

- TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO -

- PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 67/2018 R.G.E.I. -

PROMOSSA DA:

CF n°:

CONTRO



GIUDICE DELEGATO: Ill.ma Claudia Dr.ssa FROSINI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Maria MACCIONI, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Marche 75, iscritto all'albo degli ingegneri di Grosseto al n° 924, veniva indicato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

Il sottoscritto nominato dall'ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Claudia FROSINI, in seguito a convocazione, e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 02/09/2018 veniva a conoscenza del seguente quesito:

* Esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo effettui il consulente d'ufficio ogni necessario accertamento, anche presso pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e quello previsto dal D. L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal D.P.R. 59/2009 nonché da D.M. del 26 Giugno 2009 (in G.U. n. 158 del 10/07/2009)*.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 10/09/2018 e in data 28/09/2018 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Dr. Giuseppe CICCONE concluso con esito negativo. Un secondo sopralluogo è stato effettuato in data 06/11/2019 coadiuvato dai Carabinieri, concluso con esito. In data 11/03/2019 lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare un terzo sopralluogo, in data 08/04/2019 è stato fatto un quarto sopralluogo. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

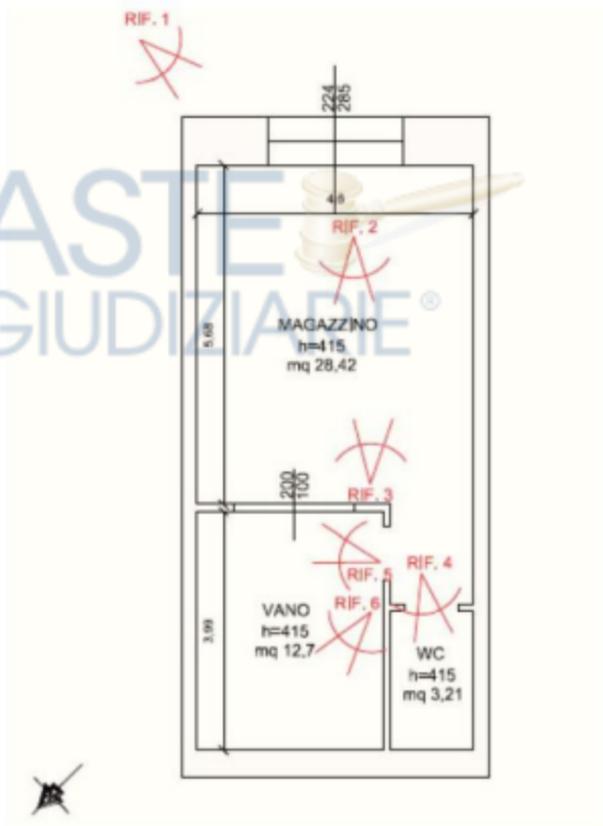
Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima degli immobili oggetto di analisi.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ing. Lorenzo Maria MACCIONI Via Marche, 75 58100 Grosseto (GR) Tel. 0564/277551 - 0564/277552 - 0564/277553 - 0564/277554 - 0564/277555 - 0564/277556 - 0564/277557 - 0564/277558 - 0564/277559 - 0564/277560 - 0564/277561 - 0564/277562 - 0564/277563 - 0564/277564 - 0564/277565 - 0564/277566 - 0564/277567 - 0564/277568 - 0564/277569 - 0564/277570

MAGAZZINO SITO NEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO IN LOC PORTO SANTO STEFANO NEL LUNGOMARE DEI NAVIGATORI, 19 CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO FOGLIO 7 PARTICELLA 18 SUB 2 C/2

Il magazzino, identificato al Foglio 7, Particella 18, Subalterno 2 (C/2) al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR), considerato nella presente relazione è indicato nella planimetria descrittiva seguente.

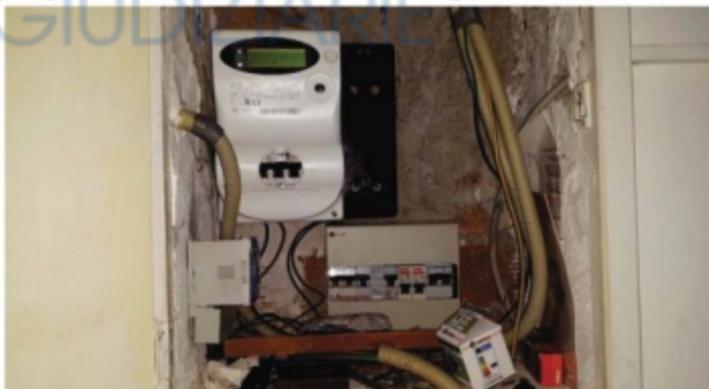


Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

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

Degli impianti elettrici installati non è stata acquisita, perché non presente in Atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario (GR), la "Dichiarazione di Conformità" rilasciata dalla ditta installatrice. Da quanto è stato possibile verificare visivamente in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico dell'intero magazzino (attualmente adibito ad attività commerciale quale agenzia immobiliare) viene alimentato da un unico punto di fornitura ENEL. La fornitura è da 3 kWp con potenza massima ammissibile in prelievo a 3,3 kWp e alimenta solo ed esclusivamente il magazzino della Sig.ra (proprietà di 1/3); la fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 220 V – 50Hz. Dalla fornitura si arriva a un quadro generale, posizionato nella medesima nicchia ove è alloggiato il contatore, all'interno del magazzino, dotata di sportello per la protezione degli interruttori dai contatti accidentali ove è presente un interruttore generale magnetotermico e differenziale da 20 A e interruttori a servizio delle varie linee compresa la linea clima oltre a timer meccanico a servizio della linea luci.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Nel magazzino la distribuzione dell'impianto elettrico è stata eseguita prevalentemente con posa delle linee sottotraccia; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori, ecc...) e le prese sono realizzati con posa ad incasso nella parete; i dispositivi risultano essere di recente installazione, i frutti ove sono alloggiati le prese, gli interruttori e i deviatori risultano essere dotati di mascherine.

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

L'immobile è dotato di lampade autonome per l'illuminazione nei vari vani; è coperto dalla predisposizione della linea telefonica. Per quanto sopra descritto, si può concludere che l'impianto elettrico a servizio del magazzino risulta di recente installazione e in buono stato di conservazione. All'intero del magazzino in prossimità della porta di uscita è installata una luce di emergenza, di detta lampada non è possibile stimare lo stato di manutenzione e conservazione delle batterie, che dovranno essere revisionate dal futuro acquirente.

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

L'immobile non è dotato di impianti radiotelevisivi

2.3 Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e areazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera c)

L'impianto di climatizzazione estiva e invernale del magazzino avviene mediante sistema a pompa di calore di tipo aria – aria con moto condensante esterna (installata in facciata su prospetto principale, scarico della condensa su suolo pubblico e aggetto sul marciapiede pubblico per la cui installazione presso il Comune di Monte Argentario non risultano titoli edilizi e deposito verifiche termiche ex Legge 10/91) e unità interna composta da uno split a servizio di un vano di deposito. L'immobile è privo di impianti per la produzione di ACS.

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

Si allega, per il fabbricato oggetto di analisi, il fascicolo relativo alla Certificazione Energetica (si veda allegato 2) redatta con il software Termus certificato dal CTI alla norma UNITS 11300:2014 parte 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Si precisa che il mancato aggiornamento del libretto d'impianto comporta la non validità dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) a partire dal 31/12 dell'anno successivo alla data di emissione del certificato).

Grosseto, 10/04/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. Lorenzo Maria MACCONI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE GIUDIZIARIE®
Dott. Ing. Lorenzo Maria MACCONI
ARUBA/C S.P.A. - NO. CA. 3 SISTEMI - 495500790076260605020706398720

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

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

Degli impianti elettrici installati non è stata acquisita, perché non presente in Atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario (GR), la "Dichiarazione di Conformità" rilasciata dalla ditta installatrice. Da quanto è stato possibile verificare visivamente in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico dell'intero appartamento viene alimentato da un unico punto di fornitura ENEL. La fornitura è da 3 kWp con potenza massima ammissibile in prelievo a 3,3 kWp e alimenta solo ed esclusivamente l'appartamento della Sig.ra (proprietà di 1/6); la fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 220 V – 50Hz.



Nell'appartamento la distribuzione dell'impianto elettrico è stata eseguita con posa delle linee sottotraccia e in parte in esterna; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori, ecc...) e le prese sono realizzati prevalentemente con posa ad incasso nella parete; i dispositivi risultano essere di remota installazione, i frutti ove sono alloggiate le prese, gli interruttori e i deviatori risultano essere dotati di mascherine.

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

che l'impianto debba essere oggetto di interventi di verifica, anche strumentale, per determinare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

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

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

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

1.3 Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e areazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera c)

L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è caratterizzato da una caldaia a gasolio installata nel ripostiglio con accesso diretto dal vano scale e collegata con un serbatoio di gasolio messo in opera nel balcone con accesso dallo studio. La climatizzazione invernale dell'appartamento è realizzata mediante radiatori tradizionali in ghisa a parete (risulta installato un termo arredo in alluminio a servizio del bagno); l'impianto di riscaldamento è realizzato con distribuzione sotto traccia e perciò non si può stabilire il tipo di coibentazione utilizzata per le tubazioni. La produzione di acqua calda sanitaria è realizzata tramite la medesima caldaia a gasolio.

La produzione di ACS è garantita dalla caldaia a basamento a gasolio. Nel locale risultano installati sistemi per la climatizzazione dei locali mediante sistema a pompa di calore di tipo ARIA – ARIA con moto condensante esterna e split interno. Risultano installati a servizio dei vari locali n. 3 split. Il sistema di evacuazione dei fumi della caldaia è collegato in modo non adeguato, non

Publicazione
ripubblicazione o ripro

rispondente ai requisiti minimi di sicurezza, per il quale si ritiene di dover provvedere a un tempestivo ripristino e messa a norma.

Il futuro acquirente, prima di un'accensione, dovrà provvedere ad effettuare una revisione completa dell'impianto e provvedere all'aggiornamento del relativo libretto. Il mancato

aggiornamento del libretto d'impianto comporta la non validità dell'APE- Attestato di Prestazione Energetica - depositata agli atti presso il portale telematico SIERT, a partire dal 31/12 dell'anno successivo alla data di emissione dell'APE (certificato emesso in data 10/04/2019).

Della realizzazione dell'impianto di riscaldamento, dell'installazione della caldaia murale non sono state acquisite, perchè non presenti in Atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario (GR), le "Dichiarazioni di Conformità" rilasciate dalla ditta installatrice

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

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

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

Non sono presenti impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo. I fuochi della cucina sono alimentati da bombola a gpl, il locale risulta privo di regolari aperture di areazione e ventilazione dei locali.

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

Non risultano installati impianti per il sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili o simili

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

Non sono presenti impianti di protezione antincendio

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

Si allega, per il fabbricato oggetto di analisi, il fascicolo relativo alla Certificazione Energetica (si veda allegato 2) redatta con il software Termus certificato dal CTI alla norma UNITS 11300:2014 parte 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Si precisa che il mancato aggiornamento del libretto d'impianto comporta la non validità dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) a partire dal 31/12 dell'anno successivo alla data di emissione del certificato).

Grosseto, 10/04/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®



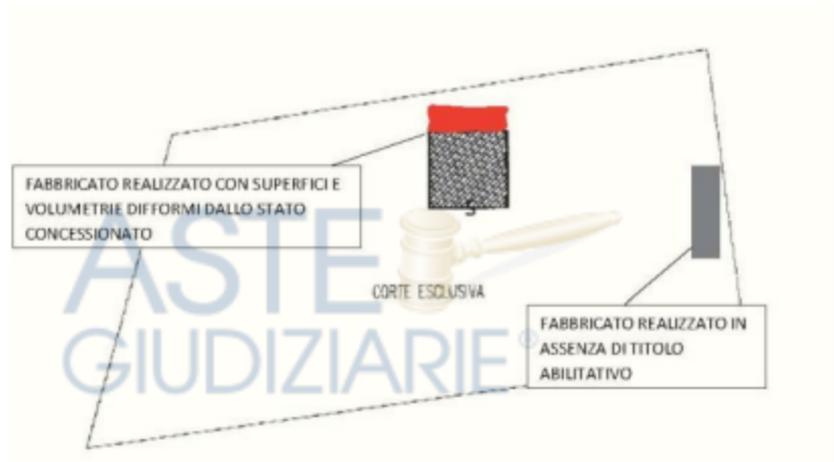
Dott. Ing. Lorenzo Maria MACCONI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE GIUDIZIARIE®
Dott. Ing. LORENZO MARIA MACCONI Via ARUBA/C S.P.A. NO. CA. 3 SienNA - 49150/700762606052070639720

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO IN LOC LA SODA, SNC CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE
DI MONTE ARGENTARIO FOLGIO 19 PARTICELLA 660 SUB -- A/4

L'appartamento, identificato al Foglio 19, Particella 600, Subalterno -- (A/4) al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Argentario (GR), considerato nella presente relazione è indicato nella planimetria descrittiva seguente.



1. D.M. 22 Gennaio 2008 N. 37**1.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art. 1, comma 2, lettera a)**

Degli impianti elettrici installati non è stata acquisita, perché non presente in Atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario (GR), la "Dichiarazione di Conformità" rilasciata dalla ditta installatrice. Da quanto è stato possibile verificare visivamente in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico a servizio del fabbricato e della particella di terreno (il cui stato rilevato risulta difforme dallo stato concessionario si veda nota non conformità in perizia di stima) viene alimentato da un unico punto di fornitura ENEL. La fornitura è da 3 kWp con potenza massima ammissibile in prelievo a 3,3 kWp e alimenta solo ed esclusivamente l'appartamento e il terreno della Sig.ra [redacted], proprietà di 1/6 del fabbricato); la fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 220 V – 50Hz. Dalla fornitura si arriva a un quadro generale, posizionato nella medesima nicchia ove è alloggiato il contatore, in prossimità del confine di proprietà, dotata di sportello per la protezione degli interruttori dai contatti accidentali. Dalla fornitura si arriva al quadro generale, installato nell'appartamento, ove è presente un interruttore generale da 63 A e interruttori a servizio delle varie linee compresa la linea clima.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Nel fabbricato legittimato (ove sono presenti aumenti di volume realizzati in assenza di titolo abilitativo si veda nota non conformità in perizia di stima) la distribuzione dell'impianto elettrico è stata eseguita con posa delle linee sottotraccia; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori, ecc...) e le prese sono realizzati con posa ad incasso nella parete; i dispositivi risultano essere di recente installazione, i frutti ove sono alloggiati le prese, gli interruttori e i deviatori risultano essere dotati di mascherine.

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

L'immobile è dotato di lampade autonome per l'illuminazione nei vari vani. Per quanto sopra descritto, si può concludere che l'impianto elettrico a servizio del magazzino risulta di recente installazione e in buono stato di conservazione.

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

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

1.3 Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e areazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera d)

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'impianto di riscaldamento a servizio del fabbricato principale è realizzato mediante caldaia a basamento a gpl (il deposito del gpl è interrato nella particella di terreno), installata nel secondo manufatto che insiste sulla particella di terreno realizzato in assenza di titolo abilitativo. La climatizzazione invernale dell'appartamento è predisposta mediante radiatori tradizionali in alluminio verniciato a parete; l'impianto di riscaldamento è realizzato con distribuzione sotto traccia e perciò non si può stabilire il tipo di colibentazione utilizzata per le tubazioni. La produzione di acqua calda sanitaria è realizzata tramite la medesima caldaia a gas metano. La climatizzazione estiva avviene mediante sistema a pompa di calore di tipo aria – aria con moto condensante esterna e unità interna composta da due split a servizio del vano principale e di altro vano.



La produzione di ACS avviene inoltre tramite un boiler elettrico installato in prossimità della caldaia.



Della realizzazione dell'impianto termico e di climatizzazione non sono state acquisite, perché non presenti in Atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Monte Argentario (GR), le "Dichiarazioni di Conformità" rilasciate dalla ditta installatrice.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

L'impianto di adduzione dell'acqua calda e fredda a servizio del WC appare realizzato secondo i normali standard. La produzione di ACS avviene mediante la caldaia a basamento a gas gpl e mediante il boiler elettrico.

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

L'impianto del gas gpl è realizzato secondo i normali standard ed è costituito da tubazioni posate per l'alimentazione del generatore di calore e per l'alimentazione del piano di cottura posizionato all'interno dell'appartamento. Il punto cottura non è dotato di idonea cappa per l'evacuazione dei fumi correttamente collegata e fori di ventilazione e areazione.

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

Non risultano installati impianti per il sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili o simili.

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

Non sono presenti impianti di protezione antincendio

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

Il fabbricato, pur consistendo in un bene a destinazione residenziale, presenta consistenti difformità di geometria e volume che ne comporta la necessità di demolizioni parziali dell'involucro edilizio; ne segue che per il bene in oggetto non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica che sarebbe redigibile solo per la porzione concessionata che allo stato rilevato risulta priva di proprio involucro edilizio sui quattro lati.

Grosseto, 10/04/2019

Dott. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

**PARTICELLA TERRENO ADIBITA A POSTO AUTO SITA NEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO IN LOC LA SODA, SNC
CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO FOGLIO 4 PARTICELLA 658 SUB --**

La particella di terreno adibita a posto auto, identificata al Foglio 4, Particella 658, Subalterno – (destinazione catastale Orto) al Catasto Terreni del Comune di Monte Argentario (GR), considerata nella presente relazione è indicata nella planimetria descrittiva seguente.



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

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

La particella di terreno adibita a posto auto non è dotata di fornitura elettrica, si precisa che è priva di fornitura elettrica e di illuminazione notturna anche la corsia di manovra a comune con altre proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE®



ALLEGATO A.01

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Non sono presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Argentario le dichiarazioni di conformità degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ASTE GIUDIZIARIE®



ALLEGATO A.02

VALUTAZIONI ENERGETICHE

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Eraser F

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 000026407

VALIDO FINO AL: 10/04/2029



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 siti immobiliari
di cui è composto l'edificio: 11

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

Dati identificativi



Regione: TOSCANA

Comune: MONTE ARGENTARIO

Indirizzo: VIA AIA DEL DOTTORE, 30

Piano: 4

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 42°26'29" Long: 11°6'53"

Zona climatica: C

Anno di costruzione: 1961

Superficie utile riscaldata (m²): 128,79

Superficie utile raffrescata (m²): 128,79

Volume lordo riscaldato (m³): 472,72

Volume lordo raffrescato (m³): 472,72

Comune catastale	MONTE ARGENTARIO (GR) - F437		Sezione		Foglio	4	Particella	138
Subalterni	da	13	a	13	da	a	da	a
Altri subalterni								

Servizi energetici presenti

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

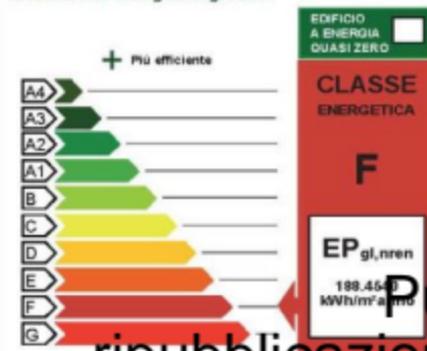
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (76,29)

Se esistenti:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	4370.87 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,ren} 188.45 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input checked="" type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile	1240.96 kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 53.03 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 44.89 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RISQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	colombazione della copertura	No	9.0	F (206.77)	F 206.77 kWh/m ² anno

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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.

L'impianto è privo di libretto e relativo RCEE, il codice catasto non è riportato in quanto non reperibile per problematiche relative alla procedura giudiziaria in corso

SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico

 Tecnico abilitato

 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	LORENZO MARIA MACCIONI
Indirizzo	VIA MARCHE, 75 GROSSETO GR
E-mail	lorenzomaria.maccioni@erdiag.gr.it
Telefono	320 1787990
Titolo	INGEGNERE
Ordine/iscrizione	GR 924
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore LORENZO MARIA MACCIONI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt 359 e 461 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 10 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DCHIMARA, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possono derivare al richiedente, e di non essere né consulente, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma 1), art. 3 del DPR 10 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.Lgs 60/2010.

Data di emissione 10/04/2019

Firma e timbro del professionista

Publicazione o riproduzione

REGIONE
TOSCANA



SIERTee
Sistema Informativo efficienza
Energica Regione Toscana

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

AR
AGENZIA REGIONALE
RECUPERO RISORSE

SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape: 10/04/2019

Con la presente si attesta che il tecnico MACCIONI LORENZO MARIA ha trasmesso telematicamente in data 10/04/2019 L'APE id: 0000026457 corredato dall'onere di deposito n. .

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione





Eraser F

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 000026903

VALIDO FINO AL: 10/04/2025



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 siti immobiliari
di cui è composto l'edificio: 14

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

Dati identificativi



Regione: TOSCANA
Comune: MONTE ARGENTARIO
Indirizzo: LUNGOMARE DEI NAVIGATORI, 19
Piano: T
Interno:
Coordinate GIS: Lat: 42°26'21" Long: 11°7'8"

Zona climatica: C
Anno di costruzione: ante 1950
Superficie utile riscaldata (m²): 44.00
Superficie utile raffrescata (m²): 44.00
Volume lordo riscaldato (m³): 241.08
Volume lordo raffrescato (m³): 241.08

Comune catastale	MONTE ARGENTARIO (GR) - F437		Sezione	Foglio	7	Particella	18
Subalterni	da	2	a	2	\ da	a	\
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

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

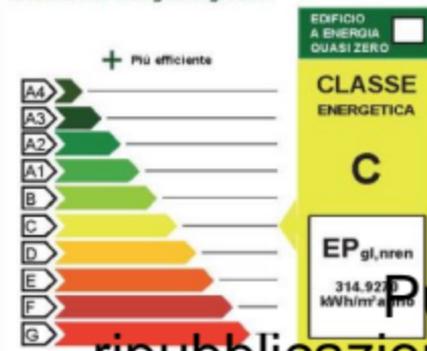
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (211.34)

Se esistenti:

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Eraser F

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 03102005

VALIDO FINO AL: 10/04/2020



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rimovibile e non rimovibile, 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	7106.56 kWh	Indice della prestazione energetica non rimovibile EP _{gl,ren} 314.93 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rimovibile EP _{gl,ren} 126.71 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ 69.96 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RISQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,ren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	COIBITAZIONE PAVIMENTO	No	14.0	C (319.4)	C 319.40 kWh/m ² anno

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Eraser FATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 000026903

VALIDO FINO AL: 10/04/2021



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	241.08	m ³
S - Superficie disperdente	97.22	m ²
Rapporto S/V	0.40	
EP _{it,ed}	59.079	kWh/m ² anno
A _{ed} /A _{esp,ed}	0.06	-
Y _{te}	0.3501	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catastale regionale impianti tecnici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ven}	EP _{nren}
						η_{H}	η_{C}		
Climatizzazione invernale	1 - HP elettrica aria-aria	Anno 2010	///	Elettricità	3.50	0.66	η_{H}	58.26	30.94
Climatizzazione estiva	1 - HP elettrica aria-aria	Anno 2010	///	Elettricità	3.50	0.25	η_{C}	30.84	127.95
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	η_{W}	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produzione da fonti rinnovabili	Pompa di calore	-	-	-	3.50	-	-	-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	Incandescente - alogena	-	-	-	0.65	-	-	37.61	156.03
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



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.

Immobile privo di impianto termico ai sensi del D.Lgs. 192/2005 (art. 2, comma 1, l-tercies) e L. 90/2013 in quanto presente pompa di calore aria-aria di potenza inferiore ai 5 kW.

SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico

 Tecnico abilitato

 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	LORENZO MARIA MACCIONI
Indirizzo	VIA MARCHE, 75 GROSSETO
E-mail	lorenzomaria.maccioni@ording.gr.it
Telefono	320 1787990
Titolo	INGEGNERE
Ordine/iscrizione	GR 924
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore LORENZO MARIA MACCIONI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli art.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.2 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, ma l'oltre appreso attraverso il suo coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esse incorporati, nonché rispetto ai viaggi che possono derivare al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b) art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Data di emissione 10/04/2019

Firma e timbro del professionista

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 000000000

VALIDO FINO AL: 10/04/2020



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

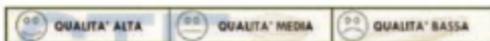
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stes sa 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	SISTEMI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di dettaglio della ripubblicazione o riproduzione.

ripubblicazione o riproduzione



Data Ape: 10/04/2019

Con la presente si attesta che il tecnico MACCIONI LORENZO MARIA ha trasmesso telematicamente in data 10/04/2019 L'APE id: 0000026505 corredato dall'onere di deposito n. .

ASTE
GIUDIZIARIE®



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

