



**CATERINA AGRESTI ARCHITETTO**



**TRIBUNALE DI GROSSETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Cristina NICOLÒ**



---

**PROCEDIMENTO GIUDIZIARIO**

**ASTE GIUDIZIARIE n. 69 / 2023**



**CONSULENZA TECNICA**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**IMMOBILE**



**C.T.U.: Arch. Caterina Agresti**



PREMESSA .....	2
QUESITI .....	2
1. PRIMO QUESITO.....	4
Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c .....	4
2. SECONDO QUESITO.....	4
Acquisizione del bene .....	4
3. TERZO QUESITO .....	6
Verifica catastale e confini .....	7
4. QUARTO QUESITO .....	7
Iscrizioni e Trascrizioni .....	8
5. QUINTO QUESITO.....	9
6. SESTO QUESITO .....	11
7. SETTIMO QUESITO.....	11
Descrizione .....	11
8. OTTAVO QUESITO.....	13
9. NONO QUESITO.....	13
10. DECIMO QUESITO.....	14
11. UNDICESIMO QUESITO.....	14
STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	15
FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA .....	15

**Allegati:**

**Documentazione catastale**

**titolo di provenienza**

**titoli edilizi**

**documentazione fotografica**



## PREMESSA

Con provvedimento del 6.2.2024 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa C. NICOLÒ, conferiva la nomina di CTU alla sottoscritta Arch. Agresti Caterina con studio professionale in Grosseto via Amendola,5 iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. del Comune di Grosseto con n° 592, per rispondere ai seguenti quesiti:

## QUESITI

**1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

**2. segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);**

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

**5. acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;**

**6. predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;**

**7. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e**

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

*8. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

*9. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

*10. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

*11. determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

## 1. PRIMO QUESITO

**1. Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); fornire al custode la planimetria catastale dell'immobile pignorato; accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;**

### Documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c

In riferimento alla documentazione prevista dall' ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il creditore procedente nella procedura esecutiva 69/2023, in data 07/12/2021 ha presentato la "CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco , Notaio in Perugia del 05/06/2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi all'immobile oggetto di causa.

La documentazione risulta completa, ad eccezione del titolo di provenienza reperito successivamente ed allegato alla presente.

I dati trascritti all'interno dei pignoramenti identificano in maniera corretta l'immobile.

## 2. SECONDO QUESITO

**2. segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);**

### Acquisizione del bene

Al Sig. . i diritti di piena proprietà 1/1 sono pervenuti in virtù di Atto di Assegnazione alloggio a socio della Cooperativa Edilizia con Scrittura Privata del 11.05.1982 ai rogiti del Dott. Giorgio Ciampolini, Notaio in Grosseto, Rep.34483/9761, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 09/06/1982 al numero 5067 del Registro Particolare e al numero 6731 del Registro Generale da potere di: Società il Giglio – Società Cooperativa a responsabilità limitata con sede in Grosseto via Manetti 11.

**Si allega alla presente l'atto di provenienza acquisito presso l'Archivio Notarile di Grosseto.**



**UBICAZIONE:** Latitudine 42°76'26"N - Longitudine 11°12'30"E

**Foglio 73 Part.IIa 896 Sub. 1 e 17 Categoria A/2 e C/6**

Allo stato dei luoghi l'immobile è stato rilevato nelle seguenti condizioni:

Esternamente il fabbricato, di quattro piani fuori terra, presenta le caratteristiche architettoniche tipiche di una civile abitazione.

La facciata esterna dell'intero corpo di fabbrica risulta in condizioni normali.

Al piano primo troviamo un appartamento di quattro vani, oltre servizi, circondato da tre terrazze, due di loro comunicanti.

Tramite scala interna si accede a un locale al piano terra con altezza utile di circa 2,45 m.

L'immobile, oltre agli spazi comuni, presenta un piccolo ripostiglio al piano quarto e un garage con altezza utile pari a 2,45 m.

Dal sopralluogo effettuato la superficie netta dell'appartamento risulta di ca 150 mq, la superficie dell'autorimessa è ca 25 mq

L'altezza media dell'immobile è ca 2,75 m.

### 3. TERZO QUESITO

*3. effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

**Immobili intestati a:**

**Proprietà 1/1**

Accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto

**Foglio 73 Part.IIa 896 Sub. 1 e17**

**Indirizzo:** VIA LIRI n. 77 Scala A Interno 1 Piano T-1 - 4

#### Appartamento

**Foglio 73 Part.IIa 896 Sub. 1**

**Classamento:**

Rendita: **euro 921,88**

Zona censuaria **1,**

Categoria **A/2a), Classe 3, Consistenza 7 vani**

**Dati di superficie:** Totale: **150 m2** Totale escluse aree scoperte b): **142 m2**

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili:**

- Foglio **73** Particella **43** (BCNC)

**Indirizzo:** VIA LIRI n. 77 Piano 1S

**Autorimessa**

**Foglio 73 Part.lla 896 Sub. 17** Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 25 mq Dati di Superficie 27 mq

Rendita € 117,49 Zona censuaria 1

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili:**

- Foglio **73** Particella **43** (BCNC)

Durante il sopralluogo è stato rilevato che:

non sono presenti differenze tra lo stato attuale e la planimetria catastale, a eccezione del bagno adiacente alla zona giorno, che non presenta sanitari e/o impianti esistenti.

La rappresentazione catastale risulta conforme allo stato concessionato.

**Verifica catastale e confini**

- a. Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e al piano primo del fabbricato sito in Grosseto, via Liri 77, confina con vano scale, corte comune su tre lati e interno 2/B, salvo se altri;
- b. L'autorimessa di pertinenza dell'appartamento (alla lettera a) posto al piano seminterrato del corpo di fabbrica confina con interrato comune terrapieno e autorimesse interno 3° e "A e interno 2/B, salvo se altri;
- c. Il ripostiglio di pertinenza dell'appartamento (alla lettera a) confina con parti condominiali, tetto, salvo se altri.

Agli immobili sopra descritti sono annessi e pertengono i diritti di comproprietà che per leggi, dislocazione o uso sono condominiali, con particolare riferimento a tutto quanto richiamato e menzionato nell'Atto di Assegnazione del 11.05.1982 1982 ai rogiti del Dott. Giorgio Ciampolini, Notaio in Grosseto, Rep.34483/9761, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 09/06/1982 al numero 5067 del Registro Particolare e al numero 6731 del Registro Generale. (allegato alla presente)

**4.QUARTO QUESITO**

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

## Iscrizioni e Trascrizioni

**Come da certificazione notarile del 5.06.2023 nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento sono presenti le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni per tutti gli immobili in oggetto o non rinnovate nei termini di legge:**

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/11/2006 - Registro Particolare 11915 Registro Generale 18614

Pubblico ufficiale PREFETTURA DI GROSSETO Repertorio 991/2005 del 03/06/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

**ISCRIZIONE CONTRO** del 21/09/2007 - Registro Particolare 4584 Registro Generale 16131

Pubblico ufficiale CIAMPOLINI GIORGIO Repertorio 173975/52352 del 20/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/10/2008 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 16950

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2251 del 23/10/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 505 del 20/05/2015 (CANCELLAZIONE)

**ISCRIZIONE CONTRO** del 27/06/2012 - Registro Particolare 807 Registro Generale 7110

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 3/5112 del 22/06/2012

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

---

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/07/2015 - Registro Particolare 5870 Registro Generale 7678

Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 46314/29664 del 01/07/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1838 del 19/10/2020 (RISOLUZIONE)

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/05/2023 - Registro Particolare 6285 Registro Generale 8247

Pubblico ufficiale UNEP DI GROSSETO Repertorio 904 del 16/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GROSSETO (GR)

Nota disponibile in formato elettronico

**Dalla data del 5.06.2023 a oggi**

Nulla da rilevare

## **5. QUINTO QUESITO**

*5. acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

---

Presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Grosseto sono emersi i seguenti elaborati:

PRATICA 1129/2014 del 28/08/2014 prot. 93529 Art. 136 – Manutenzione Straordinaria

PRATICA 402/2015 Certificazione energetica Prot. 18284 del 17 /02/2015

Durante l'accesso agli atti non è stata reperita ulteriore documentazione relativa al fabbricato in oggetto.

Dalla visione dei vari estratti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, per gli immobili in esame, appartenenti allo stesso foglio mappale ed alla medesima particella, riportiamo quanto segue:

**Tavola del R.U.**

**PR-02-03 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO, DEGLI INSEDIAMENTI E CLASSIFICAZIONE DEL RELATIVO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**



**Tessuto consolidato**

**QC-04 - VINCOLI AMBIENTALI**



**L'area non è soggetta a vincolo idrogeologico**



Regione Toscana



**Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico 1:1000****Aree tutelate per legge****(D.Lgs. 42/2004, art. 142) Lettera h.**

Per quanto concerne le zone gravate da usi civici, di cui D.Lgs. 42/2004, art. 142 c. 1 lettera h), il PIT evidenzia come l'area risulti: "Comuni con presenza accertata di usi civici".  
Dai dati presenti nel R.U., emerge che l'immobile non è soggetto ad usi civici.

**6. SESTO QUESITO**

***6. predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;***

L'immobile risulta dotato della Certificazione Energetica.

Si riporta in allegato il documento il cui originale è agli atti presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Grosseto.

**7. SETTIMO QUESITO**

***7. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico;***

**Descrizione**

Il giorno 18 aprile 2024 il Ctu effettuava l'accesso agli immobili nel Comune di Grosseto al civico 77, alla presenza dell'esecutato, il sig. \_\_\_\_\_, al Custode Giudiziario di Grosseto avv. Marco Notari e al suo collaboratore.

L'immobile è risultato accessibile.

Davanti ai presenti sono state espletate le operazioni di rilievo metrico e fotografico utili a definire lo stato di consistenza attuale del bene.

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano terra e primo di un fabbricato in Grosseto, via Liri, 77.

Attualmente l'immobile risulta disabitato e privo di arredi.

Internamente:

il pavimento è in parquet, gli infissi, doppi, sono in legno marrone e esternamente in alluminio color bronzo. Le avvolgibili sono in PVC bianco. I sanitari sono di tipo standard, i rivestimenti in gres.

Sono presenti termosifoni e impianto di condizionamento nel locale soggiorno, per i quali non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Tramite scala interna, rivestita in legno, si accede al locale a uso cantina al piano terra dove è presente una cucina che dovrà essere ricollocata al piano superiore.

La pavimentazione al piano terra è in gres porcellanato.

Esternamente l'immobile presenta le seguenti caratteristiche architettoniche e strutturali:

facciata in cemento armato con finitura a intonaco graffiato marrone.

Le terrazze in aggetto presentano parapetti in cemento armato.

Gli infissi sono in alluminio bronzo e legno marrone.

Sono presenti tende da sole a discesa a strisce marrone e bianco

L'autorimessa presenta segni di infiltrazione nel soffitto con esfoliazione dell'intonaco.

Il condominio è amministrato dallo Studio Chielli con sede in Grosseto, via Adda 4/a.

**Immobili intestati a:**

---, **Proprietà 1/1**

Accatastato al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto

**Foglio 73 Part.IIa 896 Sub. 1 e17**

**Indirizzo:** VIA LIRI n. 77 Scala A Interno 1 Piano T-1 - 4

**Appartamento**

**Foglio 73 Part.IIa 896 Sub. 1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 921,88**

---

Zona censuaria 1,

Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 7 vani

**Dati di superficie:** Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte b): 142 m2

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili:**

- Foglio 73 Particella 43 (BCNC)

**Indirizzo:** VIA LIRI n. 77 Piano 1S

**Autorimessa**

**Foglio 73 Part.lla 896 Sub. 17** Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 25 mq Dati di Superficie 27 mq

Rendita € 117,49 Zona censuaria 1

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili:**

- Foglio 73 Particella 43 (BCNC)

## 8. OTTAVO QUESITO

*8. dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

---

L'immobile risulta pignorato per la quota di proprietà pari a 1/1. Date le caratteristiche architettoniche degli immobili e la loro ubicazione, si ritiene opportuno effettuare un UNICO lotto di vendita.

## 9. NONO QUESITO

*9. accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire presso l'Agenzia dell'Entrate nonché dal proprietario e/o dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;*

---

Gli immobili risultano liberi da persone e arredi;

Gli immobili risultano nelle disponibilità dell'esecutato.

---

## 10. DECIMO QUESITO

*10. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9, delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;*

Dai dati presenti nel R.U., emerge che l'immobile non è soggetto ad usi civici.

## 11. UNDICESIMO QUESITO

*11. determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c., inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).*

### Premessa per il calcolo della stima

Il calcolo delle superfici è stato eseguito tenendo conto della superficie commerciale, misurata vuoto per pieno al lordo delle murature perimetrali e delle tramezzature interne secondo i criteri del Borsino immobiliare.

Dopo aver effettuato una ricerca di mercato presso le agenzie locali, per la tipologia residenziale, con caratteristiche simili all'immobile in oggetto, il risultato riscontrato oscilla **tra 1200 e 1700 €/mq.**

Inoltre, per la valutazione delle unità immobiliari si è tenuto conto dei valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2024) che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che sintetizzi correttamente i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

Da queste tabelle, per la zona urbana in questione (Semicentrale/Abitato circostante le mura medicee)), considerate le attuali destinazioni, per unità immobiliari esistenti e funzionanti in buone condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti **tra 1550 e 1750 €/mq.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, si considerano tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente e i relativi vincoli a cui è soggetto.

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture e degli impianti, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza o meno di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio decurtato dei lavori.

Per la valutazione del bene immobile edificato, si ipotizza che l'immobile possa avere un valore finale al mq. di circa € 1.300,00 pari a complessivi:  $140,00 \text{ mq} \times € 1.300,00 = € 182.000,00$ .

Per la valutazione dell'autorimessa dalle ricerche di mercato effettuate, considerate le lavorazioni per ripristinare una condizione di salubrità del locale, si stima un importo di circa € 600,00 al mq.  $25,00 \text{ mq} \times € 600,00 = € 15.000,00$ .

### STIMA DEL COMPEDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Prima di procedere al calcolo si ritiene opportuno sintetizzare le seguenti valutazioni:

- gli immobili sono ubicati nel Comune di Grosseto;
- considerando che l'immobile risulta uno stato conservativo normale;
- considerati i dati O.M.I., per immobili in stato conservativo normale e considerate le indagini presso le agenzie immobiliari, le quali hanno evidenziato lo stato di crisi delle compravendite immobiliari;
- al fine di ripristinare lo stato definitivo dell'immobile, compreso l'intervento per adeguare l'autorimessa, si stima un importo pari a € 5.000,00
- che rispetto ai prezzi di vendita le trattative si concretizzano realmente con una differenza del 10-15 %

Si effettua la preparazione del lotto e della stima degli immobili sulla base di quanto acquisito e presente presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Grosseto e presso il N.C.E.U. di Grosseto.

**€ 197.000,00 – 5.000,00 = € 192.000,00**  
**(diconsi centonovantaduemila/00)**

### FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

#### LOTTO UNICO

**Appartamento con autorimessa:** immobile per civile abitazione posto al piano terra e primo di un fabbricato di quattro piani fuori terra in Grosseto, via Liri, 77. Al piano quarto è presente un piccolo locale a uso ripostiglio di pertinenza all'abitazione.

L'appartamento risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Grosseto

**Appartamento**

**Foglio 73 Part.lla 896 Sub. 1** Categoria A/2a), Classe 3, Consistenza 7 vani Totale: 150 m2 Totale escluse aree scoperte b): 142 m2 Rendita: euro 921,88 - Zona censuaria 1

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili:**

- Foglio 73 Particella 43 (BCNC)

**Indirizzo:** VIA LIRI n. 77 Piano 1S

**Autorimessa**

**Foglio 73 Part.lla 896 Sub. 17** Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 25 mq Dati di Superficie 27 mq Rendita € 117,49 - Zona censuaria 1

**L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni non censibili:**

- Foglio 73 Particella 43 (BCNC)

**Confini:** l'appartamento per civile abitazione posto al piano terra e al piano primo del fabbricato sito in Grosseto, via Liri 77, confina con vano scale, corte comune su tre lati e interno 2/B, salvo se altri; L'autorimessa di pertinenza dell'appartamento (alla lettera a) posto al piano seminterrato del corpo di fabbrica confina con interrato comune terrapieno e autorimesse interno 3° e "A e interno 2/B, salvo se altri;

Il ripostiglio di pertinenza dell'appartamento, collocato al piano quarto confina con parti condominiali, tetto, salvo se altri.

**Valore degli immobili per la piena proprietà pari a 1/1**

**€ 192.000,00**

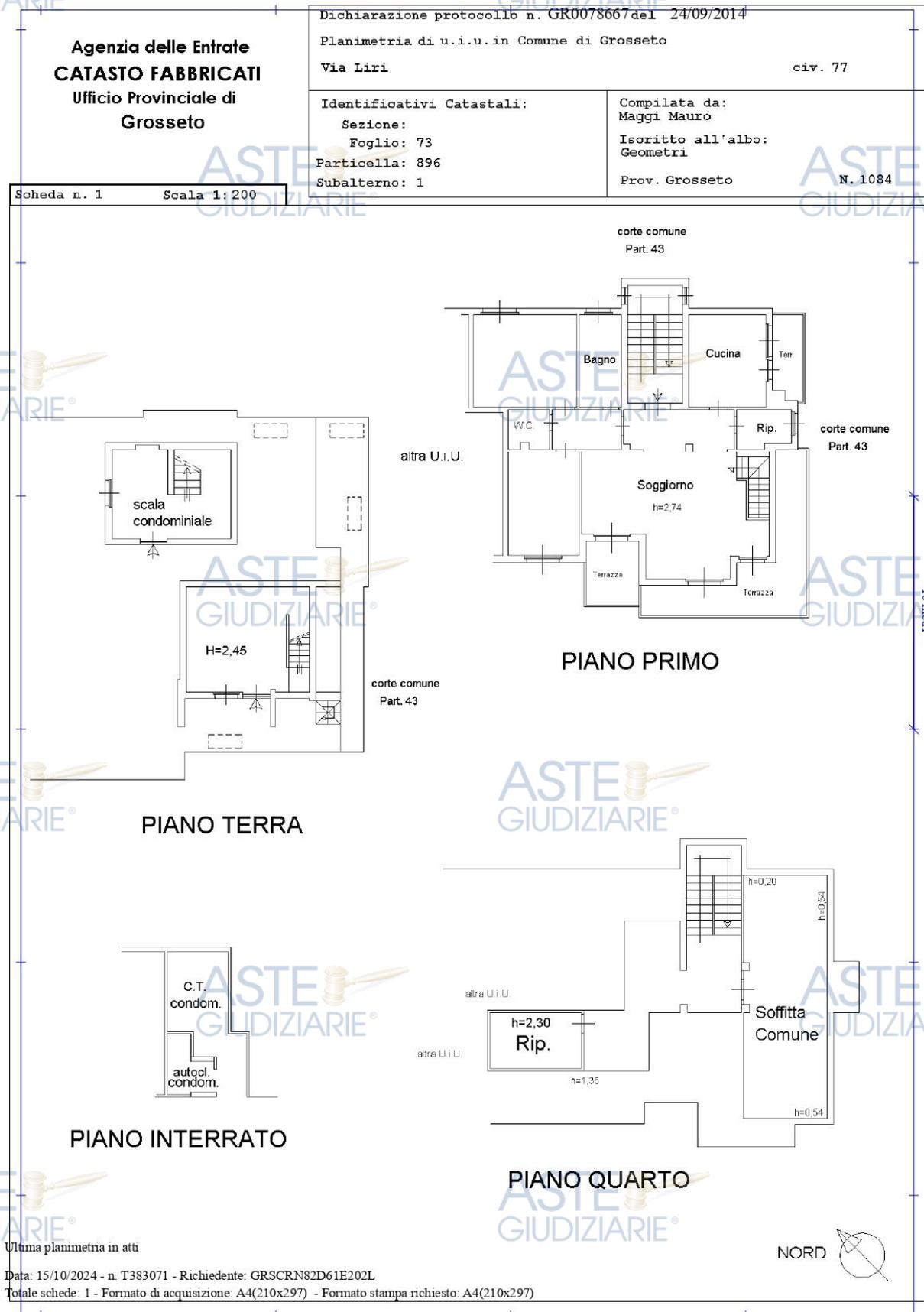
**(dicensi centonovantaduemila/00)**

Grosseto, 19/10/2024

Arch. Agresti Caterina

Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini e interessi personali e soggettivi.

Data: 15/10/2024 - n. T383071 - Richiedente: GRSCRN82D61E202L







Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/10/2024  
Ora: 17:50:30  
Numero Pratica: T383958/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal **01/01/2004** al **15/10/2024**



Immobilabile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/10/2024

**Dati identificativi:** Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 1

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896

### Classamento:

Rendita: **Euro 921,88**  
Zona censuaria 1,  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **7 vani**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 1

**Indirizzo:** VIA LIRI n. 77 Scala A Interno 1 Piano T-1 - 4

**Dati di superficie:** Totale: **150 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **142 m<sup>2</sup>**

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 73 Particella 43 (BCNC)<sup>c)</sup>

### > Intestatari catastali

> 1.

1.  
Diritto di: Proprietà per 1/1

### > Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Immobilabile attuale**

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 1



### > Indirizzo

 dall'impianto al 24/09/2014

**Immobile attuale**

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 1  
VIA LIRI n. 77 Scala A Interno 1 Piano 1  
Partita: 22656

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 24/09/2014

**Immobile attuale**

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 1  
VIA LIRI n. 77 Scala A Interno 1 Piano T-1 - 4

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/09/2014 Pratica n. GR0078667 in atti dal 24/09/2014  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 27066.1/2014)

### > Dati di classamento

 dal 24/09/2014 al 24/09/2015

**Immobile attuale**

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 1  
Rendita: **Euro 921,88**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe 3, Consistenza **7,0 vani**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 24/09/2014 Pratica n. GR0078667 in atti dal 24/09/2014  
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 27066.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

 dal 24/09/2015

**Immobile attuale**

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 1  
Rendita: **Euro 921,88**  
Zona censuaria **1**  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe 3, Consistenza **7,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2015 Pratica n. GR0071701 in atti dal 24/09/2015  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24739.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

### > Dati di superficie

 dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 1  
Totale: **150 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte : **142 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 24/09/2014, prot. n. GR0078667



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/10/2024  
Ora: 17:50:30  
Numero Pratica: T383958/2024  
Pag: 3 - Fine

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di GROSSETO (E202)(GR) Foglio 73 Particella 896 Sub. 1

> 1

☞ dall'impianto al 01/07/2015  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

>

☞ dal 01/07/2015 al 14/10/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 01/07/2015 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 46314 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5870.1/2015 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 03/07/2015

>

natc  
☞ dal 14/10/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 14/10/2020 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 53244 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 1 n. 5924 registrato in data 15/10/2020 - RISOLUZIONE DI COMPRAVENDITA Voltura n. 3270.1/2020 - Pratica n. GR0040136 in atti dal 27/10/2020

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013  
c) Bene Comune non Censibile



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/10/2024  
Ora: 17:51:46  
Numero Pratica: T384688/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal **01/01/2004** al **15/10/2024**



Immobilabile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/10/2024

**Dati identificativi:** Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio 73 Particella 896 Subalterno 17

Partita: 22656

### Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio 73 Particella 896

### Classamento:

Rendita: Euro 117,49

Rendita: Lire 227.500

Zona censuaria 1,

Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 25 m<sup>2</sup>

Foglio 73 Particella 896 Subalterno 17

**Indirizzo:** VIA LIRI n. 81 Piano S1

**Dati di superficie:** Totale: 27 m<sup>2</sup>

### L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 73 Particella 43 (BCNC)<sup>9)</sup>

### > Intestati catastali

> 1.

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

dall'impianto

Immobilabile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**

Foglio 73 Particella 896 Subalterno 17

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/10/2024  
Ora: 17:51:46  
Numero Pratica: T384688/2024  
Pag: 2 - Segue

### > Indirizzo

📁 dall'impianto

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 17  
VIA LIRI n. 81 Piano S1  
Partita: 22656

Impianto meccanografico del 30/06/1987

### > Dati di classamento

📁 dal 01/01/1994

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 17  
Rendita: Euro 117,49  
Rendita: Lire 227.500  
Zona censuaria 1  
Categoria C/6<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 25 m<sup>2</sup>  
Partita: 22656

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

### > Dati di superficie

📁 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **GROSSETO (E202) (GR)**  
Foglio 73 Particella 896 Subalterno 17  
Totale: 27 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
23/10/1981, prot. n. 3296

### > Storia degli intestati dell'immobile

**Dati identificativi:** Immobile attuale - Comune di **GROSSETO (E202)(GR)** Foglio 73 Particella 896 Sub. 17

>

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📁 dall'impianto al 01/07/2015

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

>

2. Atto del 01/07/2015 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 46314 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5870.1/2015 Reparto PI di GROSSETO in atti dal 03/07/2015



Direzione Provinciale di Grosseto  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 15/10/2024  
Ora: 17:51:46  
Numero Pratica: T384688/2024  
Pag: 3 - Fine

dal 01/07/2015 al 14/10/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 14/10/2020 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 53244 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 1 n. 5924 registrato in data 15/10/2020 - RISOLUZIONE DI COMPRAVENDITA Voltura n. 3270.1/2020 Pratica n. GR0040136 in atti dal 27/10/2020

3. Atto del 14/10/2020 Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Sede GROSSETO (GR) Repertorio n. 53244 - UR Sede GROSSETO (GR) Registrazione Volume 1 n. 5924 registrato in data 15/10/2020 - RISOLUZIONE DI COMPRAVENDITA Voltura n. 3270.1/2020 Pratica n. GR0040136 in atti dal 27/10/2020



dal 01/07/2015 al 14/10/2020  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
- b) Bene Comune non Censibile



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

719

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI GROSSETO via Oberdan, 65 - 58100 Grosseto - tel./fax 0564 25133 - e-mail: archivio notarile grosseto@giustizia.it

34483/9761

## ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO

## DI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA.

Con la presente privata scrittura da conservare ad ogni effetto di legge agli atti del Notaio che ne autenticherà le firme si conviene e stipula quanto appresso tra: \_\_\_\_\_

- LELLI EMILIO nato a Grosseto il 14 Settembre 1946, residente in Frazione Alberese del Comune suddetto agente di assicurazione, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legittimo rappresentante della società "IL GIGLIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Grosseto a Via Manetti numero 11, trascritta al numero 2837 del Registro Società presso la Cancelleria del Tribunale di Grosseto, autorizzato da deliberazioni del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre e 16 dicembre 1981, deliberazioni che in copia conforme, in unico inserto trovansi allegate all'atto autenticato dal Notaio Giorgio Ciampolini di Grosseto in data 18 Febbraio 1982 Repertorio n. 33539. \_\_\_\_\_

Stefanucci Sandro nato a Grosseto il 19 marzo 1957 residente a Roselle - Via Batignanese n. 236, impiegato (codice STFSDR 57C19)

IL CAPO DELL'ARCHIVIO  
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

720

E 202R) non coniugato.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PREMESSO:

- che la cooperativa "IL GIGLIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" al fine di raggiungere le finalità statutariamente previste e consistenti nella realizzazione di alloggi da cedere ai soci, con atto in data 15 Novembre 1979 Repertorio n. 21995, registrato a Grosseto il 5 Dicembre 1979 al numero 3883 e con successivo atto in data 30 Giugno 1980 Repertorio n. 25440, registrato a Grosseto il 18 Luglio 1980 al numero 2999, entrambi ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini, ha acquistato dal Signor CURIELLI AMEDEO appezzamenti di terreno costituenti un'unica area edificabile in Grosseto censita al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 73, particelle 43, 845 e 790 per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 3.397 (trecentotrentanove e sette decimi);

- che la cooperativa predetta ha realizzato nella

*Atto - Censiti  
Riferenziato*

*[Handwritten scribbles]*



ASTE GIUDIZIARIE



721

suddetta area, in base a concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Grosseto in data 20 giugno 1979 numero 138 (pratica edilizia numero 10789) e in data 20 giugno 1979 numero 139 (pratica edilizia numero — ) due fabbricati ad uso abitativo per complessivi numero 21(ventuno) appartamenti, oltre locali accessori aventi accesso da Via Liri ai civici numeri 77 (Fabbricato "A") e 79 (Fabbricato "B"), fabbricati che hanno ottenuto il permesso di abitabilità dal Sindaco del Comune di Grosseto in data 2 febbraio 1982;

che il fabbricato denominato "Fabbricato A" occupa l'area di catastali metri quadrati 411 (quattrocentoundici) censita al Catasto Rustico al Foglio 73, particella 896 (derivata dalla 43/b) cui è annessa, in proprietà condominiale per il solo "Fabbricato A", l'area rappresentata dalla particella 897 (derivata dalla 43/c) della superficie catastale di metri quadrati 177 (centosettantasette); — mentre il fabbricato denominato "Fabbricato B" occupa l'area di metri quadrati 457 (quattrocentocinquantesette) censita al Catasto Rustico al Foglio 73, particella 899 (derivata dalla 43/e) cui è annessa, in proprietà condominiale per il solo "Fabbricato B", l'area rappresentata dalla particella

TRASCritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 9.6.1982 al N. 6731. Reg. Gen. d'ord. e N. 5064. Reg. Part.

IL CAPO DELL'ARCHIVIO



ASTE GIUDIZIARIE® 722

ASTE GIUDIZIARIE®

900 (derivata dalla 43/f) della superficie di cata-  
stali metri quadrati 183 (centoottantatre);

che le parti condominiali a servizio di tutte le  
unità immobiliari facenti parte dei predetti due

fabbricati sono costituite esclusivamente dalle se-  
guenti aree: \_\_\_\_\_

a) area destinata a giardino e vialetti di accesso,  
la quale area è contraddistinta al Catasto Rustico  
con le particelle 43 (derivata dalla 43/a), 790 e  
845 del Foglio 73 della superficie catastale comples-  
siva di metri quadrati 2.141 (duemilacentoquarantu-  
no); \_\_\_\_\_

b) area di catastali metri quadrati ventotto (mq.28)  
contraddistinta con la particella 898 (derivata dal-  
la 43/d) precisandosi peraltro che i locali realiz-  
zati sotto il piano di campagna di tale area verran-  
no attribuiti in proprietà a singoli assegnatari  
del "Fabbricato A"; \_\_\_\_\_

- che per le aree summenzionate si fa riferimento al  
tipo di frazionamento numero 38466 (verifica preven-  
taiva numero 1081 del 19 Ottobre 1981) redatto dal  
Geometra Minucci Pier Paolo, tipo che in secondo  
originale é allegato al citato atto Ciampolini Re-  
pertorio Numero 33539. \_\_\_\_\_

Ciò premesso come parte integrante e sostanziale del

*Atto. Cuius  
"Fondata" fusio*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

723

presente atto si conviene e stipula quanto appresso:

la società "IL GIGLIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" come sopra rappresentata e costituita \_\_\_\_\_

CEDE ED ASSEGNA IN PROPRIETA'

al signor Stefanucci Sandro \_\_\_\_\_

che accetta ed acquista la seguente porzione del fabbricato (denominato "Fabbricato A") di nuova costruzione realizzato in Grosseto avente accesso dal numero civico 44 di Via Liri:

= Appartamento di civile abitazione al piano 1° (primo) con ingresso di fronte salendo la scala condominiale "A", contraddistinto dal numero interno 1 (uno), composto di tre (3) vani, cucina, oltre servizi e accessori; con locale autorimessa al piano interrato e con l'uso esclusivo di una porzione (ripostiglio) del tenditoio condominiale al piano quarto-sottotetto.

Il tutto già in corso di censimento al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con schede protocollate in data 23 ottobre 1981 ai numeri 3284 e 3296.

E' compreso altresì nelle vendite un locale al piano terra, ad uso cantina cui si

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

724

accede dal portico comune. Oggi il tutto con-  
 sito a Partita 21804: Foglio 73 part. 896/1 - cat. A/3 - cl. 3<sup>a</sup> vani 7 -  
 caudite 3493; Foglio 73 - part. 896/11 - cat. C/6 - cl. 5<sup>a</sup> mp. 25 - caudite 350

CONFINI: \_\_\_\_\_

l'appartamento confina con vano scale, corte comune  
 da tre lati, appartamento interno 2/B; \_\_\_\_\_

l'autorimessa confina con interrato comune, terra-  
 pieno (scannafosso) comune, autocarriera interni 3/A  
 e 2/A; \_\_\_\_\_

la cantina confina con portico comune da  
 più lati; \_\_\_\_\_

il ripostiglio in uso confina con parti condominiali  
 tetto, Andolfi, Mori. \_\_\_\_\_

Sono compresi nella presente assegnazione oltre ai  
 proporzionali diritti di comproprietà (in comunione  
 con l'altro fabbricato realizzato sull'area citata)  
 sugli spazi menzionati in premessa, anche i propor-  
 zionali diritti di comproprietà (in comunione con  
 gli altri appartamenti facenti parte del fabbricato  
 in oggetto) sui locali, enti e spazi considerati

comuni per legge o per destinazione - con le limita-  
 zioni e i vincoli in ordine al loro uso e alla loro  
 destinazione derivanti dalle vigenti disposizioni  
 di legge - ed in particolare sui correlativi vano  
 scale e androne di ingresso, sul porticato al piano

*Stefano Sestini*  
*all. Sestini*

*[Handwritten signature]*



ASTE GIUDIZIARIE®



725

terra, sul corridoio di accesso alle autorimesse al piano interrato, sul locale centrale termica e sul locale autoclave pure al piano interrato, sulle aree censite con le menzionate particelle 896 e 897, precisandosi che non formano oggetto della presente assegnazione gli altri locali al piano interrato nonché il diritto d'uso del tenditoio coperto al piano quarto -sottotetto, i quali non siano stati espressamente attribuiti con il presente atto alla proprietà o all'uso particolare o alla proprietà condominiale. \_\_\_\_\_

I beni suddescritti vengono assegnati ed acquistati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con piena cessione di azioni, ragioni e diritti, con ogni accessorio, impianto, uso, infisso, adiacenza e pertinenza, con le servitù attive e passive eventualmente esistenti e vengono dalla cooperativa assegnante garantiti di sua esclusiva e legittima proprietà e disponibilità, e, ad eccezione di quanto qui menzionato, liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da oneri e vincoli di qualunque natura, con la promessa della più ampia rilevazione per ogni caso di evizione o molestia da qualsiasi motivo derivante. \_\_\_\_\_

Le spese contrattuali e dipendenti formalità faranno

IL CAPO DELL' ARCHIVIO



ASTE  
GIUDIZIARIE®

726

ASTE  
GIUDIZIARIE®

carico alla parte assegnataria. \_\_\_\_\_

Gli effetti onerosi e lucrativi del presente atto  
avranno decorrenza da oggi. \_\_\_\_\_La parte assegnataria dichiara di aver visitato l'ap-  
partamento in oggetto, nonché i correlativi servizi  
di natura condominiale, e di avere trovato il tutto  
di suo pieno gradimento sollevando da ogni responsa-  
bilità in proposito la Cooperativa assegnante. \_\_\_\_\_Essendo il presente atto soggetto all'Imposta sul Va-  
lore Aggiunto (I.V.A.) se ne chiede la registrazione  
mediante percezione delle imposte fisse. \_\_\_\_\_Trattasi di fabbricato costruito ai sensi dell'arti-  
colo 13 della Legge 2 Luglio 1949 numero 408 e suc-  
cessive proroghe e modificazioni. \_\_\_\_\_Dichiara la Cooperativa venditrice di essere esente  
dalla imposta di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 numero  
643 ai sensi dell'articolo 2 dello stesso D.P.R.Il prezzo di assegnazione è di Lire: 73.540.024 (settan-  
tatre milioni e cinquecento quarantamila 024) \_\_\_\_\_

il cui pagamento è stato così regolato: \_\_\_\_\_

Lire: 53.540.024 (cinquecentotrentamila e cinquecento:  
quarantamila 024) \_\_\_\_\_la cooperativa riconosce di averle rimosse in dena-  
ro contante dal socio assegnatario; \_\_\_\_\_

Lire: 20.000.000 - \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

727

(sestazioni)

a saldo prezzo vengono, con il consenso della cooperativa assegnante pagate dalla parte assegnataria mediante assunzione ed accollo a proprio carico, della corrispondente quota del mutuo concesso dalla Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena, Istituto di Credito di Diritto Pubblico con sede in Siena, con atti ai rogiti del Dottor GIORGIO CIAMPOLINI in data 15 Ottobre 1980 Repertorio Numero 26485, registrato a Grosseto il 18 Ottobre 1980 al numero 744 (condizionato) in data 17 Novembre 1980 Repertorio 26940, registrato a Grosseto il 21 Novembre 1980 al numero 863 (prima erogazione) e in data 1° Ottobre 1981 Repertorio numero 31505, registrato a Grosseto il 13 Ottobre 1981 al numero 590 (seconda erogazione e frazionamento) garantito, detto mutuo, con ipoteca iscritta il 22 Ottobre 1980 al numero 1337 del Registro Particolare.

La parte assegnataria è a conoscenza degli atti di mutuo suindicati e subentra, limitatamente alla quota accollata, in tutti gli obblighi ivi previsti a carico della cooperativa mutuataria.

Regolato come sopra il pagamento dell'intero prezzo, la cooperativa rilascia quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

IL CAPO DELL'ARCHIVIO



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

728

ASTE  
GIUDIZIARIE®dell'Emilio  
Hebuneeo Sausho.ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Repertorio n° 34483

Raccolta n° 9761

ASTE  
GIUDIZIARIE®

AUTENTICA DI FIRME

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Io sottoscritto dottor GIORGIO CIAMPOLINI Notaio in

Grosseto, iscritto presso il Collegio Notarile della  
stessa Città, certifico che previa rinuncia delle  
parti d'accordo fra loro e con il mio consenso al-  
l'assistenza dei testimoni i signori: \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LELLI EMILIO nato a Grosseto il 14 settembre 1946

residente in frazione Alberese del comune suddetto

agente di assicurazione, non in proprio ma nella sua

qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legittimo rappresentante della società

"IL GIGLIO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Grosseto a Via Manetti numero 11, trascritta al n° 2837 del registro società presso la Cancelleria del Tribunale di Grosseto, autorizzato da deliberazioni del Consiglio di Amministrazione

ASTE  
GIUDIZIARIE®

-----

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

729

zione del 30 novembre e 16 dicembre 1981, deliberazioni che in copia conforme, in unico inserto trovansi allegate ad atto da me autenticato in data 18 febbraio 1982 repertorio n°33539;

IL CAPO DELL' ARCHIVIO

ASTE GIUDIZIARIE

STEFANUCCI SANDRO nato a Grosseto il 19 marzo 1957 residente a Roselle in Via Batignanese n. 236, impiegato, (codice fiscale STF SDR 57C19 E202R), della identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno firmato in mia presenza la scrittura che precede.



Grosseto, li undici maggio millenovecentottantadue.

SPECIFICA	
Repertorio	500
Onorario	112000
Cassa Notariato	28000
Tassa Archivio	14000
Scritturato	1000
Copia Registro	12000
Copia Voltura	12000
Totale E.	179500

*[Handwritten signature]*



ESATTE L. 60.300  
Lire *prestanza di lire 300*  
di cui 20.000 in transazione

Reg. to a GROSSETO  
N. 11112 6 MAG. 1982

IL CASSIERE  
(V. Altieri)

IL DIRETTORE  
(D. G. Conti)



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Archivio Notarile Distrettuale  
di GROSSETO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La presente copia fotostatica, che consta di n. 12 (dodici) facciate, compresa la chiusura, è conforme all'originale depositato in questo Archivio .

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si rilascia in carta libera per uso fiscale (art.5 tab.B DPR 642/72).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Diritti riscossi con bolletta n. 635 del 5 settembre 2024 di euro 42,00.

Grosseto,



10 SET 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

p. Il Capo dell'Archivio  
Silvia Marcelli

ASTE  
GIUDIZIARIE®



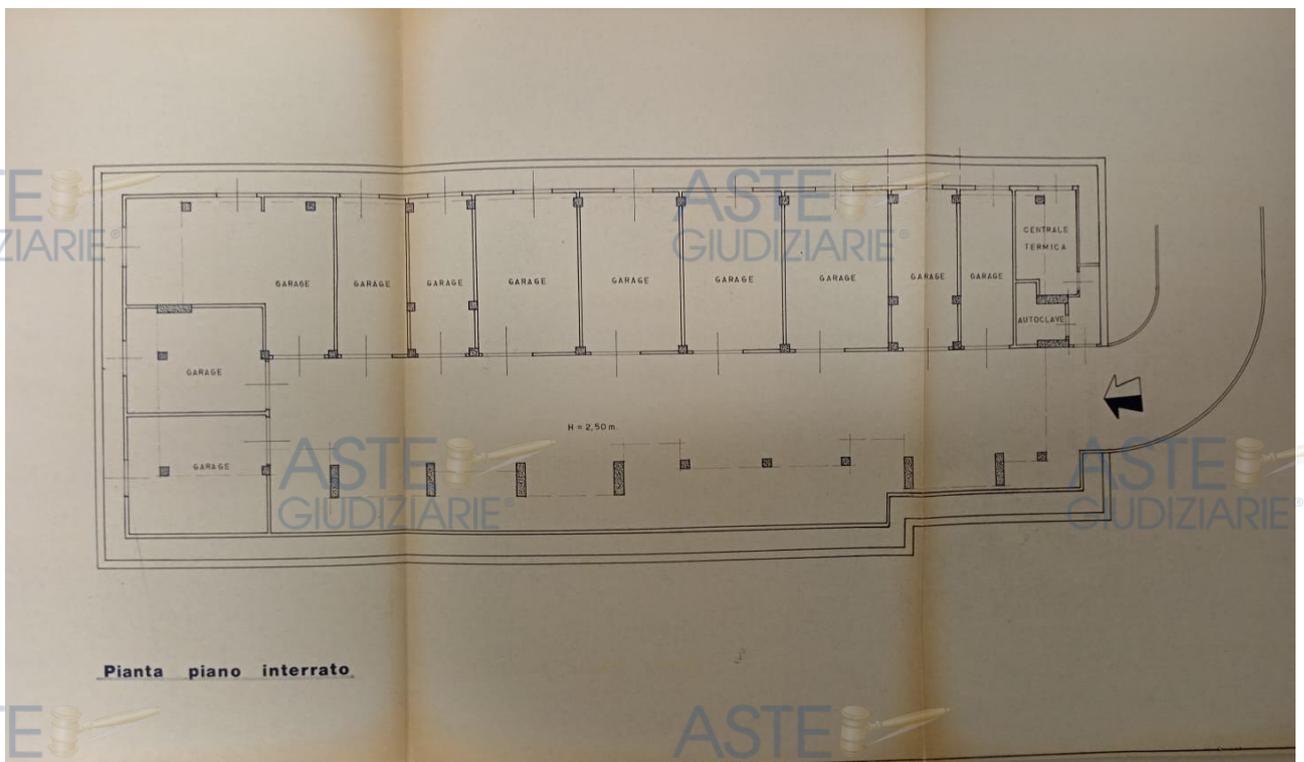
ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

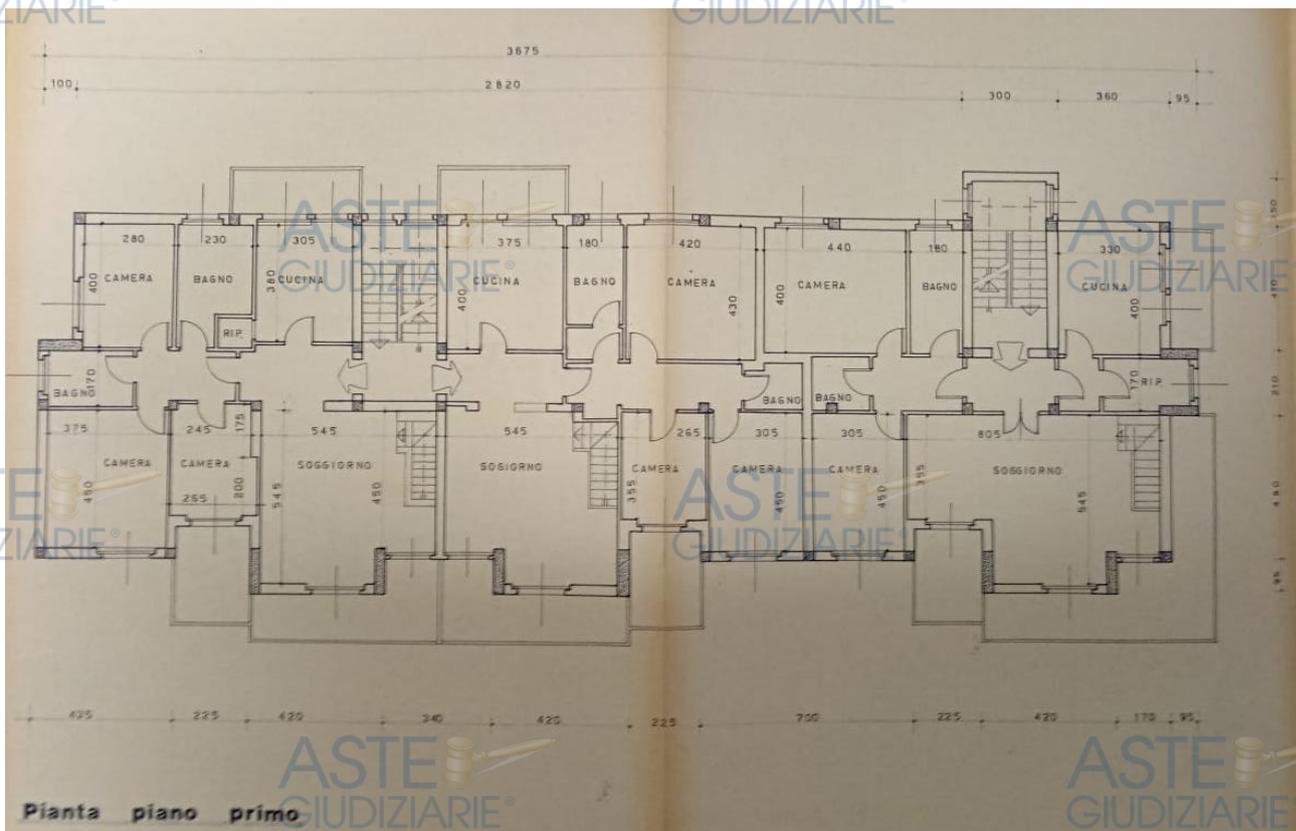


Pianta piano interrato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Pianta piano primo



  
**COMUNE DI GROSSETO**

OGGETTO: RILASCIO PERMESSO ABITABILITA' e D'USO  
PRATICA N. ....10789.....  
Prot. n. .... 9 .....

IL SINDACO

Vista la domanda inoltrata dalla DITTA COOP. IL GIGLIO  
in data 3.10.1981 al fine di ottenere il permesso d'uso e d'abitabilità relativamente al fabbricato  
sito in Grosseto, V. Liri n. 79;  
Visti i pareri dei competenti Uffici Tecnico e Sanitario;  
Vista la quietanza n. 455 del 18.9.81 comprovante il versamento della tassa di concessione  
governativa;  
Accertato che la costruzione è stata eseguita in conformità della concessione edilizia rilasciata in data  
20.6.79 e succ.;  
Visto il collaudo per le opere in conglomerato cementizio vistato dal Genio Civile in data 26.75  
n. 3.2.1981  
Visto l'art. 221 del T. U. delle leggi sanitarie approvato con D. D. 27/7/1934, n. 1265 e viste altresì le vigenti di-  
sposizioni regolamentari;  
Visto il certificato E. N. P. I. rilasciato in data 8.9.1981 ~~XXXX~~  
CONCEDE  
alla DITTA Coop. IL GIGLIO;  
il permesso d'abitabilità e d'uso della costruzione che risulta della seguente consistenza:

Seminterrato : n. 13 garages; 2 ripostigli centrale termica e autoclave,  
Piano terra : n. 4 locali cantina e vani scala;  
1° piano : n. 3 app. di 5 vani e servizi; n. 1 app. di 4 vani e servizi;  
2° piano : n. 2 app. di 5 vani e servizi; n. 2 app. di 4 vani e servizi;  
3° piano : n. 3 app. di 5 vani e servizi; n. 1 app. di 4 vani e servizi;  
~~4°~~ sottotetto: n. 2 tenditoi coperti condominiali;  
5° piano : .....  
6° piano : .....

Grosseto, li 2.2.1982

IL SINDACO  
*F. Zanoni*



Tipografia Comunale Mod. A/210



<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b> Edifici residenziali								
1. INFORMAZIONI GENERALI								
Codice certificato	04/2015	Validità	10 Anni					
<b>Riferimenti catastali</b>	Foglio 73 Particella 896 Sub 1							
Indirizzo edificio	Via Liri n.77 - 58100 Grosseto							
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>					
Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>	Locazione	<input type="checkbox"/>					
<b>Proprietà</b>	Stefanucci Sandro - C.F.	Telefono						
Indirizzo	Via Liri n.77 - 58100 Grosseto	E-mail						
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO								
<b>Edificio di classe: E</b>								
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI								
<b>EMISSIONI DI CO<sub>2</sub></b> 17.93 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> anno			<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b> 84.85 kWh/m <sup>2</sup> anno					
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE</b> 84.85 kWh/m <sup>2</sup> anno								
<b>COMUNE DI GROSSETO</b> ARCHIVIO GENERALE N° 18286 17 FEB 2015 LIMITE DI LEGGE CAT. VI CL. 3 FABC.								
<b>PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO</b> >300								
	<b>PRESTAZIONE RISCALDAMENTO</b> 65.22 kWh/m <sup>2</sup> anno	<b>PRESTAZIONE ACQUA CALDA</b> 19.63 kWh/m <sup>2</sup> anno						
4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)								
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>I</td> <td>II</td> <td>III</td> <td>IV</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>				I	II	III	IV	<input checked="" type="checkbox"/>
I	II	III	IV	<input checked="" type="checkbox"/>				
5. Metodologie di calcolo adottate								
Metodo calcolato da rilievo sull'edificio o standard (rif. adottato UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 2 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno								

6. RACCOMANDAZIONI		
Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>		84.85 kWh/m <sup>2</sup> anno

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>



Riferimento legislativo  
60.538 kWh/m<sup>2</sup>anno



## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (E <sub>pe</sub> )		Indice energia primaria (E <sub>pi</sub> )	65.218 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (E <sub>pacs</sub> )	19.629 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	42.538 kWh/m <sup>2</sup> anno		
Indice involucro (E <sub>pe</sub> , invol)	41.070 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro (E <sub>pi</sub> , invol)	37.599 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ( $\eta_s$ )	57.65%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

## 9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio a schiera		
Tipologia costruttiva	Struttura mista		
Anno di costruzione	1980	Numero unità immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	513.94	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	131.65
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	240.94	Zona climatica/GG	D /1550
Rapporto S/V (m <sup>-1</sup> )	0.47	Destinazione d'uso	Civile Abitazione

## 11. IMPIANTI

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione	2014	Tipologia	Caldaia Junkers Gruppo Bosch
	Potenza nominale (kW)	24.4	Combustibile/i	Metano
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione	2014	Tipologia	Caldaia Junkers Gruppo Bosch
	Potenza nominale (kW)	24.4	Combustibile/i	Metano
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	
<b>Fonti rinnovabili (Solare Termico)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
<b>Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWhel		
<b>Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale	0.00 kWh <sub>t</sub>		



	prodotta			
<b>Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
<b>Fonti rinnovabili (Biomassa)</b>	Anno di installazione	2014	Tipologia	Stufa a pellet - Ravelli
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh 0.00 kWhel		

**12. PROGETTAZIONE**

<b>Progettista/i architettonico</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b>		-	
Indirizzo		Telefono/e-mail	

**13. COSTRUZIONE**

<b>Costruttore</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b>			
Indirizzo		Telefono/e-mail	

**14. SOGGETTO CERTIFICATORE**

Ente/Organismo pubblico <input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager <input type="checkbox"/>	Organismo/Società <input type="checkbox"/>
Nome e cognome / Denominazione			
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Titolo		Ordine/Iscrizione e	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto, , ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato.		
Informazioni aggiuntive	Firma il seguente attestato di prestazione energetica il Geom. Fanfani Federico iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Grosseto al n. 1255. Attestato di frequenza Corso con esame Tecnici Certificatori Energetici corso accreditato MISE-MATTM-MIT ai sensi dell'art.2, comma 5 del DPR n. 75/2013.		

**15. SOPRALLUOGHI**

1) Sopralluogo Effettuato il 16-02-2015.
--

**16. DATI DI INGRESSO**

Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	

**17. SOFTWARE**

Denominazione	TerMus	Produttore	ACCA software S.p.A.
---------------	--------	------------	----------------------





Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)

Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art. 11 comma 1, dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificato n.45 del 22/12/2014).



Ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 17/02/2015



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Grosseto

Iscrizione Albo  
N. 1255

Geometra  
Farfani Federico

Firma del Tecnico



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Comune di Grosseto**  
Settore Gestione del Territorio  
Servizio Edilizia Privata

Protocollo

Timbro Pratica Edilizia

ASTE  
GIUDIZIARIE®**COMUNICAZIONE ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA***Art. 6 comma 2 DPR 380/2001 – Art. 80 comma 2 LRT 1/2005*

**AL DIRIGENTE DEL SETTORE  
GESTIONE DEL TERRITORIO**  
Servizio Edilizia privata  
Viale Sonnino, 50

Il sottoscritto/a **STEFANUCCI SANDRO**  
nato/a **GROSSETO**  
residente in **GROSSETO**  
domiciliato/a in **GROSSETO**  
tel cell e-mail

Cod. Fisc.¹ **STFSDR57C19E202R**  
prov. **GR** il **19/03/1957**  
via **LIRI 77** n°  
via **LIRI** n° **77**

nella sua qualità di soggetto interessato ² **PROPRIETARIO**

dell'immobile ad uso¹ **CIVILE ABITAZIONE** sito in Comune di Grosseto,  
In via / loc. **LIRI 77** distinto all'Agenzia del Territorio di Grosseto,

al:  Catasto Terreni  Catasto Fabbricati;

Foglio **73** Mapp. **896** Sub. Foglio **73** Mapp. **896** Sub. **1**

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

**LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTI NELLA DEMOLIZIONE  
DI PORZIONE DI TRAMEZZI INTERNI E RIVESTIMENTI NEL LOCALE BAGNO**

**CORRELATA** alla P.E. ;

- 1 Nel caso di condomini indicare il codice fiscale dello stesso;
- 2 Specificare se proprietario, comproprietario, legale rappresentante, amministratore, o possessore di altro diritto reale di godimento e allegare fotocopia del documento d'identità per ogni dichiarante;
- 3 Civile abitazione, rurale, artigianale, commerciale, agricolo, etc..

Comunicazione attività edilizia libera c. 2 - agg. Aprile 2012

1

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSAPEVOLE** delle sanzioni penali previste per chi dichiara il falso, esibisce atti falsi o non corrispondenti a verità;

**CONSAPEVOLE** che quanto dichiarato con la presente sarà verificato, anche a campione, presso gli organi della P.A. competente, in tempi successivi o qualora sussistano ragionevoli dubbi sulla veridicità del suo contenuto;

**CONSAPEVOLE** che, se da un controllo emerge la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti sulla base delle dichiarazioni non veritiere;

### COMUNICA

- 1) che dopo la data di ricevimento della presente comunicazione **ESEGUIRÀ**,  
oppure  
 2) che sono attualmente **IN CORSO**,  
oppure  
 3) che sono già stati **ESEGUITI**,

gli **INTERVENTI** sopra descritti rientranti in<sup>4</sup>:

- a) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 79, comma 2, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che tali interventi non riguardano le parti strutturali dell'edificio, non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche della destinazione d'uso, né aumento del numero delle medesime;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a 90 giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, ivi compresa la realizzazione di incapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
- d) le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco ed il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali dell'edificio;
- d bis) i manufatti precari, le serre temporanee e le serre con copertura stagionale, previsti e disciplinati dal regolamento di attuazione dell'art. 41 comma 8 (L.R. 1/2005);
- nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 6 del D.P.R. 380/2001 - come sostituito dall'art. 5 del D.L. 25.03.2010, n. 40, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della l. 22.05.2010, n. 73 - dall'art. 80 della LRT 1/2005:

### DICHIARA

1.  Che sull'area d'intervento **non grava** il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio);  
oppure  
 Che sull'area d'intervento **grava il vincolo paesaggistico** di cui al D.Lgs. 42/2004 ed a tal fine **allega** l'autorizzazione paesaggistica n. \_\_\_\_\_, rilasciata il \_\_\_\_\_;  
 Che sull'area d'intervento **grava il vincolo paesaggistico** di cui al D.Lgs. 42/2004 ma **non necessita** di autorizzazione paesaggistica in quanto solo opere interne;
- Che per gli interventi di cui alle suddette lettere, poiché realizzati su edificio considerato di carattere **storico-artistico vincolato** ex L. 1039/39 o Titolo I° DLGS 42/04, è stato preventivamente ottenuto atto di assenso in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;

4 *Inquadramento legislativo dell'intervento;*

Comunicazione attività edilizia libera c. 2 - agg. Aprile 2012

2

2. Che le opere non sono ricomprese in aree soggette a Vincolo Idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 e ss.mm.ii. e R.D. 3267/1923 o, se ricomprese, non risultano soggette ad Autorizzazione ovvero sono realizzate a seguito del rilascio della relativa Autorizzazione (allegare atto autorizzativo);
3. Che le opere non sono ricomprese in aree soggette a Vincoli ambientali (vincoli Bioitaly, Aree protette e Parco della Maremma) o, se ricomprese, non risultano soggette ad autorizzazione ovvero sono realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione (allegare atto autorizzativo);
4. Che relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria descritti alla suddetta lettera **a**) da eseguire o in corso, i lavori saranno eseguiti:  
 in **proprio** in **economia diretta** e non utilizzerà, nemmeno per l'esecuzione di singole lavorazioni, alcun lavoratore autonomo;  
 dall'**Impresa ENILE CASANGELI PAOLO & C SAS**, con sede legale in **CIVITELLA PAGANICO** via **LOC. PIAZZA NELL'ERBA**, n. **4**, tel. \_\_\_\_\_ con i seguenti dati identificativi:  
 Partita IVA **SI ALLEGA COPIA DURG INPS**  
 INAIL \_\_\_\_\_, CASSA EDILE \_\_\_\_\_
5. Che provvederà alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, nel termine di 30 giorni dalla data di fine lavori, stabilito dal DL 4/2006, convertito dalla legge 80/2006.

**ALLEGA:**

- Relazione tecnica (solo per le opere lett. a) di manutenzione straordinaria) in data \_\_\_\_\_ corredata di n. **1** elaborati progettuali, a firma del Tecnico abilitato **CSOIA. MARCO MARCI**, il quale ha dichiarato di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente.
- Estratto di P.R.G. Vigente.
- Estratto del R.U.C. Adottato.
- Documento d'identità.
- Documentazione fotografica.
- Attestazione versamento<sup>5</sup> (solo se lavori già iniziati e attualmente in corso o lavori già eseguiti);
- altro \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

IN FEDE



(firma leggibile resa in presenza del dipendente che la riceve, oppure allegare copia fotostatica di un documento di identità del firmatario)

**NOTE ESPLICATIVE**

Il presente stampato, fornito gratuitamente dall'Amministrazione Comunale in formato A 4, se scaricato dalla Rete Civica, dovrà essere prodotto nel medesimo formato rispettando la numerazione delle pagine, e successivamente compilato senza apportare modifiche al file originario.

**Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003:** I dati personali raccolti saranno trattati e diffusi anche con strumenti informatici: a) nell'ambito del procedimento per il quale gli stessi sono raccolti; b) in applicazione della disposizione sulla pubblicizzazione degli atti, ai sensi della Legge 241/90 e della L.R. 1/05. I dati potranno essere inoltre comunicati, su richiesta, nell'ambito del diritto di informazione e accesso agli atti e nel rispetto delle disposizioni di legge ad esso inerenti. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria; in caso di rifiuto non sarà possibile procedere all'accettazione della pratica. Titolare del trattamento: Comune di Grosseto.

**5** Per lavori già iniziati e attualmente in corso l'importo è di € 86,00; per lavori già eseguiti l'importo è di € 258,00, mediante versamento sul CCP 118588 intestato al Comune di Grosseto - Servizio Tesoreria con causale "sanzione ritardata comunicazione Attività edilizia libera - Cap. 13455" oppure bonifico bancario a favore del Comune di Grosseto - IBAN IT21E0103014300000003288381;

Comunicazione attività edilizia libera c. 2 - agg. Aprile 2012

3

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE**  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto/a **GEOM. MAGGI MAURO** Cod. Fisc. **MGGMRA70P47E202H**  
nato/a a **GROSSETO** prov. **GR** il **17/09/1970**  
residente in **GROSSETO** via **GOLDONI** n° **14**  
con studio in **GROSSETO** via **GOLDONI** n° **14**  
tel. cell **3474564740** e-mail **MAURO.MAGGI@GEOPEC.IT**  
iscritto all'albo de' **GEOMETRI** prov. di **GR** con il n° **1084**  
su incarico del sig./sec. **STEFANUCCI SAMMO** residente / ~~comune~~ in **GROSSETO**  
via / piazza **LIRI** civico **77** in qualità di **PROPRIETARIO**  
dell'immobile ad uso **CIVILE ABITAZIONE** sito in Comune di Grosseto,  
in via / loc. **LIRI 77** distinto all'Agenzia del Territorio di Grosseto,  
al:  Catasto Terreni  Catasto Fabbricati;  
Foglio **73** Mapp. **896** Sub. Foglio **73** Mapp. **896** Sub. **1**  
Foglio Mapp. Sub. Foglio Mapp. Sub.

effettuati i necessari accertamenti di carattere edilizio-urbanistico, normativo-regolamentare, igienico sanitario e statico nonché il sopralluogo di verifica:

**DICHIARA**

che gli interventi da eseguire, sull'immobile precedentemente identificato, sono classificabili fra quelli descritti all'art.6, comma 2 lettera a) del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 80 comma 2 lettera a) della L.R.T. 1/2005, come di seguito dettagliatamente specificati:

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Tecnico progettista: **GIOM. MAURO MAGGI**

**DICHIARA**

1. che il presente modello è uguale in ogni sua parte a quelli in distribuzione presso l'Ufficio Edilizia Privata;

6 Ingegneri, Architetti, Geometri, ecc.;

7 Proprietario, superficiario, enfiteuta, usufruttuario, titolare del diritto di ....., amministratore di condominio, etc.;

8 Civile abitazione, rurale, artigianale, commerciale, agricolo, etc..

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

2. di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e, nel contempo;

### ASSEVERA

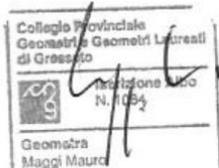
ai sensi dell'art. 6, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001 e sotto la propria responsabilità, che i lavori suddetti sono conformi agli strumenti urbanistici approvati, al Regolamento Urbanistico adottato ed ai Regolamenti edilizi vigenti, rispettano la legislazione urbanistica ed edilizia, di sicurezza ed igienico-sanitaria e che per i suddetti lavori la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

Allega i seguenti elaborati progettuali:

- Relazione descrittiva delle opere da realizzare;
- Tavole progettuali;
- Estratto di P.R.G. Vigente.
- Estratto del R.U.C. Adottato.
- Altro **VISURA CATASTALE**
- Altro
- Altro
- Altro

Data

IN FEDE  
IL TECNICO RILEVATORE/PROGETTISTA



(timbro e firma ben leggibile)

#### NOTE ESPLICATIVE

Il presente stampato, fornito gratuitamente dall'Amministrazione Comunale in formato A 4, se scaricato dalla Rete Civica, dovrà essere prodotto nel medesimo formato rispettando la numerazione delle pagine, e successivamente compilato senza apportare modifiche al file originario.

**Informativa ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003:** I dati personali raccolti saranno trattati e diffusi anche con strumenti informatici: a) nell'ambito del procedimento per il quale gli stessi sono raccolti; b) in applicazione della disposizione sulla pubblicazione degli atti, ai sensi della Legge 241/90 e della L.R. 1/05. I dati potranno essere inoltre comunicati, su richiesta, nell'ambito del diritto di informazione e accesso agli atti e nel rispetto delle disposizioni di legge ad esso inerenti. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria; in caso di rifiuto non sarà possibile procedere all'accettazione della pratica. Titolare del trattamento: Comune di Grosseto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Studio Tecnico**  
**Geometra Mauro Maggi**  
Via N. Bixio n.4

ASTE  
GIUDIZIARIE®**RELAZIONE TECNICA**ASTE  
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione di porzione di tramezzi interni non portanti e rivestimenti del locale bagno in un appartamento sito in Grosseto Via Liri n.77

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Proprietà: STEFANUCCI SANDRO

Ubicazione: Via Liri n°77

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'unità immobiliare oggetto dell'intervento è sita nel Comune di Grosseto in Via Liri n°77 adibita a civile abitazione, e censita al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 73, particella 896 sub 1.

L'intervento di manutenzione straordinaria, consiste in modifiche interne di un appartamento riguardante la demolizione di porzioni di tramezzo del locale ingresso e disimpegno, così da creare un unico vano soggiorno e la demolizione del rivestimento del locale bagno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Nell'occasione saranno inoltre adeguati sia l'impianto elettrico che quello idraulico, e verrà realizzata una nuova pavimentazione con materiale tipo parquet.

Le opere oggetto di intervento non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettano le norme di Legge vigenti in materia.

Per maggiori chiarimenti si vedano gli elaborati grafici allegati.

Grosseto, Agosto 2014

GEOM. MAURO MAGGI

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROPRIETA' :

STEFANUCCI SANDRO

*Stefanucci Sandro*Geom. Mauro Maggi  
Via N. Bixio 4 - 58100 GROSSETO  
Cell.: 347/4564740  
C.F.: MGG MRA 70P17 E202H  
P.I.: 01265530533

DESCRIZIONE :

COMUNE DI GROSSETO  
via Liri, 77  
58100-Grosseto

TIMBRO:

Collegio Provinciale  
Geometri/Geometri Laureati  
di GrossetoIscrizione Albo  
N. 094Geometra  
Maggi MauroOGGETTO : COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA  
(art. 6, comma 2 DPR 380/2001 - ART. 80 comma 2 LRT 1/2005)Lavori inerenti alla demolizione di piccola porzione  
di tramezzo interno e demolizione di rivestimento  
del bagno di una unità immobiliare ubicata in  
Grosseto via Liri 77

SCALA 1:100

TAV. N.

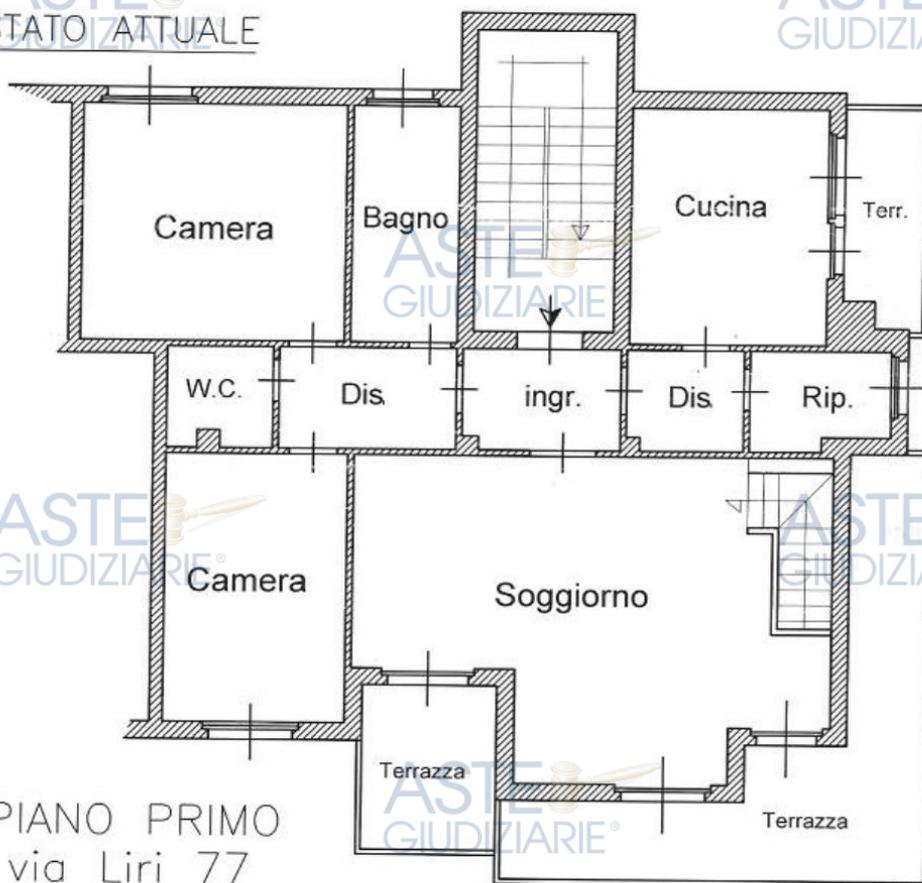
UNICA

ARCHIVIO:

DATA: 05/08/14

SENZA NOSTRO CONSENSO QUESTO DISEGNO NON SI PUO' RIPRODURRE NE' COPIARE NE' COMUNICARE A TERZE PERSONE (VICENTI LEGGI D'AUTORE)

STATO ATTUALE

PIANO PRIMO  
via Liri 77ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Grosseto  
Partenza Auto  
N° 1004  
Geometra  
Maggi Mauro



Ubicazione

ASTE GIUDIZIARIE®  
STATO MODIFICATO

ASTE GIUDIZIARIE®

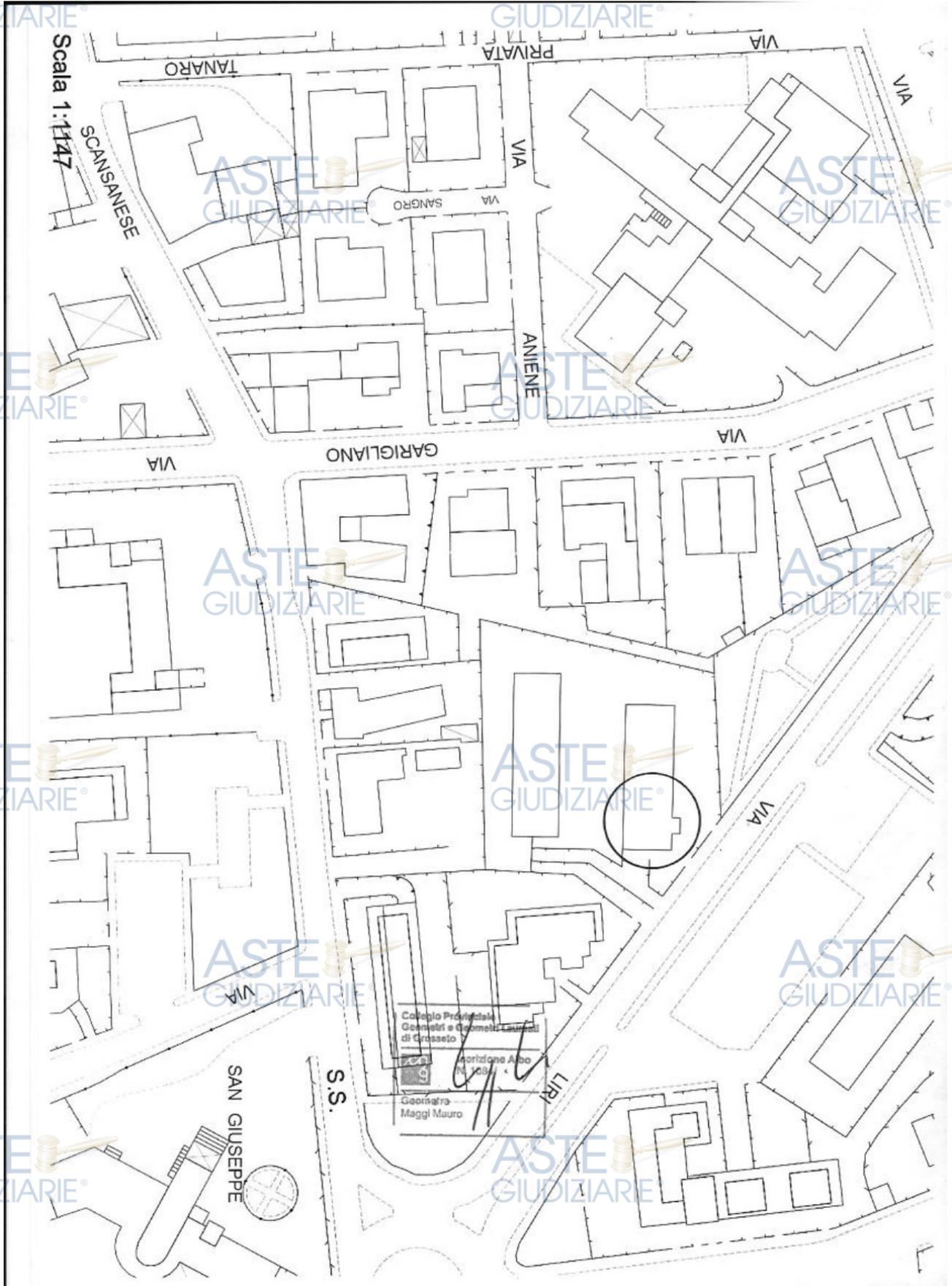


ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





AUTORIMESSA

