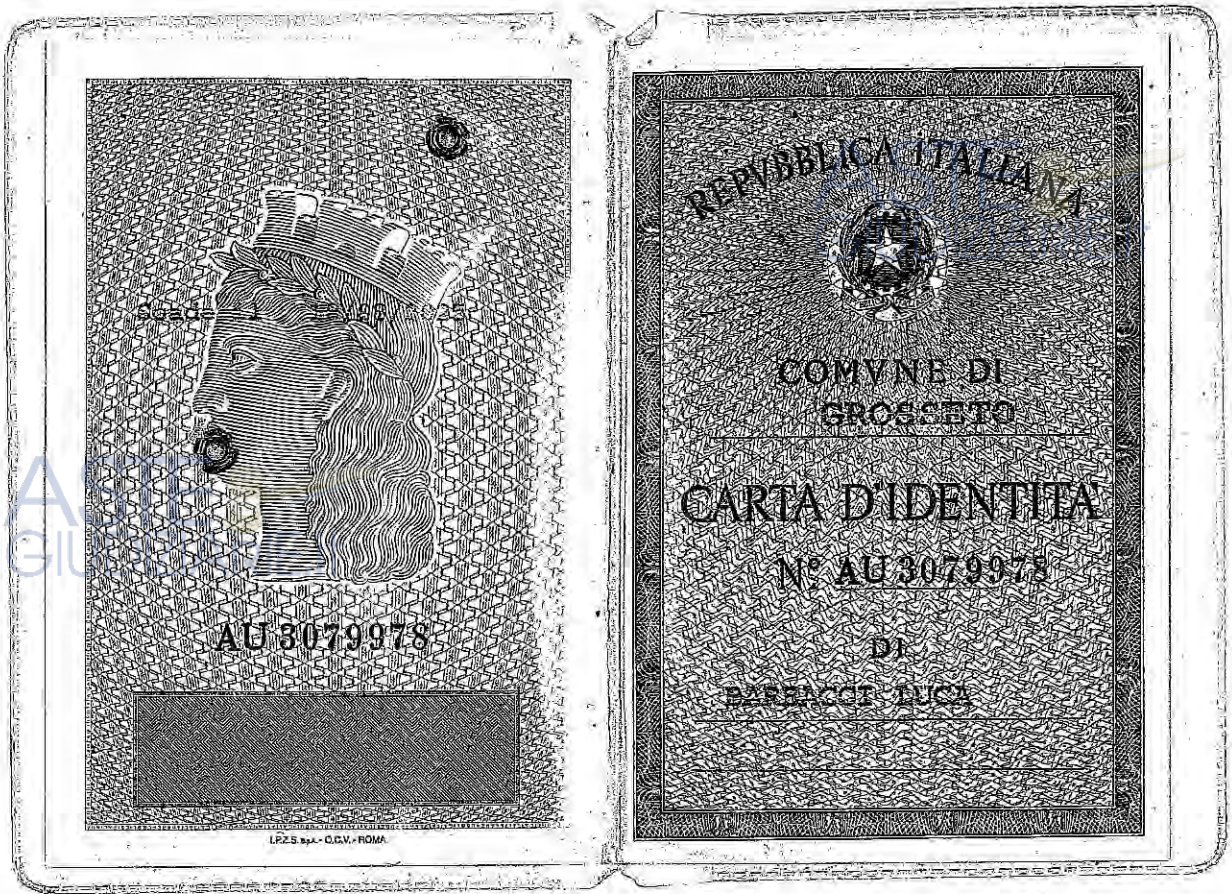
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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





Cognome	BARBACCI
Nome	LUCA
nato il	18 Agosto 1968
(atto n°	511 AI S.A)
a	SIENA (SI))
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	GROSSETO
Via	BRACCANTI STR. PROV. 152 ARELLIA ECCHIA 311
Stato civile	Coniugato
Professione	LIE PROFESSION
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura	175 cm
Capelli	BRIZZOLATI
Occhi	castani
Segni particolari	

Firma del titolare	<i>[Firma]</i>
GROSSETO	30/12/2014
Impronta del dito indice sinistro	SERGIO MONTINI

d'ordine del Sindaco
SINDACO

Ricevuta di avvenuta protocollazione della comunicazione inviata da Luca Barbacci

1. *Dati*

Destinatario Regione Toscana - AOO Regione Toscana Giunta
Oggetto Invio APE NCEU comune di Grosseto fg. 69 p.lla 214 sub 2-3
Data invio 09/08/2018 ore 09:59
Data di protocollazione 09/08/2018
Numero di protocollo 0391713

2. *Contenuto della comunicazione*

Documento primario DocumentoPrimario.pdf
[impronta file 996e1ffd7df84ba3517b723c5fe7c67c]

3. *Informazioni sulla trasmissione*

Inviata 09/08/2018 ore 09:59
Accettata 09/08/2018 ore 10:00
Consegnata 09/08/2018 ore 10:04

Tale ricevuta è un riepilogo sintetico dei dati della comunicazione inviata da Luca Barbacci tramite il Portale Apaci.



Regione Toscana



ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°30/2015 R.E.I.

PROMOSSA DA:

- **CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO S.P.A.** (012176000509) – con sede in Via IV novembre n°45 –
56028 San Miniato (PI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO

- **SIG.RA**

- **SIG.**

GIUDICE DELEGATO: Ill.mo Dr.ssa Claudia FROSINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. RICCARDO GINANNESCHI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

07-01-2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

1) - Premessa e quesiti.....	pag. 3
2) - Quesito 1.....	pag. 5
3) - Quesito 2.....	pag. 13
4) - Quesito 3.....	pag. 21
5) - Quesito 4.....	pag. 21
6) - Quesito 5.....	pag. 24
7) - Quesito 6.....	pag. 25
8) - Quesito 7.....	pag. 29
9) - Quesito 8.....	pag. 31
10) - Quesito 9.....	pag. 32
11) - Quesito 10.....	pag. 33
12) - Quesito 11.....	pag. 35
13) - Quesito 12.....	pag. 35
14) - Valore dei lotti.....	pag. 43

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Premessa

Il sottoscritto Riccardo GINANNESCHI, architetto libero professionista con studio professionale in Grosseto via Lago Maggiore 38, iscritto con il n. 361 all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Grosseto, tel/fax 0564-450187 veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui sarà meglio espresso in seguito.

Al di 24 del mese di giugno dell'anno 2015, l'Ill.mo Signor Giudice Dr. Vincenzo PEDONE, a seguito di convocazione, visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico per il quale, dopo aver dichiarato di accettare ed aver prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

- 1°: **Verifichi** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (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) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga 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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
- 2°: **Descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
- 3°: **Accerti** 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.
- 4°: **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente acatastate.
- 5°: **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
- 6°: **Indichi** 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 urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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.
- 7°: **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 8°: **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.
- 9°: **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.
- 10°: Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
- 11°: **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 12°: **Determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di

assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 08/03/2016 presso gli uffici dell'AGENZIA del TERRITORIO e proseguite in data 10/03/2016 presso gli archivi dell'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Grosseto, in data 14/04/2016 presso gli archivi dell'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Arcidosso (GR), ed in data 20/04/2016 presso gli archivi dell'ufficio di Edilizia Privata del Comune di Magliano in Toscana (GR), i quali hanno comunque comportato ulteriori accessi nelle settimane successive. Le operazioni peritali sono proseguite poi con gli accessi presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e stima ed il primo accesso è stato effettuato in data 17/06/2016, congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Dominici Monica, presso gli immobili ubicati in Via Veronese e in una parte di quelli presenti in Via Birmania, entrambi a Grosseto. Gli ulteriori accessi, agli altri immobili oggetto della presente procedura di esecuzione e stima sono avvenuti, sempre congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dott.ssa Dominici Monica, in data 14/03/2017 presso quelli ubicati in Via Roma ad Arcidosso (GR), in data 21/03/2017 presso quelli ubicati in località Cupi - Fonte Piattala nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR), ed infine in data 29/03/2017 nella parte rimanente di quelli presenti in Via Birmania e presso quelli ubicati in Via Siria entrambi a Grosseto. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite nei giorni successivi.

Si premette che per facilità di lettura della presente C.T.U., trattandosi nello specifico di più immobili, distinti in quanto a localizzazione e ad ubicazione, oltre che a destinazione d'uso, dimensione e caratteristiche costruttive, si procederà distinguendo in:

IMMOBILE "A"

quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subaltemo 9, categoria A/2, vani 7;
- al foglio di mappa 87, particella 352, subaltemo 9, categoria C/6, mq 11;

intestato al Sig.

di 1/2, e alla Sig.ra
per la proprietà di 1/2;

IMMOBILE "B"

quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subaltemo 2, categoria D/7;
- al foglio di mappa 69, particella 214, subaltemo 3, categoria A/3;

intestato alla Sig.ra
lla piena proprietà;

per

IMMOBILE "C"

quello ubicato a Grosseto, in Via Siria snc individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

intestato alla Sig.ra
la piena proprietà;

ASTE
GIUDIZIARIE.it  er

IMMOBILE "D"

quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;
- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

intestato al Sig.

per la proprietà di 1/2, e alla [REDACTED] nata a [REDACTED]
per la proprietà [REDACTED]

IMMOBILE "E"

quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

intestato al Sig.

per la piena proprietà.

Di seguito si riassumono i dati necessari per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta per dare risposta ai quesiti formulati.

1°: *Verificati prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

È stato verificato che in data 21/05/2015 sono stati rilasciati dall'AGENZIA delle ENTRATE – Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio Servizi Catastali le visure storiche per immobile relative ai beni

oggetto del pignoramento, ed in data 27/05/2015 e 28/05/2015 sono state rilasciate dall'AGENZIA delle ENTRATE – Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare le certificazioni delle Iscrizioni e Trascrizioni previste dall'art 567 c.p.c. relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Risultando mancanti la planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna dei vani degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha provveduto ad acquisirle in data 08/03/2016.

Dalle certificazioni sopra esposte, rilasciate dall'AGENZIA del ENTRATE – Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che i beni immobili oggetto della procedura esecutiva 30/2015 individuati al precedente paragrafo come:

IMMOBILE "A"

quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;
- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

IMMOBILE "D"

quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;
- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

sono intestati al Sig.
S per la pr

per la proprietà di ½;

Il
a

IMMOBILE "B"

quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;
- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

IMMOBILE "C"

quello ubicato a Grosseto, in Via Siria snc individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

sono intestati alla Sig.ra
per la piena proprietà;

7

IMMOBILE "E"

quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subaltemo 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sono intestati al Sig. _____
per la pien

Dalle suddette certificazioni ed in considerazione anche delle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i Registri dell'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Grosseto, dal ventennio a tutto il giugno 2018 relativamente ai beni immobili oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.

1.a) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- nota di iscrizione n°1720 del 07/12/1996 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in dipendenza dell'atto del 06/12/1996 ai rogiti Notaio CIAMPOLINI Giorgio in Grosseto – a favore della CASSA di RISPARMIO di FIRENZE s.p.a. (c.f. e p.iva 04385190485) – con sede in Via Bufalini n°6 – 50100 Firenze, per la somma di Lire 200.000.000 (duecentomilioni di Lire), contro il Sig. _____ per la proprietà di 1/2, e la Sig.ra

_____ per la proprietà di 1/2, dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subaltemo 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subaltemo 2, categoria C/2;

- nota di iscrizione n°659 del 07/02/2007 di IPOTECA LEGALE a favore di GERIT s.p.a. (c.f. e p.iva 00410080584) – con sede in Via Gorizia n°31 – 58100 Grosseto per la somma di € 102.236,00 (euro centoduemiladuecentotrentasei/00), contro la Sig.ra

_____ per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subaltemo 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subaltemo 2, categoria C/2;

- nota di iscrizione n°2381 del 06/08/2008 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in dipendenza dell'atto del 01/08/2008 ai rogiti Notaio PANNUCCIO Ugo in Orbetello (GR) – a favore della UNICREDIT BANCA di ROMA s.p.a. (c.f. e p.iva 06978161005) – con sede in Viale Umberto Tupini n°180 – 00144 Roma, per la somma di € 660.000,00 (euro seicentosessantamila/00), contro la Sig.ra

(_____ per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto



al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

- nota di iscrizione n°521 del 17/02/2010 di IPOTECA LEGALE a favore di EQUITALIA GERIT s.p.a. (c.f. e p.iva 00410080584) – con sede in Via Gorizia n°31 – 58100 Grosseto per la somma di € 168.243,72 (euro centosessantottoduecentoquarantatre/72), contro la Sig.ra () e la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

- nota di iscrizione n°2070 del 09/09/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE a favore della CASSA di RISPARMIO di SAN MINIATO s.p.a. (c.f. e p.iva 80008800502) – con sede in Via IV Novembre n°45 – 56028 San Miniato (PI), per la somma di € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00), contro il Sig.

() per la proprietà di 1/2, e la Sig.ra () per la proprietà di 1/2, dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1, e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, contro il Sig.

il 18/12/1922 per la piena pr

Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, contro la Sig.ra

() per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

- nota di iscrizione n°598 del 13/05/2013 di IPOTECA GIUDIZIALE a favore del BANCO POPOLARE Società Cooperativa (c.f. e p.iva 80009880537) – con sede in Verona e domiciliata in Piazza del Mercato n°7 – 58100 Grosseto, per la somma di € 109.000,00 (euro centonovemila/00), contro la Sig.ra () per la proprietà di

1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1, e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto



in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

1.b) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- nota di trascrizione di cui al Registro generale n°3379 – Registro particolare n°2301 – Presentazione n°50 del 14/03/2011 relativa all'ATTO NOTARILE PUBBLICO registrato in data 10/03/2011 dal Notaio MENCHETTI Riccardo in Grosseto per la COSTITUZIONE di FONDO PATRIMONIALE a favore del Sig. _____ per la proprietà di 1/2, e della Sig.ra _____

per la proprietà di 1/2, dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1, dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3, dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3, dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, e contro il

T _____ per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, e contro la Sig.ra _____

(_____ per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di



Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

- nota di trascrizione di cui al Registro generale n°3380 – Registro particolare n°2302 – Presentazione n°51 del 14/03/2011 relativa all'ATTO NOTARILE PUBBLICO registrato in data 10/03/2011 dal Notaio MENCHETTI Riccardo in Grosseto per la COSTITUZIONE di VINCOLO ai sensi dell'ART.2645 ter contro il Sig.

per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, e contro la Sig.ra

per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

- nota di trascrizione di cui al Registro generale n°3844 – Registro particolare n°2962 – Presentazione n°9 del 09/04/2015 del VERBALE di PIGNORAMENTO immobiliare emesso in data 16/02/2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto – Rep.249, a favore della CASSA di RISPARMIO di SAN MINIATO s.p.a. (c.f. e p.iva 01217600509) – con sede in Via IV Novembre n°45 – 56028 San Miniato (PI) per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1, dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3, dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3, dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto



Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475 contro il Sig.

T per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "E"** individuabile quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, e contro la Sig.ra

(per la proprietà di 1/2 dell'**IMMOBILE "A"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 1 e dell'**IMMOBILE "D"** individuabile come quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, e per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3 e dell'**IMMOBILE "C"** individuabile come quello ubicato a Grosseto in Via Siria, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3.

- nota di trascrizione di cui al Registro generale n°5267 – Registro particolare n°4073 – Presentazione n°3 del 14/05/2015 del VERBALE di PIGNORAMENTO immobiliare emesso in data 30/04/2015 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grosseto – Rep.1110, a favore della a favore della UNICREDIT BANCA di ROMA s.p.a. (c.f. e p.iva 00348170101) – con sede in Viale Umberto Tupini n°180 – 00144 Roma per la piena proprietà dell'**IMMOBILE "B"** individuabile come quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania e composto dai beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3, contro la Sig.ra

1.c) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalle certificazioni rilasciate dall'AGENZIA delle ENTRATE – Ufficio provinciale di Grosseto – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici



competenti, esaminati i titoli di provenienza e consultati i registri dell'Ufficio del Territorio di Grosseto, si rileva che i beni in oggetto sono pervenuti:

IMMOBILE "A"

al Sig. _____ per la
proprietà di 1/2, e alla Sig.ra _____
per la proprietà di 1/2, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°1565 e
Registro particolare n°1278 del 01/02/1984 dell'atto di compravendita del 12/01/1984 ai rogiti del
Notaio GIORGETTI Germano con sede in Grosseto dalle Sigg.re _____
_____ e residente a La Spezia e _____
residente a La Spezia, per la piena proprietà degli immobili seguenti:

- immobile sito nel Comune di Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al
Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9,
categoria A/2, vani 7 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

IMMOBILE "B"

alla Sig.ra _____ per l'intera
proprietà, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°5625 e Registro particolare n°4115 del
03/05/1991 dell'atto di compravendita del 04/04/1991 ai rogiti del Notaio CIAMPOLINI Giorgio con
sede in Grosseto dal Comune di Grosseto, per la piena proprietà degli immobili seguenti:

- immobile sito nel Comune di Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al
Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2,
categoria D/7 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

IMMOBILE "C"

alla Sig.ra _____ per l'intera
proprietà, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°16285 e Registro particolare n°11268
del 06/12/2000 dell'atto di compravendita del 14/11/2000 ai rogiti del Notaio BALDASSARRI Roberto
con sede in Grosseto dal Comune di Grosseto, per la piena proprietà degli immobili seguenti:

- immobile sito nel Comune di Grosseto, in Via Sita snc e composto dai beni individuati al Catasto
Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria
F3;

IMMOBILE "D"

al Sig. _____ per la
proprietà di 1/2, e alla Sig.ra _____
per la proprietà di 1/2, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°13668 e
Registro particolare n°10373 del 21/12/1984 dell'atto di compravendita del 20/12/1984 ai rogiti del
Notaio DE CAROLIS Vladimiro con sede in Grosseto dal Sigg.
_____ e residente a Grosseto e _____
e residente a Grosseto, per la piena proprietà
degli immobili seguenti:

- immobile sito nel Comune di Arcidosso, in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al
Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3,
categoria A/2 e al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

IMMOBILE "E"

al Sig. _____ per
l'intera proprietà, con nota di trascrizione di cui al Registro generale n°4549 e Registro particolare n°3481 del 13/04/1990 dell'atto giudiziaro del 01/04/1980 del Tribunale di Grosseto dal Sigg.

L _____ o
(_____ per la piena proprietà degli
immobili seguenti:

- Immobili siti nel Comune di Magliano in Toscana (GR), in località Cupi Fonte Piattala e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770 e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

2°: *Descriva, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

IMMOBILE "A"**2.a.A) LA LOCALITA' - LA ZONA**

L'IMMOBILE "A" oggetto, tra gli altri, di stima è un appartamento posto al piano primo di un fabbricato composto interamente da unità immobiliari ad uso abitativo ubicato in Via Veronese n.6, una via che sta tra Via Fattori e Via Aldi a Grosseto, nella cosiddetta "zona Stadio", ovvero in quella 3 parte di città cresciuta "al di là" della ferrovia negli anni '50/'60 attorno allo Stadio Comunale con destinazione quasi esclusivamente residenziale ed un'edificazione in lotti composti da palazzine prevalentemente di tre o quattro piani fuori terra costituite da appartamenti con ampi e luminosi vani ancora tutt'oggi di un certo pregio e valore. Questa zona, benché separata ad est, dal centro storico cittadino, dal rilevato della ferrovia, è ad esso vicinissima in quanto raggiungibile a piedi in cinque minuti, ed è delimitata a sud dal quartiere ex L.167 di Gorarella e ad ovest dal parco Pertini ed ovviamente abbraccia tutta l'area sportiva dello Stadio. La zona è prossima all'uscita della città verso il mare ed è vicinissima alla viabilità che porta all'uscita sud della S.S.Aurella in direzione Roma ed è comunque facilmente raggiungibile da traffico veicolare proveniente in città da ogni direzione.

2.b.A) CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

L'IMMOBILE "A" oggetto, tra gli altri, di stima è composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra, da un locale cantina e da piccolo manufatto ad uso garage, ad esso annesso, collocato all'interno della corte di pertinenza del fabbricato stesso, ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto. Il fabbricato, all'interno del quale si trovano sette appartamenti di cui due al piano rialzato, due al piano primo, due al piano secondo ed una al piano terzo, ha una recinzione perimetrale composta da muretto e ringhiera metallica verniciata color bianco su cui si aprono, lateralmente, un cancello carrabile che introduce nell'area di pertinenza e conduce al garage e, centralmente, un cancellino pedonale dopo il quale è possibile, salendo quattro gradini, accedere al portone di ingresso al vano scale comune, senza ascensore, che distribuisce agli appartamenti posti ai vari livelli. Al piano seminterrato è presente il locale cantina, accessorio all'appartamento, di 5,50 mq ed altezza interna utile di 2,00 ml. All'appartamento oggetto di stima, la cui altezza interna utile dei vani è di 3,05 ml, si accede da un

portoncino di ingresso che si apre sul pianerottolo di pertinenza posto al primo piano, e dal portoncino si entra subito nel grande ambiente soggiorno di 24,20 mq nel quale si trovano due porte che introducono in altrettanti disimpegni. La porta più grande è a doppia anta e si apre sul lato minore del soggiorno ed introduce nel disimpegno di 4,50 mq che separa questo ambiente dalla zona notte composta da due camere matrimoniali, una di 19,65 mq e l'altra di 20,35 mq, un bagno con vasca da bagno di 6,05 mq ed un ripostiglio di 3,70 mq. L'altra porta, posizionata centralmente nel lato maggiore del soggiorno, si apre in un piccolo e singolare disimpegno a pianta triangolare di 0,65 mq che introduce sia nella cucina abitabile di 9,65 mq dotata di veranda condonata con chiusure vetrate, sia nell'altro vano di 10,15 mq ad uso piccolo salotto, o utilizzabile come camera singola, dotato di balcone affacciante sul fronte principale in Via Veronese. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, e pavimentati con mattonelle monocottura, distinte per tipologia, colore e dimensione per ogni vano, e bagno e cucina rivestiti con piastrelle, gli infissi interni sono in legno scuro mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro ed oscurati da avvolgibili in pvc di color rosato; l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano con caldaia autonoma e impianto di condizionamento e raffrescamento. Il garage è un piccolo manufatto in muratura, di 11,90 mq utili, a copertura piana dotato di apertura avvolgibile in metallo, non pavimentato e rivestito con intonaco grezzo alle pareti in pessimo stato manutentivo.

In tabella si sintetizzano i dati metrici riportando le superfici dell'appartamento e del garage sia utili, intese come calpestabili che Utili Lorde (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "A"					SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.IIa	Sub.	PARTE		
A/2	87	275	9	Appartamento	102,40	121,45
				terrazzi	3,90	3,90
C/6	87	352		garage	11,90	14,90

IMMOBILE "B"

2.a.B) LA LOCALITA' – LA ZONA

L'IMMOBILE "B" oggetto, tra gli altri, di stima è un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, composto da una parte prevalente destinata all'attività di lavorazione esposizione e commercializzazione infissi e dall'unità abitativa ad essa connessa. Il fabbricato si trova proprio in testa all'area artigianale di cui è parte ed infatti confina a nord con il territorio aperto caratterizzato dai campi coltivati che si trovano attorno alla Fattoria del Poponajo e questa zona è oggi connessa con nuova viabilità all'area caratterizzata dal complesso commerciale di grande distribuzione Maremà che è prossimo all'innesto con la viabilità extraurbana della E80 S.S.Aurella e della S.S.223 Senese e quindi facilmente raggiungibile da traffico veicolare proveniente in città da ogni direzione.

2.b.B) CONSISTENZA – DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

L'IMMOBILE "B" oggetto, tra gli altri, di stima è un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143 a Grosseto a cui si accede da quattro cancelli posti sul

fronte, ed uno posto sul lato posteriore, di cui tre carrabili, quello retro ed i due laterali sulla via Birmania, e due pedonali, uno per l'ingresso agli uffici commerciali e l'altro all'abitazione ed all'esposizione. Anche il fabbricato è in realtà composto da due corpi di diversa dimensione e fattura, ovvero da uno maggiore, individuabile come il vero e proprio capannone artigianale realizzato in struttura in c.a e pannelli prefabbricati, a copertura piana e rifinito esternamente con tinteggiatura di color bianco ed incominciato nella parte superiore delle facciate, con intelaiatura metallica bianca accogliente le insegne dell'attività in esso svolta, e da un corpo minore realizzato in c.a e muratura, che si sviluppa su tre livelli di cui uno interrato e due fuori terra, coperto a padiglione ed accogliente al suo interno tutti gli ambienti di esposizione oltre all'appartamento pertinenziale, rifinito esternamente con intonaco a grana grossa e tinteggiato con lo stesso color bianco della parte a capannone.

Attraverso il cancello pedonale di destra si accede alla corte frontstante il capannone artigianale e prima dell'ingresso ci si trova di fianco un corpo evidentemente aggiunto in seguito all'originaria realizzazione e realizzato interamente con chiusure verticali in infisso metallico e vetro, coperto con pannelli sandwich in materiale plastico coibentato, ricoperto con un manto in pannelli metallici sagomati e posizionato su una pedana rialzata per ritrovare la quota interna del fabbricato a cui è collegato internamente. All'interno del capannone si accede da un portoncino in metallo e vetro con vetrofania richiamante l'attività; esso introduce nella porzione di fabbricato con altezza interna utile di 2,70 ml destinata agli uffici composta da un corridoio ad L di 14,75 mq che distribuisce, sul lato minore in ingresso ad un vano ufficio ampio di 10,50 mq collegato al corpo aggiunto precedentemente descritto occupante una superficie di 18,10 mq e sul lato maggiore agli ambienti amministrativi e di rappresentanza costituiti da due uffici di lavoro e archivio pressoché della stessa dimensione, uno di 9,30 mq e l'altro di 9,40 mq, ed un bagno completo di sanitari e rivestimenti di 5,45 mq, ed in testa al corridoio l'ufficio di rappresentanza, più grande, di 17,40 mq. Tutti questi ambienti si presentano pavimentati con mattonelle monocottura 30 x 30 di color grigio chiaro, intonacati e tinteggiati, completamente arredati in quanto in uso. Dal corridoio una porta antincendio separa dal grande ambiente di lavorazione, anche se prima di accedervi si passa da una "zona filtro" costituita da un corpo aggiunto occupante una superficie di 17,80 mq, in parte in muratura accogliente un ulteriore piccolo ufficio di 13,45 mq, ed in parte in infissi in metallo e vetro di 3,45 mq costituente il semplice spazio di distribuzione, che introduce nel vero e proprio capannone. A fianco di questo corpo aggiunto si trovano lo spogliatoio di 5,20 mq ed il bagno di 3,35 mq, entrambi a servizio della zona di lavorazione costituita da un ambiente unico a pianta pressoché quadrata, di altezza interna utile di 5,10 ml, coperto con solai piano composto da travi e pannelli sagomati prefabbricati, e semplicemente suddiviso internamente con un pannello di separazione per le varie tipologie di lavorazione degli infissi; l'intero ambiente ha una superficie di 225,00 mq ed è anche dotato di una parte a soppalco, raggiungibile attraverso una scaletta metallica, che sovrasta l'intera superficie degli ambienti precedentemente descritti a destinazione uffici amministrativi ed i suoi 82,00 mq sono utilizzati come deposito materiali. Il grande laboratorio è finestrato su due lati con quattro aperture sul lato retro ed una sul fianco laterale dove si trova anche la grande apertura carrabile per l'accesso dei mezzi destinati allo scarico dei materiali ed al carico e distribuzione dei prodotti finiti, dotata di infisso in vetro e metallo e di chiusura con serranda metallica avvolgibile e posizionata sotto la tettoia di 45,00 mq che protegge questo lato del fabbricato e sotto la quale si trova una parte dei serbatoi dell'impianto autoclave. Dall'interno del grande ambiente di lavorazione si accede, attraverso un'altra apertura posta però sul lato retro e dotata esclusivamente di serranda metallica avvolgibile, ad un altro grande ambiente chiuso di forma rettangolare allungata utilizzato come deposito materiali metallici ed avente aperture alte per l'illuminazione ed un'ulteriore apertura carrabile uscente nel lato corto verso il fianco del fabbricato. Questo ambiente oggi chiuso in muratura e determinante una superficie coperta di

58,95 mq corrisponde a quella che avrebbe dovuto essere la tettoia di progetto posta sul retro che in fase di sopralluogo aveva le caratteristiche sopra descritte.

L'altra porzione dell'intero fabbricato, data dal corpo in c.a. e muratura ha accesso attraverso l'altro cancellino pedonale che introduce nella corte di pertinenza collegata all'altra corte della parte amministrativa e porta, attraverso un ulteriore cancello con colonnine e copertura, verso i due portoncini di ingresso presenti sotto l'ampio portico con tre arcate di essi a protezione dove si trova anche l'ingresso all'ascensore che serve l'appartamento, ma che collega anche il piano interrato. I portoncini di ingresso sono gemelli, rifiniti in laccatura bianca e, mentre quello di sinistra introduce nell'appartamento, individuato al subalterno n.3 della particella n.214, in dotazione al lotto artigianale, quello di destra introduce in quelli che in questo corpo di fabbrica sono gli ambienti a destinazione artigianale destinati a esposizione e magazzini ed individuati anch'essi al subalterno n.2 della particella n.214 che comprende l'intero complesso produttivo composto, oltre che da questi, anche dal capannone e dagli uffici precedentemente descritti. Entrando col portoncino di destra si entra in un vasto vano di 53,60 mq che si presenta arredato come salone che in fondo si restringe in uno spazio a corridoio dal quale si può accedere, a dritto in un ambiente di 11,75 mq arredato a cucina, a destra in un disimpegno di 1,10 mq che distribuisce in un piccolo ripostiglio di 1,10 mq, in un bagno di 5,75 mq ed in un altro vano, arredato come camera, di 16,40 mq ed a sinistra in un ripostiglio passante di 2,65 mq che si apre in un ulteriore disimpegno di 2,45 mq che a sua volta distribuisce in un vano arredato come camera di 15,50 mq, in un bagno di 5,75 mq ed in un grosso ambiente arredato a salone di 51,15 mq che riporta al portico di ingresso attraverso il portoncino gemello di sinistra. Sul retro si trova un grande terrazzo su cui si affacciano i tre ambienti presenti su questo lato: il terrazzo in oggetto, al momento del sopralluogo si presenta coperto a spiovente e chiuso sui tutti i lati con infisso in vetro e metallo. In entrambi gli ambienti più grandi si trovano due ampie scalinate gemelle che portano sia al piano superiore che al piano interrato nel grandissimo ed unico ambiente di 158,00 mq destinato a magazzino anche se attualmente arredato come grande salone con zona cottura e piccolo salotto nella parte corrispondente al portico superiore, a fianco del quale si accede ad un ulteriore ambiente di 18,05 mq utilizzato come bagno con vasca e locale sauna. Questo livello è dotato di scannafosso perimetrale presente su tre lati mentre sul lato posizionato verso il retro si trovano due porte che introducono in uno spazio filtro di 23,50 mq e da dove altre due porte fanno uscire verso l'area destinata a posti auto che si presenta coperta e chiusa con grande porta metallica basculante dalla quale si esce per percorrere la rampa, sovrastata da una grande e leggera struttura metallica coperta con ombreggiante in cannocciato. Le scale interne che scendono al piano interrato salgono fino al primo piano dove si trova sia l'ulteriore spazio destinato all'esposizione ed uffici occupante in pianta la metà dell'intera superficie del piano rivolta verso il lato capannone e l'appartamento occupante invece l'altra metà della superficie del piano rivolta verso il lato dove si trova la rampa di accesso al piano interrato. L'esposizione, a questo livello, una volta saliti dalla scala interna si presenta come un ambiente arredato a salone di 34,90 mq su cui si apre un lungo disimpegno di 6,25 mq che distribuisce sugli altri vani appartenenti a questo ambiente, ovvero sulla sinistra verso un w.c. di 2,35 mq e sulla destra su un vano di 10,20 mq arredato come cucina, un bagno di 4,80 mq ed in fondo un vano di 20,90 mq arredato come camera dotato di balcone che, al momento del sopralluogo si presenta chiuso con infissi. Dall'ambiente arredato a salone dove c'è la scala si entra in quello che è un grande terrazzo coperto e chiuso ai lati, con tre arcate poste sul fronte a formare un loggiato che al momento del sopralluogo si presenta arredato come salotto e chiuso con infissi; il terrazzo di pertinenza allo spazio esposizione risulta quindi unito a quello di pertinenza dell'appartamento, così da formare un unico ambiente nel quale si trova anche lo sbarco dell'ascensore, posizionata nella parte di terrazzo appartenente all'unità residenziale al fine di servirla e collegarla tutti i livelli compreso quello interrato. L'appartamento in dotazione al lotto artigianale, posizionato al piano

primo ed individuato al subalterno n.3 della particella n.214, è così strutturato: ad esso si accede sia dalla scala che dall'ascensore i quali, entrambi, collegano comunque tutti i livelli, ma mentre l'ascensore, come precedentemente detto, sbarca sul terrazzo loggiato, la scala introduce nel grande soggiorno di 35,00 mq su cui si apre un lungo disimpegno di 8,40 mq che distribuisce sugli altri vani posizionati sul lato destro e tutti affacciati sul balcone/ballatoio ad L che, al momento del sopralluogo si presenta chiuso con infissi in metallo e vetro, ovvero la cucina di 12,20 mq, il bagno di 6,40 mq ed una camera di 14,90 mq e, sul lato sinistro due ripostigli di 3,00 mq entrambi e di cui uno passante e collegato al corridoio dello spazio quasi simmetrico di esposizione. All'appartamento appartiene anche un terrazzo loggiato che, come già descritto, si presenta però chiuso ed unito all'altro simmetrico terrazzo di pertinenza della parte espositiva.

In tabella si sintetizzano i dati metrici dell'intero complesso artigianale e produttivo, oggetto della presente CTU ed ubicato in Via Birmania a Grosseto, composto dal corpo capannone e dal corpo esposizione di tre livelli comprensivo dell'appartamento nella loro consistenza di superfici sia utili, intese come calpestabili che Utili Lorde (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "B"				PARTE	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.IIa	Sub.			
D/7	69	234	2	Capannone	300,35	330,89
				Esposizione Piano Terra	167,20	183,75
				Esposizione Piano Primo	77,05	94,08
				Magazzino Piano Interrato	199,55	221,70
A/3	69	234	3	Appartamento Piano Primo	82,85	88,60

IMMOBILE "C"

2.a.C) LA LOCALITA' - LA ZONA

L'IMMOBILE "C" oggetto, tra gli altri, di stima è parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto. Il fabbricato si trova nella parte terminale a nord di via Siria ovvero in prossimità della connessione, con nuova viabilità, all'area caratterizzata dal complesso commerciale di grande distribuzione Maremà che è prossimo all'innesto con la viabilità extraurbana della E80 S.S. Aurelia e della S.S.223 Senese e quindi facilmente raggiungibile da traffico veicolare proveniente in città da ogni direzione.

2.b.C) CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

L'IMMOBILE "C" oggetto, tra gli altri, di stima è parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto e ad esso si accede da un cancellino pedonale posto sul fronte al n.73 da cui si entra in uno spazio aperto tra la recinzione ed il fabbricato dove si trovano le vetrine e gli ingressi di attività presenti al suo interno e dove si trova il portoncino di ingresso all'immobile in oggetto. Il portoncino di color grigio introduce direttamente nel corpo scala che collega i vari livelli; infatti, scendendo si arriva nel piano interrato dove ci si presenta un ampio locale di 216,00 mq ad uso magazzino

ancora allo stato grezzo, con ancora le pareti ed il soffitto privi di intonaco e con il c.a. ed i mattoni a vista e con il piano di calpestio privo di massetto. Risalendo le scale, anch'esse allo stato grezzo sia nei gradini che alle pareti, si sale al piano primo, in quanto al piano terra la proprietà non comprende altro oltre il vano scale, ed a questo livello il pianerottolo distribuisce verso due ingressi relativi a due unità distinte ad uso uffici così composte: una da due uffici, entrambi affacciati su un balcone in comune tra loro di 13,20 profondo 1,20 ml posto verso l'ingresso in via Siria, di cui uno di 21,65 mq in ingresso, uno da 16,60 in testa ad un disimpegno intermedio di 2,90 mq su cui si trovano anche un piccolo ripostiglio di 1,90 mq, un bagno di 4,20 mq e la rampa di scale che conduce al piano superiore ad uso deposito occasionale dove si ha un disimpegno di 6,00 mq che distribuisce in un ambiente di 15,90 mq ed in un bagno di 5,05 mq oltre che su un grande terrazzo ad L di 29,75 mq. L'altra unità è composta da tre uffici di cui due in ingresso, uno di 17,60 mq e l'altro di 11,90 mq uno da 16,60 e l'ultimo in testa ad un disimpegno intermedio di 5,35 mq su cui si trovano anche un bagno di 4,50 mq e la rampa di scale che conduce al piano superiore ad uso deposito occasionale, speculare a quello dell'altra unità, dove si ha un disimpegno di 6,00 mq che distribuisce in un ambiente di 15,90 mq ed in un bagno di 5,05 mq oltre che su un grande terrazzo ad L di 29,75 mq. Anche gli ambienti presenti a questi due livelli superiori si presentano allo stato grezzo con i soli rivestimenti dei bagni e l'intonaco alle pareti in tutti i vani che comunque non hanno massetti e conseguentemente non sono pavimentati.

In tabella si sintetizzano i dati metrici degli immobili presenti all'interno del fabbricato artigianale di via Siria a Grosseto, oggetto della presente CTU, composti da un grande locale ad uso magazzino al piano interrato, due unità ad uso ufficio poste al piano primo e piano deposito occasionale rappresentati nella loro consistenza di superfici sia utili, intese come calpestabili che Utili Lorde (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "C"				PARTE	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.IIa	Sub.			
	70	469	28	Magazzino Piano Interrato	216,00	233,30
				Vano scale Piano Terra	16,40	19,70
				Uffici Piano Primo	118,70	128,25
				Uffici Deposito occasionale	57,55	64,10

IMMOBILE "D"

2.a.D) LA LOCALITA' - LA ZONA

L'IMMOBILE "D" oggetto, tra gli altri, di stima è un'unità abitativa dotata di garage e magazzino facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso in provincia di Grosseto. Il fabbricato si trova nella parte terminale di via Roma ovvero nella via che provenendo dal Capoluogo si giunge ad Arcidosso e ci si approssima a Piazza Indipendenza che corrisponde al vero e proprio ingresso al paese ed anche allo svincolo da cui possono essere percorse tutte le direzioni in uscita verso Casteldelpiano, Santa Fiora ed Abbadia San Salvatore. La posizione può quindi essere considerata semicentrale e di facile raggiungimento da traffico veicolare proveniente ad Arcidosso da ogni direzione.

2.b.D) CONSISTENZA - DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

Arch. Riccardo Ginanneschi - Via Lago Maggiore, 38 - 58100 GROSSETO - Tel.0564 24915 - Fax 0564 465061 - Cell 3392700441 e.mail:
ginaric@inwind.it - pec: riccardo.ginanneschi@archiworktopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'IMMOBILE "D" oggetto, tra gli altri, di stima è un'unità abitativa dotata di garage e magazzino facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso in provincia di Grosseto. La via è in salita ed il fabbricato è leggermente arretrato rispetto al filo strada che comunque è toccato dalla scala esterna di accesso alla corte giardino esclusiva posta in posizione rialzata rispetto al livello di percorrenza delle auto. Da questa scala ad L si raggiunge il primo piano fiancheggiando il fabbricato e la corte esclusiva di 124,95 mq circa che si presenta con area a verde prevalente, ma non curata, e suddivisa in due porzioni pressoché uguali, ma poste a livelli diversi, con un dislivello tra di loro di due metri circa, collegati da scala posta sul lato opposto rispetto al fabbricato. Giunti al piano di ingresso si accede all'appartamento, la cui altezza interna utile è di 2,90 ml, da un portoncino in metallo e vetro che introduce nel grande ambiente soggiorno di 34,10 mq ripartito da un arco in due spazi, uno più ad uso soggiorno pranzo posto in ingresso e comunicante direttamente con la cucina di 11,65 mq ed un bagno; da esso disimpegnato, di 4,10 mq, l'altro più ad uso salotto in quanto dotato di camino e collegato al vano studio di 7,65 mq dotato di ampio ripostiglio di 4,65 mq. Dall'ambiente soggiorno/pranzo, sulla destra rispetto al portoncino di ingresso si ha un lungo disimpegno di 6,60 mq della zona notte dove si trovano un bagno di 4,90 mq, due camere, una di 9,10 mq e l'altra di 17,25 mq, ed in testa un piccolo ripostiglio di 2,35 mq. In fase di sopralluogo tutti gli ambienti, che si presentano arredati, risultano pavimentati con mattonelle monocottura color ocra, le pareti sono intonacate e tinteggiate, anche se prevalentemente ricoperte da carta da parati di diverso disegno per ogni vano, gli infissi interni sono in legno scuro e quelli esterni sono in alluminio e vetro ed oscurati da avvolgibili in pvc di colore chiaro. L'immobile "D" in oggetto è dotato anche di un magazzino a piano terra suddiviso in due ambienti, uno di 51,00 mq, che ha un'altezza interna di 3,95 mq, ed un altro di 9,50 mq, che ha un'altezza interna di 4,05 ml, dotato di ripostiglio di 3,35 mq. Questo magazzino si trova a livello strada ed è arretrato rispetto alla carreggiata da una corte di pertinenza su cui si aprono la grande apertura carrabile chiusa con una saracinesca metallica e l'alta finestratura a nastro che illumina l'ambiente con infisso in metallo e vetro; all'interno l'ambiente è pavimentato con mattonelle monocottura ed intonacato e tinteggiato anche se l'intonaco si presenta in un cattivo stato di manutenzione.

In tabella si sintetizzano i dati metrici dell'immobile presente in via Roma ad Arcidosso (GR), oggetto della presente CTU, composto da un appartamento al piano primo ed un magazzino al piano strada, rappresentati nella loro consistenza di superfici sia utili, intese come calpestabili che Utili Lorde (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "D"				PARTE	SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.IIIa	Sub.			
A/3	30	557	3	Appartamento Piano Primo	103,85	123,15
	30	464		Corte Giardino	124,95	124,95
A/3	30	557	2	Magazzino Piano Terra	63,85	76,00

IMMOBILE "E"

2.a.E) LA LOCALITA' - LA ZONA

L'IMMOBILE "E" oggetto, tra gli altri, di stima è un appezzamento di terreno con annesso agricolo ubicata nell'agro maremmano, nel Comune di Magliano in Toscana (GR), raggiungibile dal

Capoluogo percorrendo verso sud la S.S Aurelia E80 ed imboccando, dopo circa 15 km la S.P. di Cupi, dopodiché, oltrepassata la piccola frazione che da il nome alla strada si esce su una strada vicinale sterrata che dopo poche centinaia di metri porta ai terreni in oggetto. Una leggera salita conduce verso il fabbricato ad uso rimessa mezzi ed attrezzi agricoli a servizio dell'area e da qui è possibile ammirare i terreni di proprietà e quelli circostanti che si presentano nella conformazione tipica della bassa collina maremmana. Come detto sopra questi immobili sono vicini alla S.S Aurelia E80 e quindi di facile raggiungimento da traffico veicolare proveniente sia da Grosseto o da Talamone e Orbetello che dai paesi dell'interno come Montiano, Magliano In Toscana e Scansano.

2.b.E) CONSISTENZA – DATI ED INDICI METRICI DELL'IMMOBILE

L'IMMOBILE "E" oggetto, tra gli altri, di stima è un appezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), nella bassa collina maremmana raggiungibile da una strada vicinale sterrata che conduce verso il fabbricato ad uso rimessa mezzi ed attrezzi agricoli a servizio della proprietà. I terreni facenti parte della presente CTU sono così suddivisi: 14,5 ettari circa sono a seminativo e il restante mezzo ettaro è un uliveto con 50 piante circa ed al cui interno insiste il fabbricato. Esso è un capannone realizzato in muratura in blocchi di calcestruzzo coperto a capanna con lamiera ondulata poggianti su struttura metallica leggera, la cui altezza interna utile è 4,70 ml al colmo e 4,05 ml in gronda ed ha una superficie interna di 154,25 mq utili suddivisa comunque in due ambienti: uno, accessibile esternamente da un portoncino in metallo e vetro, di 24,50 mq controsoffittato con copertura piana ad un'altezza interna di 2,67 ml ad uso cucina e pranzo e il restante ambiente, con accessi carrabili, chiusi con avvolgibili metallici, posizionati nelle pareti inferiori, adibito a vera e propria rimessa mezzi ed attrezzature agricole. Il primo ambiente si presenta pavimentato con mattonelle in monocottura e klinker ed intonacato e tinteggiato di bianco, mentre il grande locale rimessa ad esso collegato è pavimentato in battuto di cemento e le pareti sono in muratura a vista ed è finestrata la sola parete maggiore posizionata a valle.

In tabella si sintetizzano i dati metrici dei terreni e del fabbricato presenti nell'agro di Magliano in Toscana (GR), oggetto della presente CTU, rappresentati, i terreni nella loro effettiva superficie, mentre il capannone nella sua consistenza sia come superficie utili, intesa come calpestabile che Utile Lorda (S.U.L.) delle quali si deve tener conto in quanto superfici commerciali:

IMMOBILE "E"					SUPERFICIE UTILE MQ	SUPERFICIE LORDA (S.U.L.) MQ
Classe	Foglio	Part.lla	Sub.	PARTE		
C/2	27	363	1	Capannone Agricolo	154,25	167,30
Terreni	27	336		Uliveto		4770,00
	27	63		Seminativo		54760,00
	27	126		Seminativo		60475,00
	27	158		Seminativo		26900,00
	27	235		Seminativo		1810,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3°: Accerti 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

I dati indicati nell'atto di pignoramento di cui alla nota di trascrizione di cui al Registro generale n°3844 – Registro particolare n°2962 – Presentazione n°9 del 09/04/2015, così come riportato al § 1.b della presente memoria, individuano gli immobili correttamente e ne consentono l'univoca identificazione.

4°: Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, 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.

4.a) SITUAZIONE CATASTALE - COERENZE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti:

IMMOBILE "A"

quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subaltemo 9, categoria A/2, vani 7; rendita € 777,27
- al foglio di mappa 87, particella 352, subaltemo 9, categoria C/6, mq 11; rendita € 517,70

intestato al Sig.

1 _____ per la proprietà di 1/2, e alla Sig.ra _____ per la proprietà di 1/2;

IMMOBILE "B"

quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subaltemo 2, categoria D/7; rendita € 4.865,02
- al foglio di mappa 69, particella 214, subaltemo 3, categoria A/3; rendita € 451,90

intestato alla Sig.ra _____
la piena proprietà;

er

IMMOBILE "C"

quello ubicato a Grosseto, in Via Siria snc individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subaltemo 28, categoria F3;

intestato alla Sig.ra _____
la piena proprietà;

per

IMMOBILE "D"

quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 30, particella 464, subaltemo 3, categoria A/2; rendita € 557,77
- al foglio di mappa 30, particella 557, subaltemo 2, categoria C/2; rendita € 119,30

intestato al Sig.

per la proprietà di 1/2, e alla Sig.ra

S per la proprietà di 1/2;

IMMOBILE "E"

quello ubicato in località Cupi Fonte Piattaia nell'agro del Comune di Magliano in Toscana (GR) e composto dai beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810; reddito dominicale € 1,68; reddito Agrario 2,80;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subaltemo 1, mq 153; rendita € 347,68
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760; reddito dominicale € 50,91; reddito Agrario 84,84;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900; reddito dominicale € 25,01; reddito Agrario 41,68;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770; reddito dominicale € 14,78; reddito Agrario 8,62;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475; reddito dominicale € 56,22; reddito Agrario 93,70;

intestato al Sig. C

per la piena proprietà.

4.b) CONGRUITA' CATASTALE - COERENZE

Gli immobili oggetto di esecuzione, distinti come, "IMMOBILE A" composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra, da un locale cantina e da piccolo manufatto ad uso garage, ad esso annesso, collocato all'interno della corte di pertinenza del fabbricato stesso, ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto, "IMMOBILE B" composto un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143 a Grosseto, "IMMOBILE C" composto da fondi facenti parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto sito in via Siria snc, a Grosseto, "IMMOBILE D" composto da un'unità abitativa dotata di garage e magazzino facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso, "IMMOBILE E" composto da un appezzamento di terreno con annesso agricolo ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), così censiti:

IMMOBILE "A"

quello ubicato a Grosseto, in Via Veronese n.6 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subaltemo 9, categoria A/2, vani 7; rendita € 777,27
- al foglio di mappa 87, particella 352, subaltemo 9, categoria C/6, mq 11; rendita € 517,70

intestato al Sig. _____
per la proprietà di 1/2, e alla Sig.ra C _____
per la proprietà di 1/2;

IMMOBILE "B"

quello ubicato a Grosseto, in Via Birmania n.143 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subaltemo 2, categoria D/7; rendita € 4.865,02
- al foglio di mappa 69, particella 214, subaltemo 3, categoria A/3; rendita € 451,90

intestato alla Sig.ra _____ per
la piena proprietà;

IMMOBILE "C"

quello ubicato a Grosseto, in Via Siria snc Individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto come di seguito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subaltemo 28, categoria F3;

intestato alla Sig.ra C _____ per
la piena proprietà;

IMMOBILE "D"

quello ubicato a Arcidosso (GR), in Via Roma n.5 e composto dai beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 30, particella 464, subaltemo 3, categoria A/2; rendita € 557,77
- al foglio di mappa 30, particella 557, subaltemo 2, categoria C/2; rendita € 119,30

intestato al Sig. _____ ||
per la proprietà di 1/2, e alla Sig.ra _____
per la proprietà di 1/2;

IMMOBILE "E"

quello ubicato in località Cupli Fonte Piattala nell'agro del Comune di Magliana in Toscana (GR) e composto dai beni individuati al Catasto Terreni del Comune di Magliana in Toscana (GR) come di seguito:

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810; reddito dominicale € 1,68; reddito Agrario 2,80;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subaltemo 1, mq 153; rendita € 347,68

- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760; reddito dominicale € 50,91; reddito Agrario 84,84;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900; reddito dominicale € 25,01; reddito Agrario 41,68;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770; reddito dominicale € 14,78; reddito Agrario 8,62;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475; reddito dominicale € 56,22; reddito Agrario 93,70;

intestato al Sig.
2 per la

sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

5°: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

IMMOBILE "A"

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°48 del 27/05/2013 dal Comune di Grosseto, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ricade nel "TESSUTO CONSOLIDATO" normato dall'art.74 delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato e ad esso è stata assegnata la classe 6 di cui all'art.85 delle stesse N.T.A.

IMMOBILE "B"

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°48 del 27/05/2013 dal Comune di Grosseto, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ricade nel "TESSUTO PRODUTTIVO" normato dall'art.78 delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato e ad esso è stata assegnata la classe 6 di cui all'art.85 delle stesse N.T.A.

IMMOBILE "C"

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°48 del 27/05/2013 dal Comune di Grosseto, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ricade nel "TESSUTO PRODUTTIVO" normato dall'art.78 delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato e ad esso è stata assegnata la classe 6 di cui all'art.85 delle stesse N.T.A.

IMMOBILE "D"

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°51 del 21/09/2012 e successiva Del.C.C n°19 del 27/06/2013 dal Comune di Arcidosso, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, ricade negli "AMBITI OMOGENEI" di cui al Titolo II, Capo II art.21.2.0 e seguenti delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato e ad esso è stata assegnata la categoria D2 di cui all'art.17 e seguenti delle stesse N.T.A.

IMMOBILE "E"

Per quanto riguarda la normativa urbanistica, ovvero in base al REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE APPROVATO con Del.C.C n°18 del 17/07/2014 dal Comune di Magliani in Toscana, i terreni ed il fabbricato agricolo in oggetto ricadono nelle "AREE INTERESSATE DALL'APPODERAMENTO DELLA RIFORMA AGRARIA" di cui al Capo III art.17 e seguenti delle N.T.A. del rispettivo R.U.C. sopra citato.

6°: *indichi 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.390 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.*

IMMOBILE "A"

- L'**IMMOBILE "A"**, oggetto tra gli altri di stima, è un bene composto da un appartamento posto al piano primo, da un locale cantina e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7, rendita € 777,27 e al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11, rendita € 517,70), è parte del fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto per il quale è stata concessa, dal Sindaco del Comune di Grosseto al Sig. Bruni Dino e Figli, la LICENZA di COSTRUZIONE il 26/06/1958;
- Per lo stesso fabbricato, il Sindaco del Comune di Grosseto, ha concesso la LICENZA di COSTRUZIONE in VARIANTE per modifiche interne il 06/12/1958;
- Per lo stesso fabbricato, a seguito di domanda inoltrata dal Sig. Bruni Dino l'11/05/1959, il Sindaco del Comune di Grosseto, ha concesso il PERMESSO di ABITABILITA' il 27/05/1959;
- A seguito di domanda di CONDONO EDILIZIO presentata dal Sig. _____ relativa alla chiusura del terrazzo/veranda è stata rilasciata la CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n°604 ai sensi della Legge 47/1985 IL 20/08/1997.
 - Dall'esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Grosseto è possibile dichiarare l'**IMMOBILE "A"**, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U. CONFORME
 - In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla *CONSULENZA TECNICA* depositata agli atti della procedura.

IMMOBILE "B"

- L'**IMMOBILE "B"**, oggetto tra gli altri di stima, è un bene consistente in un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, composto da una parte prevalente destinata all'attività di lavorazione esposizione e commercializzazione infissi e dall'unità abitativa ad essa connessa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7, rendita € 4.865,02 e al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3, rendita € 451,90 per il quale è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Grosseto alla s _____ di _____ la CONCESSIONE n.218 il 20/05/1991 per "la

costruzione di un edificio artigianale nel lotto 183 PIP Nord...” riconducibile alla Pratica Edilizia 91/276;

- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. _____ la CONCESSIONE in Variante per “la costruzione della recinzione interna” riconducibile alla Pratica Edilizia 91/276;
- Per lo stesso lotto, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. _____ la CONCESSIONE n.329 il 07/07/1995 per “la costruzione di palazzina annessa ad edificio artigianale nel lotto 183 PIP Nord...” riconducibile alla Pratica Edilizia 93/1346;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. _____, la CONCESSIONE in Variante n.195 il 21/04/1998 per “la costruzione di palazzina artigianale in via Birmania” riconducibile alla Pratica Edilizia 97/2327;
- A seguito di domanda di rinnovo della Concessione 329/95 per il completamento dei lavori inoltrata dalla soc. _____ il Comune di Grosseto, ha rilasciato la CONCESSIONE in Variante n.441 il 30/07/1998 riconducibile alla Pratica Edilizia 93/1346;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. _____ la CONCESSIONE in Variante per in corso d’opera riconducibile alla Pratica Edilizia 99/2057;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. _____ la CONCESSIONE in Variante n.287 il 19/04/2000 per Definitiva Consistenza riconducibile alla Pratica Edilizia 2000/875;
- Per i fabbricati del lotto, è stato depositato l’ATTESTATO di AGIBILITA’/ABITABILITA’ n.300 il 07/11/2000;
 - Dall’esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Grosseto si è potuto riscontrare che l’IMMOBILE “B”, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U. RISULTA NON CONFORME per una serie di difformità rilevate e consistenti, nel corpo evidentemente aggiunto posto nella corte esterna lato via Bimania a fianco dell’ingresso uffici del capannone realizzato interamente con chiusure verticali in infisso metallico e vetro, coperto con pannelli sandwich in materiale plastico coibentato, ricoperto con un manto in pannelli metallici sagomati e posizionato su una pedana rialzata per ritrovare la quota interna del fabbricato a cui è collegato internamente, nel corpo aggiunto internamente al capannone artigianale costituente una “zona filtro”, in parte in muratura ed in parte in infissi in metallo e vetro, che dagli uffici introduce nel grande ambiente di lavorazione, nella tettoia di progetto posta sul retro che in fase di sopralluogo risulta chiusa in muratura e consistente nel grande ambiente utilizzato come deposito materiali metallici ed avente aperture alte per l’illuminazione ed un’ulteriore apertura carrabile uscente nel lato corto verso il fianco del fabbricato, nel grande terrazzo sul retro, di copertura ai posti auto, che al momento del sopralluogo si presenta coperto a spiovente e chiuso su tutti i lati con infissi in vetro e metallo, nella rampa che, posta sul fianco del fabbricato di tre livelli, conduce al box auto, chiuso con una grande porta metallica basculante, che si presenta sovrastata da una grande e leggera struttura metallica coperta con ombreggiante in canniciato, nel balcone posto al primo piano dello stesso fabbricato che, al momento del sopralluogo si presenta chiuso con infissi e unito anziché suddiviso come da progetto metà di pertinenza per gli ambienti espositivi e metà di pertinenza dell’appartamento, nel balcone/ballatoio ad L



posto al primo piano sul lato rampa carrabile che, al momento del sopralluogo si presenta chiuso con infissi in metallo e vetro.

- La difformità riscontrata SANABILE ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014 mediante rilascio di attestazione di conformità è quella relativa al corpo aggiunto internamente al capannone ed identificato come "zona filtro" tra gli uffici e la zona di lavorazione interna del capannone in quanto trattasi di elementi divisorii realizzati nella parte già legittimata come superficie coperta di lotto e relativo volume. Per il rilascio dell'attestazione di conformità l'autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale. La sanzione pecuniaria è in ogni caso in misura non inferiore a € 1.000,00. Il rilascio della suddetta attestazione in sanatoria comporta inoltre il pagamento delle spese tecniche inerenti la predisposizione della pratica edilizia.
- Le altre difformità riscontrate, ovvero il corpo evidentemente aggiunto in seguito all'originaria realizzazione e realizzato interamente con chiusure verticali in infisso metallico e vetro, coperto con pannelli sandwich in materiale plastico coibentato, ricoperto con un manto in pannelli metallici sagomati e posizionato a fianco dell'ingresso su una pedana rialzata per ritrovare la quota interna del fabbricato a cui è collegato internamente, la chiusura della tettoia posta sul retro del capannone artigianale realizzata in muratura, la chiusura del terrazzo loggiato dell'appartamento e della parte espositiva al piano primo affaccianti verso l'ingresso in via Birmania realizzata in infisso metallico e vetro, la chiusura del terrazzo ad "L" dell'appartamento al piano primo realizzata in infisso metallico e vetro e la chiusura posta a piano terra realizzata in infisso metallico e vetro, sul retro della parte espositiva, sul solaio di copertura dell'autorimessa, NON sono SANABILI ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, pertanto la rimessa in pristino di quanto legittimamente autorizzato dagli atti comporta la loro demolizione o rimozione che per tutti, viste le caratteristiche tecnico-costruttive che hanno portato alla loro realizzazione, possono definirsi smontabili e la cui rimozione è meno complessa dell'unica struttura realizzata in muratura, ovvero la chiusura fatta nella tettoia posta sul retro del fabbricato artigianale.
- In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla **CONSULENZA TECNICA** depositata agli atti della procedura.

IMMOBILE "C"

- L'**IMMOBILE "C"**, oggetto tra gli altri di stima, è parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto ed è composto da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3, per il quale è stata rilasciata, dal Comune di Grosseto alla soc. C.C. Infissi, la CONCESSIONE n.254 il 20/06/2001 per "la costruzione di un capannone artigianale nel lotto 26, 7° comparto zona PIP Nord..." riconducibile alla Pratica Edilizia 2001/1145;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. la CONCESSIONE n.66 del 18/02/2003 in Variante alla P.E.2001/1145 per "la costruzione di edificio artigianale in Via Siria riconducibile alla Pratica Edilizia 2002/3243;

- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla soc. la
CONCESSIONE n.72 del 09/03/2004 in Variante alle P.E.2001/1145 e P.E.2002/3243 per “la
costruzione di edificio artigianale in Via Siria riconducibile alla Pratica Edilizia 2003/2363;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla s il
PERMESSO di COSTRUIRE n.262 del 24/10/2005 per il RINNOVO in Variante alla CONCESSIONE
n.254 il 20/06/2001 (P.E.2001/1145) per “completamento lavori della palazzina uffici in Via Siria
riconducibile alla Pratica Edilizia 2005/2007;
- successivamente, il Comune di Grosseto, ha rilasciato alla s il
PERMESSO di COSTRUIRE n.174 del 17/10/2006 in Variante alla CONCESSIONE n.254 il
20/06/2001 (P.E.2001/1145) riconducibile alla Pratica Edilizia 2006/2444;
- Per il fabbricato del lotto, sono state depositato n.3 ATTESTAZIONI di AGIBILITA’/ABITABILITA’ a
Stralcio (10/11/2005, 28/06/2007, 25/08/2009), ma nessuna di esse riguarda il subalterno oggetto
della presente C.T.U. in quanto ancora al grezzo e quindi non completato;
 - Dall’esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Grosseto si è
potuto riscontrare che l’IMMOBILE “C”, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U.,
anche se non completato, RISULTA NON CONFORME per una scala realizzata internamente
all’unità ad uffici che collega quelli al piano primo con il piano depositi occasionali posto nel
sovrastante livello al piano sottotetto, ma tale difformità è facilmente SANABILE con una
necessaria pratica edilizia a Completamento per gli interni;
 - In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla CONSULENZA TECNICA
depositata agli atti della procedura.

IMMOBILE “D”

- L’IMMOBILE “D”, oggetto tra gli altri di stima, è un’unità abitativa dotata di garage e magazzino
facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma
n.5 ad Arcidosso in provincia di Grosseto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso
(GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2, rendita € 557,77 e al foglio
di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2, rendita € 119,30, per la quale risulta agli
atti del comune la seguente documentazione:
 - CONCESSIONE EDILIZIA n.19 del 19/03/1981 rilasciata dal Sindaco del Comune di Arcidosso (GR)
per lievi modifiche al fabbricato;
 - Per lo stesso fabbricato, a seguito di domanda inoltrata dalla S il
Sindaco del Comune di Arcidosso (GR), ha rilasciato la CONCESSIONE EDILIZIA in Variante n.50
del 15/07/1981 per costruzione muri esterni in parte già realizzati;
 - Successivamente, a seguito di comunicazione inoltrata dal Sig sono
state eseguite piccole opere interne all’appartamento;
 - Successivamente, è stata presentata dal Sig la D.I.A. per esecuzione
di opere di manutenzione straordinaria esterne ed interne;
 - Dall’esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Arcidosso (GR) è
possibile dichiarare l’IMMOBILE “D”, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U.
CONFORME

- In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla *CONSULENZA TECNICA* depositata agli atti della procedura.

IMMOBILE "E"

- L'**IMMOBILE "E"**, oggetto tra gli altri di stima, è un appezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattala lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810, reddito dominicale € 1,68, reddito Agrario 2,80, e al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153, rendita € 347,68, e al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760, reddito dominicale € 50,91, reddito Agrario 84,84, e al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900, reddito dominicale € 25,01, reddito Agrario 41,68, e al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770, reddito dominicale € 14,78, reddito Agrario 8,62, e al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475, reddito dominicale € 56,22, reddito Agrario 93,70, per il quale annesso agricolo è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Magliano in Toscana (GR) al Sig. _____, la CONCESSIONE n.1616 il 21/09/1985 per "la costruzione di annesso agricolo..." riconducibile al Prot. 3473/85;
- Per lo stesso fabbricato agricolo, a seguito di domanda inoltrata dal Sig. _____ il 02/02/1987 ed il 13/05/1987, il Sindaco del Comune di Magliano in Toscana (GR), ha rilasciato la CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n.1850 il 29/01/1988 riconducibile al Prot. 862-3858/1987;
- Dall'esame delle seguenti pratiche edilizie presenti agli atti del Comune di Magliano in Toscana (GR) è possibile dichiarare l'**IMMOBILE "E"**, oggetto tra gli altri di stima della presente C.T.U. CONFORME
- In merito agli impianti ed alla certificazione APE si rimanda alla *CONSULENZA TECNICA* depositata agli atti della procedura.

7°: Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

In merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti il sottoscritto C.T.U. ritiene che sia giustificata ed opportuna la vendita dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare in LOTTI distinti ed individuabili come già dai primi paragrafi contrassegnati, ossia in Lotti riconducibili a quelli che in relazione sono stati definiti IMMOBILI ed ai quali è stata assegnata una lettera che resterà tale con la sola distinzione lessicale da IMMOBILE a LOTTO. Per questo, di seguito sarà enunciata la formazione dei LOTTI di vendita corrispondenti agli IMMOBILI fino ad ora descritti cosicché per semplicità l'IMMOBILE "A" sarà nominato LOTTO "A", l'IMMOBILE "B" sarà nominato LOTTO "B", e così via.

LOTTO "A"

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "A"**, ovvero il bene composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto, da un locale cantina e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;
- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

LOTTO "B"

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "B"** ovvero il bene consistente in un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Bimania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, composto da una parte prevalente destinata all'attività di lavorazione esposizione e commercializzazione infissi e dall'unità abitativa ad essa connessa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;
- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

LOTTO "C"

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "C"** ovvero la parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto composta da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

LOTTO "D"

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "D"** ovvero l'unità abitativa dotata di garage e magazzino facenti parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;
- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

LOTTO "E"

Composto interamente da quello che in relazione, nei precedenti paragrafi, è stato definito **IMMOBILE "E"** ovvero l'appezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR):

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

8°: Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

I beni immobili in oggetto, costituiti da:

LOTTO "A"

composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto e da un locale cantina censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;

e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

LOTTO "B"

Composto da un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;

comprendente al suo interno anche un appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

LOTTO "C"

Composto da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto facenti parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

LOTTO "D"

Composto dall'unità abitativa facente parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;

e dal garage e magazzino ad esso sottostante censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

LOTTO "E"

Composto dall'appezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano In Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano In Toscana (GR):

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

In forza dell'atto esecutivo cui al Registro generale n°3844 – Registro particolare n°2962 – Presentazione n°9 del 09/04/2015 riportata al precedente § 1.8 della presente memoria, sono pignorati per la PIENA PROPRIETA'.

9°: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.*

I beni immobili in oggetto, costituiti da:

LOTTO "A"

composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto e da un locale cantina censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;

e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

LOTTO "B"

Composto da un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in Via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;

comprendente al suo interno anche un appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

LOTTO "C"

Composto da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto facenti parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

LOTTO "D"

Composto dall'unità abitativa facente parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;

e dal garage e magazzino ad esso sottostante censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

LOTTO "E"

Composto dall'appezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Platfaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR):

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

Gli immobili in oggetto al momento del sopralluogo risultano occupati, utilizzati ed in possesso della proprietà; quindi da un punto di vista estimativo saranno considerati liberi ad ogni effetto di legge.

10°: Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Come indicato sopra al § 9, beni immobili in oggetto, costituiti da:

LOTTO "A"

composto da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto e da un locale cantina censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 275, subalterno 9, categoria A/2, vani 7;

e da un piccolo manufatto ad uso garage ad esso annesso posto al piano terra censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 87, particella 352, subalterno 9, categoria C/6, mq 11;

LOTTO "B"

Composto da un intero lotto con fabbricato di tipo artigianale-commerciale posto in via Birmania n.143, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7;

comprendente al suo interno anche un appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 3, categoria A/3;

LOTTO "C"

Composto da un ampio locale ad uso magazzino ancora allo stato grezzo nel piano interrato e da due unità distinte ad uso uffici collocate al primo piano e distribuite su due livelli compreso il sottotetto facenti parte di un fabbricato a destinazione artigianale appartenente ad un lotto posto in via Siria snc, nell'area nord ad insediamento produttivo di Grosseto, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subalterno 28, categoria F3;

LOTTO "D"

Composto dall'unità abitativa facente parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra a destinazione residenziale posto in via Roma n.5 ad Arcidosso (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;

e dal garage e magazzino ad esso sottostante censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arcidosso (GR):

- al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2;

LOTTO "E"

Composto dall'apezzamento di terreno di circa 15 ettari con annesso agricolo, ubicato in prossimità del Podere Fonte Piattaia lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Magliano in Toscana (GR):

- al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;

- al foglio di mappa 27, particella 363, subalterno 1, mq 153;
- al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NON RISULTANO OCCUPATI da coniuge separato o ex coniuge del debitore esecutato.

11°: Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

12°: Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

12) CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato, nel caso di cui si tratta, è quello tra i vari aspetti economici che si presentano ed ai quali corrispondono altrettanti valori, si ritiene che quello più accettabile e rispondente sia quello del più probabile valore di mercato e cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobile e la moneta che, in libera contrattazione di compravendita ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente perizia, Dicembre 2018, si potrebbe verificare. Dato il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà è quello basato sulla comparazione con analoghe esperienze di mercato. Pertanto nella presente perizia si adopererà un procedimento di stima che è quello diretto o sintetico, per cui, individuato un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, andremo a collocare in questa scala di prezzi i beni da stimare in corrispondenza dello scoglio che presenti maggiori analogie con i beni stessi. Infine, saranno considerate le informazioni assunte presso l'AGENZIA del TERRITORIO di GROSSETO - Servizio stime. In assenza del riscontro di una precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato.

LOTTO "A"

12.A.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del LOTTO "A", consistente in un immobile con particolarità di destinazione d'uso abitativa comprensivo di un locale cantina e di un piccolo manufatto ad uso garage, sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Grosseto, per gli immobili con caratteristiche

simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente, per le abitazioni con stessi accessori e dotazioni ed analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive come di sotto riportato.

12.A.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO "A"

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- unità immobiliare ad uso abitativo con garage accessorio - da € 1.300,00 a € 1.500,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda

Tenendo conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5/10%;
- lo scopo della presente stima è di determinare un valore venale finalizzato ad una vendita giudiziale;
- l'immobile in oggetto risulta occupato dall'attuale proprietà, ma per effetto della presente esecuzione è da considerarsi LIBERO;
- l'immobile si considera accessoriatato del garage ed in virtù delle eventuali spese di manutenzione e per tutto quanto precede, il valore di stima del **LOTTO "A"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 1.400,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:
 - €/mq 1.400,00 x mq 121,45 = € 170.030,00
 - VALORE TOTALE = € 170.030,00 arrotondabili a € 170.000,00

VALORE di MERCATO = € 170.000,00 (euro centosettantamila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

12.A.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA - LOTTO "A"

PIENA PROPRIETÀ di appartamento posto al piano primo di un fabbricato residenziale di quattro livelli fuori terra con un piccolo manufatto ad uso garage, ad esso annesso, collocato all'interno della corte di pertinenza del fabbricato stesso, ubicato in Via Veronese n.6 a Grosseto.

Il tutto censito:

- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 275, subaltemo 9, categoria A/2, vani 7; rendita € 777,27;
- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio di mappa 87, particella 352, subaltemo 9, categoria C/6, mq 11; rendita € 517,70

VALORE TOTALE del LOTTO "A" = € 170.000,00 (euro centosettantamila/00)

LOTTO "B"**12.B.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI**

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore vendibile del **LOTTO "B"**, consistente in un complesso immobiliare con particolarità di destinazione d'uso produttiva comprensivo di appartamento, sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Grosseto, per gli immobili con caratteristiche simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente, per le capannoni produttivi con stessi accessori e dotazioni ed analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive come di sotto riportato.

12.B.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO "B"

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- capannone produttivo con uffici ed accessori – da € 400,00 a € 600,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda
- Fabbricato espositivo e commerciale con accessori – da € 1.000,00 a € 1.500,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda
- unità immobiliare ad uso abitativo facente parte del complesso produttivo – da € 1.300,00 a € 1.500,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda

Tenendo conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5/10%;
- lo scopo della presente stima è di determinare un valore venale finalizzato ad una vendita giudiziale;
- gli immobili in oggetto risultano occupati dall'attuale proprietà, ma per effetto della presente esecuzione sono da considerarsi LIBERI;
- Il capannone produttivo si considera accessoriatato degli uffici e delle tettoie legittimamente presenti, ma anche delle parti che non sono legittimate da titoli edilizi e che sono difformi da quanto autorizzato e presente agli atti, per le quali sono necessarie eventuali spese per la loro rimozione e/o demolizione e per tutto quanto precede, il valore di stima della parte a capannone del **LOTTO "B"**, come sopra rappresentata e composto, è pari a 450,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

- $€/\text{mq } 450,00 \times \text{mq } 330,89 = € 148.900,50$

- **VALORE TOTALE = € 148.900,50 arrotondabili a € 149.000,00**

- Il fabbricato comprendente la parte espositiva, uffici e magazzino interrato anch'esso presenta delle parti che non sono legittimate da titoli edilizi e che sono difformi da quanto autorizzato e presente agli atti, per le quali sono necessarie eventuali spese per la loro rimozione e/o demolizione e per tutto quanto precede, il valore di stima della parte espositiva, uffici e magazzino del **LOTTO "B"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 1.200,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

Piano Terra

- €/mq 1.200,00 x mq 183,75 = € 220.500,00

Piano Primo

- €/mq 1.200,00 x mq 94,08 = € 112.896,00

Piano Interrato

- €/mq 1.200,00 x 0,30 x mq 221,70 = € 79.812,00
- VALORE TOTALE = € 220.500,00 + € 112.896,00 + € 79.812,00 = € 413.208,00 arrotondabili a € 413.000,00

- l'appartamento facente parte del complesso produttivo si considera tenendo conto anche delle parti che non sono legittimate da titoli edilizi e che sono difformi da quanto autorizzato e presente agli atti, per le quali sono necessarie eventuali spese per la loro rimozione e/o demolizione e per tutto quanto precede, il valore di stima della parte residenziale del complesso produttivo denominato **LOTTO "B"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 1.350,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

- €/mq 1.350,00 x mq 88,60 = € 119.610,00
- VALORE TOTALE = € 119.610,00 arrotondabili a € 120.000,00

- Il totale valore del **LOTTO "B"** corrisponde alla somma dei valori sopra determinati che si quantifica nel seguente *valore totale di mercato*:

VALORE TOTALE LOTTO "B" → € 149.000,00 + a € 413.000,00 + € 120.000,00 = 682.000,00

VALORE di MERCATO = € 682.000,00 (euro seicentottantaduemila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

12.B.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA – LOTTO "B"

PIENA PROPRIETA' di complesso produttivo costituito da capannone artigianale, uffici, fabbricato espositivo con magazzini, uffici ed appartamento, ubicato in Via Birmania n.143 a Grosseto.

Il tutto censito:

- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalterno 2, categoria D/7; rendita € 4.865,02;

Arch. Riccardo Ginanneschi – Via Lago Maggiore, 38 – 58100 GROSSETO – Tel.0564 24915 – Fax 0564 465061 – Cell 3392700441 e.mail: rginoric@inwind.it – pec: riccardo.ginanneschi@archiwork.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Grosseto al foglio di mappa 69, particella 214, subalteino 3, categoria A/3; rendita € 451,90.

VALORE TOTALE del LOTTO "B" = € 682.000,00 (euro seicentottantaduemila/00)

LOTTO "C"

12.C.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del **LOTTO "C"**, consistente in una parte di fabbricato con particolarità di destinazione d'uso produttiva e concretizzata in un magazzino al piano interrato ed in uffici posti al piano primo dotati di depositi occasionali e ferazzi, sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Grosseto, per gli immobili con caratteristiche simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente, per magazzini ed uffici collocati in area produttiva con stessi accessori e dotazioni ed analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive, come di sotto riportato.

12.C.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO "C"

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- magazzino interrato (stato grezzo) – da € 250,00 a € 400,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda
- Uffici posti al piano primo con depositi occasionali ed accessori (stato grezzo – da € 700,00 a € 1.000,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda

Tenendo conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5/10%;
- lo scopo della presente stima è di determinare un valore venale finalizzato ad una vendita giudiziale;
- gli immobili in oggetto risultano ancora da ultimare e per effetto della presente esecuzione sono da considerarsi LIBER;
- il magazzino interrato, da quanto riscontrato nello stato di fatto che risulta essere ancora allo stato grezzo e necessario quindi di opere edilizie per ultimarlo e per tutto quanto precede, il valore di stima di questa parte del **LOTTO "C"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 250,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

- € /mq 250,00 x mq 233,30 = € 58.325,00

- VALORE TOTALE = € € 58.325,00 arrotondabili a € 58.000,00

- gli uffici si considerano con le dotazioni previste dai titoli edilizi e da quanto riscontrato nello stato di fatto che risulta essere ancora allo stato grezzo e necessario quindi di opere edilizie per ultimarli e per tutto quanto precede, il valore di stima di questa parte del **LOTTO "C"**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 800,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

Piano Terra

- €/mq 800,00 x mq 19,70 = € 15.760,00

Piano Primo

- €/mq 800,00 x mq 128,25 = € 102.600,00

Piano depositi occasionali

- €/mq 800,00 x 0,50 x mq 64,10 = € 25.640,00

- VALORE TOTALE = € 15.760,00 + € 102.600,00 + € 25.640,00 = € 144.000,00

- Il totale valore del **LOTTO "C"** corrisponde alla somma dei valori sopra determinati che si quantifica nel seguente *valore totale di mercato*:

VALORE TOTALE LOTTO "C" → € 58.000,00 + € 144.000,00 = € 202.000,00

VALORE di MERCATO = € 202.000,00 (euro duecentoduemila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

12.C.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA – LOTTO "C"

PIENA PROPRIETÀ di magazzino, uffici e relativi accessori posti in fabbricato produttivo ubicato in Via Siria snc a Grosseto.

Il tutto censito:

- al foglio di mappa 70, particella 469, subaltemo 28, categoria F3.

VALORE TOTALE del LOTTO "C" = € 202.000,00 (euro duecentoduemila/00)

LOTTO "D"

12.D.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del **LOTTO "D"**, consistente in un appartamento posto al piano primo comprensivo di magazzino e garage al piano terra, sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Arcidosso (GR), per gli immobili con caratteristiche simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente, per le abitazioni con stessi accessori e dotazioni ed analoghe caratteristiche architettoniche e costruttive come di sotto riportato.

12.D.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO “D”

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelle dell’immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- unità immobiliare ad uso abitativo con magazzino e garage accessori - da € 400,00 a € 800,00 circa al mq di Superficie Utile Lorda

Tenendo conto che:

- tra i prezzi di unità immobiliari offerte in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5/10%;
- lo scopo della presente stima è di determinare un valore vendibile finalizzato ad una vendita giudiziale;
- l’immobile in oggetto risulta occupato dall’attuale proprietà, ma per effetto della presente esecuzione è da considerarsi LIBERO;
- l’immobile si considera accessoriatato del magazzino e garage ed in virtù delle eventuali spese di manutenzione e per tutto quanto precede, il valore di stima del **LOTTO “D”**, come sopra rappresentato e composto, è pari a 500,00 €/mq S.U.L., che determina il seguente *valore totale di mercato*:

Piano Primo

- €/mq 500,00 x mq 123,15 = € 61.575,00
- VALORE TOTALE = € 61.575,00 arrotondabili a € 62.000,00

Piano Terra

- €/mq 500,00 x 0,50 x mq 76,00 = € 19.000,00
- VALORE TOTALE = € 19.000,00

Il totale valore del **LOTTO “D”** corrisponde alla somma dei valori sopra determinati che si quantifica nel seguente *valore totale di mercato*:

VALORE TOTALE LOTTO “D” → € 62.000,00 + a € 19.000,00 = € 81.000,00

VALORE di MERCATO = € 81.000,00 (euro ottantunomila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

12.D.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA - LOTTO “D”

PIENA PROPRIETA' di appartamento posto al piano primo di un fabbricato ed un magazzino e garage al piano terra, facenti parte di un fabbricato ubicato in Via Roma n.5 ad Arcidosso (GR).

Il tutto censito:

- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 464, subalterno 3, categoria A/2;
- al Nuovo Catasto Urbano del Comune di Arcidosso (GR) al foglio di mappa 30, particella 557, subalterno 2, categoria C/2.

VALORE TOTALE del LOTTO "D" = € 81.000,00 (euro ottantunomila/00)

LOTTO "E"

12.E.1) MOTIVAZIONI e VALUTAZIONI

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale del **LOTTO "E"**, consistente in terreni agricoli con fabbricato per rimessa mezzi ed attrezzi con particolarità di coltivazione prevalente a seminativo e una parte ad uliveto sono state individuate nei paragrafi che precedono, per cui allo stato, da informazioni assunte presso operatori economici del settore della intermediazione immobiliare operanti nel Comune di Magliano in Toscana (GR), per terreni con caratteristiche simili sia di ubicazione che di particolarità, il prezzo di vendita al mq si aggira mediamente come di sotto riportato.

12.E.2) VALORE di MERCATO DEL LOTTO "E"

Secondo quanto sopra espresso, in applicazione del metodo comparativo di valutazione si può sostenere che attualmente nella stessa zona, terreni aventi caratteristiche di coltura a seminativo e terreni coltivati ad uliveto dotati di annessi agricoli pressoché analoghi a quelli dell'immobile oggetto di valutazione, vengono offerti mediamente i seguenti valori:

- terreno seminativo e– da € 10.000,00 a € 15.000,00 circa all'ettaro
- Tenendo conto che:
 - tra i prezzi di terreni offerti in vendita e quelli in cui si concretizza realmente la vendita si può stimare una differenza in meno di circa un 5/10%;
 - lo scopo della presente stima è di determinare un valore venale finalizzato ad una vendita giudiziale;
 - i terreni e l'immobile annesso in oggetto risultano occupati dall'attuale proprietà, ma per effetto della presente esecuzione sono da considerarsi LIBERI;
 - i terreni si considerano quindi accessoriati del magazzino per la rimessa attrezzi e mezzi agricoli ed in virtù delle eventuali spese di manutenzione e per tutto quanto precede, il valore di stima del **LOTTO "E"**, come sopra rappresentata e composto, è pari a 12.000,00 €/ettaro, che determina il seguente *valore totale di mercato*:
 - €/ettaro 12.000,00 x mq 148.715,00 = € 178.458,00
 - VALORE TOTALE = € 178.458,00 arrotondabili a € 178.000,00

VALORE di MERCATO = € 178.000,00 (euro centosettantottomila/00)

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

12.E.3) FORMAZIONE del LOTTO di VENDITA – LOTTO “E”

PIENA PROPRIETA' di terreni e relativo magazzino rimessa mezzi ed attrezzi agricoli posti in prossimità del Podere Fonte Piattala lungo la S.P. di Cupi nel Comune di Magliano in Toscana (GR).

Il tutto censito:

- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 235, mq 1.810;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 363, subaltemo 1, mq 153;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 63, mq 54.760;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 158, mq 26.900;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 27, particella 336, mq 4.770;
- al Catasto Terreni del Comune di Magliano in Toscana (GR) al foglio di mappa 48, particella 126, mq 60.475;

VALORE TOTALE del LOTTO “E” = € 178.000,00 (euro centosettantottomila/00/00)

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva del VALORE di MERCATO di tutti i LOTTI:

LOTTO	VALORE di STIMA
LOTTO “A”	170.000,00
LOTTO “B”	682.000,00
LOTTO “C”	202.000,00
LOTTO “D”	81.000,00
LOTTO “E”	178.000,00

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Riccardo GINANNESCHI

Alla presente relazione si allega:

- Foto aeree –Allegati A1, B1, C1, D1, E1;
- Documentazione catastale – Allegati A2-A5, B2- B6, C2-C3, D2- D5, E2-E5;
- Documentazione urbanistica – Allegati A6, B7, C4, D6, E6;
- Documentazione fotografica – Allegati A7-A11, B8-B26, C5-C15, D7-D15, E7-E12.

Arch. Riccardo Ginanneschi – Via Lago Maggiore, 38 – 58100 GROSSETO – Tel.0564 24915 – Fax 0564 465061 – Cell 3392700441 e.mail: rginanc@inwind.it – pec: riccardo.ginanneschi@archiworkitpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009