

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 90/2015 R.G.E.I.

promossa da

Giudice Delegato: Dr. Vincenzo PEDONE

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 03/06/2015



competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti).

2° Quesito: *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° Quesito: *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 nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

4° Quesito: *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.*

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

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. Effettui ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*

7° Quesito: *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.*

8° Quesito: *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 (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*

9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 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° Quesito: *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

11° Quesito: *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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

12° Quesito: ***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 27/04/2016 e in data 09/05/2016 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Giuseppe CICCONE. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

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

1° Quesito: ***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 delle 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 risultasse dalla documentazione in atti).*

E' stato verificato che in data 09/09/2015 è stato rilasciato dal Notaio SAVONA Francesco Luigi con sede in Massa Marittima, la dichiarazione notarile sostitutiva delle certificazione ipotecaria e catastale prevista dall'art. 567 c.p.c., il tutto relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, oltre alle visure storiche degli immobili. Risultando mancanti lo stralcio di mappa catastale relativo all'edificio oggetto di causa, nonché le planimetrie catastali rappresentanti la consistenza e la distribuzione interna dell'immobile de quo, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire tale documentazione (Modello BN) e le visure catastali per immobili aggiornati.



Dalla certificazione, nonché 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 gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono individuati da "piena proprietà" di:

- un **IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda PODERE PETRAIA / BELLAVISTA, snc Piano T e piano 1 -, ... *consito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.4*, è di proprietà del

- un **IMMOBILE** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda PODERE PETRAIA / BELLAVISTA, snc Piano T -, ... *consito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.5*, è di proprietà del

- un **TERRENO** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda, ... *consito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 332 sub.-*, è di proprietà del Sig.

- un **TERRENO** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda, ... *consito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 341 sub.-*, è di proprietà del

- un **TERRENO** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda, ... *consito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 337 sub.-*, è di proprietà del

- un **TERRENO** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda, ... *consito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 381 sub.-*, è di proprietà del

- un **TERRENO** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda, ... *consito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 41 sub.-*, è di proprietà del

- un **TERRENO** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda, ... *consito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 508 sub.-*, è di proprietà del

- un **TERRENO** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda, ... *consito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 511 sub.-*, è di proprietà del

- un **TERRENO** in Massa Marittima Gr, Loc. Ghirlanda, ... *consito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 514 sub.-*, è di proprietà del

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 09/09/2015 relativamente agli immobili de quo oggetto di stima, sono emerse le formalità a favore e contro di seguito riportate.



1.A) ISCRIZIONI IPOTECARIE

- nota di iscrizione del 26/06/2014 - Registro Particolare 847 Registro Generale 6569 Pubblico ufficiale

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.4 per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.5 per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 41 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 332 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 341 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 373 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 381 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 508 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 511 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 514 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

1.B) TRASCRIZIONI DOMANDE GIUDIZIALI

- nota di TRASCRIZIONE del 05/05/1993 - Registro Particolare 3283 Registro Generale 4701

Pubblico ufficiale SAVONA ANTONIO Repertorio 109472 del 14/04/1993 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO – “ Servitù: la servitù si esercita per accedere alla proprietà censita in catasto nel foglio 145 mappale 333, 330, 344, 331, 334, 336, 337, 340 della superficie di Ha 1.03.45 (ettari uno, are tre e centiare quarantacinque) sopra:

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 332 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 341 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

- nota di TRASCRIZIONE del 05/07/1999 - Registro Particolare 6784 Registro Generale 9988 Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 10553 del 12/06/1999 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA di si riporta estratto Sezione D:



IL COMUNE DI MASSA MARITTIMA, A SEGUITO DI DELIBERAZIONE CONSILIARE N.53 DEL 30 SETTEMBRE 1997, HA AUTORIZZATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI DI PROPRIETA DEI LOTTIZZANTI, APPROVATO DALLE COMMISSIONI E DAGLI ORGANI COMPETENTI. IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPRENDE I TERRENI INDICATI NELLA TAVOLA 1, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 19.220 (DICIANNOVEMILADUECENTOVENTI), COMPRESA LA VIABILITA DI P.R.G. I PRIVATI LOTTIZZANTI, SOLIDALMENTE RESPONSABILI, SI SONO OBBLIGATI AD ESEGUIRE NELLE AREE GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, RISPETTANDO I DATI TECNICI INDICATI NEGLI ELABORATI DI PROGETTO, IN PARTICOLARE NELLA TAVOLA 3, NONCHE LE PREVISIONI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ALLEGATE AL PIANO MEDESIMO, E LE PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI. TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOVRANNO ESSERE ESEGUITE IN CONFORMITA DEL GRADO QUALITATIVO IN USO PER LE OPERE PUBBLICHE COMUNALI; IL RILASCIO DI OGNI CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA AD UN SINGOLO FABBRICATO SARA SUBORDINATO AL COMPLETAMENTO, AD ECCEZIONE DEL MANTO DI USURA IN CONGLOMERATO ASFALTICO, DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NECESSARIE AL FABBRICATO PER IL QUALE E RICHIESTA LA CONCESSIONE; IL MANTO DI USURA DOVRA COMUNQUE ESSERE ULTIMATO ALL'ATTO DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA DELL'ULTIMO FABBRICATO PREVISTO IN LOTTIZZAZIONE. L'ULTIMAZIONE DELLE OPERE DOVRA, COMUNQUE AVVENIRE ENTRO 10 (DIECI) ANNI DALLA DATA DI STIPULA DELLA CONVENZIONE. DIREZIONE, ASSISTENZA E COLLAUDO, DELLE OPERE DI CUI SOPRA, SARANNO A TOTALE CARICO DEI PRIVATI LOTTIZZANTI, RISERVANDOSI L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, LA SORVEGLIANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E LA NOMINA DEL COLLAUDATORE ANCHE IN CORSO D'OPERA. L'INIZIO DI CIASCUNA OPERA, DOVRA ESSERE PREVENTIVAMENTE COMUNICATO AL COMUNE, A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA, AFFINCHE ESSO POSSA ESEGUIRE TUTTI I CONTROLLI NECESSARI, DURANTE IL CORSO DEI LAVORI, INDIPENDENTEMENTE DAL COLLAUDO FINALE. IN CASO DI NON RISPONDENZA DELLE OPERE AI DISEGNI DI PROGETTO O DI DEFICIENZA DELLA QUALITA E QUANTITA DEI MATERIALI, LA DIREZIONE DEI SERVIZI TECNICI COMUNALI POTRA ORDINARE L'IMMEDIATA SOSPENSIONE DEI LAVORI, NONCHE IL RIFACIMENTO DELLE OPERE NON ESEGUITE A PERFETTA REGOLA D'ARTE. TUTTE LE OPERE POTRANNO ESSERE COLLAUDATE IN CORSO D'OPERA, CON COLLAUDO DA ESEGUIRSI, SECONDO LA DISCREZIONALE VOLONTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, DA PARTE DEL DIRIGENTE TECNICO DEGLI UFFICI COMUNALI O DI ALTRO PROFESSIONISTA INCARICATO DALL'AMMINISTRAZIONE. I PRIVATI LOTTIZZANTI, SI OBBLIGANO A TRASFERIRE DIRETTAMENTE AL COMUNE DI MASSA MARITTIMA LE AREE UTILIZZATE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AI PUNTI A), B), C) E D) DELL'ART.5 DELLA CONVENZIONE NONCHE GLI IMPIANTI E LE ATTREZZATURE DI URBANIZZAZIONE, LIBERE DA TUTTI I VINCOLI, ONERI E PASSIVITA DI QUALSIASI GENERE. I PRIVATI LOTTIZZANTI SI SONO OBBLIGATI, PER SE E PER I SUOI AVENTI DIRITTO A QUALSIASI TITOLO, AD INSERIRE NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI, LE SEGUENTI CLAUSOLE DA RIPORTARE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: A) L'ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLASUOLE CONTENUTE NELL'ATTO DI CONVENZIONE DEL REPERTORIO NUMERO..... REGISTRATO A MASSA MARITTIMA IL..... TRASCritto A GROSSETO IL..... ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI; B) L'ACQUIRENTE IN PARTICOLARE, PRENDE ATTO CHE IL COMUNE DI MASSA MARITTIMA, NON RILASCERA ALCUNA AUTORIZZAZIONE ALL'USO DELLE NUOVE COSTRUZIONI, FINO A QUANDO LE STESSE NON SARANNO FORNITE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INDICATE NELL'ART.5 DELLA CONVENZIONE SOPRARICHIAMATA E CON LE MODALITA DI CUI ALL'ART.6; C) L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA, PERALTRO AD OSSERVARE IN PROPRIO LE NORME CIRCA L'EDIFICAZIONE E L'UTILIZZAZIONE DELLE AREE E DEGLI EDIFICI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, NONCHE AD INVIARE AL COMUNE DI MASSA MARITTIMA, A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, COPIA AUTENTICA DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCIZIONE. TALI CLAUSOLE DOVRANNO ESSERE SPECIFICAMENTE APPROVATE AI SENSI DELL'ART.1341 DEL CODICE CIVILE. I PRIVATI LOTTIZZANTI SI SONO OBBLIGATI SOLIDALMENTE PER SE MEDESIMI E PER I LORO AVENTI DIRITTO A QUALSIASI TITOLO, A CONSENTIRE LA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO "NON AEDIFICANDI" PER TUTTE LE AREE CHE RISULTANO PER DESTINAZIONE LIBERE DA COSTRUZIONI.



sopra:

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 332 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 341 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

- nota di TRASCRIZIONE de 01/06/2015 - Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Pubblico

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.4 per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.5 per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 41 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 332 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 341 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 373 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 381 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 508 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 511 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 514 sub.- per la proprietà di 1/1 ..."

1.c) PROVENIENZE AL VENTENNIO

Dalla *Relazione Notarile Ipotecaria ai fini della certificazione di cui all'art. 567 redatta dal Notaio Francesco Luigi SAVONA* e dalle indagini effettuate dallo scrivente presso gli uffici pubblici competenti, gli immobili in oggetto sono pervenuti:

mediante RIUNIONE DELL'USUFRUTTO PER SUCESSIONE causa morte della madre deceduta in data 26/01/2010 per la proprietà, sopra:

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.4..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.5..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 41 sub.-..."



"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 332 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 341 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 373 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 381 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 508 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 511 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 514 sub.-..."

mediante DONAZIONE fatta dalla

con atto del 03/12/1980 ai rogiti notaio Antonio Savona in Massa Marittima, repertorio n. 72905 registrato il 19/12/1980 al num 1846 vol 89 trascritto a Grosseto al num 11787 il 27/12/1980 per la proprietà, sopra:

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.4..."

"IMMOBILE censito al catasto fabbricati nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 283 sub.5..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 41 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 332 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 341 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 373 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 381 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 508 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 511 sub.-..."

"IMMOBILE censito al catasto terreni nel Comune di Massa Marittima al foglio 145 Particella 514 sub.-..."

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione:

- Estratto del catasto;
- Certificazione della Conservatoria dei RR.II. attestante:
 - a) gli eventuali cambi di proprietà del ventennio;
 - b) iscrizioni;
 - c) trascrizioni.



- 2° **Quesito:** *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.).*

2.A) LA LOCALITA' – LA ZONA

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 4 (A/4) vani 5 piano terreno e piano primo oltre appezzamento di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 41**
- L'unità immobiliare consiste in appartamento ubicato in Loc Ghirlanda Podere Petraia / Bellavista, snc nel Comune di Massa Marittima (GR) situato al piano terreno e piano primo di un fabbricato di remota edificazione corredato di una portico oltre che di un appezzamento di terreno che permette l'accesso all'abitazione dalla Strada provinciale Massa Marittima. L'area è di tipo agricolo e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fermata Ghirlanda 43/F U/137 34/F/29 36/F/28 37/F/28 44/C/28), si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole, centri commerciali e servizi di ogni genere.
 - L'immobile è un appartamento facente capo a un fabbricato di remota edificazione di 2 piani fuori terra (piano terreno e piano primo) situato al piano terreno e piano primo con accesso diretto dalla corte a comune con altre unità immobiliari (quale Bene Comune Non censibile) e tramite scale esterne che permettono l'accesso direttamente al piano primo. La zona è parzialmente servita dai mezzi di comunicazione e non risulta essere completamente urbanizzata, sia per quanto concerne l'urbanizzazione di tipo primario che quella di tipo secondario.
- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 5 (A/4) vani 3,5 piano terreno oltre due appezzamenti di terreno adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 508 e 511**
- L'unità immobiliare consiste in appartamento ubicato in Loc Ghirlanda Podere Petraia / Bellavista, snc nel Comune di Massa Marittima (GR) situato al piano terreno di un fabbricato di remota edificazione oltre che di due appezzamenti di terreno circostanti. Si evidenzia che l'accesso all'appartamento è garantito da una corte a comune con altre unità immobiliari (quale BCNC) alla quale si accede mediante particella di terreno facente capo al lotto di vendita 1 (sulla quale dovrà essere trascritta servitù di passaggio a favore della part 283 sub 5 e contro la part 41 si veda nota §2.B) che permette l'accesso all'abitazione dalla Strada Provinciale Massa Marittima. L'area è di tipo agricolo e risulta essere ben servita dai servizi pubblici quali bus (Fermata Ghirlanda 43/F U/137 34/F/29 36/F/28 37/F/28 44/C/28), si precisa che nelle vicinanze non vi sono scuole, centri commerciali e servizi di ogni genere.



La raccolta delle acque di dispiuvio è fatta tramite gronde con calate a terra in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con chiusura a battente; le finestre sono dotate di persiane in legno per l'oscuramento notturno di colore scuro. Nella sua totalità l'appartamento presenta un buono stato di manutenzione e conservazione e non si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno con forma in pianta assimilabile a un rettangolo che funge da corridoio di accesso carrabile dalla Strada Provinciale Massa Marittima alla particella di terreno censita come Bene Comune Non Censibile (Sub. 1). Lo scrivente CTU evidenzia che allo stato dei luoghi il terreno in oggetto viene utilizzato per l'accesso agli appartamenti oltre che per i beni oggetto di stima facenti capo al Lotto 1 e 2 anche per altra proprietà identificata dal sub. 2 oltre che a servizio di altri fabbricati identificati dalla particella 49 - si veda nota in calce -. L'appezzamento di terreno, con consistenza catastale pari a 2 are e 40 ca risulta essere classato come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale pari a Euro 0,50 e Rendita Agraria pari a Euro 0,50.

Nota tecnica particella di terreno 41 utilizzata come strada di accesso

Lo scrivente CTU evidenzia che ai beni oggetto di stima facenti capo ai Lotti di vendita 1 e 2 si accede mediante l'appezzamento di terreno identificato dalla particella 41. Benché la particella di terreno rappresenti l'unico accesso alla corte a comune (quale BCNC) dalla quale si accede ai singoli appartamenti, oltre che essere utilizzata da altre proprietà, **dalle indagini effettuate non risulta trascritta alcuna servitù di passo.**

Nello specifico si evidenzia:

- Alla part 283 al Foglio 145 sub 1, che funge da corte a comune tra le unità immobiliari e censita come BCNC, si accede solo ed esclusivamente mediante la part 41; dovrà essere iscritta servitù per l'accesso pedonale e carrabile **A FAVORE del Sub 1 e CONTRO il sub 41;**
- La **particella 1 è a servizio** degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 part 283 **sub 2, 4 e 5;**
- La particella di terreno 41 viene inoltre utilizzata per l'accesso alla part 49 di altra proprietà, si precisa che tale particella risulta essere dotata di secondo accesso dalla Strada Provinciale Massa Marittima.

Sarà cura dell'acquirente del Lotto 2 trascrivere servitù sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 part 41, i cui costi per la trascrizione e il



relativo valore della servitù sono stati considerati nella stima del valore dei lotti di vendita indicato al §12.A

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 5 (A/4) vani 3,5 piano terreno oltre due appezzamenti di terreno adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 508 e 511**

● APPARTAMENTO

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento di 3,5 vani situato al piano terreno oltre appezzamenti di terreno identificati dalla particella 508 e 511; la proprietà del oggetto del lotto di vendita si compone di un appartamento individuato dal Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 particella 283 sub 5 categoria A/4 che risulta essere confinante in parte con altre unità immobiliari e di due appezzamenti di terreno individuati dal Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 particelle 508 e 511 sub -- classamento Seminativo Arborato che risultano essere tra di loro confinanti e a loro volta confinanti con la part. 283 sub 1 del medesimo Foglio quale Bene Comune Non Censibile su cui insistono i fabbricati. L'appartamento ha una forma in pianta assimilabile a una elle rovesciata. Trattasi di costruzione di remota edificazione in muratura portante. Le tramezzature interne degli appartamenti sono realizzate in parte in forati di laterizio murati con malta bastarda e spessore finito di 10 cm e in parte in pareti con pietre e sassi con spessore finito fino a 47 cm. L'appartamento, all'interno del quale risultano iniziati e non conclusi lavori di ristrutturazione, risulta privo di infissi interni.

La raccolta delle acque di displuvio è fatta tramite gronde con calate a terra in buono stato di manutenzione. Gli infissi esterni sono in parte legno e in parte in metallo con vetro singolo con chiusura a battente; le finestre non sono in parte dotate di sistemi per l'oscuramento notturno. Nella sua totalità l'appartamento presenta un mediocre stato di manutenzione e conservazione e si ritengono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti l'immobile nel suo complesso.

● APPEZZAMENTI DI TERRENO

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due appezzamenti di terreno tra di loro confinanti con classamento a Seminativo Arborato. I terreni, identificati dalle part 508 e 511, hanno rispettivamente Rendita Domenicale pari a Euro 6,60 il primo e pari a Euro 1,11 il secondo e Rendita Agraria pari a Euro 5,72 il primo e a Euro 1,11 il secondo. Si precisa che sulla particella di terreno 508 insiste un deposito GPL, attualmente in disuso, a servizio degli appartamenti al sub 4 e 5, per il cui utilizzo dovrà essere trascritta servitù a favore del sub 4 e contro il sub 508



Nota tecnica particella di terreno 41 utilizzata come strada di accesso

Lo scrivente CTU evidenzia che ai beni oggetto di stima facenti capo ai Lotti di vendita 1 e 2 si accede mediante l'appezzamento di terreno identificato dalla particella 41. Benché la particella di terreno rappresenti l'unico accesso alla corte a comune (quale BCNC) dalla quale si accede ai singoli appartamenti, oltre che essere utilizzata da altre proprietà, **dalle indagini effettuate non risulta trascritta alcuna servitù di passo.**

Nello specifico si evidenzia:

- Alla part 283 al Foglio 145 sub 1, che funge da corte a comune tra le unità immobiliari e censita come BCNC, si accede solo ed esclusivamente mediante la part 41; dovrà essere iscritta servitù per l'accesso pedonale e carrabile A FAVORE del Sub 1 e CONTRO il sub 41;
- La particella 1 è a servizio degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 part 283 sub 2, 4 e 5 oltre che degli appezzamenti di terreno al Foglio 145 part 508 e 511;
- La particella di terreno 41 viene inoltre utilizzata per l'accesso alla part 49 di altra proprietà, si precisa che tale particella risulta essere dotata di secondo accesso dalla Strada Provinciale Massa Marittima.

Sarà cura dell'acquirente del Lotto 2 trascrivere servitù sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 part 41, i cui costi per la trascrizione e il relativo valore della servitù sono stati considerati nella stima del valore dei lotti di vendita indicato al § 12.A

➤ **Appezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 373, 381, 332, 341 e 514**

Gli appezzamenti di terreno facenti capo al lotto di vendita in oggetto consistono in numero 5 appezzamenti di terreno, due particelle di terreno risultano essere interessate da convenzione edilizia stipulata dalla proprietà con il Comune di Massa Marittima mentre le restati particelle risultano essere allo stato incolto.

Foglio 145 part 341 e 332

Gli appezzamenti di terreno, in forza della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Massa Marittima in data 05/07/1999 trascritta al Registro generale n. 9988 e al Registro particolare n. 6784, risultano essere asfaltati e a servizio della collettività con accesso carrabile diretto dalla Strada Provinciale Perolla.



Caratteristiche dei terreni

Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	373	MASSA MARITTIMA (GR)	B2 – zona omogenea di completamento art 12 NTA R.U. Verde Pubblico art 32 NTA R.U.

Nota descrittiva

Trattasi di appezzamento di terreno con consistenza complessiva pari a 872 mq con accesso diretto dalla Strada Provinciale Perolla in Loc Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima. Il terreno non risulta essere recintato e non risulta essere dotato di forniture di acqua e luce.

Per la porzione di terreno classificata come B2 (zona omogenea di completamento art 12 NTA R.U.) le Norme Tecniche di Attuazione in vigore al Maggio 2016 disciplinano che su tali aree sono ammessi interventi riguardanti le nuove costruzioni per le quali sono ammesse nei lotti individuati nella cartografia di Regolamento Urbanistico, nel rispetto di quanto di seguito indicato, riferito all'intero lotto edificabile:

- a)_ Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) = a 1,50 mc./mq..
- b)_ Rapporto di copertura – Rc (max) = a 30%.
- c)_ Altezza – H (max) = a m. 9,50.
- d)_ Distanze fra edifici – De (minima) = a m. 10,00.
- e)_ Distanza dai confini – Dc (minima) = a m. 5,00.

Allo stato dei luoghi la particella di terreno in oggetto risulta confinante con altra particella di terreno con medesima classificazione delle NTA (B2) ove risulta realizzato un fabbricato residenziale.

Per la porzione di terreno classificata come Verde Pubblico (art 32 NTA R.U.) le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. disciplinano che le aree destinate a verde pubblico potranno essere attrezzate ed arredate, con limitate volumetrie quali chioschi per ristoro ed attrezzature occorrenti per l'organizzazione della vita all'aperto a servizio degli utenti, in numero massimo pari ad una struttura per ogni area verde. La massima altezza prevista per tali manufatti dovrà essere = a m.3,00, e il volume massimo ammesso non dovrà superare mc.60,00.

Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	381	MASSA MARITTIMA (GR)	Verde Pubblico art 32 NTA R.U.

Nota descrittiva

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno con consistenza pari a 75 mq con accesso diretto dalla Strada Provinciale Perolla in Loc Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima. Il terreno non risulta essere recintato e non risulta essere dotato di forniture di acqua e luce.



Il terreno risulta essere classificato come Verde Pubblico (art 32 NTA R.U.) le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. disciplinano che le aree destinate a verde pubblico potranno essere attrezzate ed arredate, con limitate volumetrie quali chioschi per ristoro ed attrezzature occorrenti per l'organizzazione della vita all'aperto a servizio degli utenti, in numero massimo pari ad una struttura per ogni area verde. La massima altezza prevista per tali manufatti dovrà essere = a m.3,00, e il volume massimo ammesso non dovrà superare mc.60,00.

Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	332	MASSA MARITTIMA (GR)	Parcheeggio Pubblico art 32 NTA R.U.
145	341	MASSA MARITTIMA (GR)	Parcheeggio Pubblico art 32 NTA R.U.

Trattasi di appezzamenti di terreno con consistenza complessiva pari a 985 mq con accesso diretto dalla Strada Provinciale Perolla in Loc Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima. Il terreno non risulta essere dotato di forniture di acqua e luce.

Il terreno risulta essere classificato come parcheggio pubblico Art.32 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. quali spazi per attrezzature pubbliche. Le aree destinate a parcheggio pubblico potranno essere realizzate in superficie, interrate o con manufatti fuori terra nel rispetto di quanto previsto con progetto esecutivo di opera pubblica e di quanto esistente nell'ambiente circostante, oltre al rispetto delle prescrizioni ed indicazioni definite per le aree limitrofe o l'intorno edificato.

Si evidenzia che in forza della convenzione stipulata con il comune di Massa Marittima tali aree dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	514	MASSA MARITTIMA (GR)	F1 – aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse Comunale e sovra Comunale art 27 NTA R.U.

Trattasi di appezzamento di terreno con consistenza complessiva pari a 1096 mq con accesso dalla Strada Provinciale Perolla in Loc Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima mediante la particella di terreno 341. Il terreno non risulta essere recintato e non risulta essere dotato di forniture di acqua e luce.

Il terreno risulta essere classificato come F1 – aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse Comunale e sovra Comunale art 27 NTA R.U.. Nelle aree classificate come F1 le N.T.A. disciplinano che le tipologie edilizie di realizzazione futura potranno essere riconducibili a

- a) strutture di carattere amministrativo, culturale, sociale, direzionale;
- b) strutture di carattere ricreativo, fiere e feste;
- c) strutture di carattere religioso, cimiteriale;



- d) strutture di carattere sanitario di base, ambulatori;
- e) strutture di servizio, distributori carburante, lavaggi auto, mattatoio comunale;
- f) strutture e servizi destinati a impianti delle reti di distribuzione e smaltimento;
- g) strutture e servizi commerciali limitatamente alla distribuzione al dettaglio;
- h) strutture assimilabili.

Tali interventi saranno sottoposti ai seguenti parametri urbanistici di sottozona

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria – If (max) = a 1,50 mc./mq.
- b) Rapporto di copertura – Rc (max) = a 50%.
- c) Altezza – H (max) = a m. 6,50.
- d) Distanza dai confini – Dc (minima) = a m. 5,00.
- e) Distanze fra edifici – De (minima) = a m. 10,00.

Gli interventi ammessi nella sottozona “F1” risultano essere i seguenti

- a) manutenzione ordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005) ;
- b) manutenzione straordinaria (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- c) restauro e risanamento conservativo (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- d) ristrutturazione edilizia (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- e) ristrutturazione urbanistica (L.457/1978 e L.R.T.1/2005);
- f) nuova edificazione.

Gli interventi di cui alla lettera a),b),c)d),f), sono attuabili in forma diretta mediante la predisposizione di progetto e richiesta di titolo abilitativo nel rispetto della normativa vigente.



2.C) CONSISTENZA – DATI E INDICI METRICI DEGLI IMMOBILI

LOTTO DI VENDITA 1

➤ **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 4 (A/4) vani 5 piano terreno e piano primo oltre appezzamento di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 41**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su due livelli posto al piano terreno e al piano primo facente capo a un fabbricato di remota edificazione con accesso mediante la particella di terreno 41 dalla Strada Provinciale Massa Marittima. L'appartamento si compone di un piccolo portico esclusivo, di ampio soggiorno, una cucina, un bagno con finestra e una camera al piano primo, al piano terreno si compone di un ampio vano adibito a camera, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio. Il fabbricato insiste su una corte a comune con altre unità immobiliari (sub 1) ed è dotato di accesso a una chiostra con fontana (sub 3) a comune con altre unità immobiliari. L'appezzamento di terreno identificato dalla particella 41 funge da strada di accesso da pubblica via alla corte a comune (sub 1) quale Bene Comune Non Censibile.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 162,59
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 111,95
- altezza H. all'intradosso del solaio (da pavimento a soffitto
- Altezza H piano terreno min ml 2,60 min ml 2,70
- Altezza H piano primo min ml 2,04 min ml 2,92
- vani – locali..... n° 5
- servizi igienici n° 2
- porticato n° 1 = in ct mq 7,73

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *APPARTAMENTO* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 164,91 così calcolata:

Appartamento	mq 162,59	pari a 100%	mq 162,59
Porticato	mq 7,73	pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali all C Dpr 138/1999 lett c	mq 2,32
			mq 164,91



TERRENO

Foglio	Particella	Comune	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
145	41	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARBORATO	3	2 are 40 ca	R.D.Euro:0,50 R.A. Euro: 0,50

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal TERRENO, ha una superficie commerciale di mq 240,00

LOTTO DI VENDITA 2

➤ **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 5 (A/4) vani 3,5 piano terreno oltre due appezzamenti di terreno adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 508 e 511**

- L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno facente capo a un fabbricato di remota edificazione con accesso mediante la particella di terreno 41 dalla Strada Provinciale Massa Marittima (si veda nota in perizia). L'appartamento si compone allo stato dei luoghi di un soggiorno, una cucina, un bagno con finestra e una camera (si veda nota non conformità in perizia). Il fabbricato insiste su una corte a comune con altre unità immobiliari (sub 1) ed è dotato di accesso a una chiostra con fontana (sub 3) a comune con altre unità immobiliari. Gli appezzamenti di terreno identificati dalla particella 508 e 509 tra di loro confinanti sono accessibili dalla corte a comune (sub 1) quale Bene Comune Non Censibile.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

APPARTAMENTO

- superficie coperta Sc. (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altre proprietà adiacenti) = in ct..... mq 75,97
- superficie utile calpestabile, al netto delle murature mq 50,79
- vani – locali..... n° 3,5
- servizi igienici n° 1

L'immobile oggetto di esecuzione, costituito dal *APPARTAMENTO* ad uso civile, ha una superficie commerciale di mq 75,97 così calcolata:

Appartamento	mq 75,97	pari a 100%	mq 75,97
			mq 75,97



TERRENI

Foglio	Particella	Comune	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
145	508	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARBORATO	2	17 are 5 ca	R.D.Euro:6,60 R.A. Euro: 5,72
145	511	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARBORATO	3	5 are 35 ca	R.D.Euro:1,11 R.A. Euro: 1,11

Gli immobili oggetto di esecuzione, costituiti da TERRENI, hanno una superficie commerciale di mq 2240,00

LOTTO DI VENDITA 3

- **Appezamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 373, 381, 332, 341 e 514**
 - Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da appezzamenti di terreno siti in Loc. Ghirlanda nel Comune di Massa Marittima.

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

Foglio	Particella	Comune	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
145	373	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARBORATO	3	8 are 72 ca	R.D.Euro:1,80 R.A. Euro: 2,25
145	381	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARBORATO	3	75 ca	R.D.Euro:0,29 R.A. Euro: 0,25
145	332	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARB	Terreni oggetto di convenzione edilizia con il Comune di Massa Marittima	25 ca	R.D.Euro:0,05 R.A. Euro: 0,06
145	341	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARB		9 are 60 ca	R.D.Euro:3,72 R.A. Euro: 3,22
145	514	MASSA MARITTIMA (GR)	SEMIN ARBORATO	2	10 are 96 ca	R.D.Euro:4,25 R.A. Euro: 3,68

Dalle indagini effettuate dallo scrivente CTU e dai sopralluoghi effettuati è emerso che i terreni, catastalmente identificati come seminativo arborato, risultano classificati urbanisticamente come da tabella riassuntiva in calce. Si precisa inoltre che in forza della convenzione edilizia a seguito di Delibera Consiliare n 53 del 30/09/1997 le particelle di terreno 341 e 332 dovranno essere cedute a titolo gratuito all'amministrazione comunale.



Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	373	MASSA MARITTIMA (GR)	B2 – zona omogenea di completamento art 12 NTA R.U. Verde Pubblico art 32 NTA R.U.
145	381	MASSA MARITTIMA (GR)	Verde Pubblico art 32 NTA R.U.
145	332	MASSA MARITTIMA (GR)	Parcheggio Pubblico art 32 NTA R.U.
145	341	MASSA MARITTIMA (GR)	Parcheggio Pubblico art 32 NTA R.U.
145	514	MASSA MARITTIMA (GR)	F1 – aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse Comunale e sovra Comunale art 27 NTA R.U.

Gli immobili oggetto di esecuzione, costituiti da TERRENI con classamento catastale seminativo arborato e destinazione urbanistica come sopra indicato, hanno una superficie commerciale complessiva di mq 2043,00 oltre a mq 985,00 oggetto della convenzione edilizia con il Comune di Massa Marittima



2.D) CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

LOTTO DI VENDITA 1

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 4 (A/4) vani 5 piano terreno e piano primo oltre appezzamento di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 41**
- APPARTAMENTO – L'appartamento facente capo a un complesso immobiliare di remota edificazione si sviluppa al piano terreno e al piano primo, all'appartamento si accede tramite una scala esterna a uso esclusivo del Sub 4 e direttamente al piano terreno dalla corte a comune quale Bene Comune Non Censibile identificata dal Sub 1. All'appartamento, situato in località Ghirlanda, si accede mediante la particella di terreno 41 che collega la corte a comune citata con la Strada Provinciale di Massa Marittima. L'appartamento si compone al piano terreno di un ampio vano con forma impianto assimilabile a un rettangolo dotato di accesso diretto dalla corte a comune (sub 1) e di una seconda porta finestra che permette l'accesso a una seconda corte a comune (chiostra con fontana) identificata dal sub 3. Il vano principale al piano terreno risulta collegato mediante una scala interna al piano primo e dotato di un di disimpegno che permette l'accesso a un bagno e a un ripostiglio. Il piano primo dell'appartamento, servito da un accesso principale mediante scala esterna con sbarco in un portico esclusivo, si compone di un ampio vano adibito a soggiorno che permette l'accesso a una cucina e a un bagno con finestra oltre che a una camera. Il tutto risulta meglio descritto negli elaborati grafici allegati alla presente perizia di stima. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in parte in muratura di pietra e sassi e in parte a mattoni (i soffitti del piano primo sono con travi a faccia vista a sostegno della copertura), le pareti solo in parte risultano essere intonacate in quanto risultano presenti pareti con pietra faccia vista. Le pareti della cucina a protezione dei fuochi e dei bagni risultano essere rivestite con mattonelle monocottura di colore chiaro formato 9X9 cm. Il bagno al piano primo è dotato di vasca in muratura e di finestra con anta a battente, il pavimento, che si sviluppa su piani di posa differenti creando uno scalino centrale, è in mattonelle in monocottura formato 9X9 cm di colore bianco e rosso. Nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso e vasca) con rubinetterie dotati di miscelatori cromati. Il bagno al piano terreno è in parte rivestito con piastrelle che rappresentano le geometrie di un mosaico di colore azzurro e pavimento in legno. Nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso e vasca) con rubinetterie dotati di miscelatori cromati. Le pareti e i soffitti dei singoli vani al piano primo, nella loro interità, non presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e non denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; le pareti e i soffitti dei singoli vani al piano terreno, nella loro interità, presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e



denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. La pavimentazione del soggiorno al piano primo è in legno con tavoloni di iroko, la pavimentazione della camera e della cucina al piano primo è in cotto, la pavimentazione dell'ampio vano adibito a camera al piano terreno è in pietra mentre la pavimentazione del disimpegno e del ripostiglio al piano terreno è in cotto. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e chiusura a battente e in parte dotati di persiane/scuri in legno per l'oscuramento notturno in mediocre stato di manutenzione.

- **IMPIANTI-** L'impianto di riscaldamento, realizzato con caldaia autonoma alimentata a gas GPL installata nel vano al piano terreno, è realizzato con radiatori in alluminio installati in ogni vano. L'appartamento al piano primo è dotato inoltre di camino a legna e di stufa a pellets. La produzione di acqua calda è garantita un boiler elettrico in quanto la caldaia murale a gas gpl risulta in disuso. Nella particella di terreno 508 risulta messo in opera il serbatoio GPL per l'alimentazione della caldaia, generatore di calore che risulta collegato anche all'impianto termico a servizio del Sub 5, impianto allo stato attuale in fase di completamento. Date le caratteristiche rilevate e lo stato di manutenzione dell'impianto termico, lo scrivente CTU ritiene necessaria una loro completa verifica e relativa messa a norma. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati prevalentemente sotto-traccia; è presente l'impianto antenna TV. Gli impianti sono da considerarsi non a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura.
- **APPREZZAMENTI GENERALI-** lo stato di manutenzione e conservazione è buono nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio. Si evidenzia la formazione di macchie di umidità con relativo deterioramento dell'intonaco al piano terreno.
- **TERRENO-** L'appezzamento di terreno identificato dalla part 41 con classamento catastale Seminativo Arborato risulta essere utilizzato allo stato attuale come strada carrabile di accesso alla particella 1, quale bene comune non censibile che permette l'accesso ai singoli appartamenti. Lo scrivente CTU precisa che al momento del sopralluogo la particella di terreno citata risulta essere utilizzata anche per l'accesso a diversa proprietà SI VEDA NOTA TECNICA §2.B.

LOTTO DI VENDITA 2

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 5 (A/4) vani 3,5 piano terreno oltre due appezzamenti di terreno adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 508 e 511**



- **APPARTAMENTO** – L'appartamento facente capo a un complesso immobiliare di remota edificazione si sviluppa al piano terreno, all'appartamento si accede direttamente dalla corte a comune quale Bene Comune Non Censibile identificata dal Sub 1. All'appartamento, situato in località Ghirlanda, si accede mediante la particella di terreno 41 che collega la corte a comune citata con la Strada Provinciale di Massa Marittima. L'appartamento si compone al piano terreno di un ampio vano con forma impianta assimilabile a un rettangolo dotato di accesso diretto dalla corte a comune (sub 1) e di una seconda porta finestre che permette l'accesso a una seconda corte a comune (chiostra con fontana) identificata dal sub 3. L'appartamento si compone di un soggiorno con accesso diretto dalla corte a comune, il soggiorno, con forma in pianta assimilabile a un rettangolo, è dotato di un camino. Il vano, catastalmente adibito a soggiorno, risulta allo stato dei luoghi essere adibito a cucina, la cucina risulta essere stata realizzata in un secondo vano con accesso diretto dal soggiorno identificato dalla lavanderia. Tale vano risulta essere dotato di due finestre con affaccio su una seconda corte a comune (chiostra con fontana) identificata al sub 3, alla quale si accede inoltre, mediante una porta finestra, anche dal soggiorno (Si veda nota non conformità). Dal soggiorno mediante un disimpegno si accede inoltre a un bagno con finestra e a una camera dotata di porta finestra per l'accesso alla corte a comune Sub 1. La pavimentazione dell'appartamento è in travertino messo in opera in diagonale. Le pareti e i soffitti dei singoli vani sono realizzati in parte in muratura di pietra e sassi e in parte a mattoni, le pareti solo in parte risultano essere intonacate in quanto risultano presenti pareti con pietra faccia vista. La parete della cucina a protezione dei fuochi (si veda nota non conformità) risultano essere rivestite con mattonelle monocottura di colore chiaro formato 20X20 cm con disegno tipo mosaico. Il bagno è dotato di doccia e di finestra con anta a battente, le pareti sono rivestite con mattonelle in monocottura formato 10X10 di colore chiaro e scuro montate in parte in modo lineare e in parte in diagonale con greca di rifinitura. Nel bagno sono installati apparecchi sanitari (lavabo, bidè, vaso e doccia) con rubinetterie dotati di miscelatori cromati. Le pareti e i soffitti dei singoli vani, nella loro interità, presentano segni di infiltrazioni e/o umidità e denotano la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli infissi sono prevalentemente in metallo senza taglio termico con vetro singolo e chiusura a battente ad eccezione della finestra del bagno e del soggiorno che risulta essere in legno vetro con singolo, gli infissi non sono dotati di sistemi per l'oscuramento notturno.
- **IMPIANTI**- L'impianto di riscaldamento risulta non completato e in fase di ultimazione. La produzione di acqua calda è garantita mediante un boiler elettrico installato nel bagno. Sono presenti nell'unità immobiliare impianti di acqua potabile municipale, di energia elettrica, prese e punti luce a sufficienza, realizzati prevalentemente sotto-traccia; è presente l'impianto



antenna TV. Gli impianti sono da considerarsi non a norma, per ulteriori dettagli si rimanda alla Consulenza Tecnica redatta ai sensi del D.M. 37/2008 depositata agli atti della procedura.

- APPREZZAMENTI GENERALI- lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre nella sua generalità e le caratteristiche costruttive dell'immobile non risultano essere particolari e di pregio. Si evidenzia la formazione di macchie di umidità con relativo deterioramento dell'intonaco.
- TERRENI- Gli appezzamenti di terreno identificati dalle part 508 e 511 con classamento catastale Seminativo Arborato sono accessibili mediante la part 41 (si veda nota) e la part 1 quale bene comune non censibile. Sulla particella di terreno 508 insiste deposito GPL a servizio dei sub 4 e 5. Il terreno identificato dalla part 511 risulta recintato sul lato Sud e Est, la particella 508 risulta recintata sul lato Est.

Dalle indagini effettuate dallo scrivente CTU i terreni oggetto del Lotto di vendita 2 risultano classificati dalle N.T.A. del R.U. come di seguito schematizzato

Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	508	MASSA MARITTIMA (GR)	E3 disciplina del Territorio Rurale costituito da aree di frangia urbana ad economia agricola debole art 53 NTA R.U.
145	511	MASSA MARITTIMA (GR)	

Si precisa che le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. disciplinano che in tali aree sono ammessi tutti gli interventi indicati all'art 57 del R.U. ad esclusione della realizzazione di annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli Imprenditori Agricoli Professionali ai quali è permessa solamente la messa in opera di annessi temporanei nel rispetto di quanto indicato nelle N.T.A.

Si evidenzia inoltre che la particella di terreno 508 risulta interessata da servitù di fatto di elettrodotto in quanto risulta presente un palo a sostegno della linea elettrica, servitù che dalle indagini condotte dallo scrivente, non risulta trascritta – in allegato ispezione ipocatastale del terreno al Foglio 145 part 508 Catasto terreni del Comune di Massa Marittima

-.



LOTTO DI VENDITA 3

➤ **Appezamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 373, 381, 332, 341 e 514**

Il lotto di vendita si compone di 5 appezzamenti di terreno, due particelle di terreno risultano essere interessate da convenzione edilizia stipulata dalla proprietà con il Comune di Massa Marittima mentre le restati particelle risultano essere allo stato incolto. (si veda estratto della convenzione tra scritta con nota del 05/07/1999 Registro Particolare 6784 al §1.B)

Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	373	MASSA MARITTIMA (GR)	B2 – zona omogenea di completamento art 12 NTA R.U. Verde Pubblico art 32 NTA R.U.

Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	381	MASSA MARITTIMA (GR)	Verde Pubblico art 32 NTA R.U.

Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	332	MASSA MARITTIMA (GR)	Parcheggio Pubblico art 32 NTA R.U.
145	341	MASSA MARITTIMA (GR)	Parcheggio Pubblico art 32 NTA R.U.

Foglio	Particella	Comune	Classificazione urbanistica Tav.1 R.U. Comune Massa Marittima
145	514	MASSA MARITTIMA (GR)	F1 – aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse Comunale e sovra Comunale art 27 NTA R.U.

3° Quesito: *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 nel*



pignoramento, pur 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 del 01/06/2015 - Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073, così come riportato al § 1.B) della presente memoria, **individuano** gli immobili **correttamente** e consentono la loro **univoca identificazione**.

4° Quesito: 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

LOTTO DI VENDITA 1

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 4 (A/4) vani 5 piano terreno e piano primo oltre appezzamento di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 41**

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Massa Marittima (Gr) intestato a _____ il

per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato

nel foglio di mappa 145 particella 283 sub 4.

Il terreno oggetto di esecuzione è censito al CATASTO TERRENI del Comune di Massa Marittima (Gr) intestato a _____ il

per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato

nel foglio di mappa 145 particella 41 sub -.

LOTTO DI VENDITA 2

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 5 (A/4) vani 3,5 piano terreno oltre due appezzamenti di terreno adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 508 e 511**

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Massa Marittima (Gr) intestato a _____ (GR) il

per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato

nel foglio di mappa 145 particella 283 sub 5.

I terreni oggetto di esecuzione sono censiti al CATASTO TERRENI del Comune di Massa Marittima (Gr) intestati a _____ il

per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato

nel foglio di mappa 145 particella 508 e 511 sub -.



LOTTO DI VENDITA 3

➤ **Appezamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 373, 381, 332, 341 e 514**

I terreni oggetto di esecuzione sono censiti al CATASTO TERRENI del Comune di Massa Marittima (Gr) intestati a _____ (GR) il _____ per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 145 particella 373, 381, 332, 341 e 514 sub -.



4.B) CONGRUITÀ CATASTALE

LOTTO DI VENDITA 1

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 4 (A/4) vani 5 piano terreno e piano primo oltre appezzamento di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 41**

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Massa Marittima (Gr) intestato a _____ il _____
per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 145 particella 283 sub 4 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

LOTTO DI VENDITA 2

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 5 (A/4) vani 3,5 piano terreno oltre due appezzamenti di terreno adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 508 e 511**

L'appartamento oggetto di esecuzione è censito al CATASTO FABBRICATI del Comune di Massa Marittima (Gr) intestato a _____ il _____
per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 145 particella 283 sub 5 è rappresentato catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

I terreni oggetto di esecuzione censiti al CATASTO TERRENI del Comune di Massa Marittima (Gr) intestato a _____
per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di mappa 145 particella 508 e 511 sub -- sono rappresentati catastalmente con corrispondenza AGGIORNATA.

LOTTO DI VENDITA 3

I terreni oggetto di esecuzione censiti al CATASTO TERRENI del Comune di Massa Marittima (Gr) intestato a _____
per la proprietà di 1/1 il tutto attualmente rappresentato nel foglio di



mappa 145 particella 373, 381, 332, 341 e 514 sub -- sono rappresentati catastalmente con corrispondenza NON AGGIORNATA.

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

Per quanto riguarda la **NORMATIVA URBANISTICA**, gli immobili de quo, in base al Regolamento Urbanistico vigente inserisce l'area di interesse nell'UTOE Massa Marittima e Ghirlanda area Nord

Immobili al Foglio 145 part 283 sub 4 e 5 e terreni al Foglio 145 part 508 e 511

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima inserisce gli immobili e i terreni nella Zona Agricola E3

Terreno al Foglio 145 part 514

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima inserisce il terreno nella Zona F1

Terreni al Foglio 145 part 341 e 332

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima inserisce i terreni nella zona destinata a Parcheggio Pubblico

Terreno al Foglio 145 part 373

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima inserisce il terreno nella B2 e Verde Pubblico

Terreno al Foglio 145 part 381

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Massa Marittima inserisce il terreno nella Zona Verde Pubblico

6° Quesito: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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°380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n°47. **Effettui** ogni necessario accertamento, anche presso i pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 Gennaio 2008 n°37 e quello previsto dal D.L. n°192/2005, modificato dal D.L. n°311/2006.*



- I. In data 01/02/1988 la USL 27 rilascia parere igienico favorevole alla ristrutturazione del Podere Petraia
- II. In data 02/02/1988 con prot 1702 è stata presentata richiesta di autorizzazione per lavori di straordinaria manutenzione relativi la realizzazione di una terrazza al pianerottolo caposcala previa demolizione di wc esistente e creazione di nuovo servizio igienico;
- III. In data 28/04/1988 è stata rilasciata Autorizzazione alla richiesta prot 1702 del 02/02/1988;
- IV. In data 28/12/1992 con prot 2054 è stata presentata domanda per effettuare l'installazione di un deposito GPL per uso domestico (serbatoio fuori terra capacità 1750 lt su soletta in cls armato e recinzione con rete a maglia sciolta);
- V. In data 01/02/1993 con prot 1794 è stata presentata domanda di autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria consistenti in demolizione completa dell'intonaco esterno stuccando le facciate lasciandole a vista;
- VI. In data 28/02/1993 con prot 3270 è stata presentata domanda dia autorizzazione per spostare un tratto di strada poderale;
- VII. In data 04/03/1993 viene rilasciata autorizzazione alla domanda prot 1794 del 01/02/1993;
- VIII. In data 08/03/1993 viene rilasciata autorizzazione alla domanda prot 2054 del 28/12/1992;
- IX. In data 24/03/1993 è stato rilasciato parere contrario dalla Commissione Edilizia relativo la domanda per lo spostamento di un tratto di strada presentata in data 28/02/1993;
- X. In data 09/10/1993 con prot 15893 è stata presentata richiesta di autorizzazione per la variazione / spostamento di un tratto di strada poderale;
NOTA TECNICA: il tratto di strada in oggetto risulta essere gravato da un diritto di passo di fatto a favore del Podere alla Part 49 Si veda approfondimenti §2.B;
- XI. In data 17/11/1993 è stato rilasciato parere favorevole dalla Commissione Edilizia in riferimento alla domanda prot. 15883/1993;
- XII. In data 25/01/1994 con prot 935 è stata presentata comunicazione per opere interne art 26 Legge 47/85;
- XIII. In data 26/01/1994 è stata richiesta autorizzazione per effettuare opere di manutenzione straordinaria quali sostituzione di tutti gli infissi esterni al piano terreno e posa in opera di porta a chiusura del forno, riapertura finestra facciata Sud/Est, realizzazione di marciapiedi, sistemazione di comignoli e posa di nuovi pluviali e canale oltre a posa in opera di pavimentazione nel cortile tra la scale e il forno oltre che intonacatura e tinteggiatura del muro in blocchi di recinzione del cortiletto;



- XIV. In data 29/03/1994 è stata rilasciata autorizzazione n 1010/1994 relativa la domanda presentata il 26/01/1994;
- XV. In data 13/05/1994 con prot 15883/93 è stata rilasciata Concessione Edilizia per lo spostamento di strada poderale in Agro di Massa Marittima Loc Ghirlanda;
- XVI. In data 28/05/1994 con prot 8349 è stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori relativa la C.E. 66/1994;
- XVII. In data 12/04/1995 con prot 5965 è stata presentata DIA per la realizzazione di recinzione dell'area di pertinenza mediante pali in legname e rete a maglia sciolta;
- XVIII. In data 10/05/1995 è stata presentata domanda per effettuare variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n 66 /1994, con la quale si comunica la variazione del profilo del terreno part 41 del foglio 145;
- XIX. In data 10/06/1995 è stata rilasciata Autorizzazione n 7111 relativa la variante in corso d'opera alla concessione edilizia 66/94 del 13/05/1994;
- XX. In data 29/06/1995 con prot 9832 è stata presentata DIA per la sistemazione di una vasca esistente con muratura del fondo e delle pareti;
- XXI. In data 06/09/1999 con prot 15016 è stata presentata richiesta di autorizzazione per eseguire lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato sito in Loc. Podere Petraia, le opere hanno previsto lo smontaggio del manto di copertura, la pulizia delle flade, la posa in opera di isolante con guaina impermeabilizzante e ripristino del manto di copertura, installazione di nuovi canali di gronda e lucernari.
- XXII. In data 15/06/2001 con prot 9532 è stata presentata richiesta di autorizzazione edilizia per manutenzione alla copertura del fabbricato consistente nella sostituzione di alcuni elementi e sistemazione dei restanti;
- XXIII. In data 15/10/2001 è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n 9532 per la richiesta presentata in data 15/06/2001

7° Quesito: *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; allegli, 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 del bene oggetto della presente esecuzione immobiliare in TRE LOTTI, date anche le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche così costituito:

Lotto 1

APPARTAMENTO E APPEZZAMENTO DI TERRENO, Località Ghirlanda, Podere PETRAIA / BELLAVISTA – Massa Marittima (GR) – Piano terreno e piano primo, vani 5 oltre portico e terreno con



consistenza catastale pari a 2 are e 40 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale pari a Euro 0,50 e Rendita Agraria pari a Euro 0,50 .

- N°1 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO E APPEZZAMENTO DI TERRENO, Località Ghirlanda, Podere PETRAIA / BELLAVISTA – Massa Marittima (GR) – Piano terreno e piano primo, vani 5 oltre portico e terreno con consistenza catastale pari a 2 are e 40 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale pari a Euro 0,50 e Rendita Agraria pari a Euro 0,50 .

Lotto 2

APPARTAMENTO E APPEZZAMENTI DI TERRENO, Località Ghirlanda, Podere PETRAIA / BELLAVISTA – Massa Marittima (GR) – Piano terreno, vani 3,5 e terreni tra di loro confinanti con classamento a Seminativo Arborato. I terreni, identificati dalle part 508 e 511, hanno rispettivamente Rendita Domenicale pari a Euro 6,60 il primo e pari a Euro 1,11 il secondo e Rendita Agraria pari a Euro 5,72 il primo e a Euro 1,11 il secondo.

- N°2 LOTTO di vendita costituito da APPARTAMENTO E APPEZZAMENTI DI TERRENO, Località Ghirlanda, Podere PETRAIA / BELLAVISTA – Massa Marittima (GR) – Piano terreno, vani 3,5 e terreni tra di loro confinanti con classamento a Seminativo Arborato. I terreni, identificati dalle part 508 e 511, hanno rispettivamente Rendita Domenicale pari a Euro 6,60 il primo e pari a Euro 1,11 il secondo e Rendita Agraria pari a Euro 5,72 il primo e a Euro 1,11 il secondo.

Lotto 3

APPEZZAMENTI DI TERRENO, Località Ghirlanda – Massa Marittima (GR) – Appezzamento di terreno con consistenza catastale pari a 8 are e 72 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale pari a Euro 1,80 e Rendita Agraria pari a Euro 2,25, appezzamento di terreno con consistenza catastale pari a 75 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale pari a Euro 0,29 e Rendita Agraria pari a Euro 0,25, appezzamento di terreno con consistenza catastale complessiva pari a 9 are e 85 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale complessiva pari a Euro 3,77 e Rendita Agraria pari a Euro 3,28 oggetto di convenzione edilizia con il Comune di Massa Marittima a cui dovranno essere ceduti gratuitamente in forza della convenzione stipulata a seguito della Delibera Consiliare n 53 del 30/09/1997, oltre a appezzamento di terreno con consistenza catastale pari a 10 are e 96 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale pari a Euro 4,36 e Rendita Agraria pari a Euro 3,68 sul cui appezzamento è possibile realizzare interventi edilizi con le indicazioni e restrizioni riportate al §2.B in forza della convenzione stipulata a seguito della Delibera Consiliare n 53 del 30/09/1997.

- N°3 LOTTO di vendita costituito da APPEZZAMENTI DI TERRENO, Località Ghirlanda – Massa Marittima (GR) – Appezzamento di terreno con consistenza catastale pari a 8 are e 72 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale pari a Euro



1,80 e Rendita Agraria pari a Euro 2,25, appezzamento di terreno con consistenza catastale pari a 75 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale pari a Euro 0,29 e Rendita Agraria pari a Euro 0,25, appezzamento di terreno con consistenza catastale complessiva pari a 9 are e 85 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale complessiva pari a Euro 3,77 e Rendita Agraria pari a Euro 3,28 oggetto di convenzione edilizia con il Comune di Massa Marittima a cui dovranno essere ceduti gratuitamente in forza della convenzione stipulata a seguito della Delibera Consiliare n 53 del 30/09/1997, oltre a appezzamento di terreno con consistenza catastale pari a 10 are e 96 ca e con classamento come Seminativo Arborato con Rendita Domenicale pari a Euro 4,36 e Rendita Agraria pari a Euro 3,68 sul cui appezzamento è possibile realizzare interventi edilizi con le indicazioni e restrizioni riportate al §2.B in forza della convenzione stipulata a seguito della Delibera Consiliare n 53 del 30/09/1997.

8° Quesito: *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 (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n°1078.*

- L'immobile in oggetto costituito da: APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 283 sub 4, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, **è pignorato per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ.**
- L'immobile in oggetto costituito da: APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 283 sub 5, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, **è pignorato per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ.**
- L'immobile in oggetto costituito da: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 332 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § 1.B) della presente memoria, **è pignorato per L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ.**



- L'immobile in oggetto costituito da: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 341 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § *I.B*) della presente memoria, è **pignorato** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ**.
- L'immobile in oggetto costituito da: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 373 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § *I.B*) della presente memoria, è **pignorato** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ**.
- L'immobile in oggetto costituito da: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 381 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § *I.B*) della presente memoria, è **pignorato** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ**.
- L'immobile in oggetto costituito da: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 41 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § *I.B*) della presente memoria, è **pignorato** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ**.
- L'immobile in oggetto costituito da: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 508 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § *I.B*) della presente memoria, è **pignorato** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ**.
- L'immobile in oggetto costituito da: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 511 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § *I.B*) della presente memoria, è **pignorato** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ**.
- L'immobile in oggetto costituito da: TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 514 sub --, in forza dell'atto esecutivo di cui alla nota di trascrizione Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073 Registro del 01/06/2015, riportata al precedente § *I.B*) della presente memoria, è **pignorato** per **L'INTERA e PIENA PROPRIETÀ**.



9° Quesito: *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 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.*

- L'APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 283 sub 4, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.
- L'APPARTAMENTO censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 283 sub 5, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.
- Il TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 332 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.
- Il TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 341 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.
- Il TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 373 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.
- Il TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 381 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.
- Il TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 41 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.
- Il TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 508 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato



ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.

- Il TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 511 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.
- Il TERRENO censito al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima (Gr) nel Foglio di Mappa n° 145 particella 514 sub --, al momento del sopralluogo risulta occupato, utilizzato ed in possesso della proprietà, quindi da un punto di vista estimativo sarà considerato **LIBERO** ad ogni effetto di legge.

10° Quesito: *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 nella risposta al precedente quesito, di cui al § 9) l'APPARTAMENTO al sub 4 e al sub 5 ad uso residenziale oggetto di stima, NON RISULTANO OCCUPATI da coniuge separato o ex coniuge dei debitori esecutati.

11° Quesito: *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 di 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 *il vincolo idrogeologico, il vincolo archeologico, -.*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sugli immobili oggetto di stima facenti capo al Lotto 3 *il vincolo paesaggistico per fiumi, torrenti e corsi d'acqua lettera C comma 1 art 142 del D. Lgs 22/01/2004 n 42*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima oneri di natura condominiale si veda nota §12.B).
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, NON GRAVANO sugli immobili oggetto di stima facenti capo ai Lotti 1 e 2 *diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.*
- Al momento del sopralluogo e della stesura della presente memoria, GRAVANO sugli immobili oggetto di stima facenti capo al Lotti 3 *diritti di usi civici.*



12° Quesito: *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.A) IL CRITERIO DI STIMA CHE VERRÀ ADOTTATO

- Nel caso di cui si tratta, tra i cinque aspetti economici, ai quali corrispondono altrettanti valori e cioè il valore di mercato, il valore di costo (di costruzione e di ricostruzione), il valore di trasformazione, il valore di surrogazione ed il valore complementare, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene immobiliare e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento all'epoca della stesura della presente memoria, e cioè nel Maggio 2016, si potrebbe verificare. Definito il criterio di stima, il metodo con il quale si opererà detta stima è quello basato sulla comparazione con esperienze di mercato analoghe. Pertanto nella presente stima si adotterà un solo procedimento di stima, che è quello diretto o sintetico (detto anche empirico).

Individuato pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà i beni da stimare, in corrispondenza dello scalino che presenta maggiori analogie con i beni stessi.

Infine, si considereranno le informazioni assunte presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO *Banca dati delle quotazioni immobiliari – OMI Provincia: GROSSETO Semestre: 2 – 2015 Comune: MASSA MARITTIMA Fascia/zona: Periferica/MASSA MARITTIMA - GHIRLANDA E ZONE CIRCOSTANTI*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1700	L
Autorimesse	NORMALE	455	660	L
Ville e Villini	NORMALE	1600	2200	L

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



TERRENI

REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: CASTIGLIONE D PESCAIA, FOLLONICA, GAVORRANO, MASSA MARITTIMA, MONTEROTONDO MARITTIMO, MONTIERI, SCARLINO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	1060,00	SI		
BOSCO D'ALTO FUSTO	8140,00			
BOSCO MISTO	974,00			
CANNETO	5646,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	1834,00			
FRUTTETO	16909,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	516,00			1-TERRENO NON IDONEO ALLA COLTIVAZIONE SENZA OPERE UOMO) 2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
ORTO	14187,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
ORTO IRRIGUO	22356,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PARCO O GIARDINO	32472,00			

REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: CASTIGLIONE D PESCAIA, FOLLONICA, GAVORRANO, MASSA MARITTIMA, MONTEROTONDO MARITTIMO, MONTIERI, SCARLINO				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO	1060,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PASCOLO ARBORATO	974,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PASCOLO CESPUGLIATO	544,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
PINETA DA FRUTTO	18945,00			
PRATO	4786,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
SEMINATIVO	6716,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
SEMINATIVO ARBORATO	6716,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
SEMINATIVO IRRIGUO	15180,00			2-AUMENTO DEL 40% SE RICADENTI IN ZONA DOC)
ULIVETO	8856,00	SI	SI	
VIGNETO	12582,00			

12.B) MOTIVAZIONI – VALUTAZIONI

- Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche della località e della zona, le caratteristiche costruttive del fabbricato e lo stato



di conservazione, lo stato locativo dei beni (si considera LIBERO il bene del Lotto di vendita - Vedi risposte 9° e 10° *Quesito*), la consistenza delle unità, la commercializzazione della piena proprietà, eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

- Procedimento sintetico - In applicazione del metodo comparativo di cui si diceva alla risposta al 12° *Quesito*, così come richiesto dal quesito posto, si può riferire che attualmente in zona per immobili liberi aventi consistenza e caratteristiche pressoché analoghe a quelli oggetto di valutazione, vengono mediamente offerti i seguenti valori:

➤ Appartamento ➔ da € 1250 a € 1700 circa al mq lordo.

Tenuto ora conto che:

- tra i prezzi di unità 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 stima è di determinare un valore venale, ma per una vendita giudiziale;
- l'immobile in oggetto risulta LIBERO;

Ai fini della presente valutazione, si ritiene che per gli immobili in questione possano essere stimati i seguenti valori unitari riferiti alla Superficie Commerciale, considerando anche l'incidenza delle altre superfici pertinenti e accessorie:

- Appartamento Lotto 1 € **1350.00** mq netto
- Appartamento Lotto 1 € **1100.00** mq netto

VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto sopra, e conoscendo le superfici commerciali degli immobili riportate al § 2.C della presente memoria, si stima il più probabile valore attuale dei beni in oggetto.

LOTTO DI VENDITA 1

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 4 (A/4) vani 5 piano terreno e piano primo oltre appezzamento di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 41**

Appartamento, PODERE PETRAIA / BELLAVISTA, Loc Ghilanda – Massa Marittima (GR) – Piano terreno e piano primo oltre porticato e appezzamento di terreno.

Appartamento

➔ mq 164,91* 1350 €/mq = 222.628,50

Diconsì: Euro duecentoventiduemilaseicentotrentotto/50;

Terreno

➔ a corpo = 2.500,00 €

Diconsì: Euro duemilacinquecento/40;



Valore complessivo Lotto 1

Euro 225.128,50

Arrotondabili a **Euro 225.000,00** ÷

Diconsi **Euro duecentoventicinquemila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ①

- Appartamento distribuito su due livelli posto al piano terreno e al piano primo facente capo a un fabbricato di remota edificazione con accesso mediante la particella di terreno 41 dalla Strada Provinciale Massa Marittima. L'appartamento si compone di un piccolo portico esclusivo, di ampio soggiorno, una cucina, un bagno con finestra e una camera al piano primo, al piano terreno si compone di un ampio vano adibito a camera, un disimpegno, una bagno e un ripostiglio. Il fabbricato insiste su una corte a comune con altre unità immobiliari (sub 1) ed è dotato di accesso a una chiostra con fontana (sub 3) a comune con altre unità immobiliari. L'appezzamento di terreno identificato dalla particella 41 funge da strada di accesso da pubblica via alla corte a comune (sub 1) quale Bene Comune Non Censibile. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa 145 particella 283 sub 4 intestato

per la proprietà di 1/1 e al CATASTO TERRENI del Comune del Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa 145 particella 41 sub -- intestato a

per la proprietà di 1/1

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 225.000,00

Diconsi: duecentoventicinquemila/00

LOTTO DI VENDITA 2

- **Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 283 sub 5 (A/4) vani 3,5 piano terreno oltre due appezzamenti di terreno adiacenti censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 508 e 511**

Appartamento, PODERE PETRAIA / BELLAVISTA, Loc Ghilanda – Massa Marittima (GR) – Piano terreno oltre appezzamenti di terreno.

Appartamento

➔ mq 75,97* 1100 €/mq = 83.567,00

Diconsi: Euro ottantatremilacinquecentosessantasette/00;



Terreni

→ a corpo = 6.500,00 €

Diconsi: Euro seimilacinquecento/40;

Valore complessivo Lotto 2

Euro 90.067,00

Arrotondabili a **Euro 90.000,00** ÷

Diconsi **Euro novantamila/00**

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ②

Appartamento distribuito su un unico livello posto al piano terreno facente capo a un fabbricato di remota edificazione con accesso mediante la particella di terreno 41 dalla Strada Provinciale Massa Marittima (si veda nota in perizia). L'appartamento si compone allo stato dei luoghi di un soggiorno, una cucina, un bagno con finestra e una camera (si veda nota non conformità in perizia). Il fabbricato insiste su una corte a comune con altre unità immobiliari (sub 1) ed è dotato di accesso a una chiostra con fontana (sub 3) a comune con altre unità immobiliari. Gli appezzamenti di terreno identificati dalla particella 508 e 509 tra di loro confinanti sono accessibili dalla corte a comune (sub 1) quale Bene Comune Non Censibile. Il tutto censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa 145 particella 283 sub 5 intestato a

per la proprietà

di 1/1 e al CATASTO TERRENI del Comune del Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa 145 particella 508 sub – e al foglio di mappa 145 particella 511 sub – intestati a

per la proprietà di 1/1

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO – PREZZO BASE: € 90.000,00

Diconsi: novantamila /00

LOTTO DI VENDITA 3

- **Apprezzamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Massa Marittima al Foglio 145 Part 373, 381, 332, 341 e 514**

Terreni, Loc Ghilanda – Massa Marittima (GR) con accesso dalla Strada Provinciale Perolla

–



F. 145 Part 373 sub –

Appezamento di terreno classificato in parte come zona omogenea di completamento Art 12 N.T.A. R.U. e in parte come Verde Pubblico Art 32 N.T.A. R.U.

F. 145 Part 381 sub –

Appezamento di terreno classificato come Verde Pubblico Art 32 N.T.A. R.U.

F. 145 Part 332 sub –

Appezamento di terreno classificato come Parcheggio Pubblico Art 32 N.T.A. R.U.

F. 145 Part 341 sub –

Appezamento di terreno classificato come Parcheggio Pubblico Art 32 N.T.A. R.U.

F. 145 Part 514 sub –

Appezamento di terreno classificato come (F1) aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse Comunale e Sovracomunale Art 27 N.T.A. R.U.

→ a corpo = 50.000,00

Diconsi: Euro **cinquantamila/00**;

In tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA n° ③

Appezamenti di terreno, Loc Ghilanda – Massa Marittima (GR) con accesso dalla Strada Provinciale Perolla censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa 145 Part 373 sub – quale appezamento di terreno classificato in parte come zona omogenea di completamento Art 12 N.T.A. R.U. e in parte come Verde Pubblico Art 32 N.T.A. R.U., oltre a appezamento di terreno censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa 145 Part 381 sub – classificato come Verde Pubblico Art 32 N.T.A. R.U. oltre a appezamento di terreno censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa 145 Part 332 sub – classificato come Parcheggio Pubblico Art 32 N.T.A. R.U., oltre a appezamento di terreno censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa F. 145 Part 341 sub – classificato come Parcheggio Pubblico Art 32 N.T.A. R.U., oltre a appezamento di terreno censito al CATASTO FABBRICATI del Comune del Massa Marittima (Gr) al foglio di mappa 145 Part 514 sub – classificato come (F1) aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse Comunale e Sovracomunale Art 27 N.T.A. R.U. intestati a

per la proprietà di 1/1



ALLEGATO A.01

DOCUMENTAZIONE CATASTALE



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0004955 del 16/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima

Localita' Ghirlanda

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 145

Particella: 283

Subalterno: 4

Compilata da:

Pr

Ge

do:

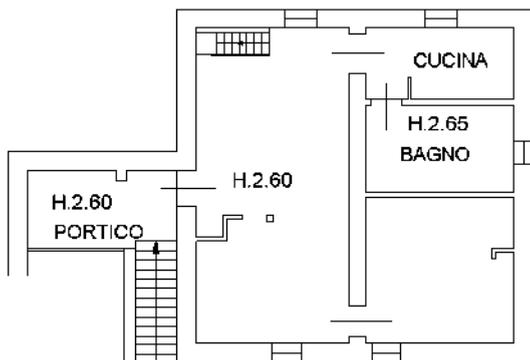
Prov. Grosseto

N. 00391

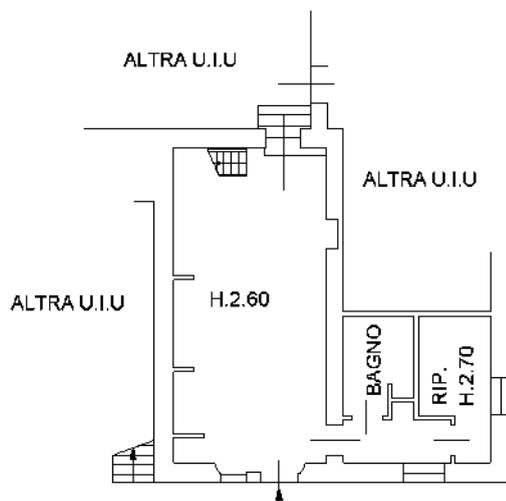
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRENO



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/04/2016 - Comune di MASSA MARITTIMA (F032) - < Foglio: 145 - Particella: 283 - Subalterno: 4 >
LOCALITA' GHIRLANDA piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/04/2016 - n. T59502 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0004955 del 16/01/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Massa Marittima

Localita' Ghirlanda

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 145

Particella: 283

Subalterno: 5

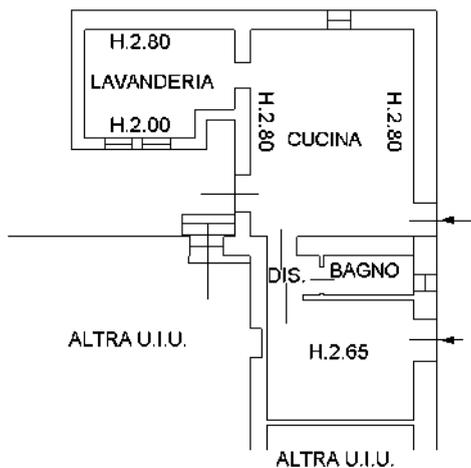
Prov. Grosseto

N. 00391

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO



NORD



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/04/2016 - Comune di MASSA MARITTIMA (F032) - < Foglio: 145 - Particella: 283 - Subalterno: 5 >
LOCALITA' GHIRLANDA piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/04/2016 - n. T59223 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

ELABORATO PLANIMETRICO	

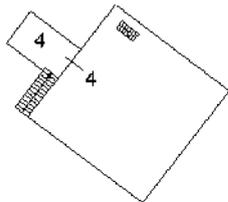
Prov. Grosseto	N. 00391

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Grosseto

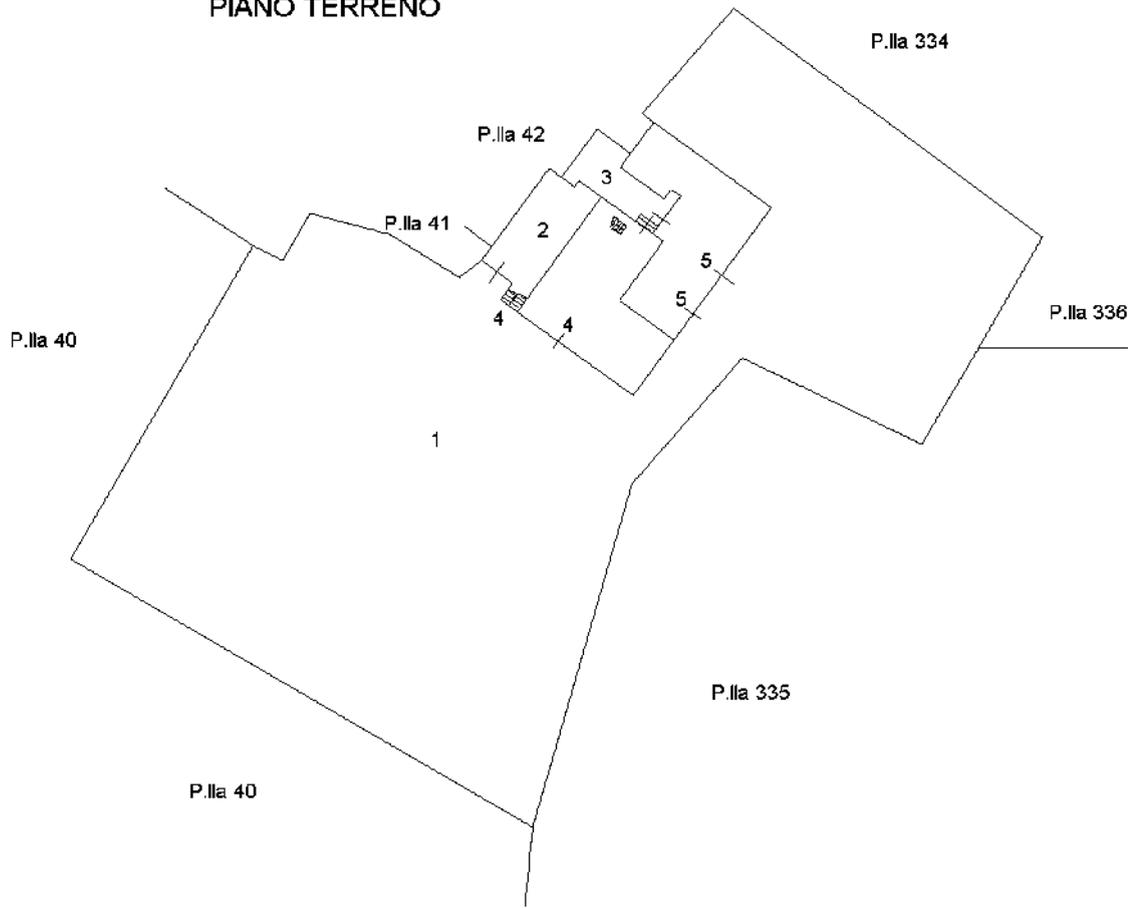
Comune di Massa Marittima	Protocollo n. GR0004955 del 16/01/2013
Sezione: Foglio: 145 Particella: 283	Tipo Mappale n. 102233 del 07/12/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2016 - Comune di MASSA MARIITIMA (F032) - < Foglio: 145 - Particella: 283 - Elaborato planimetrico >

PIANO PRIMO



PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

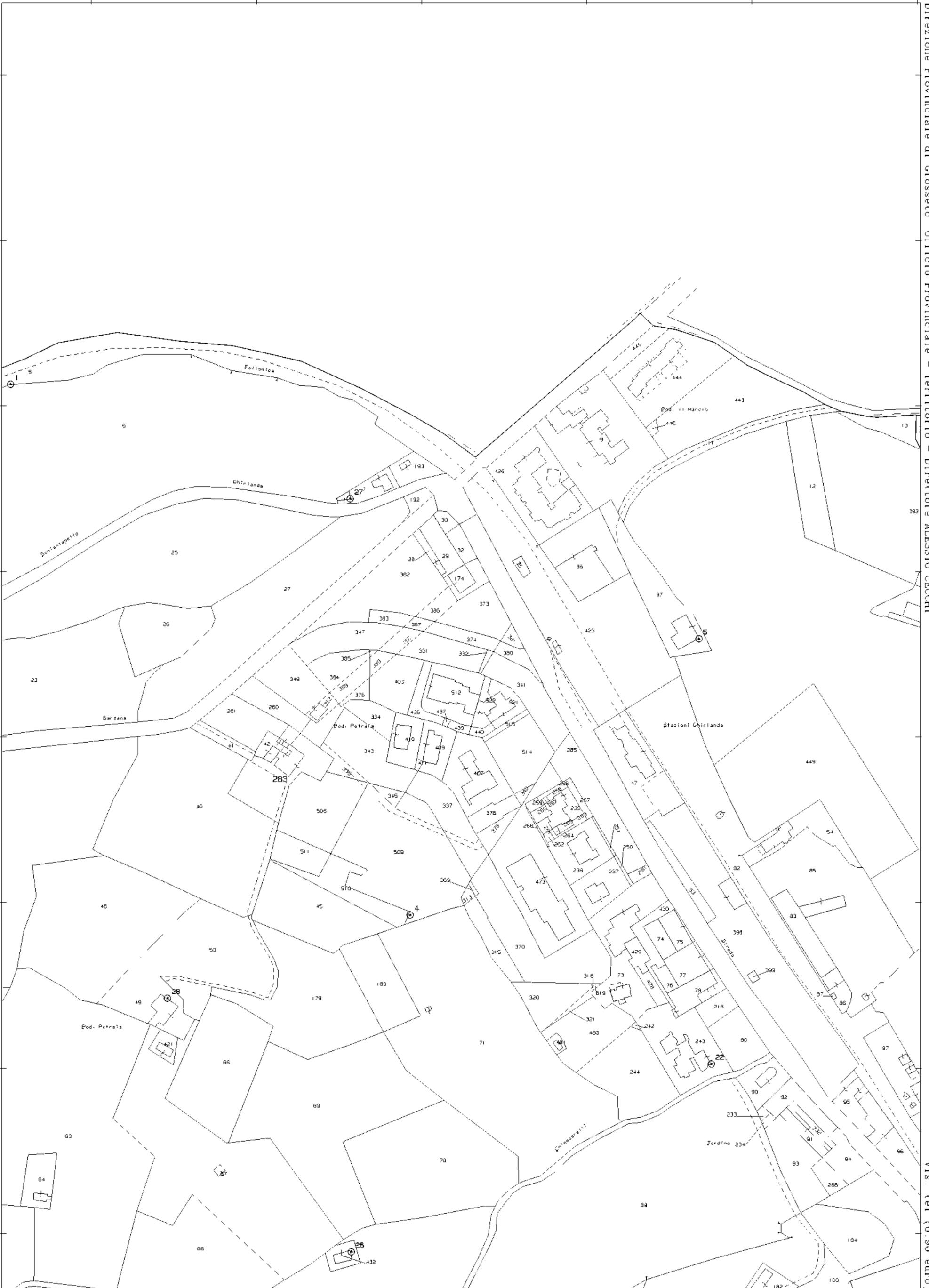
Firmato Da: MACCIONI LORENZO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3830e2af52f13de4bc3c0a5e0b6dd6b



E=-35400

N=-28500

Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSIO CECCHI



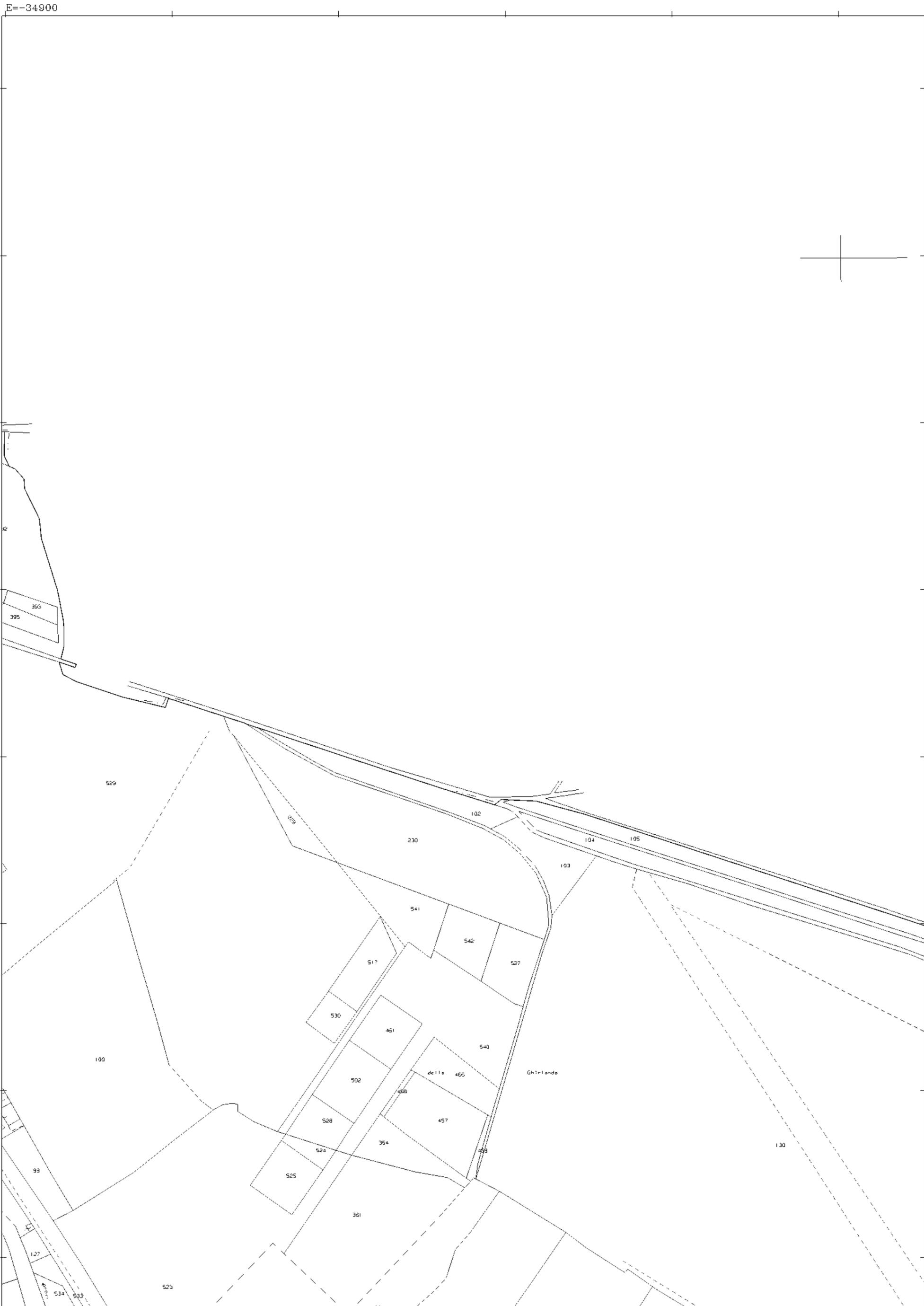
1 Particella: 283

Comune: MASSA MARITTIMA
Foglio: 145 N

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 778.000 x 556.000 metri

27-Apr-2016 18:58:44
Prot. n. T340405/2016

Vis. tel (0,90 euro)
Firmato Da: MACCIONI LORENZO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3630e2af52130de4bc3c0a5e2e0b6dd6b

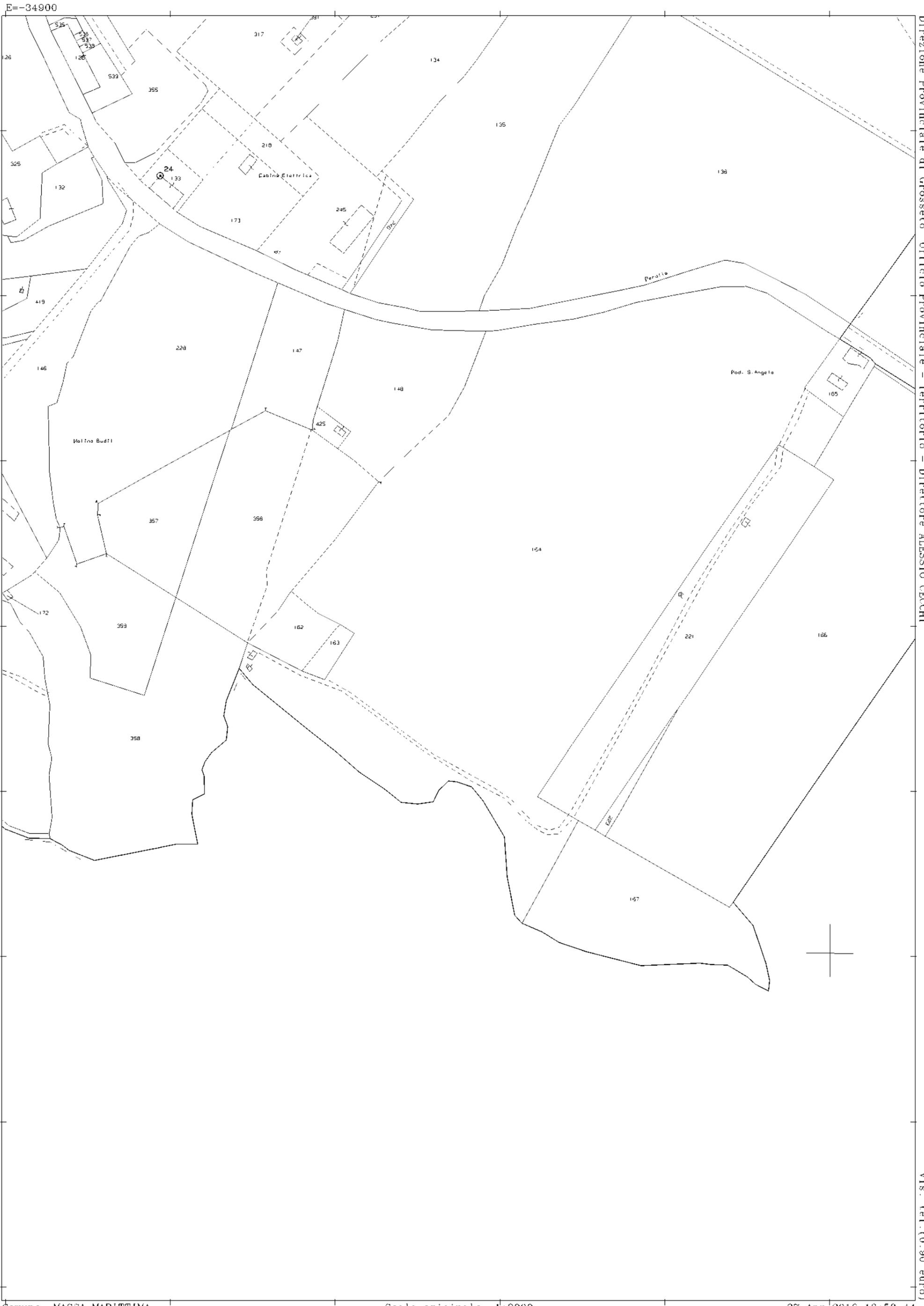


N=-28500

E=-34900

I Particella: 283





Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSIO CECCHI

N=-29300

E=-34900

1 Particella: 283

Vis. tel. (0.90 euro)

E=-35400

N=-29300

Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSIO CECCHI



1 Particella: 283

Comune: MASSA MARITTIMA

Foglio: 145 S

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 778.000 x 556.000 metri

27-Apr-2016 18:58:44

Prot. n. T340405/2016

Vis. tel (0.90 euro)

Firmato Da: MACCIONI LORENZO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3830e2af5213de4bc3c0a52e0b6dd6b





Direzione Provinciale di Grosseto Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSIO CECCHI

Vis. tel. (0.90 euro)

Firmato Da: MACCIONI LORENZO MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3830e2af5213de4bc30a52e0b6dd6b



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/04/2016

Dati della richiesta	Comune di MASSA MARITTIMA (Codice: F032)
Catasto Fabbricati	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 145 Particella: 283 Sub.: 4

INTESTATO

1	FERRINI Massimo nato a MASSA MARITTIMA il 20/03/1952	FRRMSM52C20F032H*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	-------------------	------------------------

Unità immobiliare dal 16/01/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		145	283	4			A/4	4	5 vani		Euro 361,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2014 n. 1064.1/2014 in atti dal 16/01/2014 (protocollo n. GR0004043) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		LOCALITA' GHIRLANDA piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/01/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		145	283	4			A/4	4	5 vani		Euro 361,52	(ALTRE) del 16/01/2013 n. 111.1/2013 in atti dal 16/01/2013 (protocollo n. GR0004955) PORZIONE RURALE DI FABBRICATO
Indirizzo		, LOCALITA' GHIRLANDA piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 16/01/2013

N.	
1	
2	
DATI DERIVANTI DA	(ALTRE) del 16/01/2013 n. 111.1/2013 in atti dal 16/01/2013 (protocollo n. GR0004955) registrazione. PORZIONE RURALE DI FABBRICATO

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/04/2016

Situazione degli intestati dal 26/01/2010

N.
1

DATI

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 6603
Protocollo di richiesta GR 51645/1 del 2015

Il Conservatore
Conservatore SCARPELLET ANNA MARIA



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione
Data
Pubblico ufficiale
Sede

12

Dati relativi all'

Specie
Descrizione
Voltura catastale a

Altri dati

Non sono presenti r
Richiedente
Indir

Dati riepilogati

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio 145	Particella 283	Subalterno 4
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO			

Nota di trascrizione

 Registro generale n. 6073
 Registro particolare n. 4700
 Presentazione n. 3 del 01/06/2015

Pag. 2 - segue

	POPOLARE	Consistenza	-	
Immobile n. 2				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 145	Particella 283	Subalterno	5
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	-	
Immobile n. 3				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella 332	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-	
Immobile n. 4				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella 341	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-	
Immobile n. 5				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella 373	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-	
Immobile n. 6				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella 381	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-	
Immobile n. 7				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella 41	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-	
Immobile n. 8				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella 508	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-	
Immobile n. 9				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella 511	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-	
Immobile n. 10				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA (GR)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella 514	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO	Consistenza	-	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n.
Cov

Se
Rela.
Per la quota

Sezione D - Ulteriori informazioni

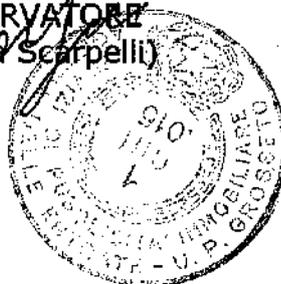
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

**AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO PROVINCIALE DI GROSSETO- TERRITORIO
SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Conservatore del Servizio Pubblicità Immobiliare di Grosseto, ai sensi dell'art. 561 c.p.c., certifica che sui beni sopra indicati non esistono precedenti pignoramenti immobiliari.

Grosseto 01/06/2015

IL CONSERVATORE
(Anna Maria Scarpelli)



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/05/2016 Ora 15:02:25
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T245296 del 24/05/2016

per immobile

Richiedente BNVGNN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA MARITTIMA (GR)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 145 - Particella 41
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 24/05/2016

Elenco immobili

Comune di MASSA MARITTIMA (GR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0145 Particella 00041 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 847 Registro Generale 6569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1211 del 28/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1252 del 13/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/05/2016 Ora 15:04:13
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T246135 del 24/05/2016

per immobile

Richiedente BNVGNN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA MARITTIMA (GR)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 145 - Particella 341
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 24/05/2016

Elenco immobili

Comune di MASSA MARITTIMA (GR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0145 Particella 00341 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 05/05/1993 - Registro Particolare 3283 Registro Generale 4701
Pubblico ufficiale SAVONA ANTONIO Repertorio 109472 del 14/04/1993
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 05/07/1999 - Registro Particolare 6784 Registro Generale 9988
Pubblico ufficiale SAVONA FRANCESCO LUIGI Repertorio 10553 del 12/06/1999
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 847 Registro Generale 6569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1211 del 28/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1252 del 13/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/05/2016 Ora 15:17:08
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T252886 del 24/05/2016

per immobile

Richiedente BNVGNN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA MARITTIMA (GR)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 145 - Particella 373

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 24/05/2016

Elenco immobili

Comune di MASSA MARITTIMA (GR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0145 Particella 00373 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 847 Registro Generale 6569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1211 del 28/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1252 del 13/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/05/2016 Ora 15:15:53
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T252112 del 24/05/2016

per immobile

Richiedente BNVGNN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA MARITTIMA (GR)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 145 - Particella 508

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 24/05/2016

Elenco immobili

Comune di MASSA MARITTIMA (GR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0145 Particella 00508 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 847 Registro Generale 6569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1211 del 28/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1252 del 13/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/05/2016 Ora 15:19:13
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T254142 del 24/05/2016

per immobile

Richiedente BNVGNN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA MARITTIMA (GR)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 145 - Particella 511
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 24/05/2016

Elenco immobili

Comune di MASSA MARITTIMA (GR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0145 Particella 00511 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 847 Registro Generale 6569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1211 del 28/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1252 del 13/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di GROSSETO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/05/2016 Ora 15:18:10
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T253560 del 24/05/2016

per immobile

Richiedente BNVGNN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MASSA MARITTIMA (GR)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 145 - Particella 514

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/11/1986 al 24/05/2016

Elenco immobili

Comune di MASSA MARITTIMA (GR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0145 Particella 00514 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 847 Registro Generale 6569
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GROSSETO Repertorio 1211 del 28/05/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 4700 Registro Generale 6073
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1252 del 13/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione telematica

n. T 246135 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:03:40

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9988

Registro particolare n. 6784

Presentazione n. 27 del 05/07/1999

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 12/06/1999

Notaio SAVONA FRANCESCO LUIGI

Sede MASSA MARITTIMA (GR)

Numero di repertorio 10553

Codice fiscale SVN FNC 60H21 H501 E

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 117 CONVENZIONE EDILIZIA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 6

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 6

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)

Catasto TERRENI

Foglio 145 Particella 334 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 2

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)

Catasto TERRENI

Foglio 145 Particella 336 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 3

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)

Catasto TERRENI



Ispezione telematica

n. T 246135 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:03:40

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9988

Registro particolare n. 6784

Presentazione n. 27 del 05/07/1999

Foglio	145	Particella	337	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n.	4				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	341	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n.	5				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	332	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n.	6				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	331	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n.	7				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	343	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n.	8				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	340	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n.	9				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	378	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-

Unità negoziale n. 2

Immobile n.	1				
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				



Ispezione telematica

n. T 246135 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:03:40

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9988

Registro particolare n. 6784

Presentazione n. 27 del 05/07/1999

Foglio	145	Particella	379	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n. 2					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	404	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n. 3					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	406	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n. 4					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	407	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n. 5					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	408	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n. 6					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	409	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n. 7					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	411	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-
Immobile n. 8					
Comune	F032 - MASSA MARITTIMA			(GR)	
Catasto	TERRENI				
Foglio	145	Particella	380	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-



Ispezione telematica

n. T 246135 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:03:40

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9988

Registro particolare n. 6784

Presentazione n. 27 del 05/07/1999

Immobile n. 9

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	374	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	405	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 2

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	410	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	376	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 2

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	403	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Unità negoziale n. 5

Immobile n. 1

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	347	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-



Ispezione telematica

n. T 246135 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:03:40

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9988

Registro particolare n. 6784

Presentazione n. 27 del 05/07/1999

Immobile n. 2

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)
 Catasto TERRENI
 Foglio 145 Particella 351 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 3

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)
 Catasto TERRENI
 Foglio 145 Particella 383 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 4

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)
 Catasto TERRENI
 Foglio 145 Particella 387 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 5

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)
 Catasto TERRENI
 Foglio 145 Particella 384 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 6

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)
 Catasto TERRENI
 Foglio 145 Particella 385 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 7

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)
 Catasto TERRENI
 Foglio 145 Particella 388 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 8

Comune F032 - MASSA MARITTIMA (GR)
 Catasto TERRENI
 Foglio 145 Particella 389 Subalterno -
 Natura T - TERRENO Consistenza -

Unità negoziale n. 6



Ispezione telematica

n. T 246135 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:03:40

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9988

Registro particolare n. 6784

Presentazione n. 27 del 05/07/1999

Immobile n. 1

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	366	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 2

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	368	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 3

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	370	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 4

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	365	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 5

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	371	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Immobile n. 6

Comune	F032 - MASSA MARITTIMA	(GR)		
Catasto	TERRENI			
Foglio	145 Particella	367	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	-

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1	In qualità di	-		
Denominazione o ragione sociale	COMUNE DI MASSA MARITTIMA			
Sede	MASSA MARITTIMA	(GR)		
Codice fiscale	00090200536			



Ispezione telematica

n. T 246135 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:03:40

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9988

Registro particolare n. 6784

Presentazione n. 27 del 05/07/1999

- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/1			
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/1			
- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/1			
- Relativamente all'unità negoziale n.	4	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/1			
- Relativamente all'unità negoziale n.	5	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/1			
- Relativamente all'unità negoziale n.	6	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/1			

Contro

Soaetto n. 1 In qualità di -

)

s

s

s



Ispezione telematica

n. T 246135 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:03:40

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9988

Registro particolare n. 6784

Presentazione n. 27 del 05/07/1999

Soggetti

Cogr

Natc

Sessi

Ri

Pi

ESCO

Soggetti

Denc

Sede

Codi

Ri

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL COMUNE DI MASSA MARITTIMA, A SEGUITO DI DELIBERAZIONE CONSILIARE N.53 DEL 30 SETTEMBRE 1997, HA AUTORIZZATO IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DEI TERRENI DI PROPRIETA DEI LOTTIZZANTI, APPROVATO DALLE COMMISSIONI E DAGLI ORGANI COMPETENTI. IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE COMPRENDE I TERRENI INDICATI NELLA TAVOLA 1, PER UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI METRI QUADRATI 19.220 (DICIANNOVEMILADUECENTOVENTI), COMPRESA LA VIABILITA DI P.R.G. I PRIVATI LOTTIZZANTI, SOLIDALMENTE RESPONSABILI, SI SONO OBBLIGATI AD ESEGUIRE NELLE AREE GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, RISPETTANDO I DATI TECNICI INDICATI NEGLI ELABORATI DI PROGETTO, IN PARTICOLARE NELLA TAVOLA 3, NONCHE LE PREVISIONI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ALLEGATE AL PIANO MEDESIMO, E LE PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI. TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOVRANNO ESSERE ESEGUITE IN CONFORMITA DEL GRADO QUALITATIVO IN USO PER LE OPERE PUBBLICHE COMUNALI; IL RILASCIO DI OGNI CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA AD UN SINGOLO FABBRICATO SARA SUBORDINATO AL COMPLETAMENTO, AD ECCEZIONE DEL MANTO DI USURA IN CONGLOMERATO ASFALTICO, DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE NECESSARIE AL FABBRICATO PER IL QUALE E RICHIESTA LA CONCESSIONE; IL MANTO DI USURA DOVRA COMUNQUE ESSERE ULTIMATO ALL'ATTO DEL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA DELL'ULTIMO FABBRICATO PREVISTO IN LOTTIZZAZIONE. L'ULTIMAZIONE DELLE OPERE DOVRA, COMUNQUE AVVENIRE ENTRO 10 (DIECI) ANNI DALLA DATA DI STIPULA DELLA CONVENZIONE. DIREZIONE, ASSISTENZA E COLLAUDO, DELLE OPERE DI CUI SOPRA, SARANNO A TOTALE CARICO DEI PRIVATI LOTTIZZANTI, RISERVANDOSI L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, LA SORVEGLIANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E LA NOMINA DEL COLLAUDATORE ANCHE IN CORSO D'OPERA. L'INIZIO DI CIASCUNA OPERA, DOVRA ESSERE PREVENTIVAMENTE COMUNICATO AL COMUNE, A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA, AFFINCHE ESSO POSSA ESEGUIRE TUTTI I CONTROLLI NECESSARI, DURANTE IL CORSO DEI LAVORI, INDIPENDENTEMENTE DAL COLLAUDO FINALE. IN CASO DI NON RISPONDEZZA DELLE OPERE AI DISEGNI DI PROGETTO O DI



Ispezione telematica

n. T 246135 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:03:40

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9988

Registro particolare n. 6784

Presentazione n. 27 del 05/07/1999

DEFICIENZA DELLA QUALITA E QUANTITA DEI MATERIALI, LA DIREZIONE DEI SERVIZI TECNICI COMUNALI POTRA ORDINARE L'IMMEDIATA SOSPENSIONE DEI LAVORI, NONCHE IL RIFACIMENTO DELLE OPERE NON ESEGUITE A PERFETTA REGOLA D'ARTE. TUTTE LE OPERE POTRANNO ESSERE COLLAUDATE IN CORSO D'OPERA, CON COLLAUDO DA ESEGUIRSI, SECONDO LA DISCREZIONALE VOLONTA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, DA PARTE DEL DIRIGENTE TECNICO DEGLI UFFICI COMUNALI O DI ALTRO PROFESSIONISTA INCARICATO DALL'AMMINISTRAZIONE. I PRIVATI LOTTIZZANTI, SI OBBLIGANO A TRASFERIRE DIRETTAMENTE AL COMUNE DI MASSA MARITTIMA LE AREE UTILIZZATE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI AI PUNTI A), B), C) E D) DELL'ART.5 DELLA CONVENZIONE NONCHE GLI IMPIANTI E LE ATTREZZATURE DI URBANIZZAZIONE, LIBERE DA TUTTI I VINCOLI, ONERI E PASSIVITA DI QUALSIASI GENERE. I PRIVATI LOTTIZZANTI SI SONO OBBLIGATI, PER SE E PER I SUOI AVENTI DIRITTO A QUALSIASI TITOLO, AD INSERIRE NEGLI ATTI DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI, LE SEGUENTI CLAUSOLE DA RIPORTARE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: A) L'ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A PERFETTA CONOSCENZA DI TUTTE LE CLAUSOLE CONTENUTE NELL'ATTO DI CONVENZIONE DEL REPERTORIO NUMERO..... REGISTRATO A MASSA MARITTIMA IL..... TRASCritto A GROSSETO IL..... ACCETTANDONE I RELATIVI EFFETTI FORMALI E SOSTANZIALI; B) L'ACQUIRENTE IN PARTICOLARE, PRENDE ATTO CHE IL COMUNE DI MASSA MARITTIMA, NON RILASCE ALCUNA AUTORIZZAZIONE ALL'USO DELLE NUOVE COSTRUZIONI, FINO A QUANDO LE STESSE NON SARANNO FORNITE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INDICATE NELL'ART.5 DELLA CONVENZIONE SOPRARICHIAMATA E CON LE MODALITA DI CUI ALL'ART.6; C) L'ACQUIRENTE SI IMPEGNA, PERALTRO AD OSSERVARE IN PROPRIO LE NORME CIRCA L'EDIFICAZIONE E L'UTILIZZAZIONE DELLE AREE E DEGLI EDIFICI PREVISTE DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, NONCHE AD INVIARE AL COMUNE DI MASSA MARITTIMA, A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, COPIA AUTENTICA DELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE. TALI CLAUSOLE DOVRANNO ESSERE SPECIFICATAMENTE APPROVATE AI SENSI DELL'ART.1341 DEL CODICE CIVILE. I PRIVATI LOTTIZZANTI SI SONO OBBLIGATI SOLIDALMENTE PER SE MEDESIMI E PER I LORO AVENTI DIRITTO A QUALSIASI TITOLO, A CONSENTIRE LA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO "NON AEDIFICANDI" PER TUTTE LE AREE CHE RISULTANO PER DESTINAZIONE LIBERE DA COSTRUZIONI.



Ispezione telematica

n. T 256008 del 24/05/2016

Inizio ispezione 24/05/2016 15:22:22

Richiedente BNVGNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4701

Registro particolare n. 3283

Data di presentazione 05/05/1993



MOD. 300
MODULARIO
F - TASSE - 144



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI **GROSSETO**

NOTA DI TRASCRIZIONE

**BOLLO RISCOSSO
 IN MODO VIRTUALE**

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 5 MAG. 1993	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 33	N. DI REGISTRO GENERALE 4401	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 3283
--	--	--	---

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO	
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE Atto notarile pubblico
ESTREMI DEL TITOLO	DATA GG MM AA 14 04 93 NUMERO DEL REPERTORIO 109472
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA 1 COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE) SAUONA ANTONIO SEDE: COMUNE MASSA MARITTIMA PROVINCIA (SIGLA) GR
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE Costituzione di diritti reali a titolo gratuito CODICE 122 PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/> RISOLUTIVA <input type="checkbox"/> TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO INIZIALE GG MM AA FINALE GG MM
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE CODICE
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE GG MM AA SUCCESIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/> RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>
ALTRI DATI	
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/> QUADRO B <input checked="" type="checkbox"/> QUADRO C <input type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME

RISERVATO ALL'UFFICIO

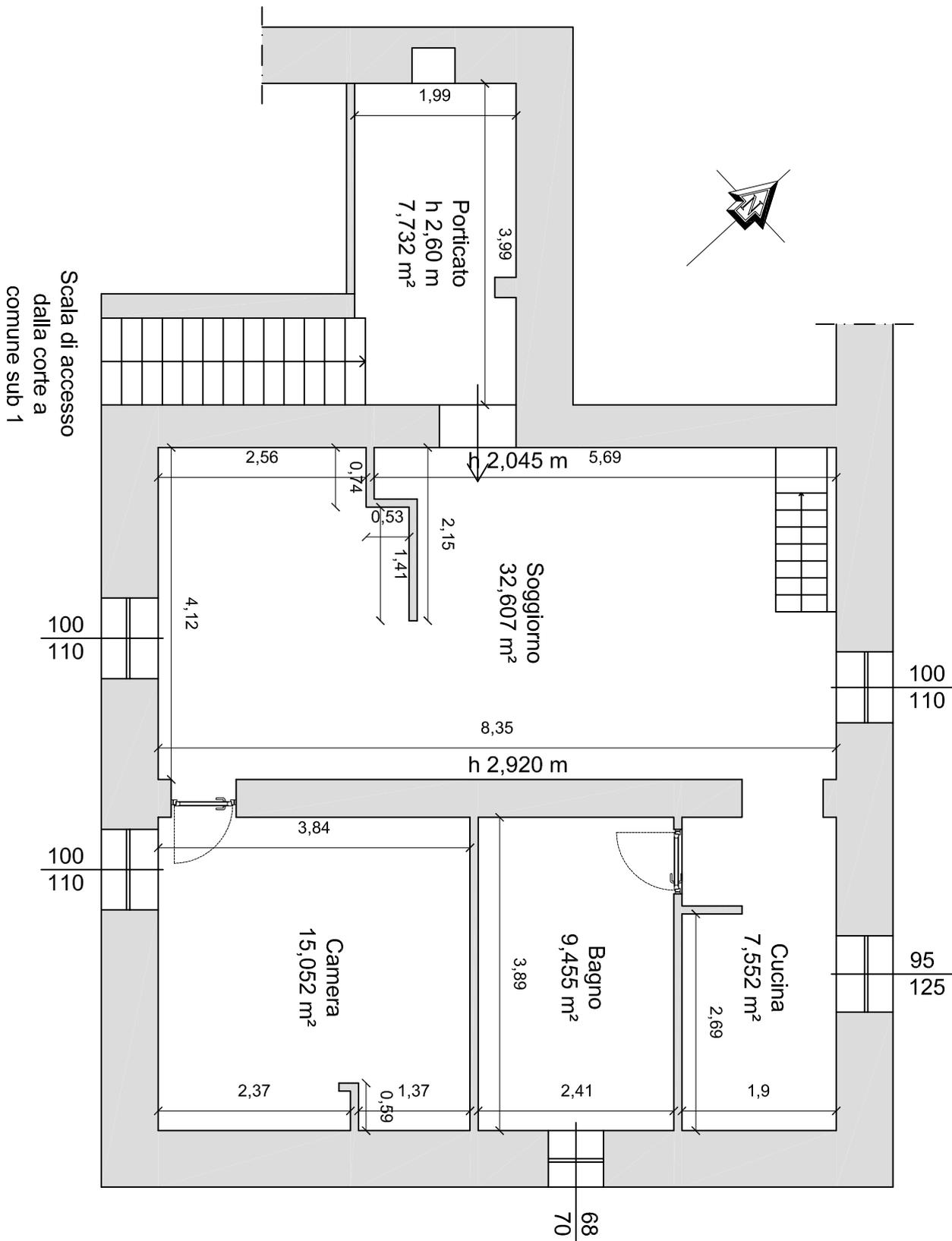
NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L. <i>vendite aperte</i>		ESEGUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE _____
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	4	BOLLO L.	45.000	IL CONSERVATORE _____
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	2	DIRITTO SCRITTURATO L.	23.000	NUMERO + CALENDARIO 022339
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.		
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	68.000	

ALLEGATO A.02

ELABORATI GRAFICI



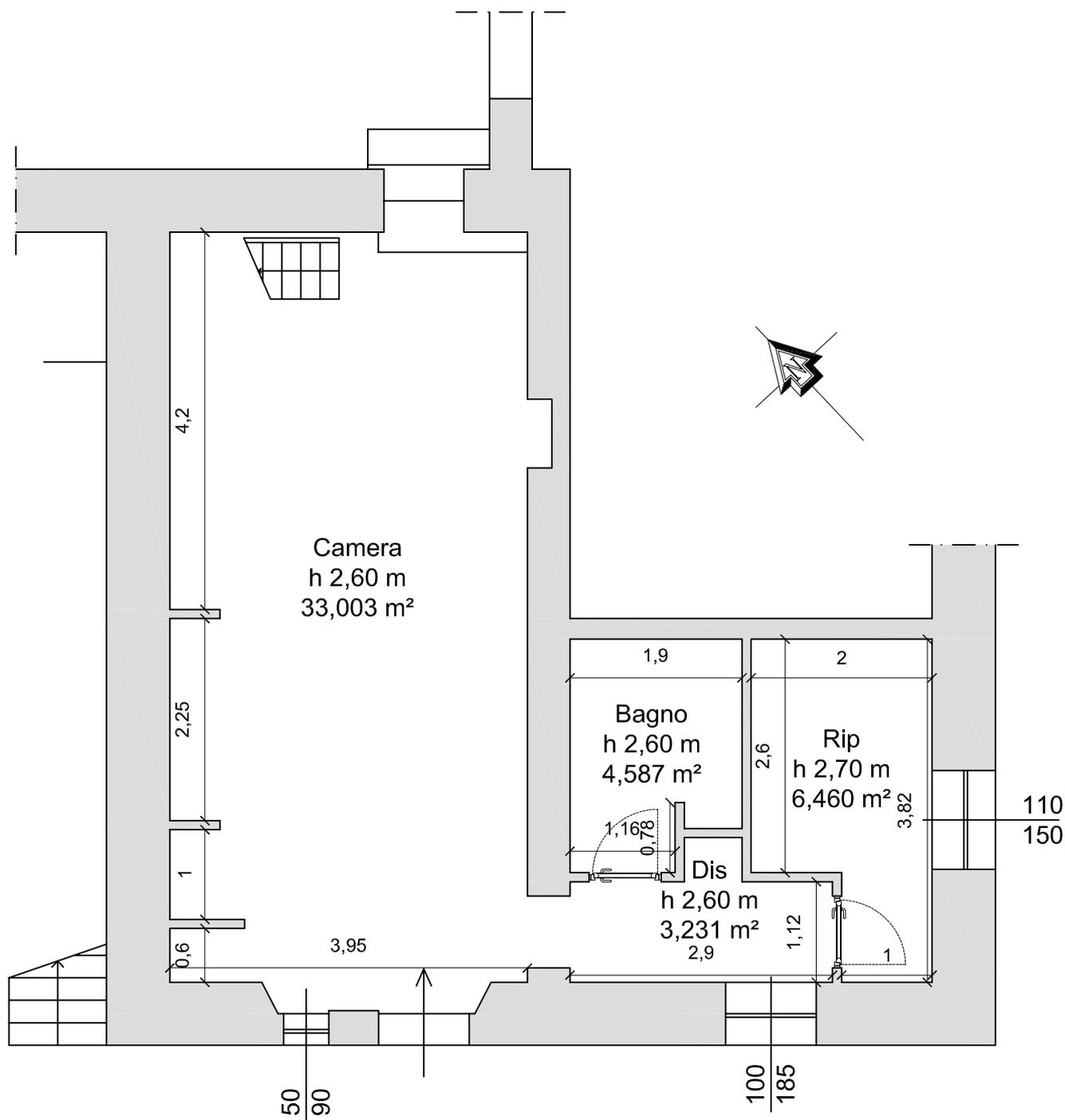
Piano Primo



COMUNE DI MASSA MARITTIMA - Località Ghirlanda, snc F 154 part 283 sub 4

PLANIMETRIA QUOTATA

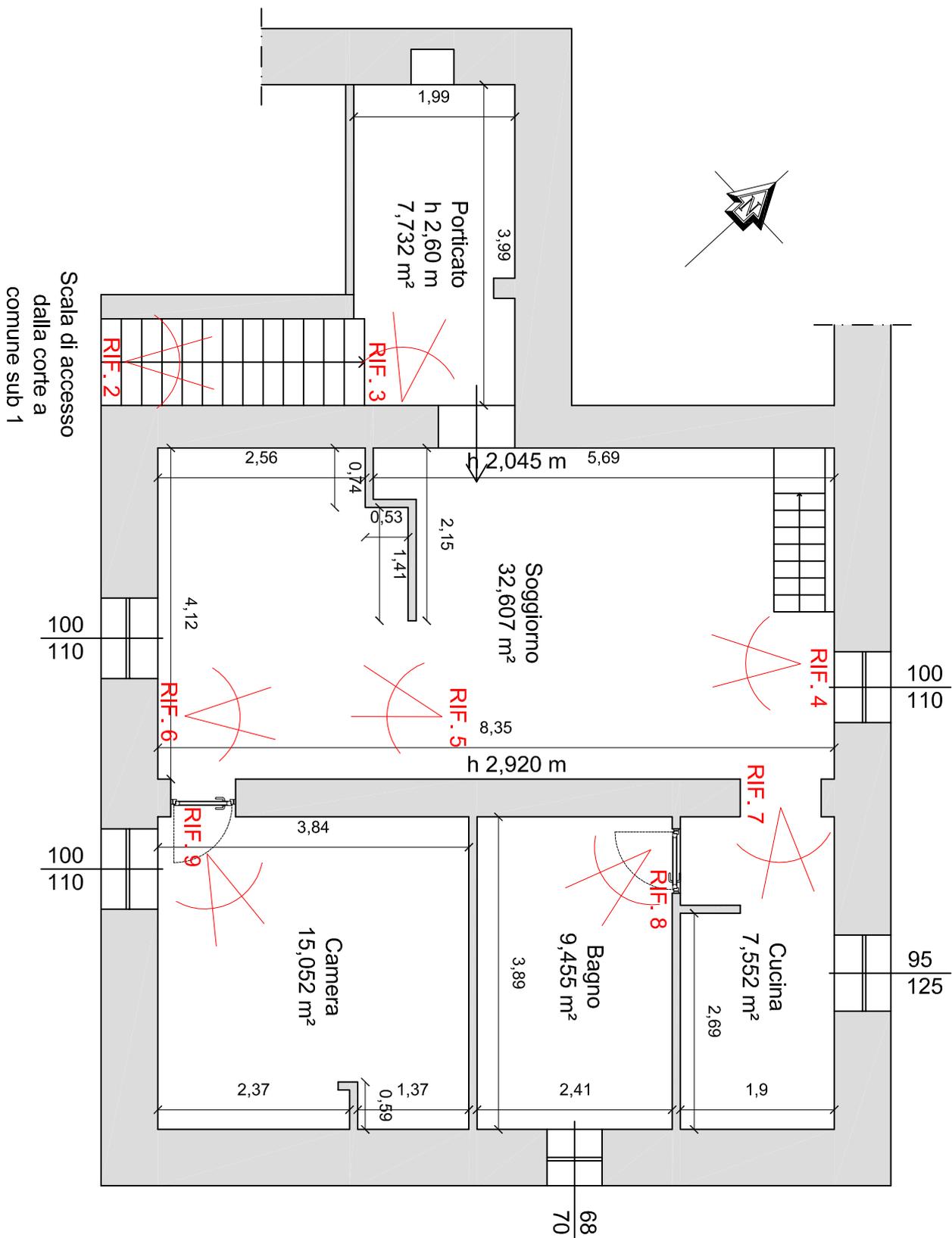
Piano Terreno



COMUNE DI MASSA MARITTIMA - Località Ghirlanda, snc F 154 part 283 sub 4

PLANIMETRIA QUOTATA

Piano Primo

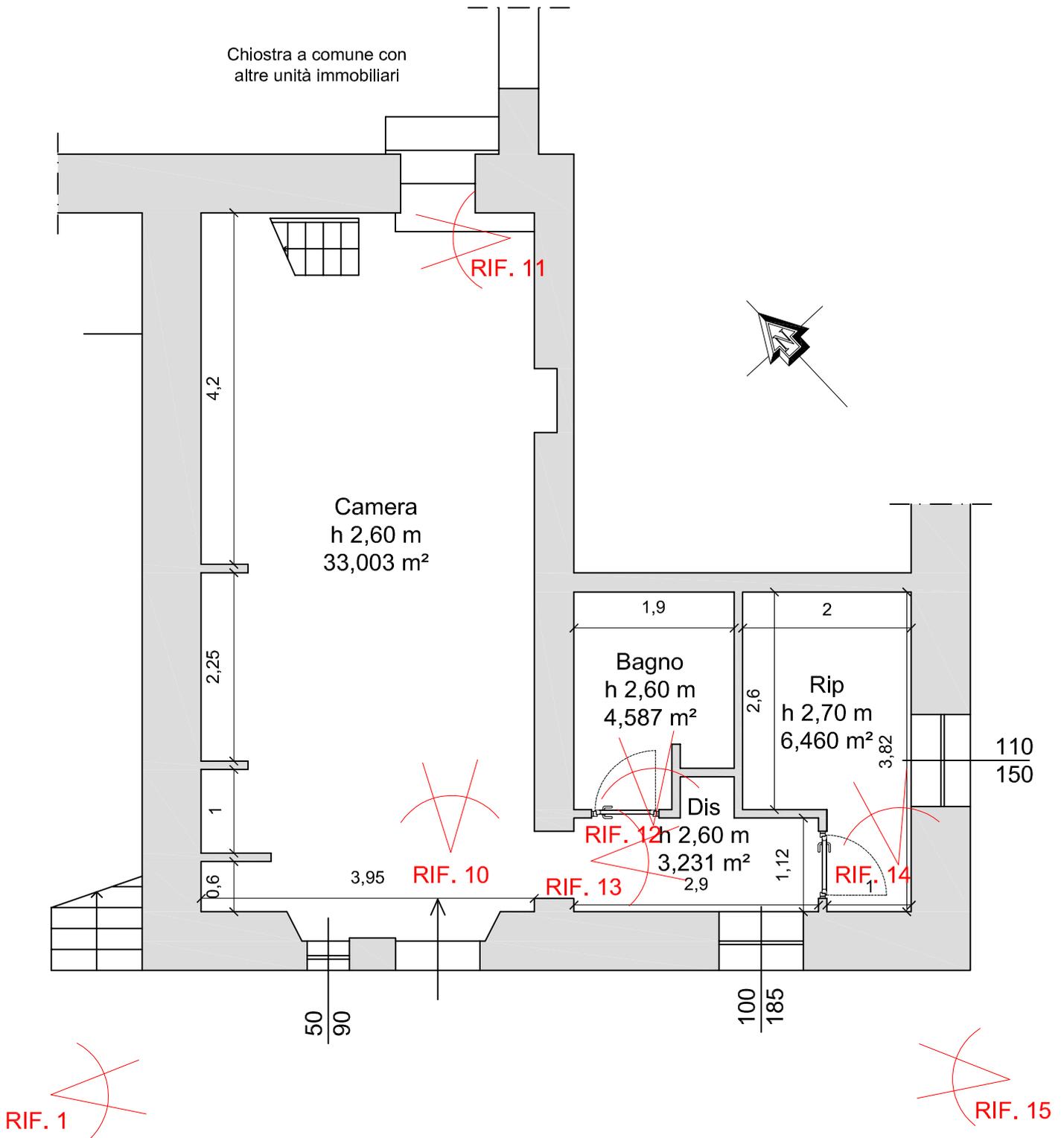


Scala di accesso
dalla corte a
comune sub 1

COMUNE DI MASSA MARITTIMA - Località Ghirlanda, snc F 154 part 283 sub 4

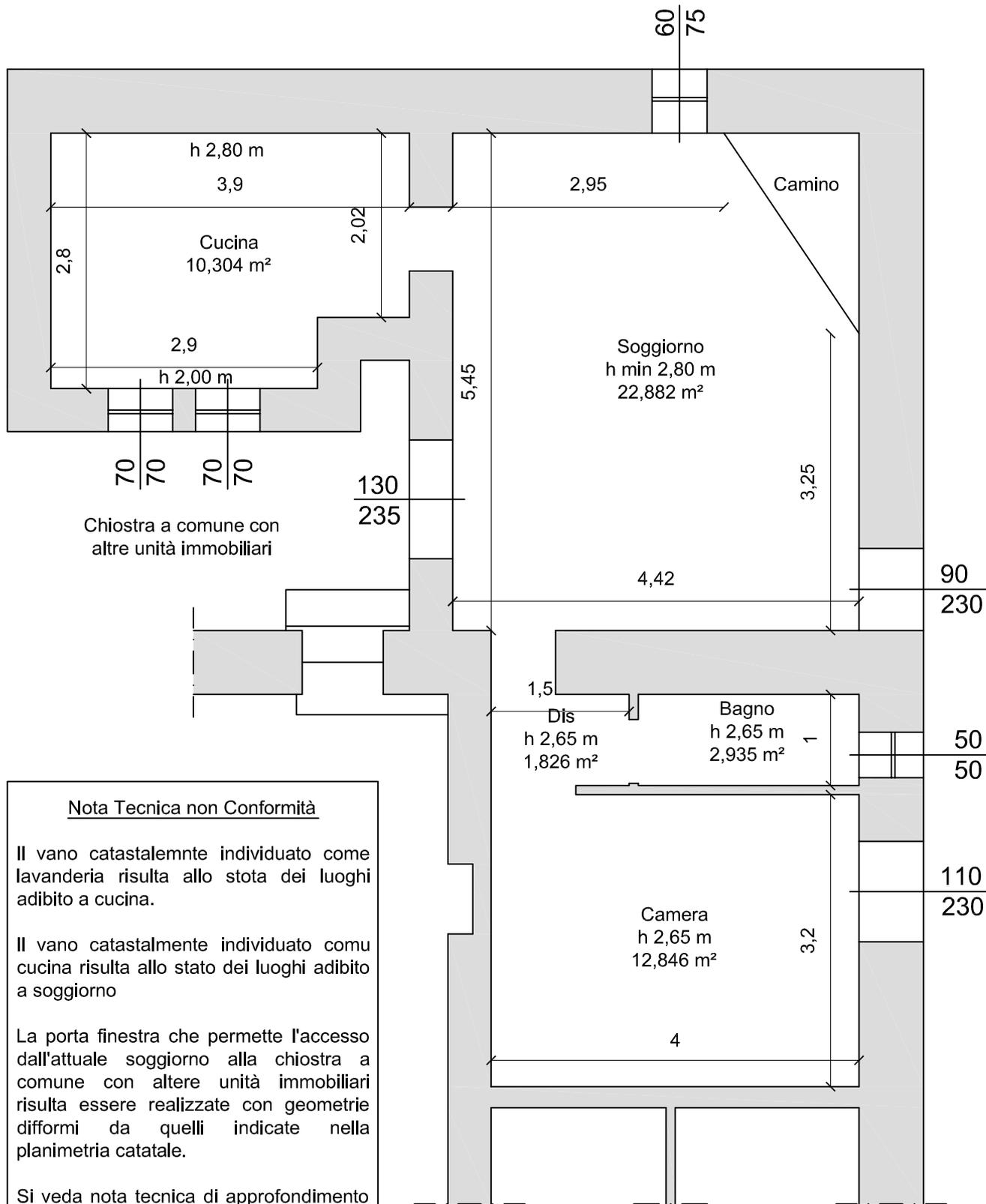
CONI VISIVI

Piano Terreno



COMUNE DI MASSA MARITTIMA - Località Ghirlanda, snc F 154 part 283 sub 4

CONI VISIVI



Nota Tecnica non Conformità

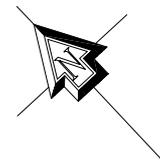
Il vano catastalmente individuato come lavanderia risulta allo stato dei luoghi adibito a cucina.

Il vano catastalmente individuato come cucina risulta allo stato dei luoghi adibito a soggiorno.

La porta finestra che permette l'accesso dall'attuale soggiorno alla chiostra a comune con altre unità immobiliari risulta essere realizzata con geometrie difformi da quelli indicate nella planimetria catastale.

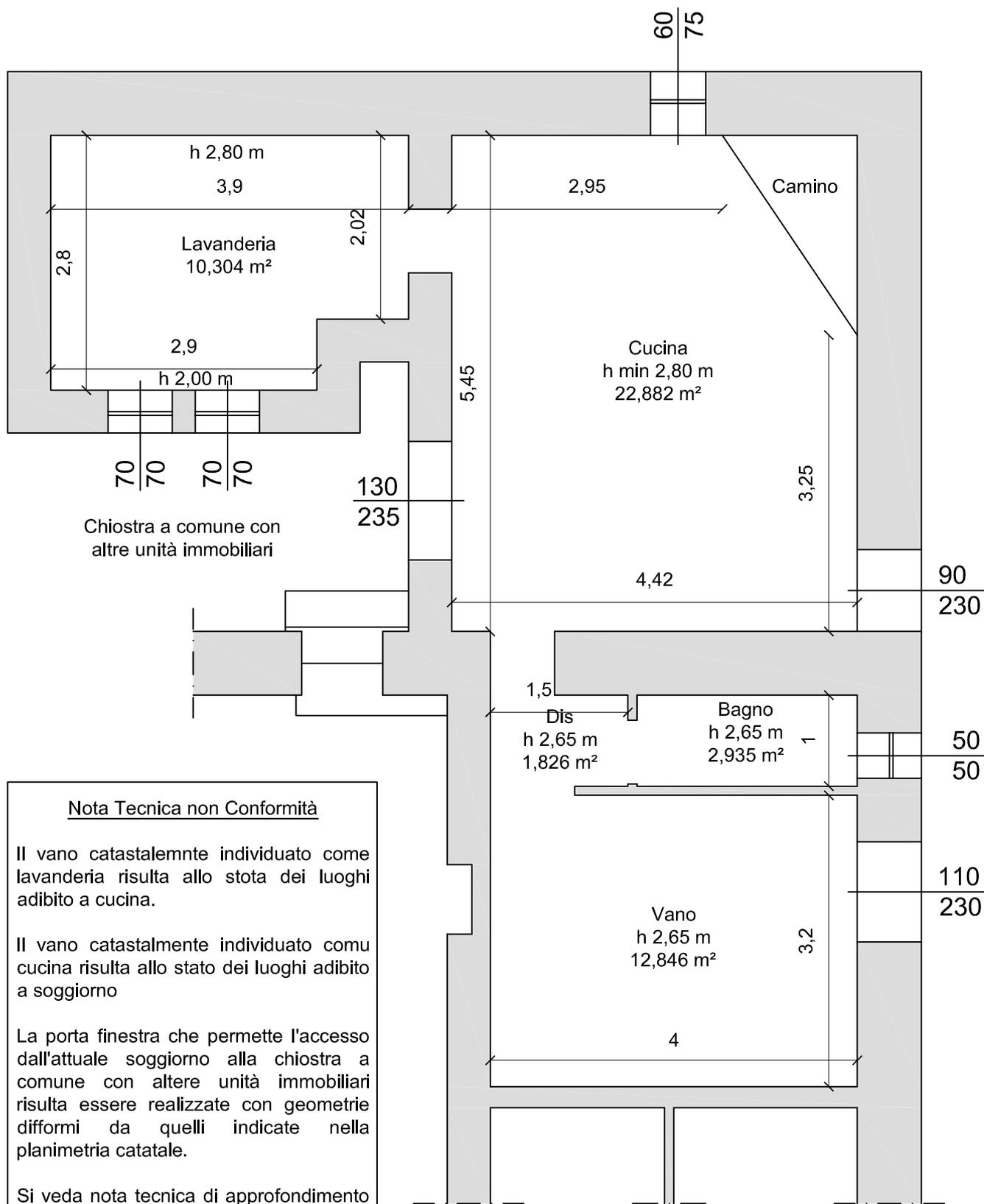
Si veda nota tecnica di approfondimento in perizia.

Piano Terreno



COMUNE DI MASSA MARITTIMA - Località Ghirlanda, snc F 154 part 283 sub 5

PLANIMETRIA QUOTATA STATO ATTUALE DEI BENI



Nota Tecnica non Conformità

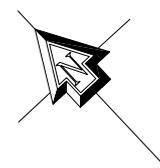
Il vano catastalmente individuato come lavanderia risulta allo stota dei luoghi adibito a cucina.

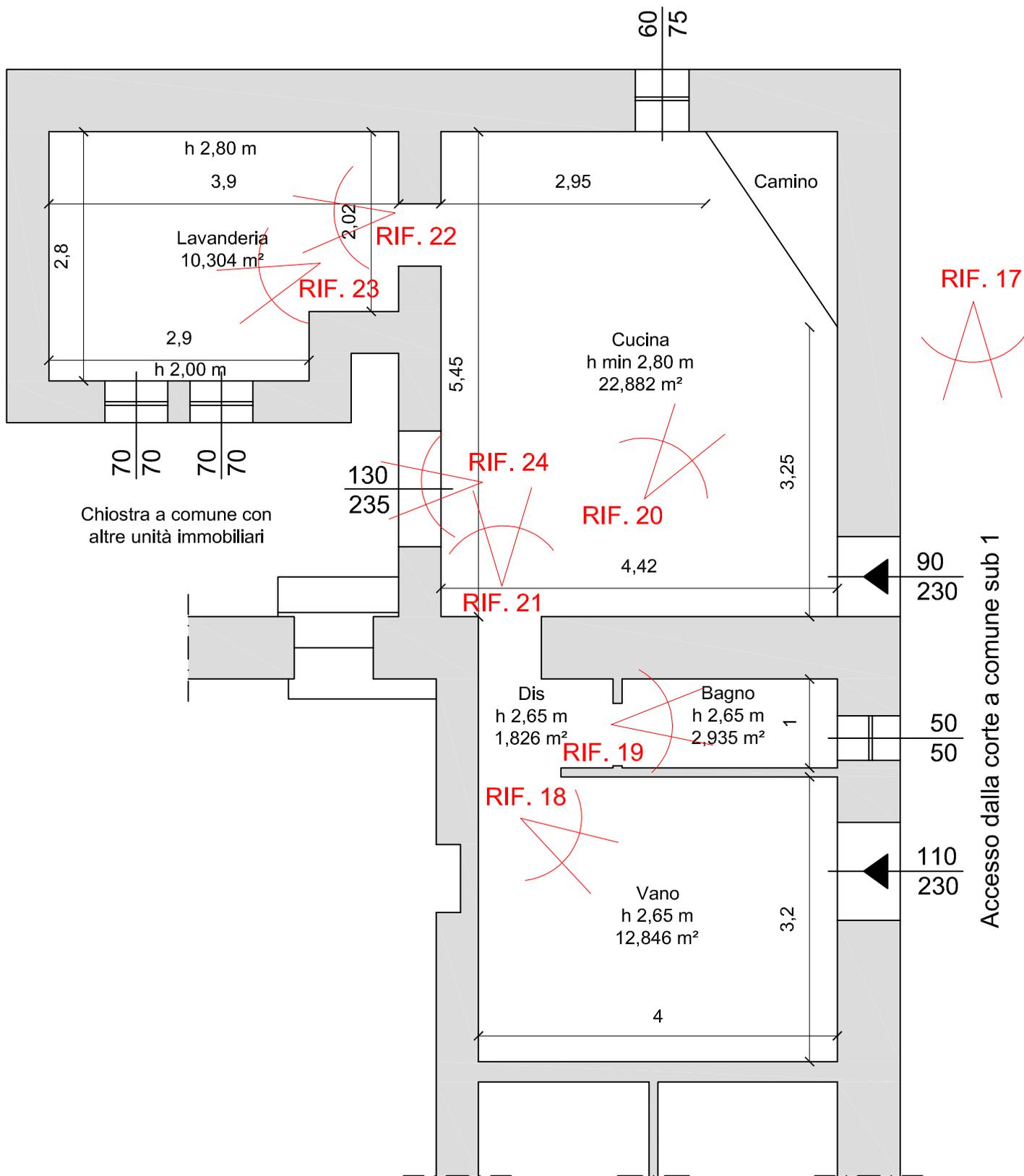
Il vano catastalmente individuato comu cucina risulta allo stato dei luoghi adibito a soggiorno

La porta finestra che permette l'accesso dall'attuale soggiorno alla chiostra a comune con altere unità immobiliari risulta essere realizzate con geometrie difformi da quelli indicate nella planimetria catatale.

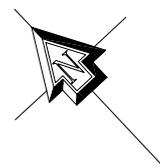
Si veda nota tecnica di approfondimento in perizia.

Piano Terreno



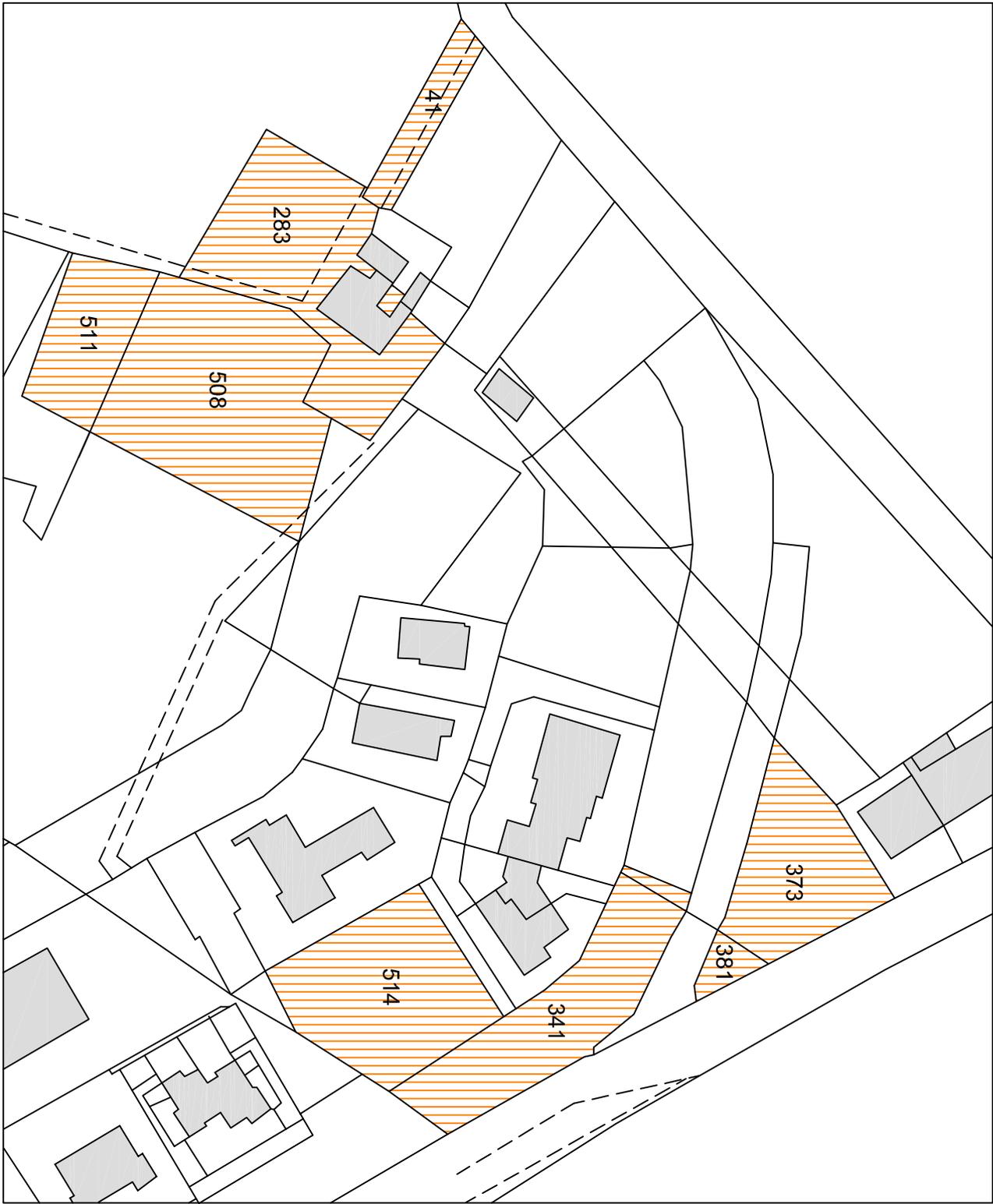


Piano Terreno



COMUNE DI MASSA MARITTIMA - Località Ghirlanda, snc F 154 part 283 sub 5

CONI VISIVI



COMUNE DI MASSA MARITTIMA - Località Ghirlanda, snc
QUADRO D'INSIEME TERRENI LOTTO 1, 2 E 3

ALLEGATO A.03

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



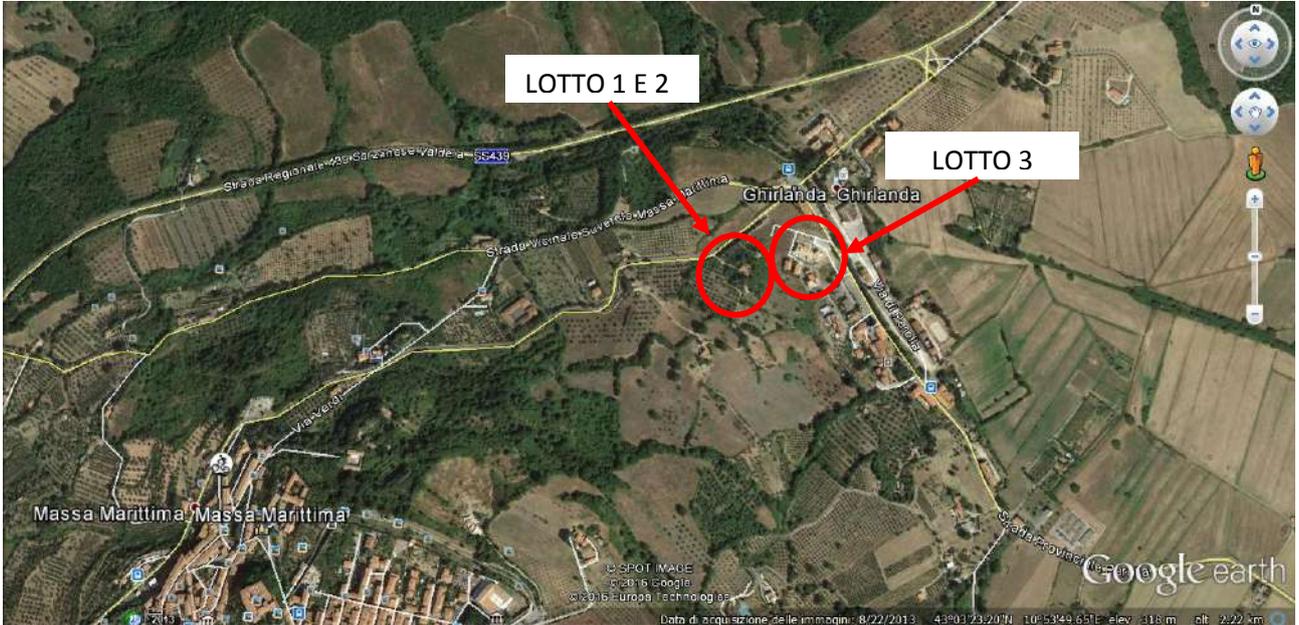


FOTO "A" – Foto Aerea con ubicazione degli immobili e dei terreni

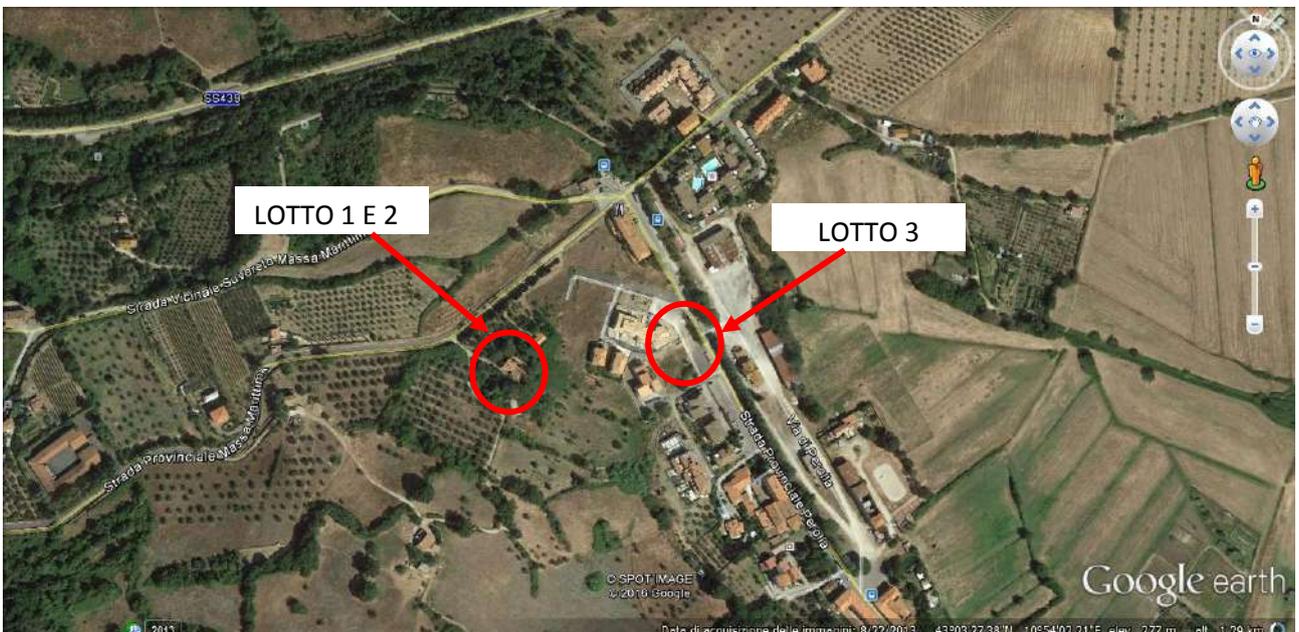


FOTO "B" – Foto Aerea con ubicazione degli immobili e dei terreni



IMMOBILI LOTTO DI VENDITA 1

Appartamento F. 145 part 283 sub 4

Terreno F. 145 part 41 sub --





Foto " 1 " – Vista della porzione di fabbricato interessata dall'appartamento identificato dal sub 4



Foto " 2 " – Vista delle scale di accesso e del porticato a servizio del sub 4





Foto " 3 " – Vista del porticato dell'appartamento al sub 4



Foto " 4 " – Vista del soggiorno dell'appartamento al sub 4 (Piano 1)





Foto " 5 " – Vista del soggiorno dell'appartamento al sub 4 (Piano 1)



Foto " 6 " – Vista del soggiorno dell'appartamento al sub 4 (Piano 1)





Foto " 7 " – Vista della cucina dell'appartamento al sub 4 (Piano 1)



Foto " 8 " – Vista del bagno dell'appartamento al sub 4 (Piano 1)





Foto " 9 " – Vista della camera dell'appartamento al sub 4 (Piano 1)



Foto " 10 " – Vista della seconda camera dell'appartamento al sub 4 (Piano T) dotata di accesso diretto dalla corte a comune (sub 1) e tramite scala dal soggiorno al piano 1. La camera è dotata inoltre di accesso alla corte a comune (Bene Comune Non Censibile) identificata al sub 3





Foto “ 11” – Vista della scala di accesso dal piano Terreno al piano Primo dell’appartamento al sub 4



Foto “ 12” – Vista del bagno dell’appartamento al sub 4 (Piano T)





Foto " 13" – Vista del disimpegno dell'appartamento al sub 4 (Piano T)



Foto " 14" – Vista del ripostiglio dell'appartamento al sub 4 (Piano T)



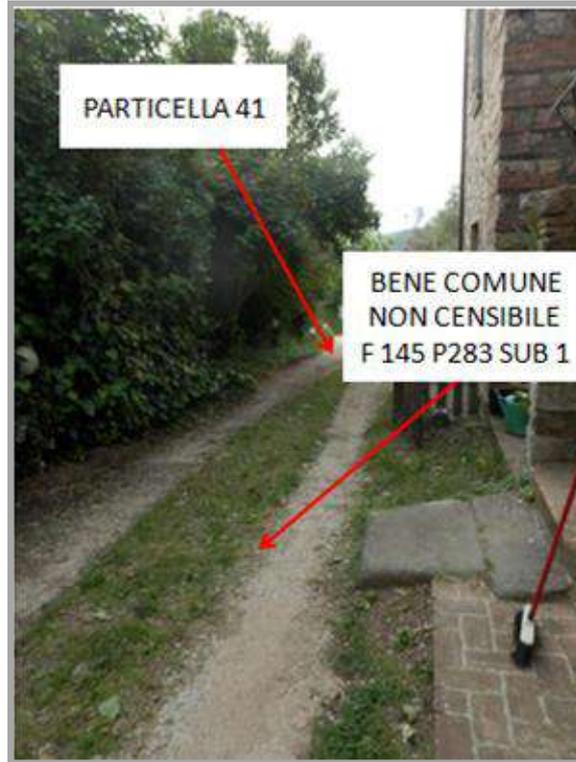


Foto " 15" – Vista della corte a comune e della particella di terreno 41



Foto " 16" – Vista della part. 41 con accesso diretto dalla Strada Provinciale Massa Marittima

(SI VEDA NOTA TECNICA IN PERIZIA)



IMMOBILI LOTTO DI VENDITA 2

Appartamento F. 145 part 283 sub 5

Terreno F. 145 part 508 sub –

Terreno F. 145 part 511 sub --





Foto “ 17” – Vista della corte a comune (sub 1) e della porzione del fabbricato interessata al piano terreno dall’appartamento al sub 5



Foto “ 18” – Vista della camera dell’appartamento al sub 4 (Piano T)





Foto " 19" – Vista del bagno dell'appartamento al sub 4 (Piano T)



Foto " 20" – Vista della cucina dell'appartamento al sub 4 (Piano T)





Foto “ 21” – Vista del soggiorno dell’appartamento al sub 4 (Piano T)



Foto “ 22” – Vista della lavanderia dell’appartamento al sub 4 (Piano T) (Si noti che allo stato attuale nella lavanderia risulta installata una cucina con i fuochi – SI VEDA NOTA TECNICA NON CONFORMITA’ IN PERIZIA)





Foto “ 23” – Vista della lavanderia dell’appartamento al sub 4 (Piano T) (Si noti che allo stato attuale nella lavanderia risulta installata una cucina con i fuochi – SI VEDA NOTA TECNICA NON CONFORMITA’ IN PERIZIA)



Foto “ 24” – Vista della porta di accesso dal soggiorno alla corte a comune con altre unità immobiliari identificata dal sub 3 con accesso diretto dall’appartamento al sub 4 (Piano T) (SI VEDA NOTA TECNICA NON CONFORMITA’ IN PERIZIA)





Foto “ 25” – Vista della particella di terreno 508 al Foglio 145, si noti la presenza di un deposito GPL (si veda nota tecnica relazione impianti)



Foto “ 26” – Vista della particella di terreno 514 al Foglio 145,



IMMOBILI LOTTO DI VENDITA 3

Terreno F. 145 part 373 sub –

Terreno F. 145 part 381 sub –

Terreno F. 145 part 332 sub –

Terreno F. 145 part 341 sub –

Terreno F. 145 part 514 sub --





Foto “ 27” – Vista delle particelle di terreno al F. 145 Part 332 e Part 341 sub –
Appezamento di terreno classificato come Parcheggio Pubblico Art 32 N.T.A. R.U.



Foto “ 28” – Vista delle particelle di terreno al F. 145 Part 332 e Part 341 sub –
Appezamento di terreno classificato come Parcheggio Pubblico Art 32 N.T.A. R.U.





Foto “ 29” – Vista dei terreni al F. 145 Part 373 e Part 381 sub – Appezamento di terreno classificato in parte come zona omogenea di completamento Art 12 N.T.A. R.U. e in parte come Verde Pubblico Art 32 N.T.A. R.U. Part 373 e come Verde Pubblico Art 32 N.T.A. R.U. Part 381.



Foto “ 30” – Vista del terreno al F. 145 Part 514 sub – Appezamento di terreno classificato come (F1) aree destinate alla realizzazione di servizi e attrezzature di interesse Comunale e Sovracomunale Art 27 N.T.A. R.U.

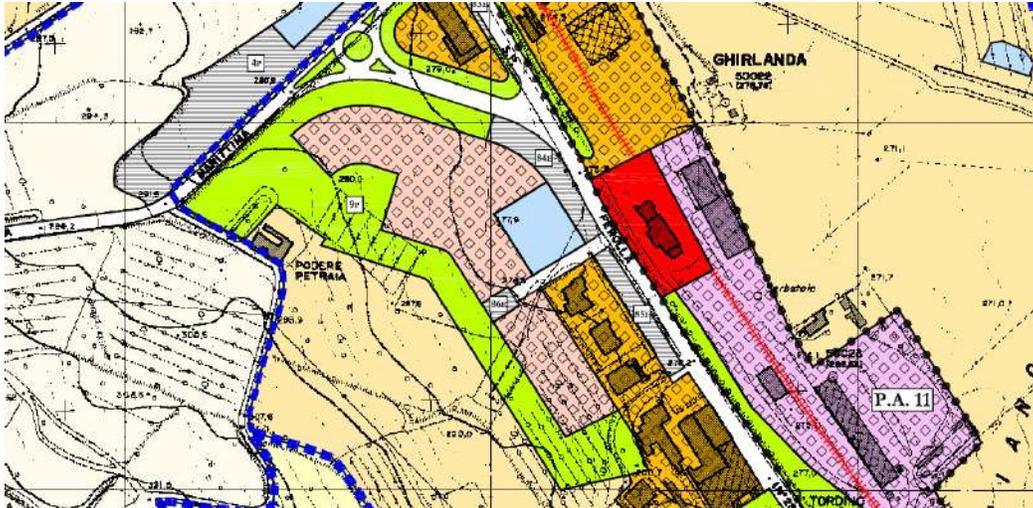


ALLEGATO A.04

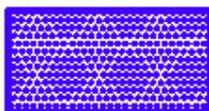
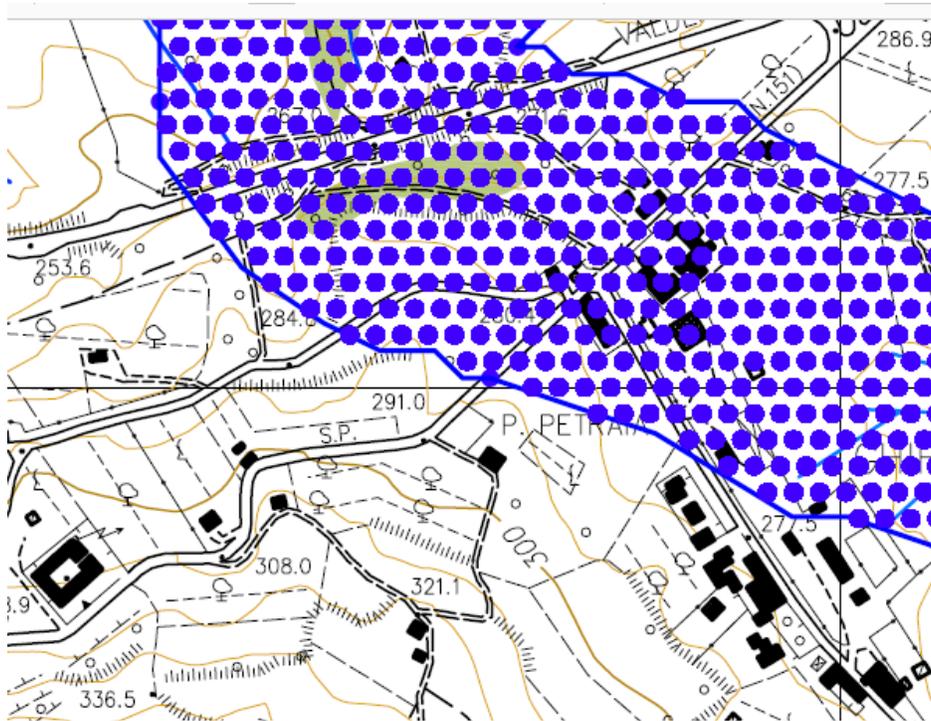
ESTRATTO CARTOGRAFICO



ESTRATTI CARTOGRAFICI
COMUNE DI MASSA MARITTIMA
REGOLAMENTO URBANISTICO TAV. 01 RU - NTA



TAV 03B AREE E BENI VINCOLATI



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (lettera c), comma 1,
art. 142 D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42



ALLEGATO A.05

**CERTIFICAZIONE STATO LOCATIVO DEL BENE RILASCIATA
DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE**





Grosseto, 24 maggio 2016



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Prot. 12129

Al C.T.U. Maccioni Lorenzo Maria
FIRENZE

Il sottoscritto Direttore dell'Ufficio, in relazione alla richiesta pervenuta in data 03/05/2016 prot. n. 10062 ad istanza del Sig. Maccioni Lorenzo Maria in qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva n. 90/2015 viste le risultanti del sistema informativo dell'anagrafe tributaria e premesso che l'Ufficio non può effettuare ricerche con i dati catastali degli immobili risalendo ai contratti di locazione e/o affitto presenti per gli stessi immobili ma che i dati consultabili sono solo quelli relativi ai contribuenti

ATTESTA

[Redacted] arittima (GR) il 20/03/1952
non esistono contratti di
locazione registrati presso lo scrivente Ufficio.

PER IL DIRIGENTE AD INTERIM

(Alessio Cecchi)

IL FUNZIONARIO DELEGATO

(Marco Ceccantano)

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 90/2015 R.G.E.I.

Giudice Delegato: Dr. Vincenzo PEDONE

RELAZIONE IMPIANTI

D.M. 37/2008, D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 D.P.R. 59/2009 nonché da D.M. del 26 Giugno 2009

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 03/06/2016

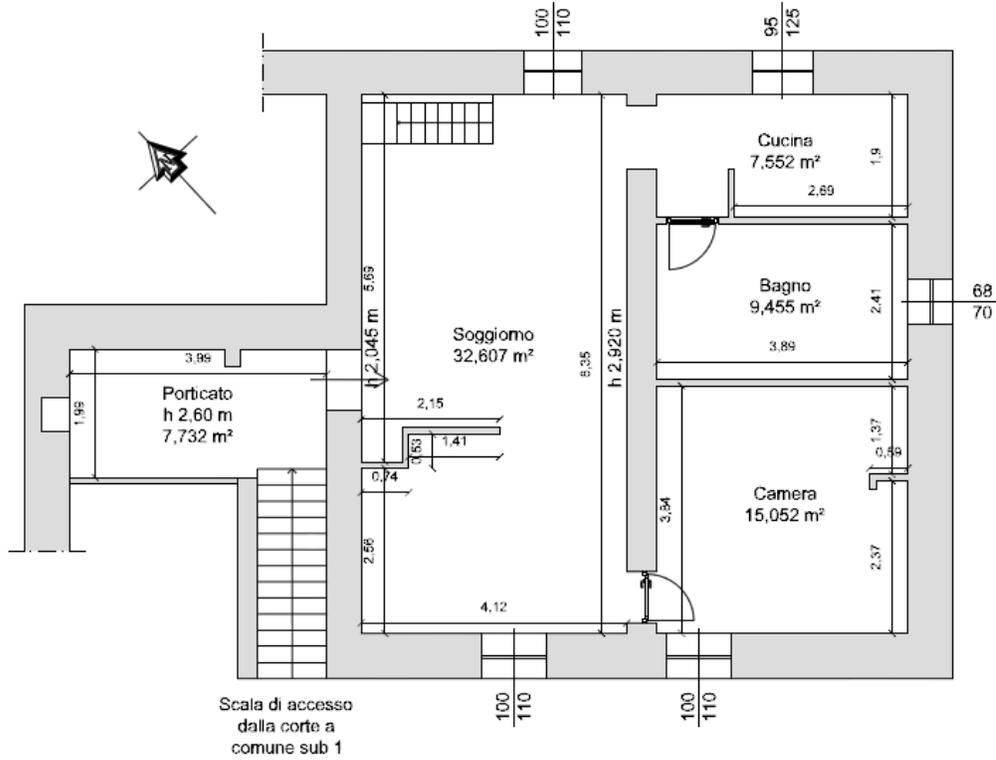


Appartamento Catasto Fabbricati Comune
di Massa Marittima Foglio 145 part 283
sub 4

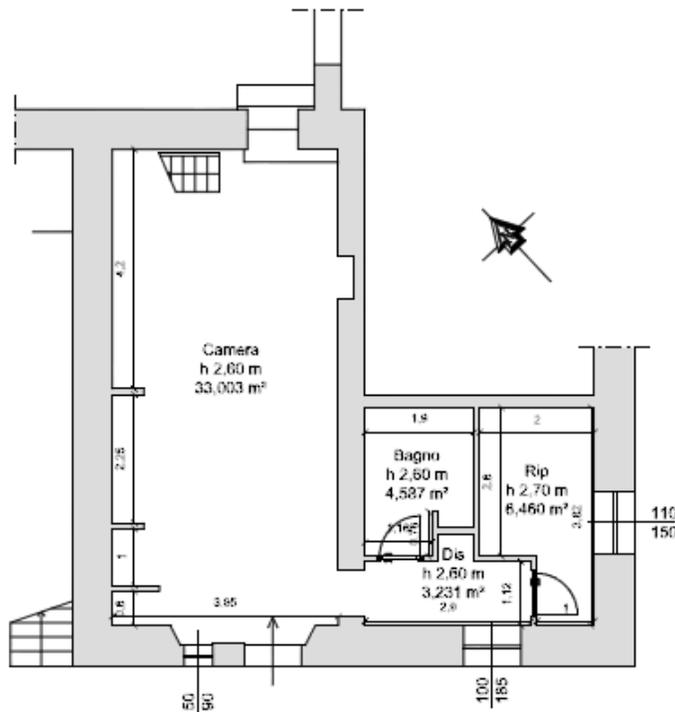


L'appartamento, identificato al Foglio 145, Particella 283, Subalterno 4 al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima, considerato nella presente relazione è indicato nella planimetria descrittiva seguente.

PIANO PRIMO



PIANO TERRENO



2. D.M. 22 Gennaio 2008 N. 37

2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione 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)

Degli impianti elettrici installati non è stata acquisita, perché non presente in Atti presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa Marittima (GR), la “Dichiarazione di Conformità” rilasciata dalla ditta installatrice. Da quanto è stato possibile verificare visivamente in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico dell'intero appartamento viene alimentato da un unico punto di fornitura ENEL situato nella corte a comune con altre unità immobiliari (sub 1). La fornitura è da 3 kWp con potenza massima ammissibile in prelievo a 3,3 kWp e alimenta gli appartamenti al sub 4 e 5 del Sig. FERRINI Massimo; la fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 220 V – 50Hz.

Nell'appartamento la distribuzione dell'impianto elettrico è stata eseguita con posa delle linee sottotraccia; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori, ecc...) e le prese sono realizzati con posa ad incasso nella parete; i dispositivi risultano essere di remota installazione, i frutti ove sono alloggiate le prese, gli interruttori e i deviatori risultano essere dotati di mascherine. Per quanto riguarda l'impianto di messa a terra e di protezione installato nell'appartamento dal solo esame visivo non è stato possibile stabilire se ad oggi il sistema è adeguatamente collegato e se gli eventuali valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa. Per quanto sopra descritto, l'impianto elettrico analizzato, non risulta essere dotato dei dispositivi per poter essere considerato in possesso dei requisiti minimi di sicurezza; tuttavia visto quanto sopra evidenziato e nell'impossibilità di procedere a operazioni di collaudo/prove strumentali si ritiene che l'impianto debba essere oggetto di interventi di verifica, anche strumentale, per determinare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Nell'appartamento è presente una linea di distribuzione del segnale TV, il cavo coassiale è installato sottotraccia per il raggiungimento delle relative prese. L'immobile è dotato di lampade autonome per l'illuminazione nei vari vani; è coperto della linea telefonica. Per quanto sopra descritto, si può concludere che l'impianto elettrico a servizio dell'abitazione risulta di non recente installazione e in mediocre stato di conservazione.

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

Sul tetto dell'immobile è posizionata un antenna per la ricezione dei segnali terrestri a comune con altre unità immobiliari; l'antenna appare in mediocri condizioni di manutenzione, anche se non è stato possibile verificare da un analisi visiva se è dotata di conduttore (treccia di rame) collegato al



dispersore di terra per la protezione contro le scariche di terra. In tale caso per stabilire se e come l'impianto d'antenna debba essere protetto devono essere preventivamente eseguite le valutazioni del calcolo della probabilità di fulminazione della struttura prima che sia installata l'antenna e della probabilità di fulminazione della struttura dopo l'installazione dell'antenna secondo quanto indicato dalla Norma CEI 81-10.

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 areazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera c)



L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è caratterizzato da una caldaia a gas GPL con ubicazione interna e più precisamente posta in una nicchia al piano terreno. La climatizzazione invernale dell'appartamento è predisposta mediante radiatori tradizionali in alluminio verniciato a parete; l'impianto di riscaldamento è realizzato con distribuzione sotto traccia e perciò non si può stabilire il tipo di coibentazione utilizzata per le tubazioni. Al momento del sopralluogo, la proprietà dichiara l'impianto con caldaia a gas GPL, è in disuso. La produzione di ACS viene garantita mediante boiler elettrici installati nei bagni. Il riscaldamento dei vani è garantito mediante un camino a legna con inserto in muratura installato nel soggiorno al piano primo, oltre a una stufa a pellet installata nel soggiorno al piano primo. La produzione di acqua calda sanitaria è realizzata tramite la medesima caldaia a gas GPL. Non risulta installato e collegato un sistema di refrigerazione dei locali dell'appartamento.

Dell'installazione e della caldaia murale non sono state acquisite, perché non presenti in Atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa Marittima (GR), le "Dichiarazioni di Conformità" rilasciate dalla ditta installatrice

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

L'impianto di adduzione dell'acqua calda e fredda a servizio dei vari locali (locale cucina e bagni) appare realizzato secondo i normali standard. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite la caldaia murale a gas gpl (in disuso) e sostituita da boiler elettrico. Per quanto riguarda le tubazioni nulla si può dire relativamente la loro coibentazione essendo le stesse poste sotto traccia.



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

L'impianto del gas gpl è realizzato secondo i normali standard. Nel locale cucina non sono presenti



regolari aperture di aerazione e ventilazione. L'impianto per la distribuzione del gas metano è costituito da tubazioni posate per l'alimentazione del generatore di calore e per l'alimentazione del piano di cottura posizionato all'interno dell'appartamento. Nella particella di terreno 508 insiste un deposito GPL a servizio degli appartamenti al sub 4 e 5.

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

Non sono presenti impianti per il sollevamento di persone o cose.

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

Non sono presenti impianti di protezione antincendio

3. D.L. 192/2005 e D.L. 311/2006 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia

Si allega, per il fabbricato oggetto di analisi, il fascicolo relativo alla Certificazione Energetica (si veda allegato 2).

Per la redazione dell'A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica è stato utilizzato il software TerMus Acca Software S.p.A. conforme alla norma UNI TS 11300:2014 parte 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Grosseto, 03/06/2016

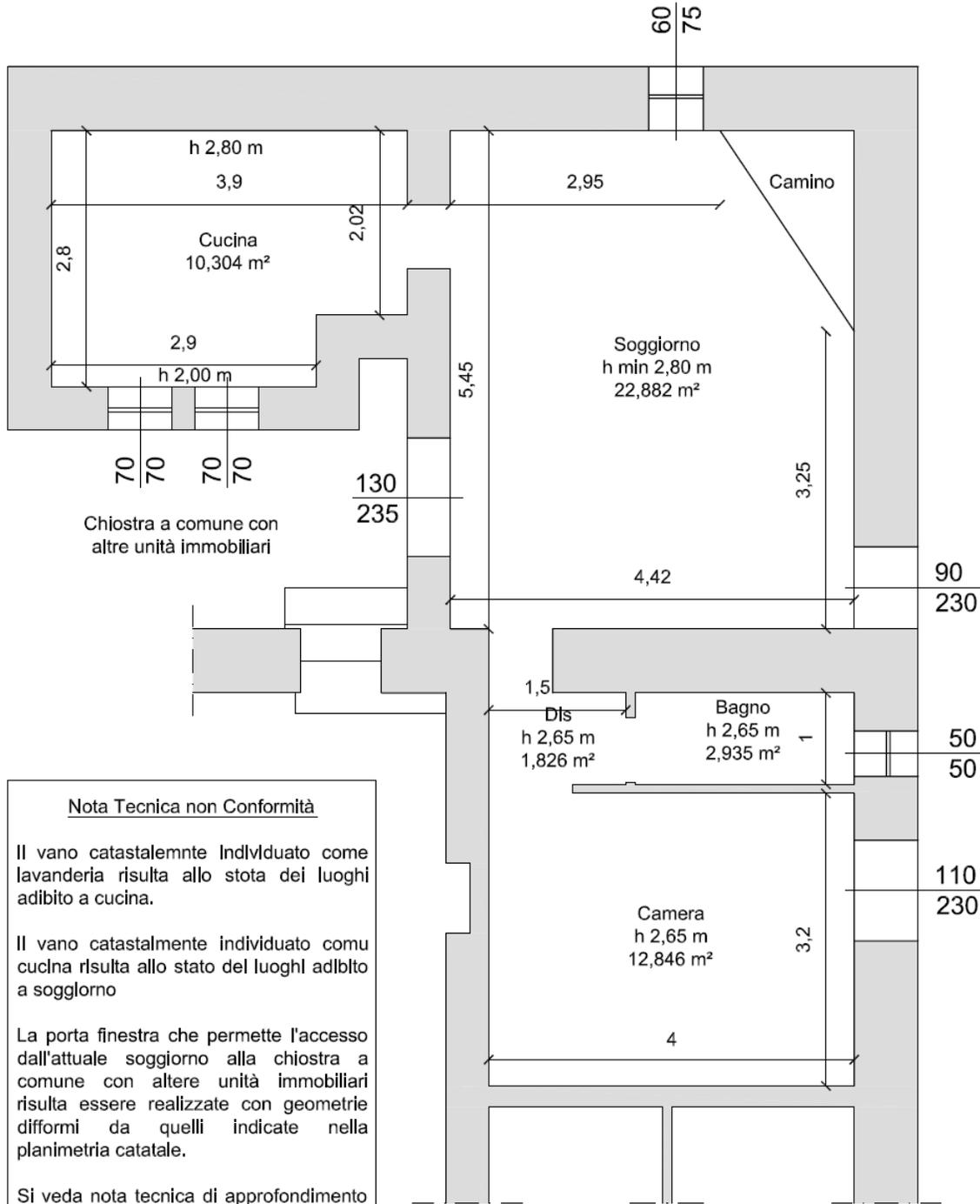
Dott. Ing. Lorenzo Maria Maccioni



Appartamento Catasto Fabbricati Comune
di Massa Marittima Foglio 145 part 283
sub 5



L'appartamento, identificato al Foglio 145, Particella 283, Subalterno 5 al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima, considerato nella presente relazione è indicato nella planimetria descrittiva seguente.



Nota Tecnica non Conformità

Il vano catastalmente Individuato come lavanderia risulta allo stota dei luoghi adibito a cucina.

Il vano catastalmente individuato comu cucina risulta allo stato dei luoghi adibito a soggiorno

La porta finestra che permette l'accesso dall'attuale soggiorno alla chiostra a comune con altere unità immobiliari risulta essere realizzate con geometrie difformi da quelli indicate nella planimetria catatale.

Si veda nota tecnica di approfondimento in perizia.

Piano Terreno



1. D.M. 22 Gennaio 2008 N. 37

1.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione 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)

Degli impianti elettrici installati non è stata acquisita, perché non presente in Atti presso l' Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa Marittima (GR), la “Dichiarazione di Conformità” rilasciata dalla ditta installatrice. Da quanto è stato possibile verificare visivamente in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico dell'intero appartamento viene alimentato da un unico punto di fornitura ENEL situato nella corte a comune con altre unità immobiliari (sub 1). La fornitura è da 3 kWp con potenza massima ammissibile in prelievo a 3,3 kWp e alimenta l'appartamento al sub 4 e sub 5 del Sig. FERRINI Massimo; la fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 220 V – 50Hz. Dalla fornitura si arriva ad un quadro all'interno dell'appartamento dotato dello sportello in materiale termoplastico per la protezione degli interruttori dai contatti accidentali ove è presente un interruttore generale da 25 A (si evidenzia che il quadro risulta essere privo di interruttore salvavita), essendo il punto di fornitura ricoperto da rovi, lo scrivente CTU, non ha potuto verificare la presenza a monte di un quadro generale con interruttore salvavita. Un secondo interruttore da 25 A risulta installato in un quadretto a servizio della cucina.



Nell'appartamento la distribuzione dell'impianto elettrico è stata eseguita con posa delle linee sottotraccia; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori, ecc...) e le prese sono realizzati con posa ad incasso nella parete; i dispositivi risultano essere di recente installazione, i frutti ove sono alloggiati le prese, gli interruttori e i deviatori risultano essere dotati di mascherine, i quadri all'interno dell'immobile sono incassati in parete e risultano dotati del portello termoplastico di sicurezza. L'impianto elettrico risulta non completo, le scatole e alcuni punti luce risultano in fase di ultimazione.



Per quanto riguarda l'impianto di messa a terra e di protezione installato nell'appartamento dal solo esame visivo non è stato possibile stabilire se ad oggi il sistema è adeguatamente collegato e se gli eventuali valori di resistenza di terra sono conformi a quanto richiesto dalla Normativa. Per quanto sopra descritto, l'impianto elettrico analizzato, non risulta essere dotato dei dispositivi per poter essere considerato in possesso dei requisiti minimi di sicurezza; tuttavia visto quanto sopra evidenziato e nell'impossibilità di procedere a operazioni di collaudo/prove strumentali si ritiene che l'impianto debba essere oggetto di interventi di verifica, anche strumentale, per determinare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Nell'appartamento è presente una linea di distribuzione del segnale TV, il cavo coassiale è installato sottotraccia per il raggiungimento delle relative prese. L'immobile è dotato di lampade autonome per l'illuminazione nei vari vani e della corte a comune con altre unità immobiliari (sub 1). Per quanto sopra descritto, si può concludere che l'impianto elettrico a servizio dell'abitazione risulta non completo e cablato complessivamente in modo non adeguato.

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

Sul tetto dell'immobile è posizionata un antenna per la ricezione dei segnali terrestri a comune con altre unità immobiliari; l'antenna appare in mediocri condizioni di manutenzione, anche se non è stato possibile verificare da un'analisi visiva se è dotata di conduttore (treccia di rame) collegato al dispersore di terra per la protezione contro le scariche di terra. In tale caso per stabilire se e come l'impianto d'antenna debba essere protetto devono essere preventivamente eseguite le valutazioni del calcolo della probabilità di fulminazione della struttura prima che sia installata l'antenna e della probabilità di fulminazione della struttura dopo l'installazione dell'antenna secondo quanto indicato dalla Norma CEI 81-10.

1.3 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 areazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera c)

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è in fase di ultimazione e non risulta installata la caldaia. La climatizzazione invernale dell'appartamento è predisposta mediante radiatori tradizionali in alluminio verniciato a parete; l'impianto di riscaldamento è realizzato con distribuzione sotto traccia e perciò non si può stabilire il tipo di coibentazione utilizzata per le tubazioni. La produzione di ACS è garantita mediante un boiler elettrico (60 lt) installato nel bagno.



Si evidenzia che durante il sopralluogo il proprietario dell’immobile ha dichiarato che l’impianto a GPL, dotato di serbatoio di accumulo, risulta essere in stato di disuso.

All’interno dell’appartamento risulta installato un camino nel soggiorno. Della realizzazione dell’impianto di riscaldamento, dell’installazione e della caldaia murale non sono state acquisite, perché non presenti in Atti presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa Marittima (GR) in quanto l’impianto risulta in fase di completo rifacimento, le “Dichiarazioni di Conformità” rilasciate dalla ditta installatrice

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

L’impianto di adduzione dell’acqua calda e fredda a servizio dei vari locali (locale cucina e bagni) appare realizzato secondo i normali standard. L’acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico. Per quanto riguarda le tubazioni nulla si può dire relativamente la loro coibentazione essendo le stesse poste sotto traccia.

1.5 Impianti per la distribuzione e l’utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese, le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione e areazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera e)

L’impianto del gas gpl è realizzato secondo i normali standard. Nel locale cucina non sono presenti



regolari aperture di aerazione e ventilazione. L’ impianto per la distribuzione del gas metano è costituito da tubazioni posate per l’alimentazione del generatore di calore e per l’alimentazione del piano di cottura posizionato all’interno dell’appartamento. Nella particella di terreno 508 insiste un deposito GPL a servizio degli appartamento al sub 4 e 5.

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

Non sono presenti impianti per il sollevamento di persone o cose.

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

Non sono presenti impianti di protezione antincendio



2. D.L. 192/2005 e D.L. 311/2006 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia

Si allega, per il fabbricato oggetto di analisi, il fascicolo relativo alla Certificazione Energetica (si veda allegato 2).

Per la redazione dell’A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica è stato utilizzato il software TerMus Acca Software S.p.A. conforme alla norma UNI TS 11300:2014 parte 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Grosseto, 03/06/2016

Dott. Ing. Lorenzo Maria Maccioni



ALLEGATO A.01

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO



Non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e degli impianti idrotermosanitari per i beni oggetto dei lotti 1, 2 e 3



ALLEGATO A.02

VALUTAZIONI ENERGETICHE





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_06_01-06056750489-13

VALIDO FINO: 01/06/2026



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi



Regione: TOSCANA
 Comune: MASSA MARITTIMA
 Indirizzo: PODERE PETRAIA,
 Piano: T
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 43°3'9" Long: 10°53'26"

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2016
 Superficie utile riscaldata (m²): 50.92
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 311.74
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	Massa Marittima (GR) - F032			Sezione	-	Foglio	145	Particella	283
Subalterni	da	4	a	4	\ 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

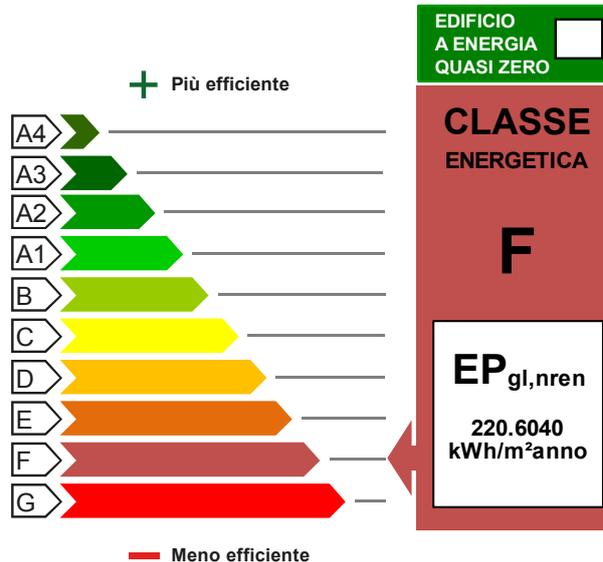
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

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: 2016_06_01-06056750489-13

VALIDO FINO: 01/06/2026



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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	1923.13 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 220.60 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	561.67 Nm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 161.16 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	2190.97 kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 40.15 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	SOSTITUZIONE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	No	18.0	F (208.06)	F 201.66 kWh/m ² anno
REN2	SOSTITUZIONE INFISSI	No	18.0	F (212.48)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_06_01-06056750489-13

VALIDO FINO: 01/06/2026



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	311.74	m ³
S - Superficie disperdente	242.05	m ²
Rapporto S/V	0.78	
EP _{H,nd}	169.260	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.04	-
Y _{IE}	0.2997	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato 2 - Caldaia standard	-	- ///	Metano Biomassa solida	- 12.00	1.04	η _H	147.06	162.10
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η _C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - Boiler Elettrico 1,2 kW	NON NOTO	///	Elettricità	1.20	0.35	η _W	14.10	58.50
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_06_01-06056750489-13

VALIDO FINO: 01/06/2026



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 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	LORENZO MARIA MACCIONI
Indirizzo	VIA DEL ROMITO, 62/B
E-mail	ipa@emailcertificatapec.it
Telefono	055 3841816
Titolo	INGEGNERE
Ordine/iscrizione	FIRENZE / 5765
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore LORENZO MARIA MACCIONI, 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 ed 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 ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato 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 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 di emissione 01/06/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_06_01-06056750489-13

VALIDO FINO: 01/06/2026



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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

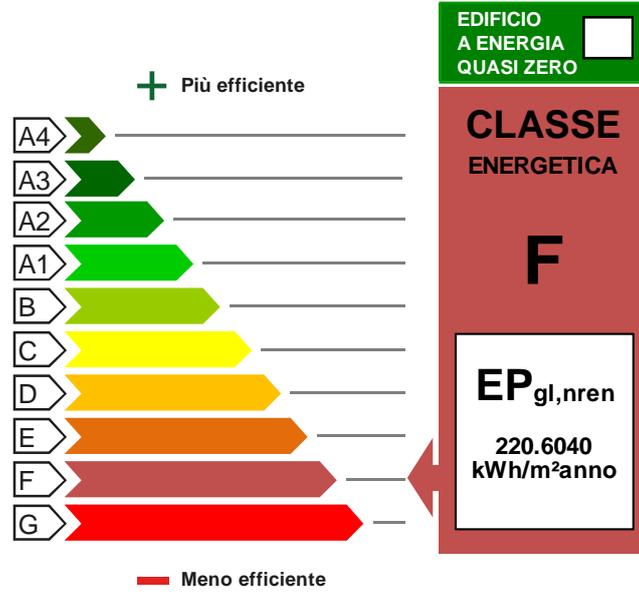
La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

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

PRESTAZIONE ENERGETICA



Prestazione energetica



Indice della prestazione energetica rinnovabile
EP_{gl,ren}: 161.16 kWh/m² anno

Prestazione energetica del fabbricato

Inverno



Estate





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_06_01-06056750489-12

VALIDO FINO: 01/06/2026



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E1(1)**
abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi



Regione: TOSCANA
 Comune: MASSA MARITTIMA
 Indirizzo: PODERE PETRAIA,
 Piano: T - 1
 Interno:
 Coordinate GIS: Lat: 43°3'9" Long: 10°53'26"

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1800
 Superficie utile riscaldata (m²): 113.01
 Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
 Volume lordo riscaldato (m³): 530.44
 Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	Massa Marittima (GR) - F032				Sezione	-	Foglio	145	Particella	283
Subalterni	da	4	a	4	\	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

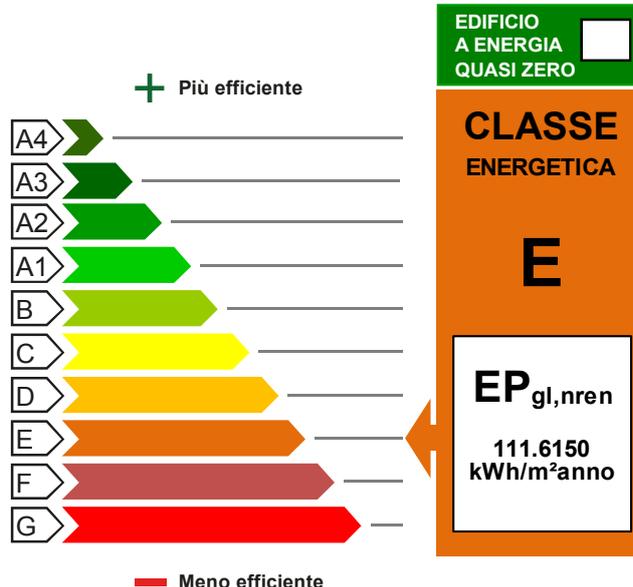
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

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: 2016_06_01-06056750489-12

VALIDO FINO: 01/06/2026



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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	3773.69 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 111.62 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input checked="" type="checkbox"/>	Biomasse solide	6305.81 kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 201.69 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ 16.70 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	COIBENTAZIONE COPERTURA	No	5.0	D (91.79)	D 91.79 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_06_01-06056750489-12

VALIDO FINO: 01/06/2026



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	530.44	m ³
S - Superficie disperdente	360.76	m ²
Rapporto S/V	0.68	
EP _{H,nd}	119.492	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.03	-
Y _{IE}	0.2958	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPren
Climatizzazione invernale	1 - Caldaia standard 2 - Caldaia standard	NON NOTO	/// ///	Biomassa solida Biomassa solida	12.00 12.00	1.86	η_H	190.31	64.38
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	1 - BOILER ACS	NON NOTO	///	Elettricità	1.20	0.34	η_W	11.39	47.24
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_06_01-06056750489-12

VALIDO FINO: 01/06/2026



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

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	LORENZO MARIA MACCIONI
Indirizzo	VIA DEL ROMITO, 62/B
E-mail	ipa@emailcertificatapec.it
Telefono	055 3841816
Titolo	INGEGNERE
Ordine/iscrizione	FIRENZE / 5765
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore LORENZO MARIA MACCIONI, 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 ed 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 ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato 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 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 di emissione 01/06/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_06_01-06056750489-12

VALIDO FINO: 01/06/2026



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 comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



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

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo 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
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

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

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

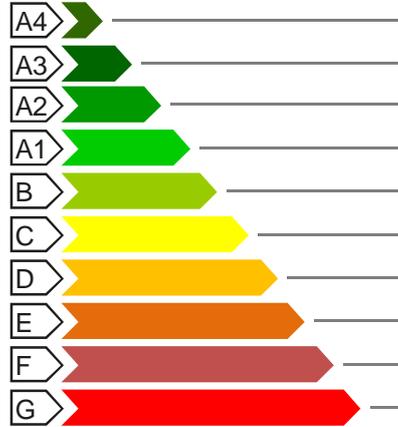
PRESTAZIONE ENERGETICA



Prestazione energetica

EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

+ Più efficiente



**CLASSE
ENERGETICA**

E

EP_{gl,nren}
111.6150
kWh/m²anno

— Meno efficiente

Indice della prestazione energetica rinnovabile
EP_{gl,ren}: 201.69 kWh/m² anno

**Prestazione energetica
del fabbricato**

Inverno



Estate

