

# **TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO “SERENISSIMA SOCIETA’ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE”**

**R.G. 7/2022**

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

**PERIZIA DI STIMA**

**II CTU**

**Arch. Luca Merelli**

## INDICE

### 1 PREMESSA

### 2 RISPOSTA AI QUESITI

#### ALLEGATI

Allegato n.1 - Documentazione catastale

Allegato n.2 - Estratto pratiche edilizie

Allegato n.3 - Documentazione fotografica

Allegato n.4 – Planimetrie

Allegato n.5 – Lettera Comune di Grosseto

Allegato n.6 – Ape lotto 1

Allegato n.7 – Ape lotto 2

Allegato n.8 – Ape lotto 3

#### . PREMESSA

Lo scrivente, Arch. Luca Merelli, libero professionista, con studio in Grosseto, Piazza Tripoli 2, iscritto all'All'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto al n. 169, veniva incaricato dal curatore fallimentare Dr. Roberto Pellegrini delle perizie di stima dei beni immobili oggetto di fallimento.

Il Giudice delegato all'Esecuzione affidava allo scrivente il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

**1. predisponga** l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

**2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile di proprietà del fallimento** 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, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

**3. segnali, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,**

**4. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

**5. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47;**

**6. dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;**

*7. dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

*8. 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 della sentenza di Fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L.21 marzo 1978, n. 59, convertito in L.18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

*9. indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

*10. 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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della sentenza di fallimento (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 ad anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

In data 27/01/2023 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo, relativamente al compendio oggetto di stima, alla presenza del curatore dott. Roberto Pellegrini.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

#### **Lotto n.1**

- immobile ad uso civile abitazione (comprensivo del locale cantina al piano terra) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.31, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:5,5 vani; Superficie Catastale: 109,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 101,00mq.), rendita catastale:852,15Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T-2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.19, Zona

Censuaria:1, cat. C/6, Classe:7, Consistenza:18,00mq.; rendita catastale: 115,27 Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

Per i beni sopra riportati si segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3013, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3013, sub.2/6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune - Scala B) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3013, sub.4, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale autoclave) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3013, sub.5, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico scala A) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3013, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: 3;

## **Lotto n.2**

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.27, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 122,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 114,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.11, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:27,00mq.; rendita catastale: 147,81 Euro,

Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) -  
C.F.: [REDACTED]

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.13, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

### **Lotto n.3**

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.22, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 123,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 115,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) -  
C.F.: [REDACTED],

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.4, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:20,00mq.; rendita catastale: 100,49 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) -

C.F.:00198680530.

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.1, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale: //, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.2, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Si evidenzia quanto segue:

La P.IIIa 3013 (ente urbano) di are 15.17 deriva dalla P.IIIa 3013 di are 01.64 a seguito di tipo mappale del 28/12/2012 Prot. n.GR0173080 in atti d'Ufficio in pari data, presentato in data in data 27/12/2012 per nuova costruzione (n. 173080.2/2012). La P.IIIa 3013 di are 01.64 deriva dalla P.IIIa 2243 di are 01.64 la quale a sua volta deriva dalla P.IIIa 2237 di ha 13 are 82 ca 40 a seguito di frazionamento del 08/02/2002, prot. 8843 in atti d'Ufficio in pari data (n. 311.1/2002). La P.IIIa 2237 di ha 13 are 82 ca 40 deriva dal frazionamento della P.IIIa 2 di ha 14 are 27 ca 95 a seguito del frazionamento del 29/01/2002 Prot. 3207 in atti d'Ufficio in pari data (n.237.1/2002) e comprende la P.IIIa 3015 di are 13.53 (derivante dalla P.IIIa 2281 di are 21.28 a seguito di tipo Mappale del 28/12/2012, Prot. GR0173080 in atti d'Ufficio in pari data, presentato in data 27/12/2012 per nuova

costruzione (n.173080.1/2012). La P.Illa 2281 di are 21.28 deriva dalla P.Illa 2212 di ha 11 are 77 ca 28 a seguito di frazionamento del 08/20/2002, Prot.8443, in atti d'Ufficio in pari data (n.311.1/2002). La P.Illa 2212 di ha 11 are 77 ca 28 deriva dalla P.Illa 2107 di ha 11 are 93 ca 28 a seguito del frazionamento del 03/10/2001, Prot.n.109466 in atti d'Ufficio in pari data (n.1964.1/2001).

La P..lla 2017 di ha 11 are 93 ca 28 deriva dalla P.Illa 2016 di ha 14 are 97 ca 23 a seguito di frazionamento del 17/08/1999 in atti d'Ufficio di pari data (1942.2/1999). La P.Illa 2016 di ha 14 are 97 ca 23 deriva dalla P.Illa 1979 di ha 16 are 47 ca 23 a seguito di frazionamento del 04/10/1996 in atti d'Ufficio in pari data (n.2463.1/1996). La P.Illa 1979 di ha 16 are 47 ca 23 deriva dalla P.Illa 52 di ha 16 are 51 ca 40 a seguito di frazionamento in data 28/01/1192 (n.21.2/1992).

## RISPOSTA AI QUESITI

**1. predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca fatto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);**

### 1.1 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni

Lo scrivente, in base alla documentazione presente agli atti, relativamente al compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

#### 1.2.1 Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni

#### 1.2.2 Iscrizioni

**-Iscrizione** r.g. 13195 - r.p. 2755 del 08/12/2010 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un Mutuo** con rogito del Notaio Giorgetti Luciano in Grosseto (rep./racc. 21012/12707 del 07/09/2010) di Euro 10'400'000,00Euro a fronte di un Capitale di Euro 5'200'000,00.

Di detta formalità è stato annotato:

-Frazionamento in quota in data 20/12/2012 ai n.ri 14211/2117,

-Frazionamento in quota in data 20/06/2013 ai n.ri 7040/1207

**CONTRO:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

**A FAVORE:** [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

**-Iscrizione** r.g. 3078 - r.p. 339 del 16/03/2012 - **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un Mutuo** con rogito del Notaio Giorgetti Luciano in Grosseto (rep./racc. 13687/2684 del 15/03/2012) di Euro 4'000'000,00 Euro a fronte di un Capitale

di Euro 2'000'000,00.

Di detta formalità è stato annotato:

-Frazionamento in quota in data 06/08/2014 ai n.ri 8303/851, pari ad Euro 544.000,00 relativamente alle particelle 3020 subalterno 22 e 3020 subalterno 4, e pari ad Euro 546.000,00 relativamente alle particelle 3020 subalterno 27 e 3020 subalterno 11.

**CONTRO:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

**A FAVORE:** [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

-Iscrizione r.g. 6767 - r.p. 937 del 21/05/2018 - **Ipoteca giudiziale** di Euro 75'000,00Euro derivante da decreto ingiuntivo per Euro 51'626,46

**CONTRO:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

**A FAVORE:** [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

### 1.2.3 Elenco delle trascrizioni gravanti sui beni

#### 1.2.4 Trascrizioni

-Trascrizione del 28/08/2019; r.g.n. 11908 - r.p.n.8670 - **Verbale di Pignoramento Immobiliare**; Atto Giudiziario in data 13/08/2019 rep.1984 (Tribunale di Grosseto - Ufficiale Giudiziario).

**CONTRO:** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

**A FAVORE:** [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

**costituzione di consorzio** con atto ricevuto dal notaio Costanza Sensi di Roccastrada in data 26 novembre 2008, repertorio n. 15237/9207, trascritto a Grosseto in data 10 dicembre 2008 ai nn. 19192/12621, a favore del Consorzio PEEP Villa Pizzetti, con sede in Grosseto, codice fiscale 01434720536;

**convezione edilizia**, con atto ricevuto dal notaio Costanza Sensi di Roccastrada in data 29 settembre 2008, repertorio n. 15062/9089, trascritto a Grosseto in data 1° ottobre 2008 ai nn. 15037/9654, a favore del Comune di Grosseto, codice fiscale 00082520537;

**sentenza dichiarativa di fallimento**, emessa dal Tribunale di Grosseto in data 15 aprile 2022 repertorio n. 17, trascritta a Grosseto in data 17 maggio 2022 ai nn. 8344/6280; a carico della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale n. [REDACTED]

### 1.3 Atto di provenienza ultraventennale

Il compendio oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietà [REDACTED] [REDACTED] (1/1 di piena proprietà) mediante i seguenti atti:

- la [REDACTED] risultava proprietaria delle originarie P.IIe catastali n.2243,2281 e 2282 (Catasto Terreni) in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte del Comune di Grosseto, atto notarile (Notaio Costanza Sensi) del 29/09/2008 rep./racc.15062/9089 e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 01/10/2008 al

r.g.n.15032, r.p.n.9649;

- il Comune di Grosseto divenne proprietario:

- delle P.lle 2281 e 2282 (Catasto Terreni) in forza di atto di espropriazione per pubblica utilità aventi come parti contro le Sigg.re [REDACTED] con atto effettuato in data 25/06/2008 con rep.52 del Comune di Grosseto e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 26/06/2008 al r.g.n.9225, r.p.n.6016. Le Sigg.re [REDACTED] divennero proprietarie dell'originari P.lla 52 in forza di successione legittima in morte del [REDACTED] con dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 02/04/1990 e trascritta a Grosseto con nota in data 02/05/1990 ai nn.i 5079/3840;

- della P.lla 2243 (Catasto Terreni) in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte dei Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] con atto notarile (Notaio Giorgio Ciampolini) del 02/07/2008 rep./racc. 176021/54007 e trascritto alla Conservatoria di Grosseto in data 23/07/2008 al r.g.n. 10818, r.p.n.7050. I Sigg.ri [REDACTED] divennero proprietari della suddetta P.lla in forza di successione legittima in morte del Sig. [REDACTED]

Successione registrata a Grosseto il 09/07/1997 ai nn.i 8603/6253 (eredi i Sigg.ri [REDACTED] - quota possesso defunto % di piena proprietà). Accettazione tacita eredità trascritta a Grosseto con nota in data 08/05/2009 ai nn.i 6831/4551. Successione legittima in morte di [REDACTED] con dichiarazione registrata in Grosseto in data 12/06/2003 ai nn.i 5/742 e trascritta in Grosseto con nota in data 17/11/2003 ai nn.i 17840/11943 (eredi i Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] - quota possesso defunto % di piena proprietà). Accettazione tacita di eredità trascritta a Grosseto in data 23/07/2008 ai nn.i 10815/7047. La Sig.ra [REDACTED] divenne proprietaria pro quota della suddetta P.lla in forza della sopra citata successione in morte di [REDACTED]. Il Sig. [REDACTED] divenne proprietario pro quota della suddetta P.lla in forza di successione legittima in morti del Sig. [REDACTED] con

dichiarazione di successione registrata a Grosseto il 31/05/2006 ai nn.ri 74/81 e trascritta a Grosseto con nota in data 21/08/2006 ai nn.i 14770/9439 (erede Sig. [REDACTED]

[REDACTED] - quota possesso defunto 60/216). Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Grosseto con nota in data 23/07/2008 ai nn.i 10816/7048. I Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] divennero proprietari della suddetta P.lla in forza di successione legittima in morte della Sig.ra [REDACTED] con dichiarazione di successione registrata a Firenze in data 15/03/2006 ai nn.ri 92/85 e trascritta a Grosseto con nota in

data 17/01/2008 ai nn.i 1007/722 (eredi i Sigg.ri [REDACTED] - quota possesso defunto 60/216). Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Grosseto con nota in data 23/07/2008 ai nn.i 10817/7049. I Sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] divennero proprietari, pro quota, della suddetta P.Illa in forza di successione legittima in morte del Sig. [REDACTED] con denuncia di successione registrata al n.31, vol.231 e trascritta a Grosseto con nota in data 10/01/1956 al vol.580, art.154.

Per ulteriori approfondimenti si veda l'Allegato n.5 - Atti di provenienza.

*2 descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

### **Descrizione del compendio pignorato - Lotto 1**

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Carlo Zecchini). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa, cantine ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa e locale cantina) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Carlo Zecchini), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. Al locale cantina vi si accede tramite la zona pilotis. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno, una terrazza, che volge sul lato opposto della strada pubblica, di pertinenza del soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un deposito occasionale suddiviso in n.3 locali (di cui uno dotato di bagno), un disimpegno ed un tenditoio scoperto. Il locale autorimessa è composto da un unico locale al piano terra; il locale cantina è composto da un unico locale al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

### **Finiture interne ed esterne - Lotto 1**

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco e marrone chiaro. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato

sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color bianco. Piano secondo: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Nel soggiorno è presente una parete realizzata in parte in vetrocemento ed in parte con un rivestimento in finta pietra; tale rivestimento si trova anche in un'altra parete del soggiorno. Le stanze del piano secondo sono intonacate e tinteggiate di color glicine. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio con ornamenti. L'angolo cottura è privo di elementi per la cottura ma è presente l'impiantistica per tali elementi; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color grigio chiaro. La terrazza di pertinenza del soggiorno ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Nel soggiorno è presente una scala interna che unisce il piano secondo con il piano sottotetto; tale scala ha la ringhiera in ferro con i gradini rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco, celeste e rosa. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard.

I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio con ornamenti. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del deposito occasionale; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro e la ringhiera è in ferro colore bianco. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura.

Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Il locale cantina ha una porta in acciaio di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale cantina è in ceramica di color grigio chiaro (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

### **Impianti dell'immobile - Lotto 1**

Per gli impianti si rimanda alle Attestazioni di Prestazione Energetica allegate alla presente perizia..

### **Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 1**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;

non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

### Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 1

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**La superficie utile calpestabile** (consistenza calcolata al netto dei muri interni, al netto dei muri perimetrali, incluso le superfici nette di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	36,44	1	36,44
2	camera	14,38	1	14,38
3	bagno	5,03	1	5,03
4	disimpegno	2,36	1	2,36
5	terrazza abitazione	12,57	0,35	4,40
6	Sottotetto - locali	47,49	0,5	23,75
7	Sottotetto - bagno	6,17	0,5	3,09
8	Sottotetto - terrazza	12,57	0,35	4,40
9	locale autorimessa	17,85	0,5	8,93
10	cantina	5,15	0,3	1,55

S': superficie utile calpestabile

Sup. Tot. (mq) = 104,31

R: coefficiente di omogeneizzazione

**La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 1), al netto delle murature, è pari a 104,31 mq.**

**La superficie commerciale** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze, etc.) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	//	1	//
2	camera	//	1	//
3	bagno	//	1	//
4	disimpegno	72,22	1	72,22
5	terrazza abitazione	13,44	0,35	4,70
6	Sottotetto - locali	//	0,5	//
7	Sottotetto - bagno	68,62	0,5	34,31
8	Sottotetto - terrazza	13,44	0,35	4,70
9	locale autorimessa	20,02	0,5	10,01
10	cantina	5,84	0,3	1,75

S': superficie utile commerciale

Sup. Tot. (mq) = 127,70

R: coefficiente di omogeneizzazione

**La superficie commerciale del compendio oggetto di stima (Lotto 1) è pari a 127,70=**

**128,00 mq.**

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.6 - Planimetrie.

**Dati catastali e confini - Lotto 1**

Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- immobile ad uso civile abitazione (comprensivo del locale cantina la piano terra) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.31, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:5,5 vani; Superficie Catastale:109,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 101,00mq.), rendita catastale:852,15Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T-2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.19, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:7, Consistenza:18,00mq.; rendita catastale: 115,27 Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

Confini: vano scala comune, corte comune, altre proprietà.

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.2/6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune - Scala B) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.4, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale autoclave) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.5, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico scala A) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87,

P.Illa 3013, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: 3.

Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.1 - Documentazione catastale.

#### **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni - Lotto 1**

Il compendio oggetto di stima non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezion fatta delle parti comuni sopra riportate.

#### **Descrizione del compendio pignorato - Lotto 2**

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una camera matrimoniale, una cucina, un bagno, un disimpegno, n.2 terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza. Il locale autorimessa è composto da un unico vano al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

#### **Finiture interne ed esterne - Lotto 2**

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color chiaro. Gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio. L'immobile è intonacato e tinteggiato di bianco. Nel

bagno del piano secondo sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard (ad esclusione del lavabo). I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio chiaro con ornamenti. La cucina è priva di elementi per la cottura ma è presente l'impiantistica per tali elementi; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color grigio scuro. La terrazza di pertinenza della cucina ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. La terrazza di pertinenza del soggiorno ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Al piano secondo è presente una scala interna che unisce il piano secondo stesso con il piano sottotetto; tale scala ha la ringhiera in ferro con i gradini rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio chiaro con ornamenti. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del piano sottotetto; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura. Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

### **Impianti dell'immobile - Lotto 2**

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

### **Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 2**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo; per tale motivo si consiglia un intervento di manutenzione straordinaria volto a sanare tali problematiche. Per tale tipo di intervento di manutenzione straordinaria si stima un costo pari 1'000,00 Euro. Tale somma sarà considerata, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

### **Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 2**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**La superficie utile calpestabile** (consistenza calcolata al netto dei muri interni, al netto dei muri perimetrali, incluso le superfici nette di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	27,40	1	27,40
2	camera 1	14,07	1	14,07
3	camera 2	9,3	1	9,30
4	bagno	5,16	1	5,16
5	loc. sottoscala	5,60	1	5,60
6	dismpegno	7,98	1	7,98
7	terrazze abitazione	20,88	0,35	7,31
8	Sottotetto - locali	63,20	0,5	31,60
9	Sottotetto - bagno	4,12	0,5	2,06
10	Sottotetto - terrazza	8,21	0,35	2,87
11	locale autorimessa	27,06	0,5	13,53

S': superficie utile calpestabile

Sup. Tot. (mq) = 126,88

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 2), al netto delle murature, è pari a 126,88 mq

La superficie commerciale (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze, etc.) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	//	1	//
2	camera 1	//	1	//
3	camera 2	//	1	//
4	bagno	//	1	//
5	loc.sottoscala			
6	dismpegno	84,62	1	84,62
7	terrazze abitazione	22,36	0,35	7,83
8	Sottotetto - locali	//	1	//
9	Sottotetto - bagno	83,62	0,5	41,81
10	Sottotetto - terrazza	10,34	0,35	3,62
11	locale autorimessa	29,48	0,5	14,74

S': superficie commerciale

Sup. Tot. (mq) = 152,62

R: coefficiente di omogeneizzazione

La superficie commerciale del compendio oggetto di stima (Lotto 2) è pari a 152,62= 153,00 mq.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.6 - Planimetrie.

#### Dati catastali e confini - Lotto 2

Il compendio oggetto della presente stima è di seguito riportato:

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.27,

Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 122,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 114,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.11, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:27,00mq.; rendita catastale: 147,81 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

Confini: vano scala comune, corte comune, altre proprietà.

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

-bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.1, cat.//, Classe-://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

-bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.13, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.Illa 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.1 - Documentazione catastale.

#### **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni - Lotto 2**

Il compendio oggetto di stima non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad

eccezion fatta delle parti comuni sopra riportate.

### **Descrizione del compendio pignorato - Lotto 3**

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno, n.2 terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza. Il locale autorimessa è composto da un unico vano al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

### **Finiture interne ed esterne - Lotto 3**

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color chiaro. L'appartamento è stato lasciato al grezzo: non sono presenti gli infissi interni ed i pavimenti interni. I bagni non sono stati tinteggiati ma solo intonacati. Nei bagni dell'immobile non sono presenti né i sanitari e né i rivestimenti (nel bagno del piano secondo è presente una vasca posta in opera al grezzo e nel bagno del sottotetto è presente un piatto doccia posto in opera al grezzo). Nel locale cucina non sono presenti gli elementi per la cottura né i rivestimenti. Le terrazze di pertinenza del soggiorno e della cucina hanno un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco e sono

presenti dei punti di approvvigionamento dell'acqua. Al piano secondo è presente una scala interna che unisce il piano secondo stesso con il piano sottotetto; in tale scala non è presente la ringhiera ed i gradini sono rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono assenti; i pavimenti interni sono assenti. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del piano sottotetto; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura. Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua (per ulteriori dettagli si veda l'Allegato n.3 - Documentazione fotografica).

### **Impianti dell'immobile - Lotto 3**

Per gli impianti si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

### **Stato di manutenzione dell'immobile - Lotto 3**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo; per tale motivo si consiglia un intervento di manutenzione straordinaria volto a sanare tali problematiche. Per tale tipo di intervento di manutenzione straordinaria si stima un costo pari 1'000,00 Euro. Tale somma sarà considerata, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

### **Indici metrici relativi all'immobile - Lotto 3**

I dati e gli indici metrici sono i seguenti:

**La superficie utile calpestabile** (consistenza calcolata al netto dei muri interni, al netto dei muri perimetrali, incluso le superfici nette di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	28,11	1	28,11
2	camera 1	14,2	1	14,2
3	camera 2	19,22	1	19,22
4	bagno	4,54	1	4,54
5	loc. sottoscala	5,77	1	5,77
6	disimpegno	8,18	1	8,18
7	terrazze abitazione	20,88	0,35	7,31
8	Sottotetto - locali	67,65	0,5	33,83
9	Sottotetto - bagno	4,45	0,5	2,23
10	Sottotetto - terrazza	8,21	0,35	2,87
11	locale autorimessa	19,97	0,5	9,99

S': superficie utile calpestabile

Sup. Tot. (mq) = 126,24

R: coefficiente di omogeneizzazione

**La superficie utile calpestabile del compendio oggetto di stima (Lotto 3), al netto delle murature, è pari a 126,24 mq.**

**La superficie commerciale** (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri perimetrali, metà delle murature confinanti con le parti condominiali o di altra proprietà adiacente, incluso le superfici lorde di vani accessori e pertinenze (ad es. verande, cantine, corti, terrazze, etc.) ridotte con l'applicazione di debiti coefficienti di omogeneizzazione) è di seguito riportata:

	Tipologia	mq	R	S' (mq)
1	soggiorno/cottura	//	1	//
2	camera 1	//	1	//
3	camera 2	//	1	//
4	bagno	//	1	//
5	loc.sottoscala			
6	dismpegno	83,62	1	83,62
7	terrazze abitazione	22,36	0,35	7,83
8	Sottotetto - locali	//	1	//
9	Sottotetto - bagno	83,62	0,5	41,81
10	Sottotetto - terrazza	10,34	0,35	3,62
11	locale autorimessa	21,86	0,5	10,93

S': superficie commerciale

Sup. Tot. (mq) = 147,81

R: coefficiente di omogeneizzazione

**La superficie commerciale del compendio oggetto di stima (Lotto 3) è pari a 147,81= 148,00 mq.**

Per ulteriori dettagli si rimanda all'Allegato n.6 - Planimetrie.

#### **Dati catastali e confini - Lotto 3**

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.22, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 123,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 115,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.4, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:20,00mq.; rendita catastale: 100,49 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

Confini: vano scala comune, corte comune, altre proprietà.

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza:// Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.2, cat.//, Classe://,Consistenza://; Superficie Catastale: // , rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartalisnc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n.1 - Documentazione catastale.

### **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni - Lotto 3**

Il compendio oggetto di stima non ha pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ad eccezion fatta delle parti comuni sopra riportate.

*3 segnali, ove necessario, le difformità o la mancanza di idonea planimetria del bene,*

### **3.1 Corrispondenza catastale**

#### **Lotto 1**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché, rispetto alle planimetrie catastali attuali medesime, vi sono varie modifiche inerenti agli originari locali. In sintesi: 1) allo stato attuale è presente una parete divisoria

che corre lungo un lato della scala interna fino ad una parete del soggiorno del secondo piano; 2) allo stato attuale la parete che divide il bagno del sottotetto con un locale attiguo ha un diverso posizionamento rispetto a quello indicato nelle planimetrie catastali. Per quanto sopra riportato, si dovrà aggiornare la planimetria catastale; le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari 500,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

## **Lotto 2**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, necessitano di aggiornamenti perché, rispetto alle planimetrie catastali attuali medesime, vi sono varie modifiche inerenti agli originari locali. In sintesi: 1) allo stato attuale le dimensioni del bagno del locale sottotetto sono diverse rispetto a quelle riportate nelle planimetrie catastali attuali; 2) allo stato attuale, nel locale sottotetto attiguo al tenditoio scoperto, è presente una parete divisoria non presente nelle planimetrie catastali attuali; 3) allo stato attuale, nel locale sottotetto attiguo al bagno, è presente una parete divisoria non presente nelle planimetrie catastali attuali. Per quanto sopra riportato, si dovrà aggiornare la planimetria catastale; le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione catastale di cui sopra si stimano, a corpo, in un costo pari 500,00 Euro (compresi i diritti di segreteria per le variazioni catastali). Le spese tecniche saranno considerate, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

## **Lotto 3**

Per quanto accertato in sede di sopralluogo e dalla ricerca catastale, si certifica che i dati catastali (Foglio, particella, subalterno) del compendio oggetto di stima sono riportati con corrispondenza aggiornata e non necessitano di variazioni. Le planimetrie catastali attuali, rispetto allo stato di fatto del bene oggetto di stima, non necessitano di aggiornamenti.

### ***4 indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;***

#### **4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente**

Lo scrivente ha potuto verificare che il Comune di Grosseto è dotato di un Piano Strutturale ed un Regolamento Urbanistico vigente (adottato nel 2011) con le relative Norme Tecniche di Attuazione (di seguito indicate come NTA). Tali strumenti urbanistici individuano il compendio oggetto di stima come segue:

- UT.O.E.: Grosseto; Perimetri: Limite del centro abitato di Grosseto; Pianificazione residua del PRG: Piani attuativi e/o progetti unitari e/o strumenti urbanistici di cui all'Art 171, comma 1, delle NTA- Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Classe Provvisoria G).

Gli articoli delle NTA che riguardano tale bene sono i seguenti: artt.70-81 -85-86-87-87bis/171.

*5 indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e desistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L.28 febbraio 1985 n.47;*

### **5.1 Pratiche edilizie**

A seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto, in riferimento al compendio oggetto di stima, si sono riscontrate le seguenti pratiche edilizie di seguito elencate:

#### **Lotto 1**

- **Concessione edilizia** n.256 del 03/05/2010 (P.E. n.2008/2797 del 30/12/2008 - Prot.164010);
- **Concessione edilizia** n.29 del 28/01/2013 (P.E. n.2013/12 del 08/01/2013 - Prot.2444 variante alla P.E. 2008/2797);
- **Attestazione di abitabilità/agibilità** del 16/05/2013 - Prot.n.55946 riferita alle P.E. n.2013/12 e P.E. 2008/2797;

#### **Lotti 2-3**

- **Concessione edilizia** n.144 del 21/03/2011 (P.E. n.2008/2798 del 30/12/2008 - Prot.164012);
- **Concessione edilizia** n.344 del 28/06/2011 (P.E. n.2011/654 del 04/04/2011 - Prot.37853 variante alla P.E. 2008/2798);
- **Concessione edilizia** n.541 del 19/12/2013 (P.E. n.2013/1082 del 05/12/2013 - Prot. 135259 variante alla P.E. 2008/2798 e P.E. 2011/654);
- **Attestazione di abitabilità/agibilità** del 15/04/2014 - Prot.n.44054 riferita alle P.E. n.2013/1082, P.E.n.2011/654 e P.E. n. 2008/2798.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato n.2 - Estratto pratiche edilizie.

### **5.2 Dichiarazione di agibilità**

#### **Lotto 1**

Per quanto potuto accertare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto, alla data della presente perizia, il compendio oggetto della presente stima è in possesso della

dichiarazione di agibilità.

### **Lotti 2-3**

Per quanto potuto accertare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Grosseto, alla data della presente perizia, il compendio oggetto della presente stima è in possesso della dichiarazione di agibilità.

### **5.3 Difformità tra lo stato di fatto e di progetto**

#### **Lotto 1**

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince quanto segue: 1) allo stato attuale è presente una parete divisoria che corre lungo un lato della scala interna fino ad una parete del soggiorno del secondo piano; tale parete non è presente nelle pratiche urbanistiche; 2) allo stato attuale la parete che divide il bagno del sottotetto con un locale attiguo ha un diverso posizionamento rispetto a quello indicato nelle pratiche urbanistiche. Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto sopra riportato, si può asserire la NON conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili, ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli Uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria in conseguenza alla realizzazione delle suddette difformità. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro (la sanzione pecuniaria potrà essere definitivamente determinata dagli Uffici tecnici solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante). Il rilascio della suddetta attestazione di conformità in sanatoria comporta, inoltre, il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 2'500,00 Euro. La sanzione pecuniaria e le spese tecniche saranno considerati, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

#### **Lotto 2**

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate. In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle pratiche urbanistiche di cui sopra, si evince quanto segue: 1) allo stato attuale le dimensioni del bagno del locale sottotetto sono diverse rispetto a quelle riportate nelle planimetrie urbanistiche; 2) allo stato attuale, nel locale sottotetto attiguo al tenditoio scoperto, è presente una parete divisoria non

presente nelle pratiche urbanistiche; 3) allo stato attuale, nel locale sottotetto attiguo al bagno, è presente una parete divisoria non presente nelle pratiche urbanistiche; 4) allo stato attuale, nel locale del sottotetto attiguo al bagno, sono assenti due pareti divisorie che delimitavano, nelle pratiche urbanistiche, un volume non accessibile. Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto sopra riportato, si può asserire la NON conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili, ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante il rilascio di una attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli Uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria in conseguenza alla realizzazione delle suddette difformità. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro (la sanzione pecuniaria potrà essere definitivamente determinata dagli Uffici tecnici solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante). Il rilascio della suddetta attestazione di conformità in sanatoria comporta, inoltre, il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 2'500,00 Euro. Le opere di ripristino inerenti alla suddetta sanatoria (realizzazione ex novo delle pareti divisorie relative ad un volume non accessibile) si possono quantificare, a corpo, in 1'000,00 Euro. La sanzione pecuniaria, le spese tecniche e le spese per le opere di ripristino saranno considerati, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

### **Lotto 3**

Per quanto sopra riportato, per lo stato legittimo del compendio medesimo si farà riferimento pratiche urbanistiche sopra menzionate.

In merito allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo dallo scrivente, rispetto alle planimetrie catastali di cui sopra, si evince quanto segue: allo stato attuale, nel locale del sottotetto attiguo al bagno, sono assenti due pareti divisorie che delimitavano, nelle pratiche urbanistiche, un volume non accessibile.

Riscontrato lo stato di fatto del bene oggetto di pignoramento, in riferimento a quanto sopra riportato, si può asserire la NON conformità urbanistica del compendio oggetto di stima. Le difformità sopra riscontrate sono sanabili, ai sensi dell'art. n.209 della L.R.T. n.65/2014 mediante il rilascio di una attestazione di conformità in sanatoria da parte del Comune di Grosseto. Per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria gli Uffici tecnici combinano una sanzione pecuniaria in conseguenza alla realizzazione delle suddette difformità. La sanzione pecuniaria è, in ogni caso, in misura non inferiore a 1'000,00 Euro (la sanzione pecuniaria potrà essere definitivamente determinata dagli

Uffici tecnici solo dopo la presentazione dei progetti di dettaglio finalizzati al rilascio del titolo abilitante). Il rilascio della suddetta attestazione di conformità in sanatoria comporta, inoltre, il costo delle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia da presentare agli Uffici Tecnici del Comune di riferimento. Le spese tecniche si possono quantificare, a corpo, in 1 '500,00 Euro. Le opere di ripristino inerenti alla suddetta sanatoria (realizzazione ex novo delle pareti divisorie relative ad un volume non accessibile) si possono quantificare, a corpo, in 1'000,00 Euro. La sanzione pecuniaria, le spese tecniche e le spese per le opere di ripristino saranno considerati, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.

*7.dica se è possibile vendere i beni di proprietà del Fallimento 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.*

#### **7.1 Vendita in uno o più lotti**

In merito alla possibilità di vendere il compendio pignorato in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del compendio possa essere eseguita in più lotti di seguito suddivisi (tali lotti possono essere fruiti da soggetti distinti).

##### **Lotto n.1**

- immobile ad uso civile abitazione (comprensivo del locale cantina la piano terra) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3013, sub.31, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:5,5 vani; Superficie Catastale:109,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 101,00mq.), rendita catastale:852,15Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T-2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3013, sub.19, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:7, Consistenza:18,00mq.;rendita catastale: 115,27 Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F.: [REDACTED]

Per i beni sopra riportati si segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3013, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo



Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.13, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

### **Lotto n.3**

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.22, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 123,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 115,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F.: [REDACTED]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.4, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:20,00mq.; rendita catastale: 100,49 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F.: [REDACTED]

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

*7 dica, se l'immobile è di proprietà del fallimento solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc e dall'art. 846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

#### **7.1 Divisibilità del compendio**

Il compendio, nel proprio complesso, risulta di proprietà del Fallimento come segue: tutto il compendio è intestato a [REDACTED] (1/1 di piena proprietà) ed è l'unico proprietario dei beni di cui sopra; visto che la sentenza di Fallimento è stata emessa a carico della [REDACTED] medesima, il bene di cui sopra NON è stato inserito nelle proprietà del Fallimento pro quota. In merito alla possibilità di vendere il compendio in uno o più lotti, lo scrivente ritiene che la vendita del suddetto bene possa essere eseguita in vari lotti distinti. Per la divisione dei singoli lotti si veda il par.7.1. della presente perizia di stima.

#### **7.2 Stima dell'intero lotto**

Per la stima dei vari lotti si rimanda al par. 12.3 della presente stima.

*8 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 della sentenza di Fallimento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art 12 del D.L.21 marzo 1978, n .59, convertito in L.18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

#### **8.1 Stato locativo**

Tutto il compendio oggetto di stima risulta libero.

**9** *indichi l'esistenza sui beni di proprietà del Fallimento di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri d'inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

#### **9.1 Vincoli, diritti, servitù**

##### **Lotto 1**

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non pagate, alla data della presente perizia, è pari a 6'009,32 Euro. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto. Tale richiesta di conguaglio, è, alla data della presente perizia, pari a 21 '299,09 Euro (tributi e sanzioni) come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia.

##### **Lotto 2**

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non pagate, alla data della presente perizia, è pari a 4'281,88 Euro. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto. Tale richiesta di conguaglio, è, alla data della presente perizia, pari a 23'916,02 Euro (tributi e sanzioni) come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia..

##### **Lotto 3**

Sull'immobile oggetto di stima non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità ed indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, vincoli idrogeologici o paesaggistici. Alla data della presente perizia vi sono somme, relative agli oneri di condominio, non pagate; l'ammontare di tali somme non pagate, alla data della presente perizia, è pari a 2'391,35 Euro. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto. Tale richiesta di conguaglio, è, alla data della presente perizia, pari a 23'172,36 Euro (tributi e sanzioni) come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia.

**10** *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 fallimentare, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento (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 ad anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della sentenza di Fallimento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della Sentenza di Fallimento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

### **10.1 Criterio di stima adottato**

Nel caso di cui si tratta, dal mandato conferito si evince che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato, cioè il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta che in una libera contrattazione di compravendita, ipotizzata in riferimento alla stesura della presente memoria, si potrebbe verificare. Il criterio adottato per la suddetta stima è quello sintetico (detto anche empirico), tenuto conto che la valutazione dell'immobile è supportata da parametri urbanistici certi e forniti dallo strumento urbanistico vigente. Individuato un certo numero di dati storici, cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi s'inserirà il bene da stimare in corrispondenza del range che presenta maggiori analogie con lo stesso. In mancanza del riconoscimento di precisa analogia, i procedimenti consentiranno comunque di pervenire al più probabile valore di mercato. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, lo stato locativo del bene medesimo, lo stato di manutenzione, la destinazione d'uso prevista dall'attuale strumento urbanistico ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

### **10.2 Stima del compendio oggetto del pignoramento**

#### **Lotto 1**

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto 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 un 5-10%,
- il compendio individuato risulta libero,
- lo stato del compendio risulta non conforme catastalmente ed urbanisticamente,
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;
- ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

#### **Lotto 1 - VALORE DI MERCATO**

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 1'450,00 Euro a 1'950,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 1'700,00 Euro/mq.

Immobile ad uso civile abitazione, locale autorimessa e cantina (comprese le pertinenze):  
mq. 128,00 x 1'7000,00 Euro/mq = 217'600,00.

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 600,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 2'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1'100,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra. Si ricorda poi che alla data odierna deve essere versata una somma pari a 6'009,32 Euro per oneri condominiali non ancora pagati ed una somma pari a 21'299,09 Euro per richiesta conguaglio da parte del Comune di Grosseto come da nota del Comune di Grosseto allegata alla presente relazione.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a 217.600,00-600,00-2'500,00-1'100,00 = 213'400,00 Euro.

**VALORE DI MERCATO - Lotto 1: 213'400,00 €**

**(duecentorecicimilaquattrocento/00) euro;**

#### **Lotto 1 - VALORE CATASTALE**

- Immobile ad uso civile abitazione (compreso il locale cantina al piano terra); Foglio 87, P.IIa 3013, sub.31, rendita catastale pari a Euro 852,15.

$$852,15 \times 115,50 = 98'423,32 \text{ Euro};$$

- Immobile ad uso locale autorimessa; Foglio 87, P.IIa 3013, sub. 19, rendita catastale pari a Euro 115,27.

$$115,27 \times 126 = 14'524,02 \text{ Euro};$$

Il valore catastale complessivo del bene oggetto di stima è pari a: 98'423,32 +14'524,02 = 112'947,34 Euro

**Lotto 1 - VALORE CATASTALE: 112'947,34**

**(centododicimilanovecentoquarantasette/34) Euro.**

#### **Lotto 2**

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto 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 un 5-10%,

-il compendio individuato risulta libero,

-lo stato del compendio risulta non conforme catastalmente ed urbanisticamente,  
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo;

-ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

### **Lotto 2 - VALORE DI MERCATO**

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 1'450,00 Euro a 1'950,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 1'800,00 Euro/mq.

Immobile ad uso civile abitazione e locale autorimessa (comprese le pertinenze): mq.  
153,00 x 1'800,00 Euro/mq = 275'400,00.

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 600,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 2'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1'100,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra d) una somma pari 2'000,00 Euro per le opere di ripristino relative alla sanatoria. Si ricorda poi che alla data odierna deve essere versata una somma pari a 4'281,88 Euro per oneri condominiali non ancora pagati e una somma pari a 23'916,02 Euro per richiesta conguaglio da parte del Comune di Grosseto come da nota del Comune di Grosseto allegata alla presente relazione.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a 275.400,00 - 600,00 - 2'500,00 - 1'100,00 - 2'000,00 = 269'200,00 Euro.

**VALORE DI MERCATO - Lotto 2: 269'200,00 €**

**(duecentosessantannovemilaquattrocento /00) Euro;**

### **Lotto 2 - VALORE CATASTALE**

- Immobile ad uso civile abitazione; Foglio 887 P.IIa 3020, sub.27, rendita catastale pari a Euro 1'084,56.

I 1'084,56 x 115,50 = 125'266,68 Euro;

- Immobile ad uso locale autorimessa; Foglio 87, P.IIa 3020, sub.11, rendita catastale pari a Euro 147,81. 147,81 x 126 = 18'624,06 Euro;

Il valore catastale complessivo del bene oggetto di stima è pari a: 125'266,68

+18'624,06 = 143'890,74 Euro **Lotto 2 - VALORE CATASTALE: 143'890,74**

**(centoquarantatremilaottocentonovanta/74) Euro.**

### **Lotto 3**

In applicazione del metodo comparativo di cui al paragrafo 12.1, ci si può riferire alle zone limitrofe a quella oggetto di esecuzione. Tenuto 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 un 5-10%,
- il compendio individuato risulta libero,
- lo stato del compendio risulta conforme catastalmente ma non conforme urbanisticamente,
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo;
- l'immobile (piano secondo e piano sottotetto) è stato lasciato al grezzo (assenza di vari elementi di finitura). Per tale motivo il deprezzamento del bene, rispetto ad un bene dotato di finiture standard, si stima pari al 15% del valore di stima del medesimo come se fosse dotato di tutte le finiture. Tale deprezzamento sarà considerato, a scomputo, per il calcolo del valore commerciale del compendio oggetto della presente stima.
- ai fini della presente valutazione si stima il più probabile valore di mercato attuale relativo al bene oggetto della presente perizia, nel modo di seguito riportato.

### **Lotto 3 - VALORE DI MERCATO**

Per immobili aventi consistenza e caratteristiche analoghe a quelle oggetto della presente valutazione, vengono mediamente indicati nella banca dati OMI da 1'450,00 Euro a 1'950,00 Euro al metro quadrato di superficie commerciale a seconda dello stato del bene. Per quanto sopra riportato, si stima che il valore commerciale del bene sia pari a 1'800,00 Euro/mq.

Immobile ad uso civile abitazione e locale autorimessa (comprese le pertinenze):

mq. 148,00 x 1'800,00 Euro/mq = 266'400,00 Euro.

La somma di cui sopra va ridotta di: a) una somma pari a 600,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla variazione delle planimetrie catastali, b) una somma pari a 2'500,00 Euro per tener conto delle spese tecniche relative alla pratica di sanatoria urbanistica, c) una somma pari a 1'100,00 Euro relativa alla sanzione pecuniaria inerente alla sanatoria urbanistica di cui sopra d) una somma pari 2'000,00 Euro per le opere di ripristino relative alla sanatoria, e) il deprezzamento del bene lasciato al grezzo (assenza di vari elementi di finitura). Per quanto sopra riportato il deprezzamento è stimato in  $0,15 \times 266'400,00 = 39'960,00$  Euro. Si ricorda poi che alla data odierna deve essere versata una somma pari a 2'391,35 Euro per oneri condominiali non ancora pagati ed una somma pari a 23'172,36 Euro per richiesta conguaglio da parte del Comune di Grosseto come da nota del Comune di Grosseto allegata alla presente relazione.

Pertanto il valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a 266'400,00-600,00-2'500,00-1'100,00-2'000,00-39'960,00= 220'240,00 Euro.

**VALORE DI MERCATO - Lotto 3: 220'240,00 €**  
**(duecentoventiquemiladuecentoquaranta/00) Euro;**

### **Lotto 3 - VALORE CATASTALE**

- Immobile ad uso civile abitazione; Foglio 87, P.IIa 756, sub.22, rendita catastale pari a Euro 1 '084,56.

I '084,56 x 115,50 = 125'266,68 Euro;

- Immobile ad uso locale autorimessa; Foglio 87, P.IIa 756, sub.4, rendita catastale pari a Euro 109,49.

109,49 x 126 = 13'795,74 Euro;

Il valore catastale complessivo del bene oggetto di stima è pari a: 125'266,68

+13'795,74 = 40'432,50 Euro

**Lotto 3 - VALORE CATASTALE: 139'062,42 (centotrentanovemilazerossessantadue/42) Euro.**

### **Prezzo base d'asta**

#### **Lotto 1**

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso civile abitazione (comprensivo del locale cantina la piano terra) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3013, sub.31, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:5,5 vani; Superficie Catastale:109,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 101,00mq.), rendita catastale:852,15Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T-2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]
- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3013, sub.19, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:7, Consistenza:18,00mq.; rendita catastale: 115,27 Euro, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

Confini: vano scala comune, corte comune, altre proprietà.

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3013, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via

Carlo Zecchini snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.2/6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (vano scala comune - Scala B) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.4, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.-1-2-3;
- bene comune non censibile (locale autoclave) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.5, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: T.;
- bene comune non censibile (locale tecnico scala A) sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3013, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Carlo Zecchini snc, Piano: 3.

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Carlo Zecchini n.4. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Carlo Zecchini). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa, cantine ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa e locale cantina) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Carlo Zecchini), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. Al locale cantina vi si accede tramite la zona pilotis. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno, una terrazza, che volge sul lato opposto della strada pubblica, di pertinenza del soggiorno. Nel soggiorno è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un deposito occasionale suddiviso in n.3 locali (di cui uno dotato di bagno), un disimpegno ed un tenditoio scoperto. Il locale autorimessa è composto da un unico locale al piano terra; il locale cantina è composto da un unico locale al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è

rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco e marrone chiaro. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color bianco. Piano secondo: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Nel soggiorno è presente una parete realizzata in parte in vetrocemento ed in parte con un rivestimento in finta pietra; tale rivestimento si trova anche in un'altra parete del soggiorno. Le stanze del piano secondo sono intonacate e tinteggiate di color glicine. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio con ornamenti. L'angolo cottura è privo di elementi per la cottura ma è presente l'impiantisca per tali elementi; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color grigio chiaro. La terrazza di pertinenza del soggiorno ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Nel soggiorno è presente una scala interna che unisce il piano secondo con il piano sottotetto; tale scala ha la ringhiera in ferro con i gradini rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco, celeste e rosa. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard.

I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio con ornamenti. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del deposito occasionale; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro e la ringhiera è in ferro colore bianco. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura.

Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Il locale cantina ha una porta in acciaio di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale cantina è in ceramica di color grigio chiaro.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto;

non si ritiene necessario nessun intervento straordinario d'urgenza.

L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità urbanistiche. Le difformità urbanistiche riscontrate potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, mediante rilascio di un'attestazione di conformità in sanatoria. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria, le spese tecniche per la presentazione della pratica presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grosseto. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità catastali rispetto alle planimetrie castali attuali; e difformità catastali potranno essere sanate all'interno del procedimento della sanatoria urbanistica (per le variazioni catastali saranno necessarie delle spese tecniche). Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia..

Per gli impianti relativi all'immobile ad uso civile abitazione si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

#### **PREZZO BASE D'ASTA**

**Lotto 1: 213'400,00 € (duecentoredicimilaquattrocento/00) euro**

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

#### **Lotto 2**

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.27, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 122,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 114,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.11, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:27,00mq.; rendita catastale: 147,81 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

Confini: vano scala comune, corte comune, altre proprietà.

Per i beni sopra riportati i segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino

Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.13, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIa 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.9. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una camera matrimoniale, una cucina, un bagno, un disimpegno, n.2 terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza. Il locale autorimessa è composto da un unico vano al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni

facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color chiaro. Gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio. L'immobile è intonacato e tinteggiato di bianco. Nel bagno del piano secondo sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard (ad esclusione del lavabo). I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio chiaro con ornamenti. La cucina è priva di elementi per la cottura ma è presente l'impiantistica per tali elementi; i rivestimenti dell'angolo cottura sono in ceramica di color grigio scuro. La terrazza di pertinenza della cucina ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. La terrazza di pertinenza del soggiorno ha un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco; è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Al piano secondo è presente una scala interna che unisce il piano secondo stesso con il piano sottotetto; tale scala ha la ringhiera in ferro con i gradini rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono in legno di colore bianco; i pavimenti interni sono realizzati in ceramica color grigio scuro. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco. Nel bagno sono presenti dei sanitari di qualità commerciale standard. I rivestimenti del bagno sono in ceramica di color grigio chiaro con ornamenti. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del piano sottotetto; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura. Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo; per tale motivo si consiglia un intervento di manutenzione straordinaria volto a sanare tali problematiche. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità urbanistiche. Le difformità urbanistiche riscontrate potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, mediante rilascio di attestazione di

conformità in sanatoria. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria, le spese tecniche per la presentazione della pratica presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grosseto ed i costi di ripristino di parti dell'immobile da sanare. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia..

Per gli impianti relativi all'immobile ad uso civile abitazione si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

**PREZZO BASE D'ASTA - Lotto 2: 269'200,00 €**

**(duecentosessantannovemilaquattrocento /00) Euro;**

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

### **Lotto 3**

Piena proprietà dei seguenti immobili:

- immobile ad uso civile abitazione sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.22, Zona Censuaria:1, cat. A/2, Classe:4, Consistenza:7 vani; Superficie Catastale: 123,00 mq. (Totale escluse aree scoperte: 115,00mq.), rendita catastale: 1 '084,56 Euro, Via Gino Bartali snc, Piano: 2-3; Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

- locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.4, Zona Censuaria:1, cat. C/6, Classe:6, Consistenza:20,00mq.; rendita catastale: 100,49 Euro, Via Gino Bartali, Piano: T; Proprietà: Proprietà: [REDACTED] (1/1) - C.F. [REDACTED]

Confini: vano scala comune, corte comune, altre proprietà.

Per i beni sopra riportati si segnala che il fallimento è proprietario, pro indiviso con altri proprietari, anche dei seguenti beni comuni non censibili afferenti ai beni oggetto del compendio pignorato:

- bene comune non censibile (corte comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.1, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (porticato comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.2, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //,

Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (vano scala comune) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.6, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.-1-2-3;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.7, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: T.;

- bene comune non censibile (locale tecnico) sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali snc, censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto come segue: Foglio n.87, P.IIIa 3020, sub.28, cat.//, Classe://, Consistenza://; Superficie Catastale://, rendita catastale: //, Via Gino Bartali snc, Piano: 3.

Il compendio è sito nel Comune di Grosseto, Via Gino Bartali n.7. A tale immobile vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali). Il compendio fa parte di un fabbricato ad uso residenziale composto da n.3 piani fuori terra (compreso la zona dei locali autorimessa ed i locali sottotetto). L'immobile oggetto di stima è posto al piano secondo e piano sottotetto (abitazione) ed al piano terra (locale autorimessa) di tale fabbricato. All'abitazione vi si accede tramite la strada pubblica (Via Gino Bartali), una corte comune, la zona pilotis e le scale interne comuni. Non sono presenti ascensori. Al locale autorimessa vi si accede tramite la strada pubblica e la corte comune. L'immobile ad uso civile abitazione, oggetto della presente stima, è disposto su n.2 livelli. Al piano secondo è presente un soggiorno, una cucina, una camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno, n.2 terrazze (una a servizio del soggiorno ed una a servizio della cucina). Nell'appartamento è presente una scala da cui si accede al piano sottotetto. Il piano sottotetto è composto da un ampio locale, un bagno ed un tenditoio scoperto di pertinenza. Il locale autorimessa è composto da un unico vano al piano terra. La struttura portante del fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima fa parte, è realizzata in cemento armato ed i solai in laterocemento. La copertura del fabbricato è a falde. Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto della presente perizia fa parte, esternamente è rivestito a mattoni facciavista di color rosso con zone intonacate e tinteggiate di bianco. Una parte della corte comune è sistemata a verde mentre una parte è pavimentata e bitumata. I portici dell'immobile sono intonacati e tinteggiati di color e bianco e la pavimentazione è in ceramica di color chiaro. Gli infissi esterni del fabbricato sono in pvc, con vetrocamera, di color bianco; gli avvolgibili degli infissi di colore bianco. La pavimentazione della zona pilotis del fabbricato è in ceramica di color chiaro, il portone d'ingresso del fabbricato è in

acciaio e vetro di color bianco. Le scale interne comuni del fabbricato sono rivestite in travertino bianco e ringhiera in ferro color chiaro. Il portone d'ingresso dell'immobile oggetto della presente perizia è blindato con fodera in legno di color chiaro. L'appartamento è stato lasciato al grezzo: non sono presenti gli infissi interni ed i pavimenti interni. I bagni non sono stati tinteggiati ma solo intonacati. Nei bagni dell'immobile non sono presenti né i sanitari e né i rivestimenti (nel bagno del piano secondo è presente una vasca posta in opera al grezzo e nel bagno del sottotetto è presente un piatto doccia posto in opera al grezzo). Nel locale cucina non sono presenti gli elementi per la cottura né i rivestimenti. Le terrazze di pertinenza del soggiorno e della cucina hanno un parapetto realizzato con una ringhiera in ferro di color bianco e sono presenti dei punti di approvvigionamento dell'acqua. Al piano secondo è presente una scala interna che unisce il piano secondo stesso con il piano sottotetto; in tale scala non è presente la ringhiera ed i gradini sono rivestiti a travertino di colore chiaro. Piano sottotetto: gli infissi interni sono assenti; i pavimenti interni sono assenti. Le stanze del sottotetto sono intonacate e tinteggiate di color bianco. E' presente un tenditoio scoperto di pertinenza di un locale del piano sottotetto; la pavimentazione del tenditoio è in ceramica di color chiaro. In un locale del deposito occasionale è presente un lucernario in copertura. Il locale autorimessa ha una porta in acciaio basculante di color bianco; tale locale è intonacato e tinteggiato di bianco. La pavimentazione del locale autorimessa è in ceramica di color grigio chiaro; in tale locale è presente un punto di approvvigionamento d'acqua. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente discreto ad eccezione di alcune zone d'intonaco deteriorato presenti nel soggiorno al piano secondo. L'immobile oggetto di stima presenta alcune difformità urbanistiche. Le difformità urbanistiche riscontrate potranno essere sanate ai sensi dell'art.209 della L.R.T. n°65/2014, mediante rilascio di un'attestazione di conformità in sanatoria. La presentazione di tale sanatoria urbanistica comporterà una sanzione pecuniaria, le spese tecniche per la presentazione della pratica presso gli Uffici Tecnici del Comune di Grosseto ed i costi di ripristino di parti dell'immobile da sanare. Sull'immobile oggetto di stima grava una richiesta di conguaglio da parte del Comune di Grosseto, come da comunicazione da parte del Comune di Grosseto che si allega alla presente perizia.

Per gli impianti relativi all'immobile ad uso civile abitazione si rimanda alla relazione separata sulla perizia dei medesimi.

Il compendio immobiliare è da considerarsi Libero.

**PREZZO BASE D'ASTA - Lotto 3: 220'240,00 €**  
**(duecentoventiquemiladuecentoquaranta/00) Euro**

(in tale valutazione è compresa ogni pertinenza comune ed esclusiva)

Grosseto, lì 07/06/2024

II CTU  
Arch. Luca Merelli



# **TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO “SERENISSIMA SOCIETA’ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE”**

**R.G. 7/2022**

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

## **PERIZIA DI STIMA**

**Allegato 6**

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

**II CTU**

**Arch. Luca Merelli**



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2024

Data: 26/03/2024 Ora: 9.39.56 pag: 1 Segue

Visura n.: T62190/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Fabbricati siti nel comune di GROSSETO (E202) provincia GROSSETO - Limitata al foglio: 87
<b>Soggetto individuato</b>	██████████ sede in ██████████ (CF ██████████)

### 1. Immobili siti nel Comune di GROSSETO (Codice E202) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		87	3013	19	1		C/6	7	18m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 115,27	VIA CARLO ZECCHINI n. 8 Piano T	
2		87	3013	31	1		A/2	4	5,5 vani	Totale: 109 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 101 m <sup>2</sup>	Euro 852,15	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2024 Pratica n. GR0022783 in atti dal 20/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22783.1/2024)	
												VIA CARLO ZECCHINI n. 8 Piano T-2 - 3	Annotazione
												VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2024 Pratica n. GR0022795 in atti dal 20/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22795.1/2024)	

**Immobile 2:** Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: vani 5,50 m<sup>2</sup> 18 Rendita: Euro 967,42

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████	██████████	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/02/2013 Pratica n. GR0016912 in atti dal 14/02/2013 COSTITUZIONE (n. 337.1/2013)			

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2024

### 2. Immobili siti nel Comune di GROSSETO (Codice E202) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		87	3020	4	1		C/6	6	20m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	Euro 109,49	VIA GINO BARTALI n. 8 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2024 Pratica n. GR0023011 in atti dal 20/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23011.1/2024)	Annotazione
2		87	3020	11	1		C/6	6	27m <sup>2</sup>	Totale: 29 m <sup>2</sup>	Euro 147,81	VIA GINO BARTALI n. 8 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2024 Pratica n. GR0023053 in atti dal 20/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23053.1/2024)	Annotazione
3		87	3020	22	1		A/2	4	7,0 vani	Totale: 123 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>oss</sup> : 115 m <sup>2</sup>	Euro 1.084,56	VIA GINO BARTALI n. 8 Piano 2-3 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2024 Pratica n. GR0023033 in atti dal 20/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23033.1/2024)	Notifica
4		87	3020	27	1		A/2	4	7,0 vani	Totale: 122 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>oss</sup> : 114 m <sup>2</sup>	Euro 1.084,56	VIA GINO BARTALI n. 8 Piano 2-3 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/02/2024 Pratica n. GR0023005 in atti dal 20/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23005.1/2024)	Notifica

**Immobile 1:** Annotazione: -classamento e rendita validati

**Immobile 2:** Annotazione: -classamento e rendita validati

**Immobile 3:** Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. GR0006788 del 01/02/2018

**Immobile 4:** Notifica: Notifica effettuata con protocollo n. GR0013580 del 06/03/2018

**Totale: vani 14 m<sup>2</sup> 47 Rendita: Euro 2.426,42**

**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/I

## Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2024

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 24/12/2013 Pratica n. GR0164172 in atti dal 24/12/2013 COSTITUZIONE (n. 1596.1/2013)

**Totale Generale: vani 19,50 m<sup>2</sup> 65 Rendita: Euro 3.393,84**

Unità immobiliari n. 6

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0003483 del 16/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Carlo Zecchini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 87  
Particella: 3013  
Subalterno: 19

Compilata da:

Dandrea Luca  
Iscritto all'albo:  
Geometri

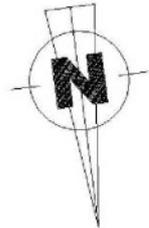
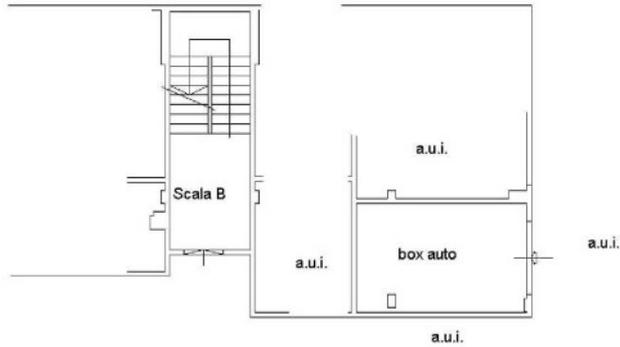
Prov. Grosseto

N. 965

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANTA PIANO TERRA**  
**H=2.50m**



Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T352386 - Richiedente: [REDACTED]

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

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

Dichiarazione protocollo n. GR0016912 del 14/02/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Carlo Zecchini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 87

Particella: 3013

Subalterno: 31

Compilata da:  
D'andrea Luca

Iscritto all'albo:  
Geometri

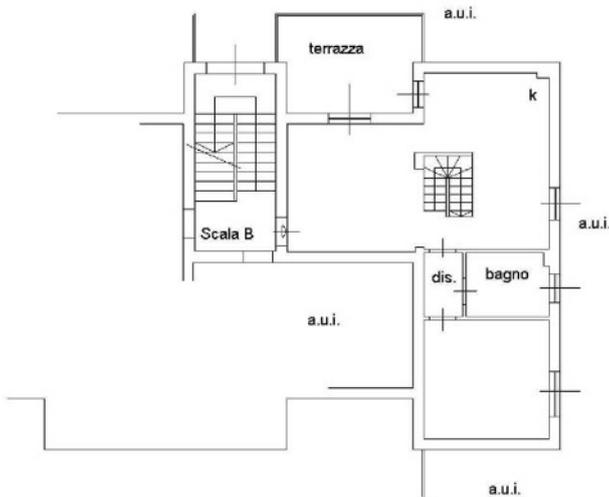
Prov. Grosseto

N. 00965

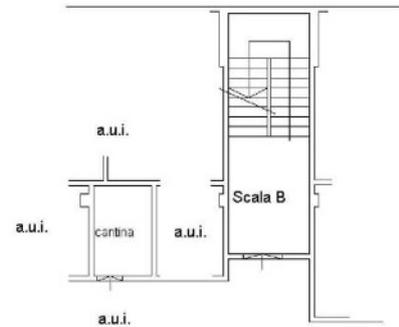
Scheda n. 1

Scala 1:200

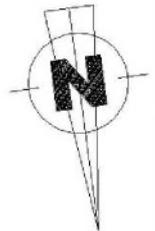
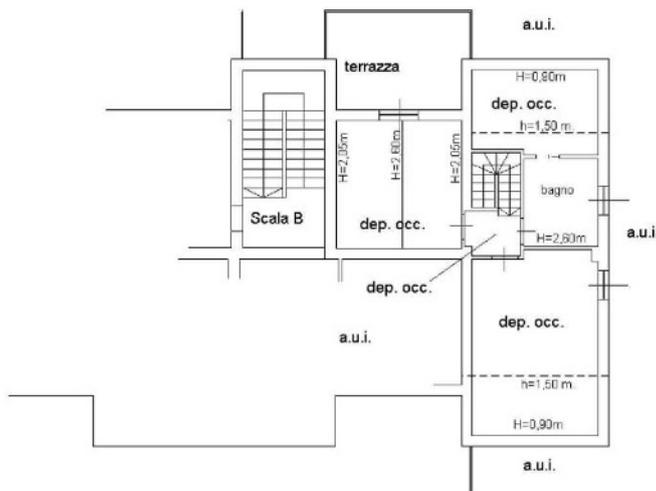
### PIANTA PIANO SECONDO H=2.70m



### PIANTA PIANO TERRA H=2.50m



### PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T352387 - Richiedente

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

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0164172 del 24/12/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Gino Bartali

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 87

Particella: 3020

Subalterno: 11

Compilata da:

Tortelli Francesco

Iscritto all'albo:

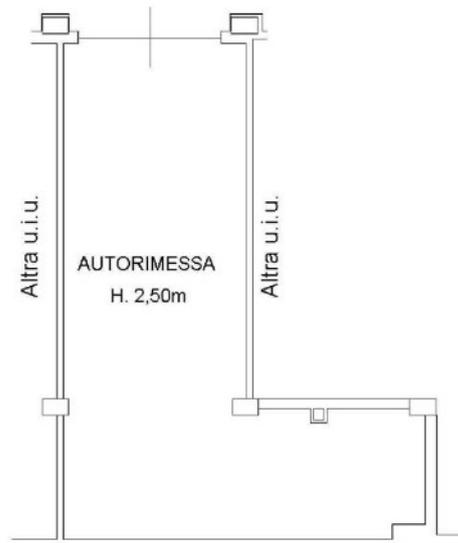
Ingegneri

Prov. Grosseto

N. 662

Scheda n. 1

Scala 1:100



Piano Terra



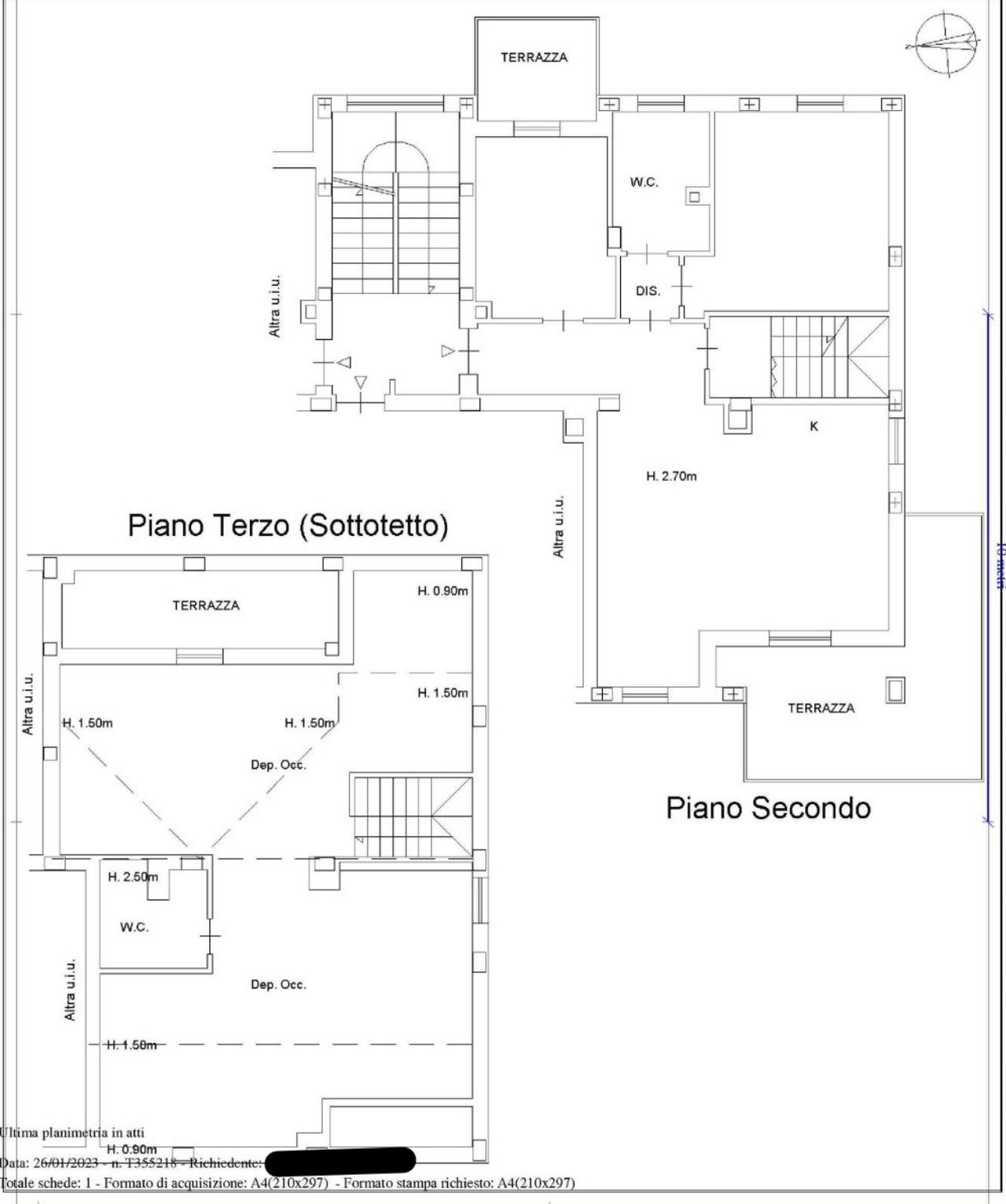
Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T352389 - Richiedente

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

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Grosseto</b>	Dichiarazione protocollo n. GR0007812 del 27/01/2014	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto	
	Via Gino Bartali	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tortelli Francesco	
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri	
Foglio: 87	Prov. Grosseto	
Particella: 3020	N. 662	
Subalterno: 27		

Scheda n. 1      Scala 1:100



Ultima planimetria in atti  
H. 0.90m  
Data: 26/01/2023 - n. T355218 - Richiedente: [REDACTED]  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2023 - Comune di GROSSETO(E:202) - < Foglio 87 - Particella 3020 - Subalterno 27 >  
VIA GINO BARTALI Piano 2-3

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0164172 del 24/12/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Gino Bartali

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 87

Particella: 3020

Subalterno: 4

Compilata da:

Tortelli Francesco

Iscritto all'albo:

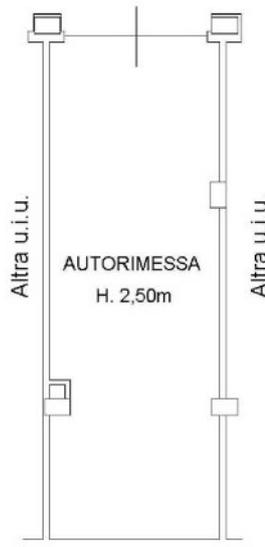
Ingegneri

Prov. Grosseto

N. 662

Scheda n. 1

Scala 1:100



Piano Terra



Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T352388 - Richiedente: [REDACTED]

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

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Grosseto**

Dichiarazione protocollo n. GR0007812 del 27/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grosseto

Via Gino Bartali

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 87

Particella: 3020

Subalterno: 22

Compilata da:

Tortelli Francesco

Iscritto all'albo:

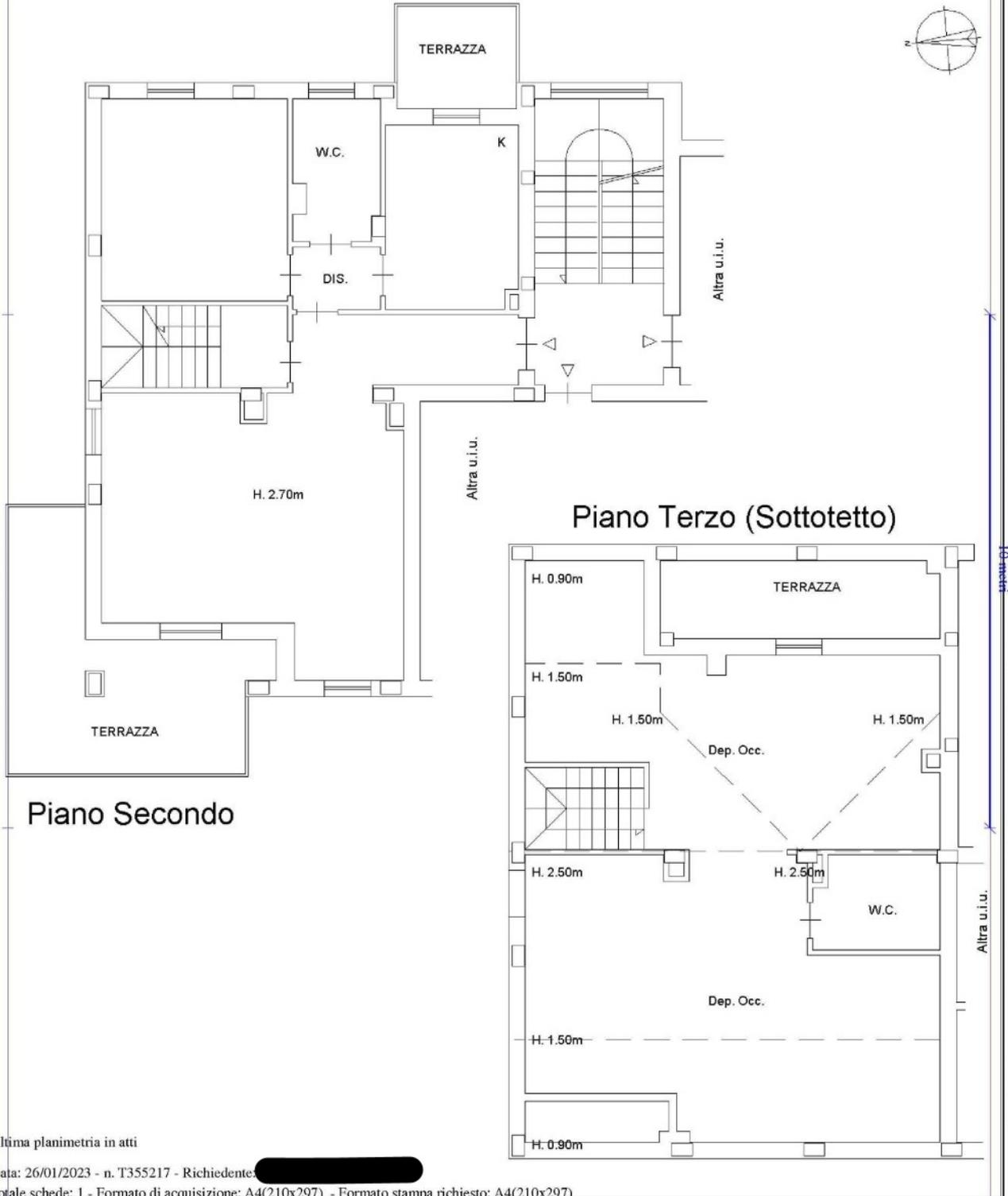
Ingegneri

Prov. Grosseto

N. 662

Scheda n. 1

Scala 1:100



Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2023 - n. T355217 - Richiedente

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2023 - Comune di GROSSETO(E:202) - < Foglio 87 - Particella 3020 - Subalterno 22 >  
VIA GINO BARTALI Piano 2-3

# **TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO “SERENISSIMA SOCIETA’ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE”**

**R.G. 7/2022**

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

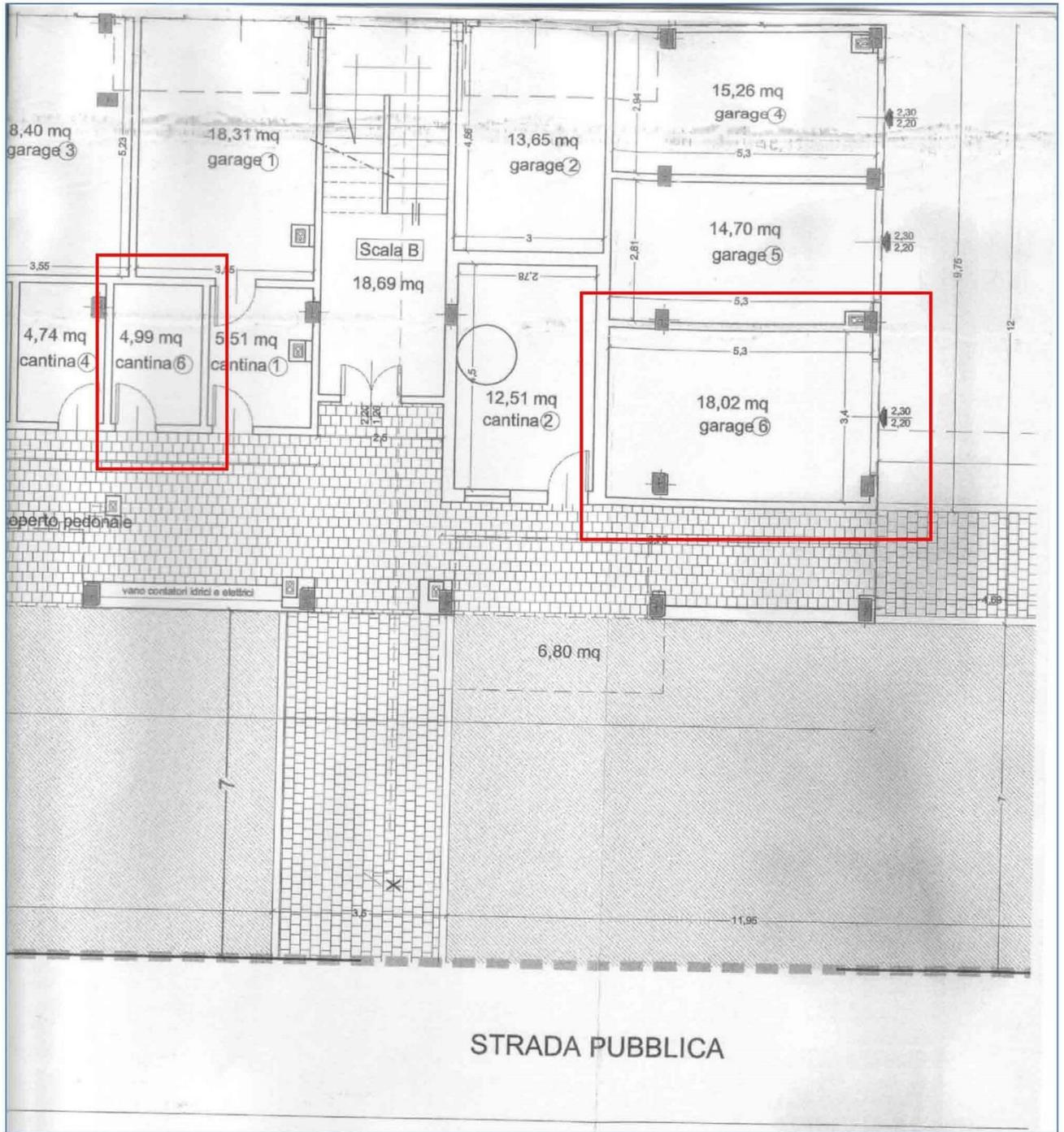
**PERIZIA DI STIMA**

**Allegato 6**

**PLANIMETRIE**

**II CTU**

**Arch. Luca Merelli**



lotto 1







# COMUNE DI GROSSETO

DIREZIONE GESTIONE DEL TERRITORIO  
(COPIA PER IL COMUNE)



AL DIRETTORE

PRATICA EDILIZIA N° 2008/2797 - Permessi a Costruire n. 256 del 03.05.2010

VARIANTI N° 29 del 28.01.2013 - P.E. n. 2013/12

TIPOLOGIA DI INTERVENTO (EVIDENZIARE LE VOCI INTERESSATE):  
1) NUOVA EDIFICAZIONE 2) SOSTITUZIONE EDILIZIA 3) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA a) Demolizione con fedele ricostruzione b) Demolizione di volumi secondari c) Addizioni funzionali 4) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO 5) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO 6) MANUTENZIONE STRAORDINARIA 7) SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE 8) ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA 9) PRATICA EDILIZIA RICOSTRUITA 10) CONDONO EDILIZIO L. 47/85-724/94-263/2003

IL SOTTOSCRITTO [redacted] Presidente della [redacted]  
RESIDENTE IN C [redacted]

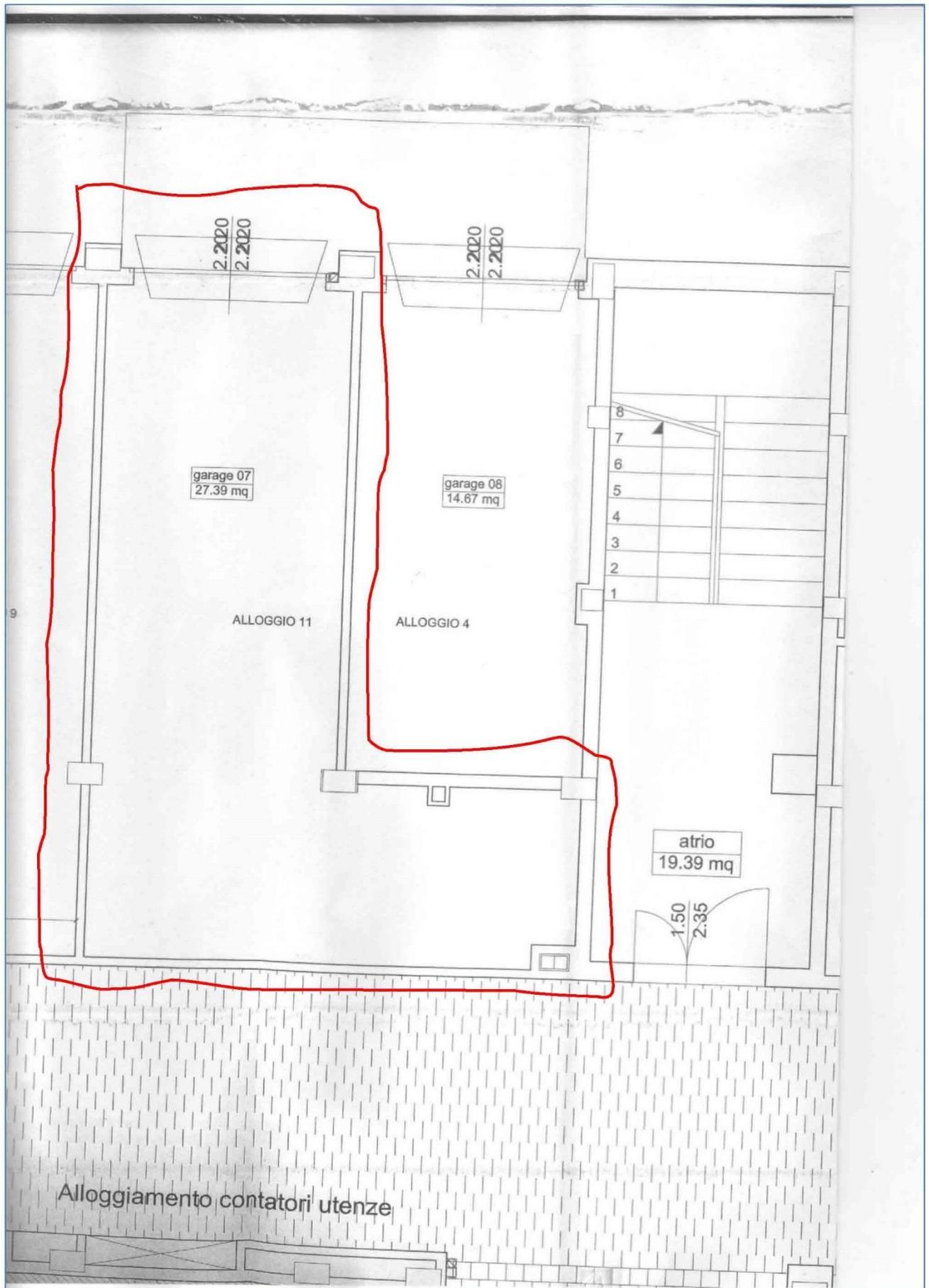
ESSENDO STATI ULTIMATI I LAVORI DEL FABBRICATO SITO IN GROSSETO ZONA P.E.E.P. VILLA PIZZETTI - LOTTO N. 20 - VIA CARLO ZECCHINI N. 4 - 6 E VIA GINO BARTALIA N. 1

### IN QUALITA' DI RICHIEDENTE COMUNICA L'AVVENUTA CERTIFICAZIONE ED ATTESTAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

AI SENSI DELL'ART. 86 DELLA L.R.T. n° 1 DEL 12/01/2005 E DEGLI ART. 24 E 25 DEL D.P.R. 380/2001, DEL SUDDETTO FABBRICATO DA PARTE DEL PROFESSIONISTA ABILITATO:

NOME LUIGI \_\_\_\_\_ COGNOME BERNARDI  
COD. FISCALE [redacted] \_\_\_\_\_ CON STUDIO IN [redacted]  
VIA [redacted] \_\_\_\_\_ TEL. [redacted]  
ISCRITTO ALL'ORDINE/COLLEGIO DI GROSSETO \_\_\_\_\_ N° 64 [redacted]  
GROSSETO, 09.04.2013 \_\_\_\_\_ FIRMA DEL RICHIEDENTE [redacted]

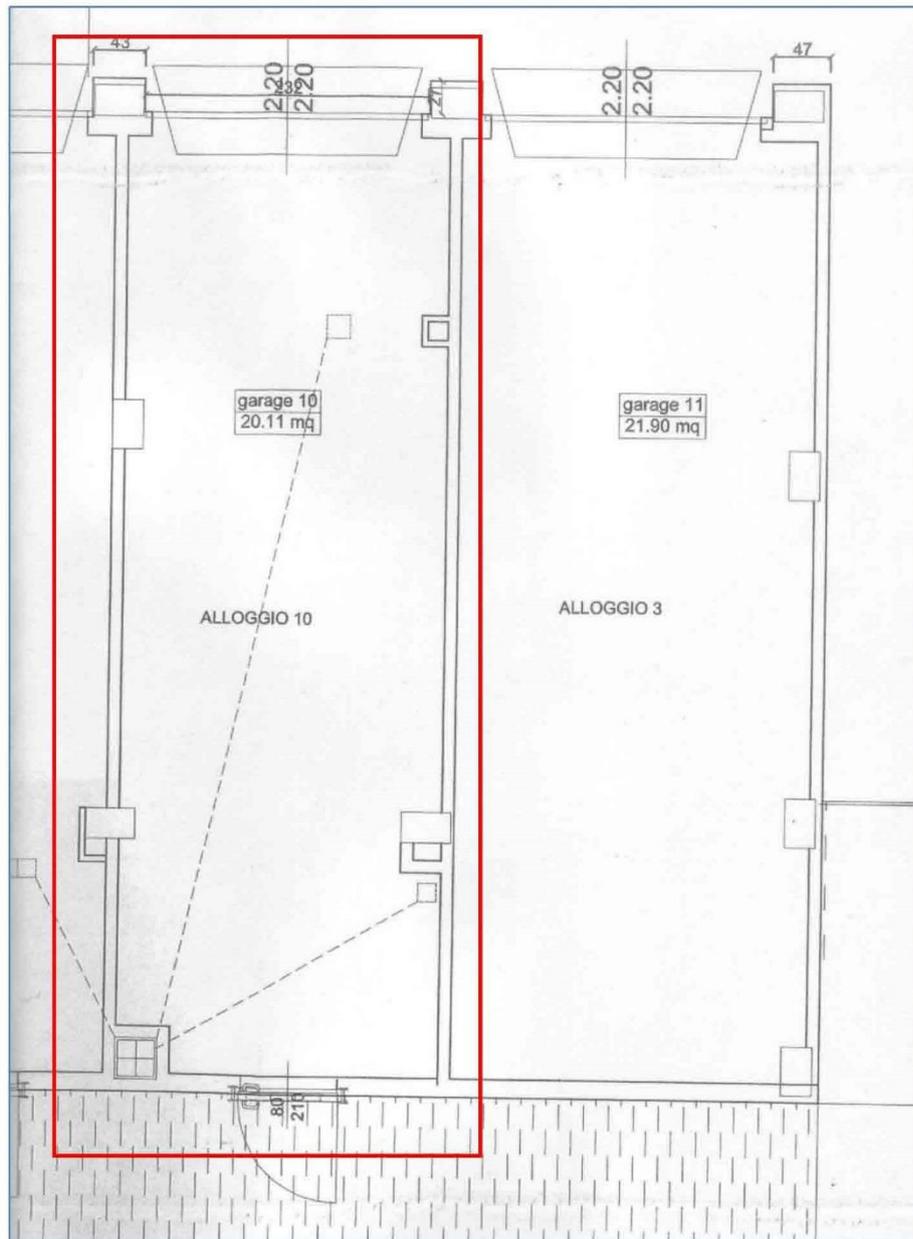
<b>TIMBRO PROTOCOLLO</b>  <b>COMUNE DI GROSSETO</b> ARCHIVIO GENERALE N° 40625  09 APR 2013  CAT. VI CL. 3 FASC. 0	REG. N° 2013/86	RESPONSABILE U.O.S.
	EFFICACIA DAL _____	IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
	PROT. N° _____ DEL _____	P.A. S.P. [redacted]
	ISTRUTTORIA DEL _____	TECNICO ISTRUTTORE
	DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA	
EFFICACIA DAL 02/05/2013		
PROT. N° 49303 DEL 02/05/2013		
ISTRUTTORIA DEL 16/05/2013		



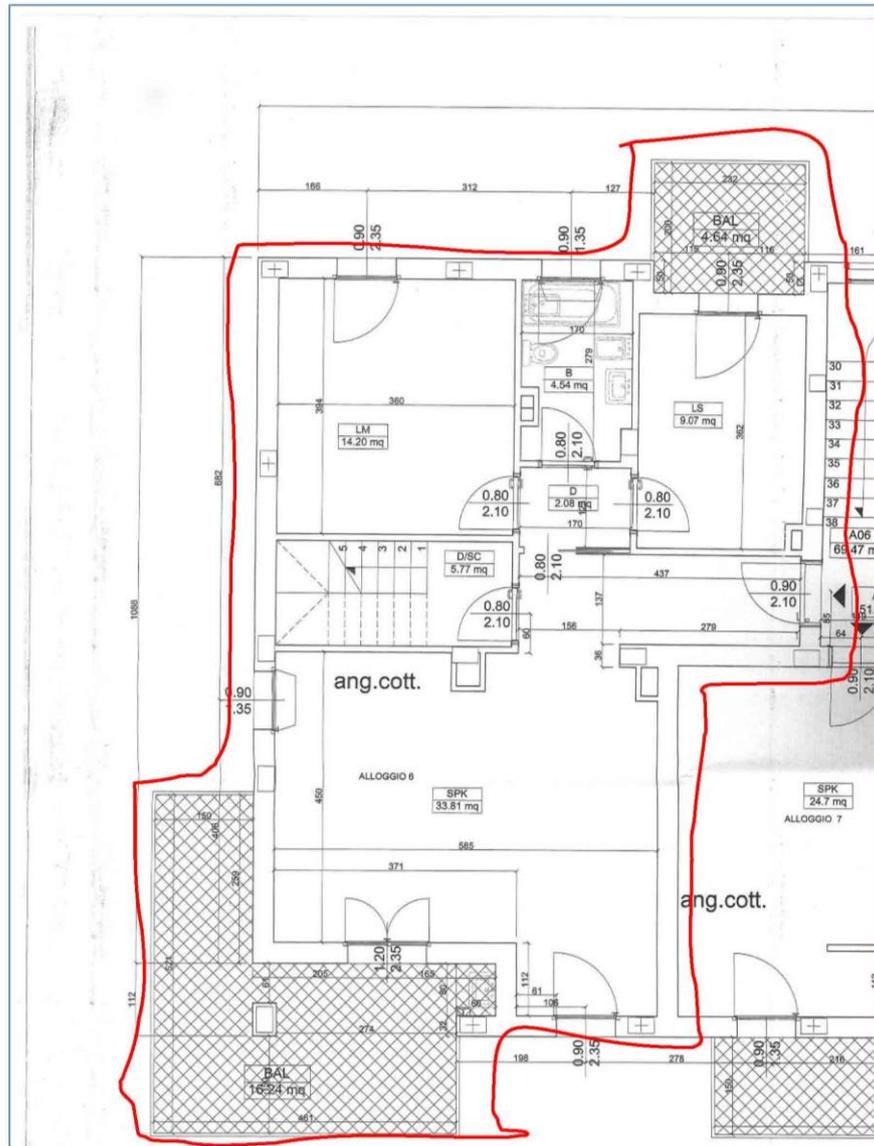
lotto 2



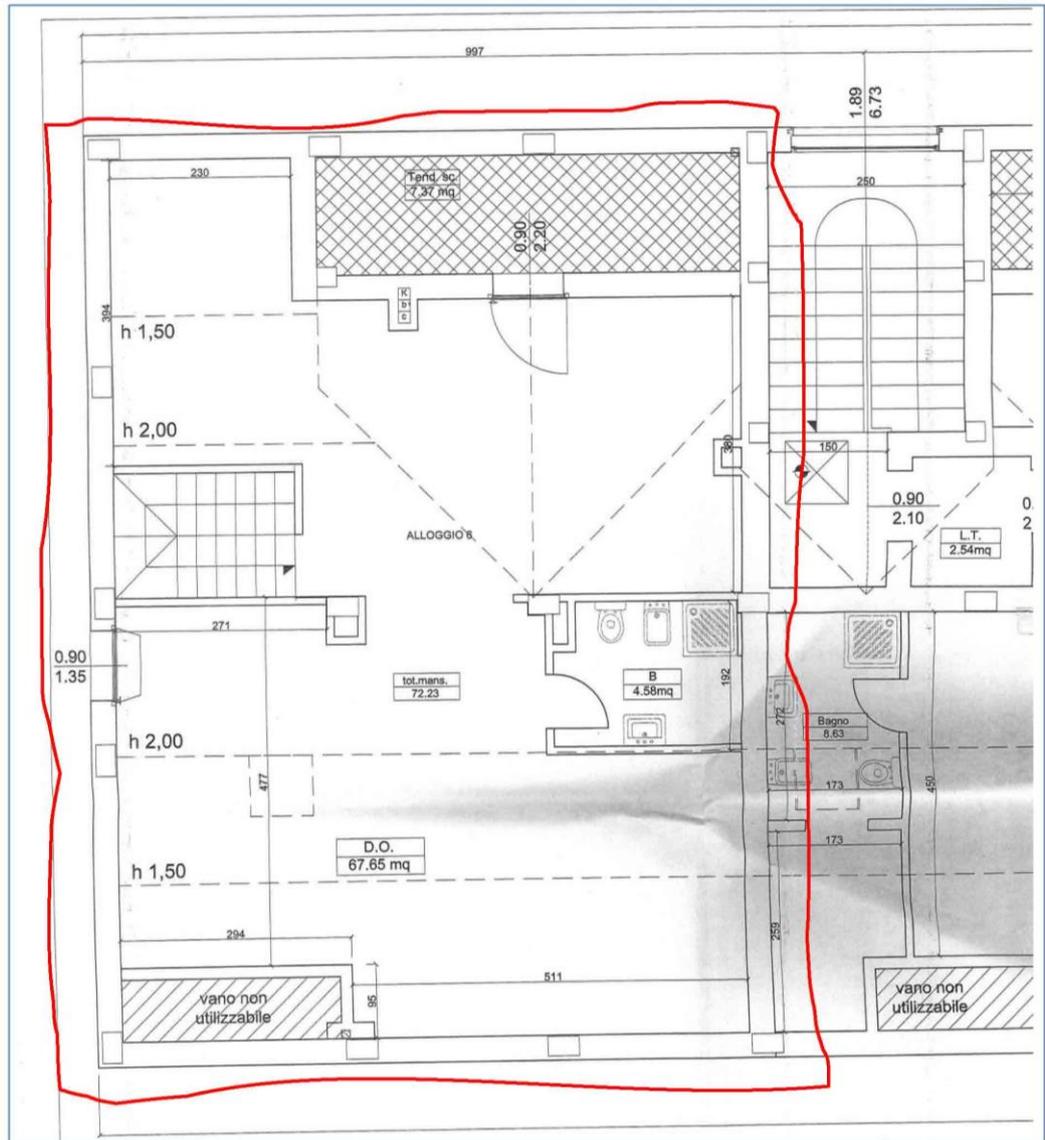




lotto 3



lotto 3



lotto 3



Comune di Grosseto

Settore Gestione del Territorio – Servizio Edilizia Privata

V.le Sonnino, n° 50 – 58100 Grosseto – Tel. 0564/488616 – fax. 0564/488658

Prot. n.

44054

li 15 APR. 2014

MINUTA

Spettabile

e, p.c.

Sig.

Oggetto: **Comunicazione dell'avvio del procedimento amministrativo per l'istanza di abitabilità presentata in data 13/03/2014 protocollo n. 30425 in:GROSSETO VIA GINO BARTALI, 7/9- per Nuova edificazione P.E. 08/2798 Var. 11/654 - 13/1082**

Si comunica che all'istanza di cui all'oggetto è stato attribuito il seguente numero di REG. 2014/64 e che il medesimo dovrà essere esibito per ogni ulteriore informazione.

Ai sensi e per gli effetti previsti dagli artt. 4,5,7 e 8 della Legge 241/90 e D.L. 180/93 e Legge 493/93 e dal Titolo II L.R.T. 52/99 e successive modifiche e integrazioni, si comunica che il Responsabile del Procedimento è l'P.A. [redacted] che l'istanza di cui all'oggetto è stata assegnata al Tecnico Istruttore Geom. [redacted]

**SI ATTESTA PERTANTO L'AVVENUTO DEPOSITO** della suddetta istanza e **LA CORRETTEZZA DELLA MEDESIMA SOTTO IL PROFILO FORMALE**,allegando copia.

Dalla data di tale ricevuta decorrono l'abitabilità e/o agibilità nonché i termini di 180 giorni per le verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 52/99.

Per qualsiasi informazione amministrativa la S.V. potrà rivolgersi all'Ufficio Sportello-Edilizia Privata di questo Comune in Viale Sonnino n. 50, PIANO TERRA, nei giorni di **MARTEDI-GIOVEDI** dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e dalle ore 15,30 alle ore 17,00. Per qualsiasi informazione tecnica la S.V. potrà rivolgersi all'Ufficio Edilizia Privata di questo Comune in Viale Sonnino n. 50, PIANO SECONDO, negli stessi giorni e con lo stesso orario dell'Ufficio Sportello (PIANO TERRA).

Distinti saluti.



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

# **TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO “SERENISSIMA SOCIETA’ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE”**

**R.G. 7/2022**

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

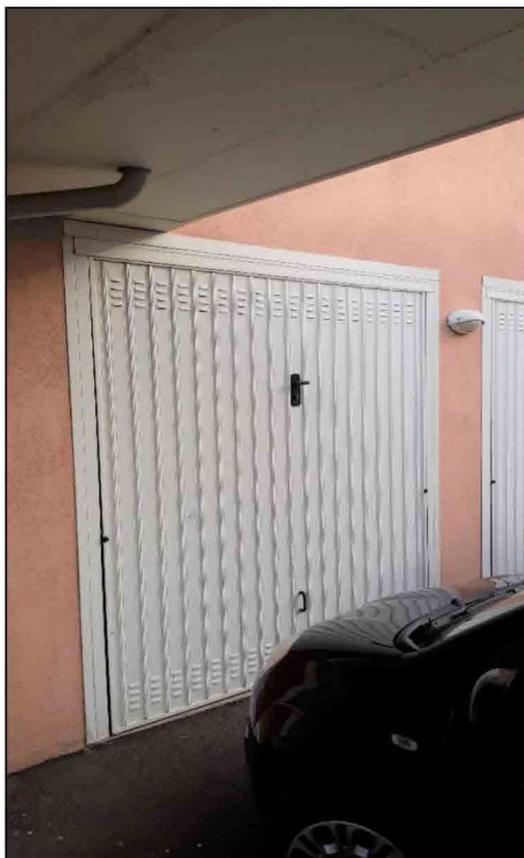
## **PERIZIA DI STIMA**

**Allegato 1**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**II CTU**

**Arch. Luca Merelli**



Lott n.1 - Foto n.3 – garage



Lott n.1 - Foto n.4 – garage



Lott n.1 - Foto n.5 – garage



Lott n.1 - Foto n.6 – garage



Lott n.1 - Foto n.9 – ingresso appartamento



Lott n.1 - Foto n.10 – soggiorno



Lott n.1 - Foto n.11 – soggiorno



Lott n.1 - Foto n.12 – soggiorno



Lott n.1 - Foto n.13 – soggiorno/ angolo cottura



Lott n.1 - Foto n.14 – terrazza soggiorno



Lott n.1 - Foto n.15 – terrazza soggiorno



Lott n.1 - Foto n.16 – scala interna



Lott n.1 - Foto n.17 – scala interna



Lott n.1 - Foto n.18 – bagno



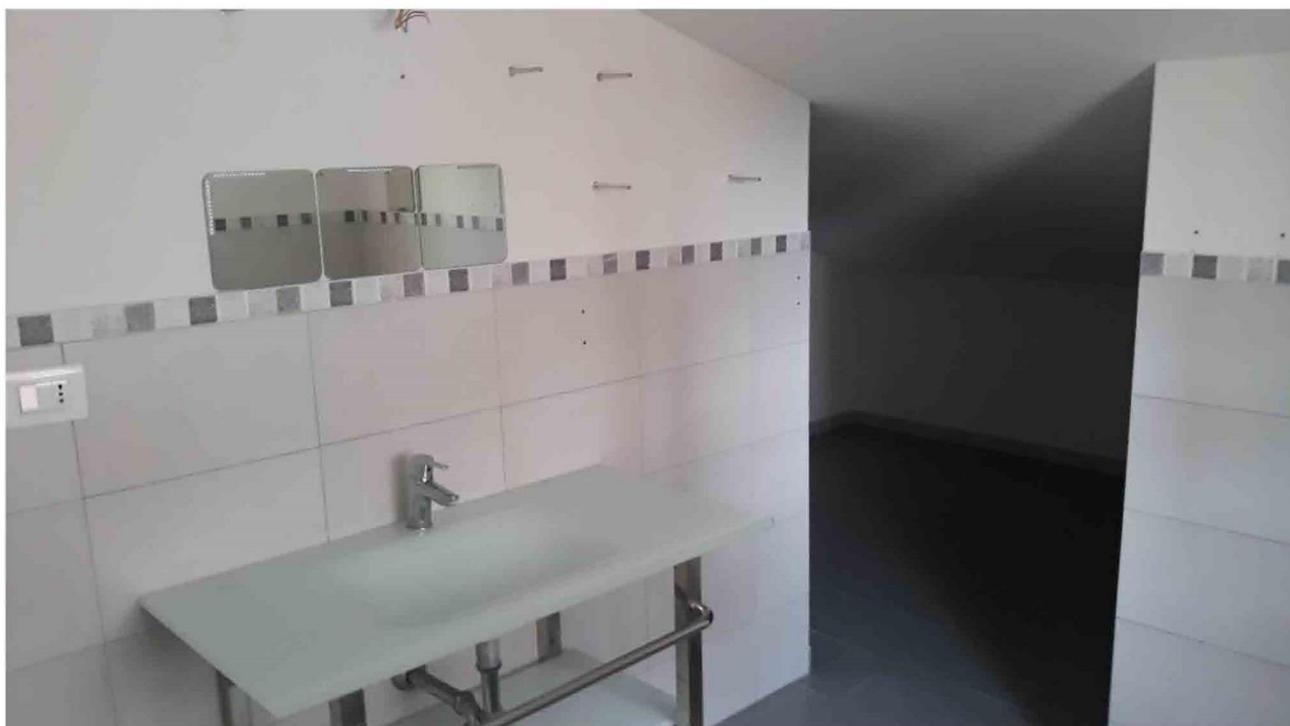
Lott n.1 - Foto n.20 – camera



Lott n.1 - Foto n.21 – camera



Lott n.1 - Foto n.26 – deposito occasionale/bagno



Lott n.1 - Foto n.27 – deposito occasionale/bagno



Lott n.1 - Foto n.30 – deposito occasionale 2



Lott n.1 - Foto n.31 – deposito occasionale 3



Lott n.1 - Foto n.32 – deposito occasionale 3



Lott n.1 - Foto n.33 – deposito occasionale 3



Lott n.2 - Foto n.1 – esterno fabbricato



Lott n.2 - Foto n.2 – esterno fabbricato



Lott n.2 - Foto n.3 – garage



Lott n.2 - Foto n.4 – garage



Lott n.1 - Foto n.5 – garage



Lott n.2 - Foto n.6 – ingresso



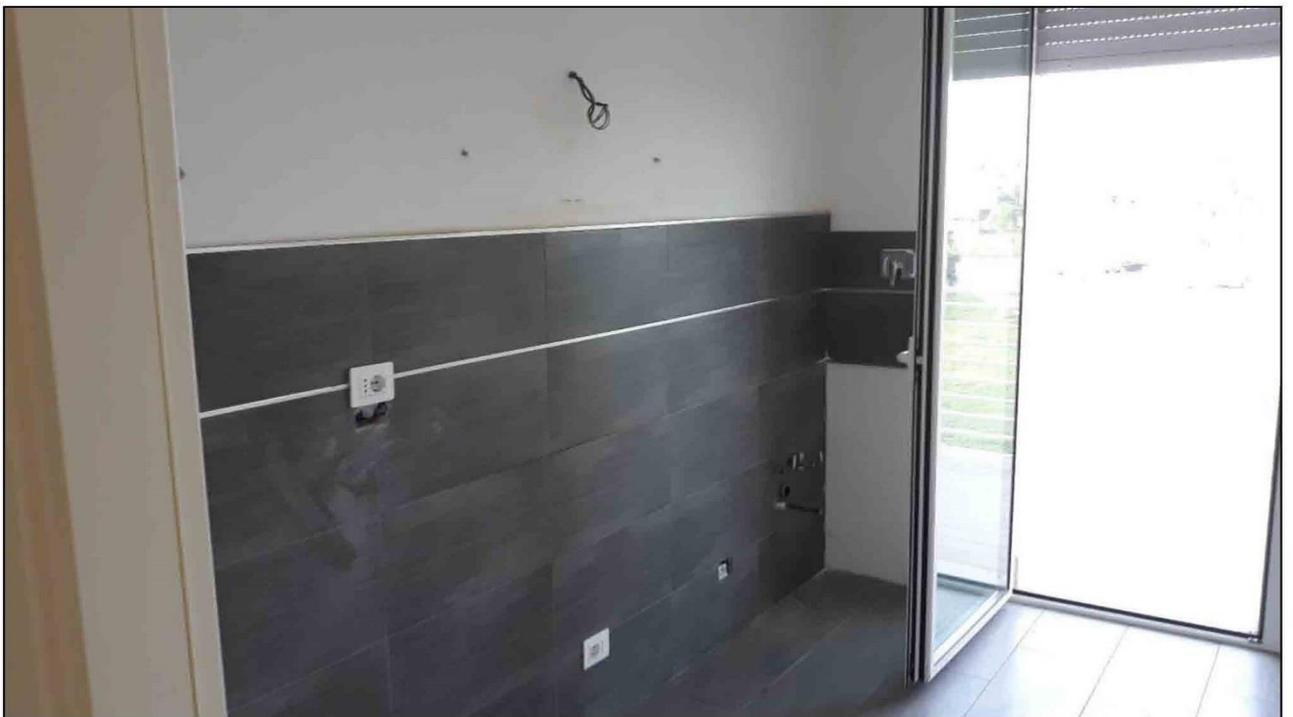
Lott n.2 - Foto n.7 – soggiorno



Lott n.2 - Foto n.8 – soggiorno



Lott n.2 - Foto n.11 – terrazza soggiorno



Lott n.2 - Foto n.12 – cucina



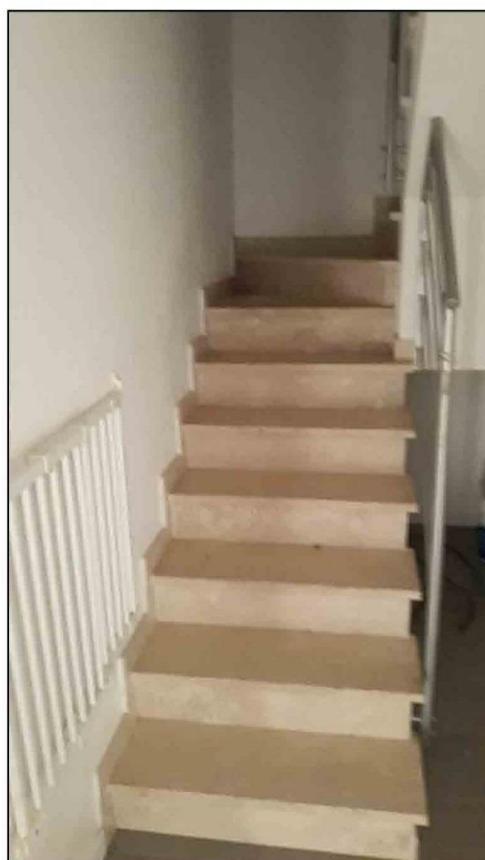
Lott n.2 - Foto n.15 – terrazza cucina



Lott n.2 - Foto n.16 – bagno



Lott n.2 - Foto n.19 – camera



Lott n.2 - Foto n.20 – scala interna



Lott n.2 - Foto n.23 – deposito occasionale



Lott n.2 - Foto n.24 – deposito occasionale - tenditoio



Lott n.2 - Foto n.27 – deposito occasionale - bagno



Lott n.2 - Foto n.28 – deposito occasionale - bagno



Lott n.3 - Foto n.1 – esterno fabbricato



Lott n.3 - Foto n.2 – esterno fabbricato



Lott n.3 - Foto n.3 – esterno fabbricato



Lott n.3 - Foto n.4 – garage



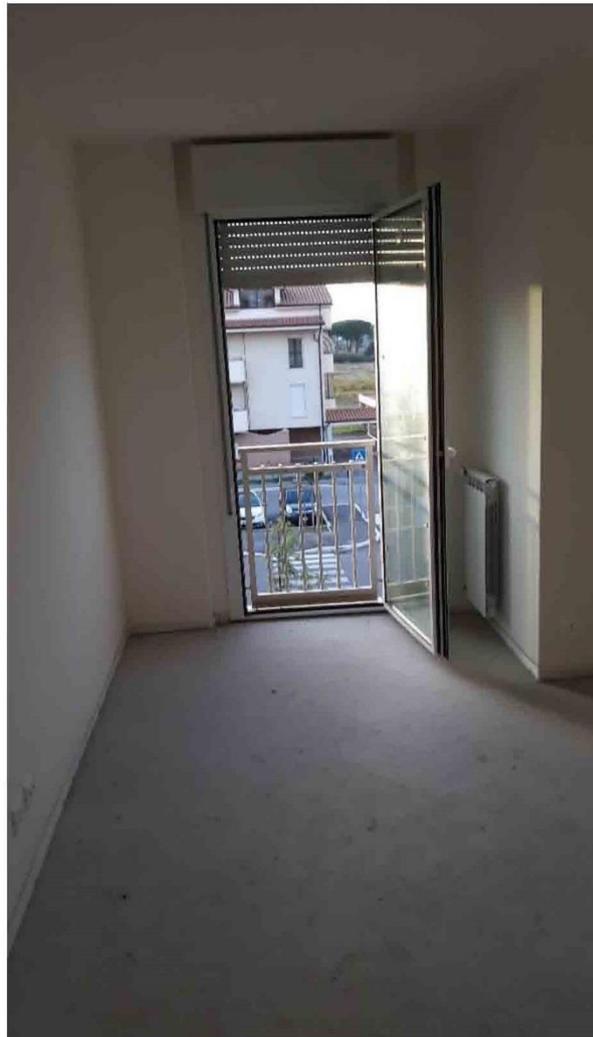
Lott n.3 - Foto n.5 – garage



Lott n.3 - Foto n.6 – ingresso



Lott n.3 - Foto n.7 – soggiorno



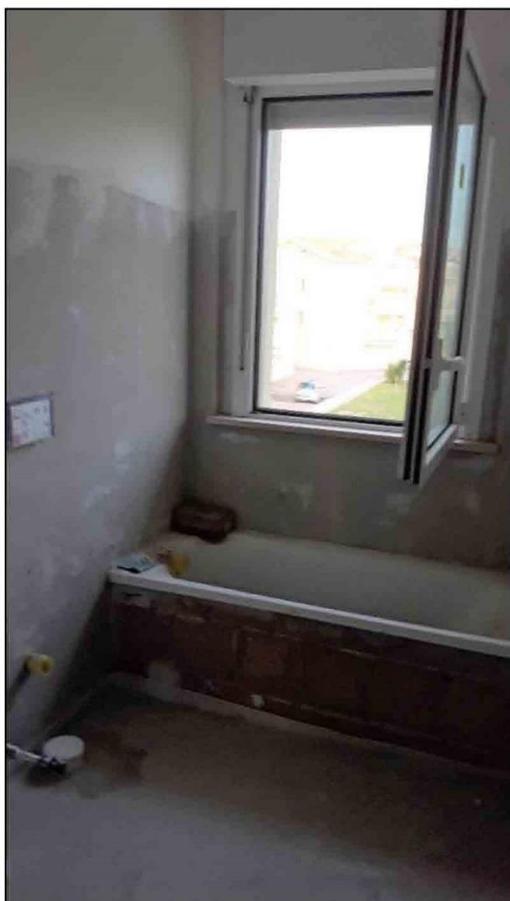
Lott n.3 - Foto n.8 – soggiorno



Lott n.3 - Foto n.13 – cucina



Lott n.3 - Foto n.14 – cucina



Lott n.3 - Foto n.17 – bagno



Lott n.3 - Foto n.18 – bagno



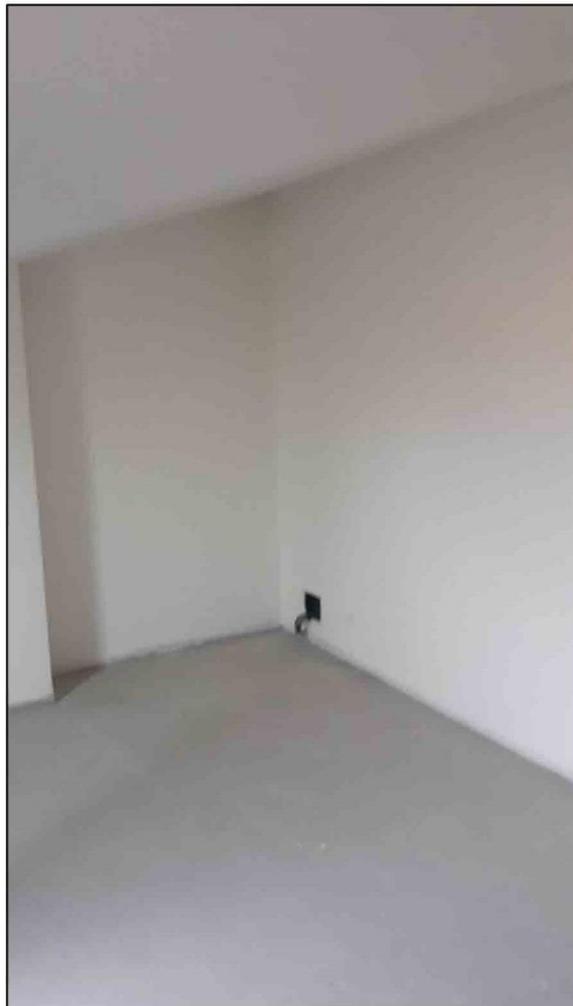
Lott n.3 - Foto n.21 – camera



Lott n.3 - Foto n.22 – scala interna



Lott n.3 - Foto n.23 – deposito occasionale



Lott n.3 - Foto n.24 – deposito occasionale



Lott n.3 - Foto n.27 – deposito occasionale



Lott n.3 - Foto n.28 – deposito occasionale



Lott n.3 - Foto n.29 – deposito occasionale – bagno



Lott n.3 - Foto n.30 – deposito occasionale - bagno

# **TRIBUNALE DI GROSSETO**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO “SERENISSIMA SOCIETA’ COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE”**

**R.G. 7/2022**

Giudice delegato: DOTT.SSA FROSINI CLAUDIA

Curatore Dott. Roberto Pellegrini

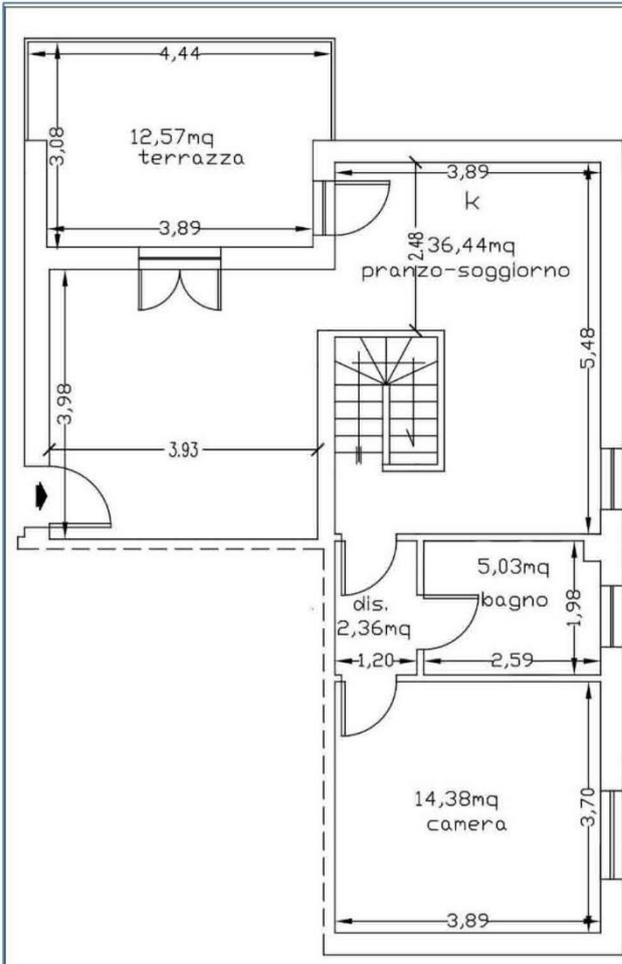
**PERIZIA DI STIMA**

**Allegato 6**

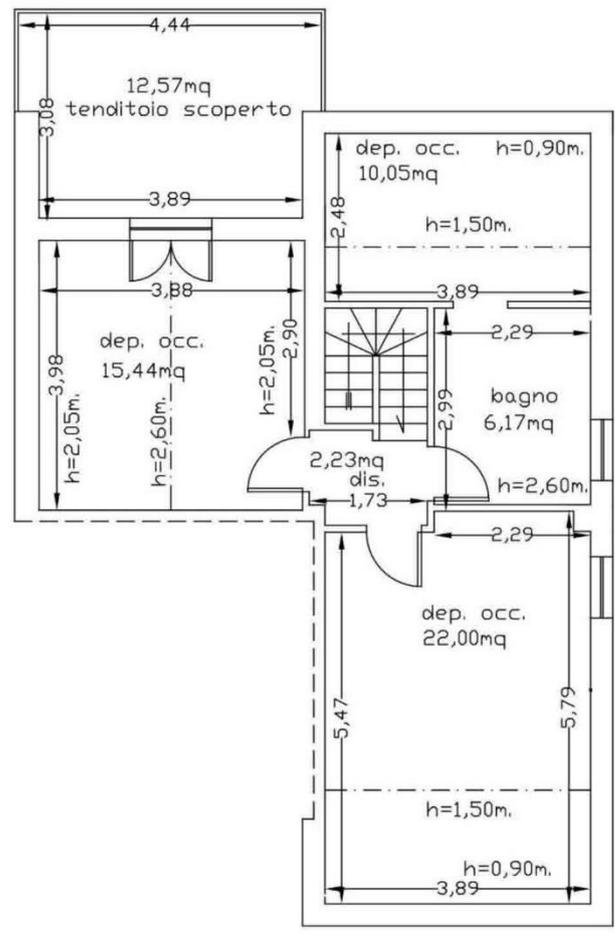
**PLANIMETRIE**

**II CTU**

**Arch. Luca Merelli**



LOTTO 1 – PIANO SECONDO

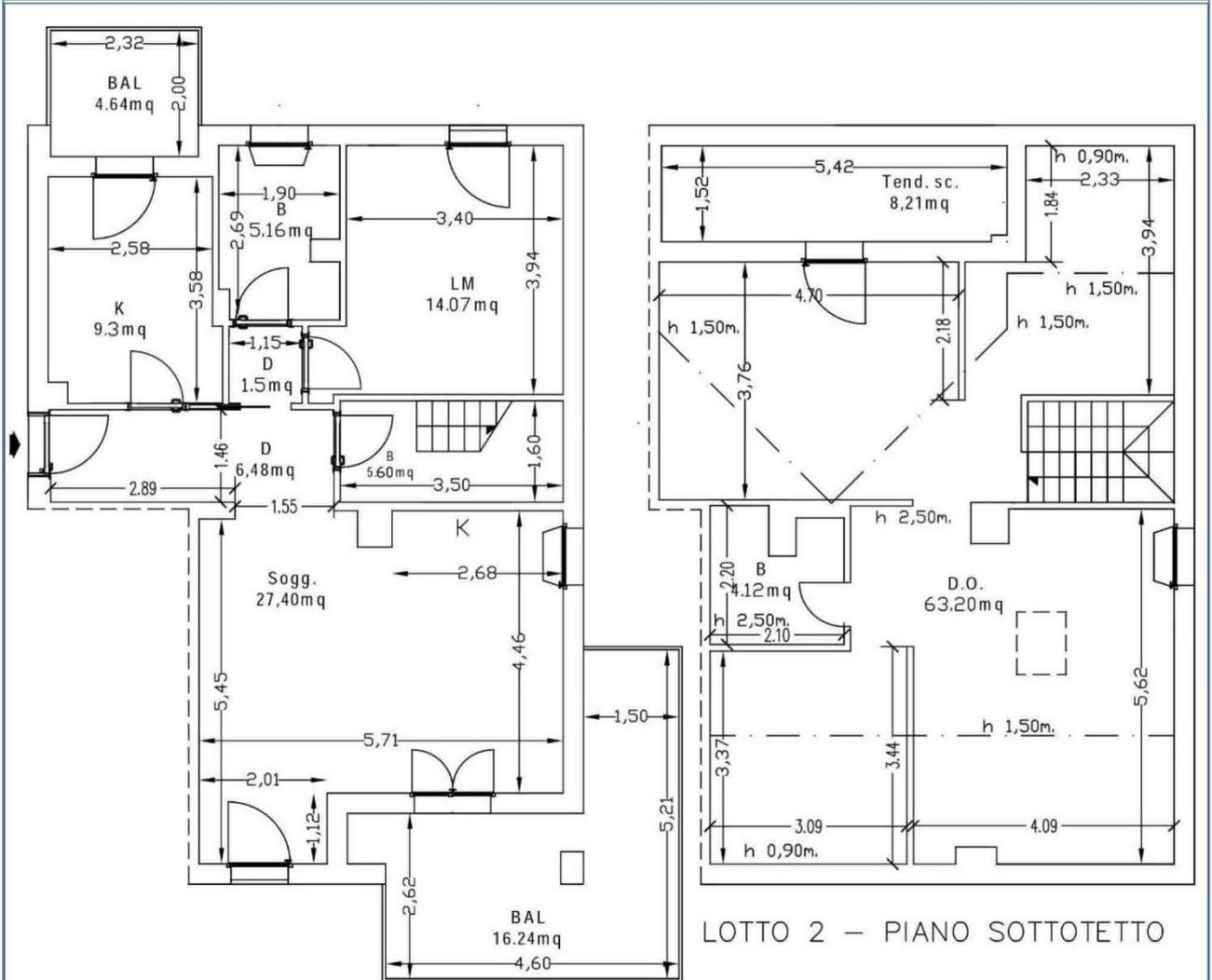


LOTTO 1 – PIANO SOTTOTETTO



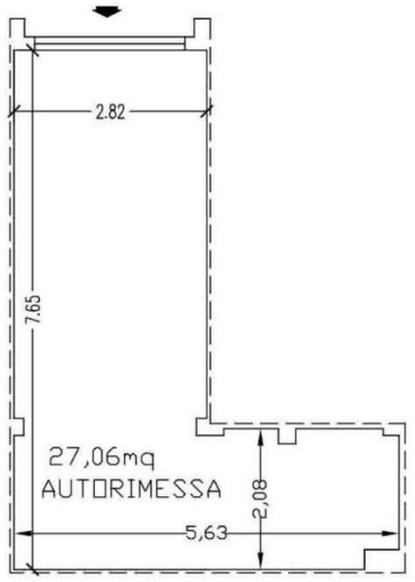
LOTTO 1 – PIANO TERRA



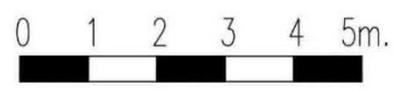


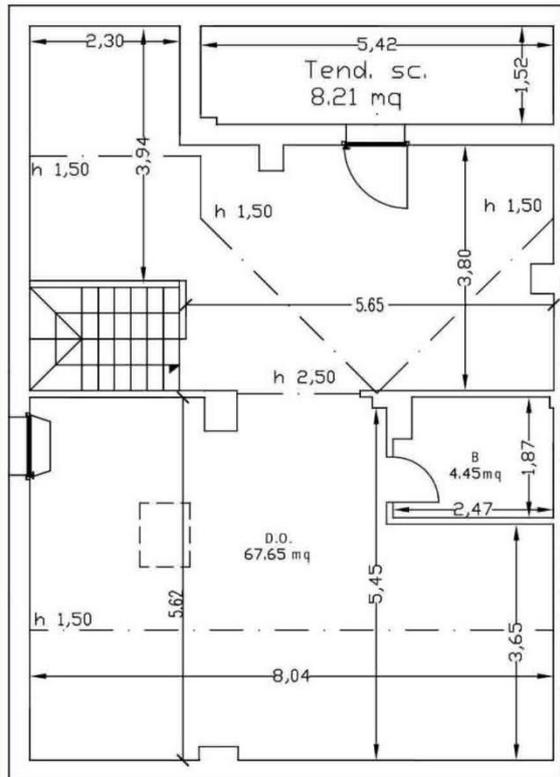
LOTTO 2 – PIANO SECONDO

LOTTO 2 – PIANO SOTTOTETTO

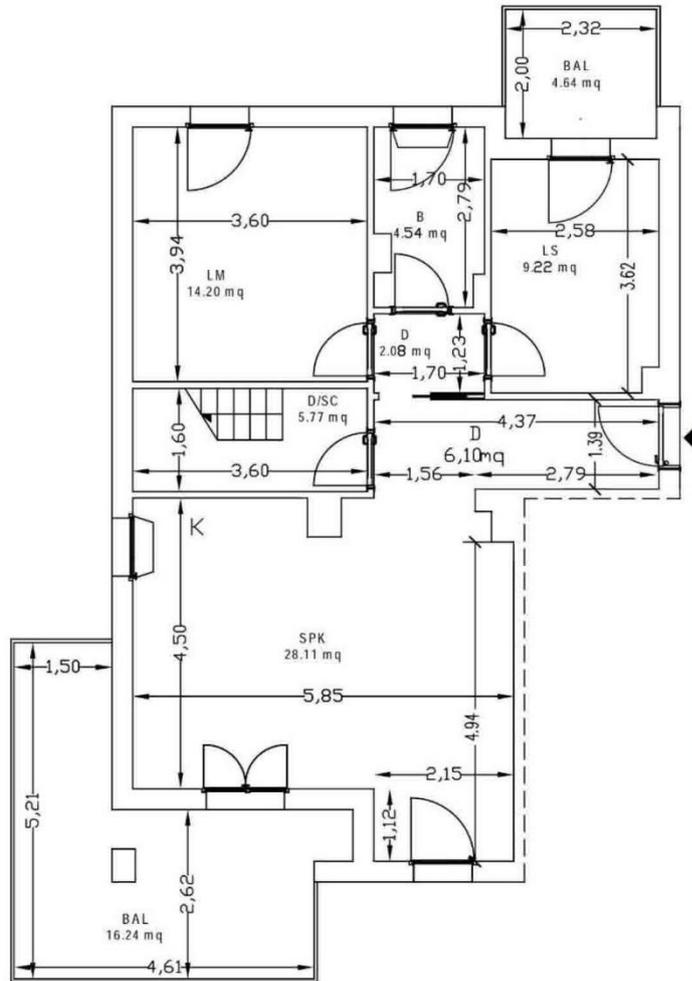


LOTTO 2 – PIANO TERRA

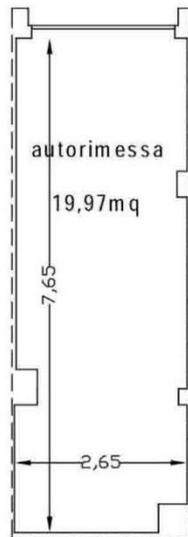




LOTTO 3 - PIANO SOTTOTETTO



LOTTO 3 - PIANO SECONDO



LOTTO 3 - PIANO TERRA





# Comune di Grosseto

## Settore Sviluppo Infrastrutturale Servizio Patrimonio

*Luogo e data del protocollo*

Riferimenti: prot. 0016371/2024  
All.: cdt

**Spett.le dr. Roberto Pellegrini**  
*curatore del fallimento*  
*presso il domicilio digitale*

**OGGETTO: istanza prot. 0016371 del 06/02/2024.**

A riscontro della richiesta acquisita al prot. 0016371 del 31/01/2024, si comunica che, a seguito di istruttoria condotta dalla struttura tecnica sui fascicoli depositati in archivio, è emerso quanto segue.

Per l'immobile per civile abitazione riportato al **punto n. 1**, facente parte del Lotto n. 20 del P.E.E.P. Villa Pizzetti, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 87 p.lla 3013 **sub. 31**, cat. A/2, cl. 4, rendita catastale Euro 852,15 con pertinenza del locale autorimessa identificato catastalmente allo stesso foglio e p.lla con **sub. 19** cat. C/6 cl. 7 rendita catastale Euro 115,27, il valore complessivo della rendita è di Euro 967,42 a cui corrisponde un importo di Euro 19.161,42 come da prospetto riportato nella lettera prot. 136696 del 28/12/2015, che è stata inviata ai proprietari degli alloggi del Lotto n. 20 in questione compresa [redacted] e che, in copia, si allega alla presente.

Per l'immobile per civile abitazione riportato al **punto n. 2**, facente parte del Lotto n. 19 del P.E.E.P. Villa Pizzetti, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 87 p.lla 3020 **sub. 27**, cat. A/2, cl. 4, rendita catastale Euro 1.084,56 con pertinenza del locale autorimessa identificato catastalmente allo stesso foglio e p.lla con **sub. 11**, cat. C/6, cl. 6, rendita catastale Euro 147,81, il valore complessivo della rendita è di Euro 1.232,37 a cui corrisponde un importo di Euro 21.603,26, come da prospetto riportato nella lettera prot. 29051 del 26/02/2018, che è stata inviata ai proprietari degli alloggi del Lotto n. 19 in questione compresa [redacted] e che, in copia, si allega alla presente.

Per l'immobile per civile abitazione riportato al **punto n. 3**, facente parte del Lotto n. 19 del P.E.E.P. Villa Pizzetti, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto al foglio 87 p.lla 3020 **sub. 22**, cat. A/2, cl. 4, rendita catastale Euro 1.084,56 con pertinenza del locale autorimessa identificato catastalmente allo stesso Foglio e p.lla con **sub. 4**, cat. C/6, cl. 6, rendita catastale Euro 109,49, il valore complessivo della rendita è di Euro 1.194,05 a cui corrisponde un importo di Euro 20.931,51 come da prospetto riportato nella lettera prot. 29051 del 26/02/2018, che è stata inviata ai proprietari degli alloggi del Lotto n. 19 in questione compresa Serenissima Società Cooperativa e che, in copia, si allega alla presente.

Si evidenzia, infine, che la convenzione rep.rio n. 15062 del 29/09/2008, ai rogiti Notaio Dott.ssa Costanza Sensi di Grosseto, prevede per la [redacted] alienante ed i suoi aventi causa ovvero assegnatari e/o acquirenti di alloggi, obbligati in solido, di accollarsi l'obbligo di corrispondere al soggetto espropriante i conguagli ed ogni eventuale onere che dovesse loro essere richiesto per la definizione della procedura espropriativa, che detto specifico obbligo di pagamento del conguaglio è stato anche autonomamente trascritto nei pubblici registri immobiliari e che, dunque, la [redacted] esecutrice l'intervento edificatorio, e gli assegnatari/proprietari ed i loro aventi causa, rimangono obbligati solidalmente con i futuri acquirenti, fino alla completa estinzione del debito.

Distinti saluti.

**IL DIRIGENTE**  
**ing. Luca Vecchieschi**

Documento firmato digitalmente

[www.comune.grosseto.it](http://www.comune.grosseto.it)

piazza Alfonso La Marmora 1 - 58100 Grosseto  
pec [comune.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:comune.grosseto@postacert.toscana.it)

U  
COMUNE DI GROSSETO  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N. 0028042/2024 del 22/02/2024  
Pizzetti, ing. Luca Vecchieschi

## DATI GENERALI

### Destinazione D'uso

- Residenziale  
 Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 31

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

### Dati identificativi



Comune: Grosseto  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: VIA CARLO ZECCHINI 4  
 Piano: T-2-3  
 Interno: //  
 Coordinate GIS: 42.7608333 N; 11.115 E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 2013  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 117.24  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 117.24  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 422.77  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 422.77

Comune catastale	Grosseto (E202)		Sezione	Foglio	87	Particella	3013
Subalterni	da	31	a	31	\ da	a	\ da

### Servizi energetici presenti

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

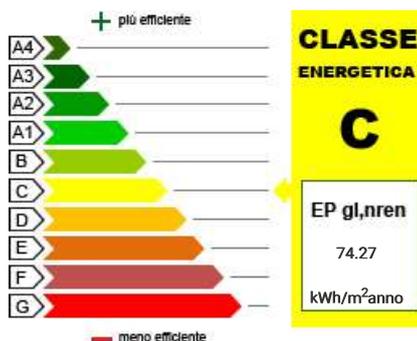
## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A3(31.32)

Se esistenti:

0

## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	441 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  74.27  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	977 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  23.95  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico	2601 kWh	Emissioni di CO <sub>2</sub>  17.13  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl, nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	...descrivere il nuovo intervento	NO	10	A1 (53.37 kWh/m <sup>2</sup> anno)	A1 53.37 kWh/m <sup>2</sup> anno

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	422.77	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	261.07	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.6175	
EP <sub>H,nd</sub>	17.59	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.028	-
Y <sub>IE</sub>	0.1571	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2013		Gas naturale	92.8	0.59 n <sub>h</sub>	0.15	29.51
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2013		Energia elettrica	52.5	3.31 n <sub>c</sub>	1.2	4.98
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2013		Gas naturale	92.8	0.23 n <sub>w</sub>	22.6	39.78
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Impianto solare termico	2013		Altro	10			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000731104

VALIDO FINO: 18/03/2034



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Fonti rinnovabili

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	FEDERICO PINZUTI	
Indirizzo	[REDAZIONE]	
E-mail	[REDAZIONE]	
Telefono	[REDAZIONE]	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Grosseto; 1122;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore FEDERICOPINZUTI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 18/03/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

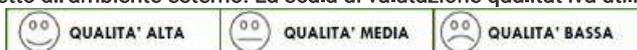
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, 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 quantita' 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.



Data Ape:18/03/2024

Con la presente si attesta che il tecnico PINZUTI FEDERICO ha trasmesso telematicamente in data 20/03/2024  
L'APE id: 0000731104 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.  
39/2005 n. 000150301  
relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:  
E202.0.87.3013.31

## DATI GENERALI

### Destinazione D'uso

- Residenziale  
 Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 28

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

### Dati identificativi



Comune: Grosseto  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: VIA GINO BARTALI 9  
 Piano: 2-3  
 Interno: //  
 Coordinate GIS: 42.7608333 N; 11.115 E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 2014  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 147.86  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 147.86  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 500.79  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 500.79

Comune catastale			Grosseto (E202)			Sezione			Foglio			87			Particella			3020		
Subalterni	da	27	a	27	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a

### Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A3(33.63)

Se esistenti:

0

## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	1128 kWh	<b>Indice della prestazione energetica non rinnovabile</b>  EP <sub>gl,nren</sub>  61.24  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	453 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		<b>Indice della prestazione energetica rinnovabile</b>  EP <sub>gl,ren</sub>  76.19  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico	6100 kWh	<b>Emissioni di CO<sub>2</sub></b>  9.01  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl, nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN6	Fotovoltaico autonomo	NO	2	A1 (58.49 kWh/m <sup>2</sup> anno)	A1 58.49 kWh/m <sup>2</sup> anno

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	500.79	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	319.3	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.6376	
EP <sub>H,nd</sub>	31.41	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.0238	-
Y <sub>IE</sub>	0.2372	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2014		Gas naturale	92.8	0.47 n <sub>h</sub>	26.96	40.56
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-acqua	2014		Energia elettrica	8.44	0.94 n <sub>c</sub>	3.15	13.09
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2014		Gas naturale	92.8	0.25 n <sub>w</sub>	46.08	7.59
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Impianto solare termico	2014		Altro	16			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000731093

VALIDO FINO: 19/03/2034



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Fonti rinnovabili

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	FEDERICO PINZUTI	
Indirizzo	[REDAZIONE]	
E-mail	[REDAZIONE]	
Telefono	[REDAZIONE]	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Grosseto; 1122;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore FEDERICOPINZUTI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 19/03/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

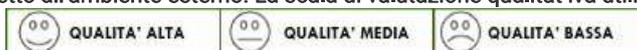
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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

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



<http://siert.regione.toscana.it>



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:19/03/2024

Con la presente si attesta che il tecnico PINZUTI FEDERICO ha trasmesso telematicamente in data 20/03/2024

L'APE id: 0000731093 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.

39/2005 n. 000150289

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E202.0.87.3020.27

## DATI GENERALI

<b>Destinazione D'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale <b>Classificazione D.P.R. 412/93:</b> E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 28	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Fallimento
--	--	--

## Dati identificativi



Comune: Grosseto  
 Regione: TOSCANA  
 Indirizzo: VIA GINO BARTALI 7  
 Piano: 2-3  
 Interno: //  
 Coordinate GIS: 42.7608333 N; 11.115 E

Zona climatica: D  
 Anno di costruzione: 2014  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 149.93  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 466.32  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0

Comune catastale			Grosseto (E202)			Sezione			Foglio			87			Particella			3020		
Subalterni	da	22	a	22	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a	\ da	a		

## Servizi energetici presenti

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

## PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

<b>Prestazione energetica del fabbricato</b>  <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>   <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; background-color: yellow;"> <b>CLASSE ENERGETICA</b>   <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">C</span>                   EP<sub>gl,nren</sub>                  56.38                  kWh/m<sup>2</sup>anno             </div>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi: <span style="background-color: green; color: white; padding: 2px 10px; border-radius: 10px;">A4(14.89)</span>  Se esistenti: <span style="background-color: orange; color: white; padding: 2px 10px; border-radius: 10px;">0</span>
INVERNO	ESTATE							

## PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	138 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile  EP <sub>gl,nren</sub>  56.39  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	614 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile  EP <sub>gl,ren</sub>  52.85  kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input checked="" type="checkbox"/> Solare termico	2792 kWh	Emissioni di CO <sub>2</sub>  8.02  kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

## RACCOMANDAZIONI

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

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl, nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Nuovo generatore autonomo	SI	10	B (45.11 kWh/m <sup>2</sup> anno)	B 45.11 kWh/m <sup>2</sup> anno



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 0000731065

VALIDO FINO: 18/03/2034

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	466.32	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	287.11	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0.6157	
EP <sub>H,nd</sub>	21.61	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol</sub> /A <sub>sup,utile</sub>	0.0234	-
Y <sub>IE</sub>	0.1536	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EP <sub>ren</sub>	EP <sub>nren</sub>
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	2014		Gas naturale	92.8	0.39 n <sub>h</sub>	0.21	55.45
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	2014		Gas naturale	92.8	0.25 n <sub>w</sub>	52.64	0.93
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Impianto solare termico	2014		Altro	16			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000731065

VALIDO FINO: 18/03/2034



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Impianto climatizzazione - inverno

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	FEDERICO PINZUTI	
Indirizzo	[REDAZIONE]	
E-mail	[REDAZIONE]	
Telefono	[REDAZIONE]	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Grosseto; 1122;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore FEDERICOPINZUTI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 18/03/2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

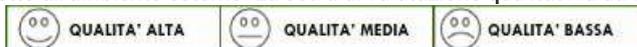
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

### PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

### SECONDA PAGINA

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

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

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

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

### TERZA PAGINA

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

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



Data Ape:18/03/2024

Con la presente si attesta che il tecnico PINZUTI FEDERICO ha trasmesso telematicamente in data 20/03/2024  
L'APE id: 0000731065 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.  
39/2005 n. 000150273

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

E202.0.87.3020.22