



geometra Gianni Rusci



Allegato 11

TRIBUNALE DI SIENA



Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025



DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA



Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci





COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA
PROVINCIA DI SIENA

SETTORE 1 - SERVIZI DEMOGRAFICI

0577351311-312 fax. 0577355273

messaggi@comune.castelnuovo.si.it

Certificato di stato libero

In conformità alle risultanze degli atti

SI CERTIFICA CHE

nato a
atto Num. 300 Parte I Serie A -

qui residente

è di stato civile **celibe**

Si rilascia il Certificato *notifica atti giudiziari*

CASTELNUOVO BERARDENGA, li 13/03/2025

Num. 278 di registro

D'Ordine del Sindaco

F.to

Firma autografa omessa
(art. 3 D.L. 39/1993)

Mod Kib027



geometra Gianni Rusci



Allegato 12

TRIBUNALE DI SIENA



Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

Prossima udienza: 26 giugno 2025



ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)



Il C.T.U.


geom. Gianni Rusci



DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	 Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliari Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Trib.Siena E.I.85/2021+184/2024
--	---	--

Dati identificativi

 Comune: Castelnuovo Berardenga Regione: TOSCANA Indirizzo: S.C. BAGNACCIO, 1 - LOCALITA' COLONNA DEL GRILLO Piano: 1 Interno: Coordinate GIS: 43.325138 N; 11.562722 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1900 Superficie utile riscaldata (m²): 89.7 Superficie utile raffrescata (m²): 0 Volume lordo riscaldato (m³): 376.03 Volume lordo raffrescato (m³): 0																		
<table border="1"> <tr> <th>Comune catastale</th> <td colspan="2">Castelnuovo Berardenga (C227)</td> <th>Sezione</th> <td></td> <th>Foglio</th> <td>171</td> <th>Particella</th> <td>17</td> </tr> <tr> <th>Subalterni</th> <td>da 1 a 1</td> <td>\ da</td> <td>a</td> <td>\ da</td> <td>a</td> <td>\ da</td> <td>a</td> <td></td> </tr> </table>	Comune catastale	Castelnuovo Berardenga (C227)		Sezione		Foglio	171	Particella	17	Subalterni	da 1 a 1	\ da	a	\ da	a	\ da	a		
Comune catastale	Castelnuovo Berardenga (C227)		Sezione		Foglio	171	Particella	17											
Subalterni	da 1 a 1	\ da	a	\ da	a	\ da	a												

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1(60.72) Se esistenti: 0
INVERNO	ESTATE							

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	2300 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 397.45 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 1401.85 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	31932 kg	
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO ₂ 82.68 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento a cappotto	NO	2	G (336.89 kWh/m ² anno)	177.28 kWh/m ² anno
REN1	Isolamento a cappotto	NO	4	G (313.89 kWh/m ² anno)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	376.03	m ³
S - Superficie disperdente	336.97	m ²
Rapporto S/V	0.8961	
EP _{Ed}	219.75	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0236	-
Y _{IE}	0.4703	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	1900		Biomasse solide	10	0.13 n _h	1389.8	347.45
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1990		Energia elettrica	1	0.28 n _w	12.05	50
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

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.

Isolamento a cappotto

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANNI RUSCI	
Indirizzo	Monteriggioni CASSIA NORD 106/Q	
E-mail	gianni.rusci@geosiena.it	
Telefono	3387140368	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Siena; 988;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANNIRUSCI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data di emissione 09/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

Data Ape:09/04/2025



Con la presente si attesta che il tecnico RUSCI GIANNI ha trasmesso telematicamente in data 09/04/2025 L'APE id: 0000879565 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000268141 relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C227.0.171.17.1



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
 Unita' immobiliare
 Gruppo di unita' immobiliari
- Numero di unita' immobiliari di cui composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprieta'
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: Trib.Siena E.I.85/2021+184/2024

Dati identificativi



Comune: Castelnuovo Berardenga
Regione: TOSCANA
Indirizzo: S.C. BAGNACCIO, 1 - LOCALITA' COLONNA DEL GRILLO
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: 43.325176 N; 11.562694 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1900
Superficie utile riscaldata (m²): 220.51
Superficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 963.03
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Castelnuovo Berardenga (C227)				Sezione	Foglio	171	Particella	17
Subaltemi	da	2	a	2	da	a	da	a	

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1(73.39)

Se esistenti:

0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	4413 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 314.09 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/> GPL	158 Sm ³	
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input checked="" type="checkbox"/> Gasolio	3463 kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 231.68 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	12555 kg	
<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 73.73 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento a cappotto	NO	5	E (193.04 kWh/m ² anno)	D 121.84 kWh/m ² anno
REN1	Isolamento a cappotto	NO	12	F (239.12 kWh/m ² anno)	

Pag. 2

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	963.03	m ³
S - Superficie disperdente	739.61	m ²
Rapporto S/V	0.768	
EP _{H,nd}	221.48	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0187	-
Y _{IE}	0.8319	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Stufa a gasolio	2000	codice catasto omesso		10			
	Caldaia standard	2000		Gasolio GPL	23.7	0.44 n _h	222.83	277.35
	Caminetto + Stufe a Pellet	2010	codice catasto omesso	Biomasse solide	30			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1990		Energia elettrica	1	0.28 n _w	8.86	36.74
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

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.

Isolamento a cappotto

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANNI RUSCI	
Indirizzo	Monteriggioni CASSIA NORD 106/Q	
E-mail	gianni.rusci@geosiena.it	
Telefono	3387140368	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Siena; 988;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANNIRUSCI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data di emissione 09/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

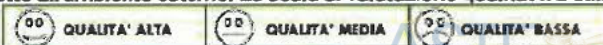
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unita' immobiliare, ovvero la quantita' di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare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

PRIMA PAGINA

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

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

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



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

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

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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



Data Ape:09/04/2025



Con la presente si attesta che il tecnico RUSCI GIANNI ha trasmesso telematicamente in data 09/04/2025 L'APE id: 0000879577 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R. 39/2005 n. 000268145

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C227.0.171.17.2



Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

DATI GENERALI

Destinazione D'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non Residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: Trib.Siena E.I.85/2021+184/2024
--	---	---

Dati identificativi



Comune: Castelnuovo Berardenga
 Regione: TOSCANA
 Indirizzo: S.C. BAGNACCIO, 1 - LOCALITA' COLONNA DEL GRILLO
 Piano: 1
 Interno:
 Coordinate GIS: 43.325138 N; 11.562722 E

Zona climatica: D
 Anno di costruzione: 1900
 Superficie utile riscaldata (m²): 47
 Superficie utile raffrescata (m²): 0
 Volume lordo riscaldato (m³): 203.62
 Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Castelnuovo Berardenga (C227)		Sezione	Foglio	171	Particella	17
Subalterni	da 3	a 3	\ da	a	\ da	a	
Comune catastale	Castelnuovo Berardenga (C227)		Sezione	Foglio	171	Particella	17
Subalterni	da 4	a 4	\ da	a	\ da	a	

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

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

Prestazione energetica del fabbricato 	Prestazione energetica globale 	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B(94,94) Se esistenti: 0
--	---	---

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

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

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	602 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile
<input type="checkbox"/> Gas naturale		
<input checked="" type="checkbox"/> GPL	712 Sm ³	EP _{gl,nren}
<input type="checkbox"/> Carbone		451.19
<input type="checkbox"/> Gasolio		kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile
<input type="checkbox"/> Biomasse solide		
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse liquide		EP _{gl,ren}
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		6.02
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO ₂
<input type="checkbox"/> Eolico		
<input type="checkbox"/> Teleriscaldamento		98.54
<input type="checkbox"/> Teleraffrescamento		kg/m ² anno
<input type="checkbox"/> Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento a capotto	NO	29	G (330.89 kWh/m ² anno)	E 183.6 kWh/m ² anno
REN1	Isolamento a cappotto	NO	70	F (296.71 kWh/m ² anno)	

Pag. 2

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	203.62	m ³
S - Superficie disperdente	191.08	m ²
Rapporto S/V	0.9384	
EP _{tot,nd}	236.09	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0281	-
Y _{IE}	0.4703	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	2010		GPL	23.7	0.59 n _h	2.93	398.93
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2010		GPL	23.7	0.37 n _w	3.09	52.26
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								

Pag. 3

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.

Isolamento a cappotto

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANNI RUSCI	
Indirizzo	Monteriggioni CASSIA NORD 106/Q	
E-mail	gianni.rusci@geosiena.it	
Telefono	3387140368	
Titolo	Diploma di Geometra	
Ordine/iscrizione	Collegio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati; Geometri; Siena; 988;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANNIRUSCI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

Data di emissione 09/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Pag. 4

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

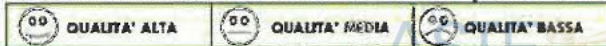
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le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

PRIMA PAGINA

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

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

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



I valori di soglia per la definizione del livello di 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 coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

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

SECONDA PAGINA

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

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

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

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

TERZA PAGINA

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

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

Data Ape:09/04/2025

ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


Con la presente si attesta che il tecnico RUSCI GIANNI ha trasmesso telematicamente in data 09/04/2025

L'APE id: 0000879600 corredato dal contributo per attivita' di monitoraggio e controllo ex art.23 octies L.R.

39/2005 n. 000268163

relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

C227.0.171.17.4

C227.0.171.17.3

ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


ASTE GIUDIZIARIE®


geometra Gianni Rusci

Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)

tel. e fax 0577-51302

cell. 338-7140368

gianni.rusci@geosiena.it

gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

ASTE
GIUDIZIARIE®
en.i.c.

Certificato n. 00964

Esperto Valutatore Immobiliare

Livello Avanzato

ALLEGATO 13

ASTE GIUDIZIARIE® RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico valutatore: **geometra Gianni Rusci**

iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Siena al n. 988

con studio tecnico in **Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)**

posta elettronica gianni.rusci@geosiena.it

posta elettronica certificata gianni.rusci@geopec.it

Committente: **Tribunale di Siena**

Scopo della valutazione: **Stima del più probabile, attuale, valore di mercato di un compendio immobiliare**

Ubicazione: **Strada comunale del Bagnaccio 1, Località Colonna del Grillo
53019 Castelnuovo Berardenga (SI)**

Più probabile, attuale, valore di mercato **al netto dei costi da sostenere per le demolizioni**

(cfr. relazione tecnica d'Ufficio, punti 11.4 e 11.5 della stessa)

€. 430.000,00

Date del primo accesso e dei successivi sopralluoghi : 09.02.2022 – 16.12.2024 – 25.03.2025

Data della valutazione: 03.04.2025

Data del rapporto di valutazione: 16.04.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Valutatore
geom. Gianni Rusci
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

geometra Gianni Rusci

Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)

tel. e fax 0577-51302

cell. 338-7140368

gianni.rusci@geosiena.it

gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

ASTE
GIUDIZIARIE®
en.i.c.

Certificato n. 00964

Esperto Valutatore Immobiliare

Livello Avanzato

1) ASSUNZIONI

Per **assunzioni** devono intendersi *“Le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull’oggetto della valutazione o sul suo approccio, la cui verifica può non essere sempre possibile ovvero, considerata il livello di conoscenza dell’asset oggetto di valutazione da parte del committente, potrebbe non essere necessario effettuare taluni accertamenti o verifiche, audit documentale e/o due diligence. Le assunzioni sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione.”* (cfr. Codice Valutazioni Immobiliari, capitolo 12, punto 2.5)

1.1) Il calcolo delle consistenze immobiliari è stato effettuato sulla scorta dei criteri previsti all’interno del documento denominato “STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE” redatto dalla CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL’IMMOBILIARE della Provincia di Siena;

1.2) I prezzi dei soggetti comparabili, così come le informazioni ad essi riconducibili, sono stati individuati tramite un’indagine di mercato svolta sul web, non avendo reperito recenti compravendite che abbiano riguardato immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Trattasi pertanto di “asking price” che potrebbero subire un ragionevole abbattimento in ragione delle circostanze che ordinariamente contraddistinguono una libera trattativa di mercato. In ragione di ciò, al fine di ottenere un risultato quanto più possibile aderente alla realtà, lo scrivente ha applicato a detti “asking price” una diminuzione del 10%;

1.3) Le schede di rilevazione dei soggetti comparabili sono state compilate, per quanto possibile, con i dati ricavabili dagli annunci immobiliari ad essi relativi;

1.4) I calcoli riportati all’interno del presente rapporto di valutazione sono stati sviluppati con l’ausilio di strumenti elettronici (foglio di calcolo di Microsoft Excel) che tengono in considerazione un numero di cifre decimali superiore a quello indicato nelle tabelle dallo scrivente. Qualora il lettore intendesse sviluppare /verificare per proprio conto la correttezza di detti calcoli con strumenti differenti, ed utilizzando le sole cifre decimali riportate nelle tabelle, potrebbe ottenere risultati leggermente diversi da quelli del presente rapporto di valutazione, senza che ciò possa sancire un errore;

2) CRITERI DI VALUTAZIONE

2.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

modalità di calcolo	<input type="checkbox"/> S.E.L.	<input type="checkbox"/> S.I.L.	<input type="checkbox"/> S.I.N.	<input checked="" type="checkbox"/> S.I.M.
origine dei dati dimensionali	<input checked="" type="checkbox"/> rilievo metrico	<input type="checkbox"/> progetto	<input type="checkbox"/> doc. catastale	<input type="checkbox"/> libretto Do.C.Fa.
fornito / eseguito dalla / dal	<input type="checkbox"/> Committenza	<input type="checkbox"/> tecnico incaricato	<input checked="" type="checkbox"/> C.T.U.	

2.2) BASE DI VALORE ADOTTATA (Valore di

<input checked="" type="checkbox"/> mercato	<input type="checkbox"/> costo	<input type="checkbox"/> trasformazione	<input type="checkbox"/> complementare	<input type="checkbox"/> sostituzione
---	--------------------------------	---	--	---------------------------------------

3) PROCEDIMENTO DI STIMA UTILIZZATO

MARKET COMPARISON APPROACH (M.C.A.)

4) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Provincia	Siena
Comune	Castelnuovo Berardenga
Località	Strada comunale del Bagnaccio 1, località Colonna del Grillo

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio 171, particella 17, subalterno 1; categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani (catastali), rendita catastale €. 267,27;

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio 171, particella 17, subalterno 2; categoria A/3, classe U, consistenza 10,5 vani (catastali), rendita catastale €. 840,53;

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio 171, particella 17, subb. graffati 3 e 4; categoria D/10, rendita catastale €. 5.140,00;

NOTA BENE: il resede circostante il compendio immobiliare in argomento, costituente a tutti gli effetti una pertinenza esterna a servizio degli immobili oggetto di esecuzione, risulta essere così catastalmente censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio 171, particella 17, subalterno 5; bene comune non censibile ai subalterni 1, 2 e 3 (cfr. elenco subalterni);

In considerazione di tale censimento catastale (bcnc), nonché del fatto che trattasi di un'area priva di autonomia funzionale, secondo l'attuale prassi adottata dal Tribunale di Siena, e fatte comunque salve eventuali diverse determinazioni che l'Ill.mo G.E. dovesse intendere prendere in merito, a sommosso avviso dello scrivente detta area esterna (subalterno 5) può comunque ritenersi ricompresa nelle procedure, e per tale ragione è stata considerata ai fini del calcolo della consistenza.

5) INDAGINE DI MERCATO

(SCHEDA DI RILEVAMENTO DEL SEGMENTO DI MERCATO)

5.1) PARAMETRI PRINCIPALI UTILIZZATI PER SVOLGIMENTO DELLA RICERCA DI MERCATO

5.1.A) DESTINAZIONE D'USO

- Residenziale** Attività commerciale Studio prof./ufficio
 Attività produttiva Attività agricola Altro:

5.1.B) TIPOLOGIA IMMOBILIARE ED EDILIZIA

- nuovo seminuovo **usato** ristrutturato da ristrutturare
 podere villa abit. indipendente capannone altro:

5.1.C) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

- signorile medio/alto **civile** popolare altro:

5.1.D) TIPOLOGIA DI CONTRATTO

- Compravendita** Affitto Altro diritto reale Comodato Leasing

5.1.E) MOTIVO DELL'ACQUISTO

- Abitazione primaria Abitazione secondaria Attività lavorativa Investimento **Altro**

5.1.F) TIPOLOGIA INTERMEDIARI

- Nessuno Mediatore **Ag. Immobiliare** Broker Altro

5.2) CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

5.2.A) LATO DOMANDA

- Privati** Imprese Cooperative Società Ente Pubblico

5.2.B) LATO OFFERTA

- Privati** Imprese Cooperative Società Ente Pubblico

5.3) FORMA DI MERCATO

- Concorrenza perfetta **Concorrenza monopolistica** Oligopolio
 Concorrenza monopolistica ristretta Monopolio bilaterale Monopolio

5.4) FASE DEL MERCATO

- Espansione **Contrazione** Recessione Recupero

5.5) CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

- Centralissima (centro storico) Centrale Semicentrale
 Periferica Isolata Altro: **zona agricola**

5.6) RAPPORTI MERCANTILI

Cfr. assunzione n. 1.1

6.1) CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

(SCHEDA DI RILEVAZIONE DEL SOGGETTO)

6.1.A) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

strutture portante in elevazione	<input type="checkbox"/> cemento armato	<input checked="" type="checkbox"/> muratura	<input type="checkbox"/> altro:
solai	laterizio e legno		
murature perimetrali	muratura		
divisori interni	muratura di laterizio forato		
copertura	a più falde		
finitura prospetti	intonaco tinteggiato (prevalente)		
finitura divisori interni	intonaco tinteggiato		
infissi esterni	legno		
infissi interni	legno		
pavimentazione	pavimento in cotto		

6.1.B) DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> altro:	
garantito da	<input checked="" type="checkbox"/> caldaia autonoma	<input type="checkbox"/> centrale privata	<input type="checkbox"/> caldaia condominiale	<input type="checkbox"/> pompa di calore
alimentata da	<input type="checkbox"/> metano	<input checked="" type="checkbox"/> G.P.L.	<input checked="" type="checkbox"/> biomassa	<input type="checkbox"/> elettricità
condizionamento	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no		
elettricità	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no		
telefono	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no		
fognatura	<input type="checkbox"/> scarichi collegati alla fognatura pubblica		<input type="checkbox"/> Impianto di smaltimento privato	
A.P.E.	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	se si, classe energetica	

6.1.C) ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO

portineria	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
ascensore	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
montacarichi	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no

6.1.D) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	<input type="checkbox"/> lusso	<input type="checkbox"/> signorile	<input type="checkbox"/> medio	<input checked="" type="checkbox"/> economico	<input type="checkbox"/> altro:
condizioni statiche	<input checked="" type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> precaria			
stato conservativo	<input type="checkbox"/> ottimo/buono	<input type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> scadente		

6.1.E) CONSISTENZA DIMENSIONALE

tipologia sup.	destinazione	superficie (secondo S.I.M.)		rapporti mercantili	superficie commerciale	
principale	locali principali e accessori diretti	mq.	431,5	1,00	mq.	431,5
	magazzini/cantine/locali di deposito	mq.	836,4	0,20	mq.	167,3
secondarie	ex porcilaie	mq.	167,9	0,10	mq.	16,8
	tettoie/parate	mq.	138,4	0,05	mq.	6,9
esterne	resede	mq.	3.619,8	0,10/0,02/0,005	mq.	65,6
superficie commerciale complessiva					mq.	688,1

6.2) CARATTERISTICHE DEL COMPARABILE A

6.2.A) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

strutture portante in elevazione	<input type="checkbox"/> cemento armato	<input checked="" type="checkbox"/> muratura	<input type="checkbox"/> altro:
solai	laterizio e legno		
murature perimetrali	muratura		
divisori interni	muratura di laterizio forato		
copertura	a più falde		
finitura prospetti	-----		
finitura divisori interni	intonaco tinteggiato		
infissi esterni	legno		
infissi interni	legno		
pavimentazione	pavimento in cotto		

6.2.B) DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

riscaldamento	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> altro:
garantito da	<input type="checkbox"/> caldaia autonoma	<input type="checkbox"/> centrale privata	<input type="checkbox"/> caldaia condominiale
alimentata da	<input type="checkbox"/> metano	<input type="checkbox"/> G.P.L.	<input type="checkbox"/> biomassa
condizionamento	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
elettricità	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
telefono	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
fognatura	<input type="checkbox"/> scarichi collegati alla fognatura pubblica		<input type="checkbox"/> Impianto di smaltimento privato
A.P.E.	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	se si, classe energetica G

6.2.C) ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO

portinera	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
ascensore	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
montacarichi	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no

6.2.D) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	<input type="checkbox"/> lusso	<input type="checkbox"/> signorile	<input type="checkbox"/> medio	<input checked="" type="checkbox"/> economico	<input type="checkbox"/> altro:
condizioni statiche	<input checked="" type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> precaria			
stato conservativo	<input type="checkbox"/> ottimo/buono	<input type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> scadente		

6.2.E) CONSISTENZA DIMENSIONALE

tipologia sup.	destinazione	superficie (secondo S.I.M.)		rapporti mercantili	superficie commerciale	
principale	locali principali e accessori diretti	mq.	1.090,8	1,00	mq.	1.090,8
secondarie	magazzini/cantine/locali di deposito	mq.	363,6	0,20	mq.	72,7
	ex porcaie	mq.	----	0,10	mq.	----
	tettoie/parate	mq.	----	0,05	mq.	----
esterne	resede	mq.	400,0	0,10/0,02/0,005	mq.	40,0
superficie commerciale complessiva					mq.	1.203,5

6.3) CARATTERISTICHE DEL COMPARABILE B

6.3.A) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

strutture portante in elevazione	<input type="checkbox"/> cemento armato	<input checked="" type="checkbox"/> muratura	<input type="checkbox"/> altro:
solai	laterizio e legno		
murature perimetrali	muratura		
divisori interni	muratura di laterizio forato		
copertura	a più falde		
finitura prospetti	-----		
finitura divisori interni	intonaco tinteggiato		
infissi esterni	legno		
infissi interni	legno		
pavimentazione	-----		

6.3.B) DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

riscaldamento	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> altro:
garantito da	<input type="checkbox"/> caldaia autonoma	<input type="checkbox"/> centrale privata	<input type="checkbox"/> caldaia condominiale
alimentata da	<input type="checkbox"/> metano	<input type="checkbox"/> G.P.L.	<input type="checkbox"/> biomassa
condizionamento	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no	
elettricità	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
telefono	<input type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	
fognatura	<input type="checkbox"/> scarichi collegati alla fognatura pubblica		<input type="checkbox"/> Impianto di smaltimento privato
A.P.E.	<input checked="" type="checkbox"/> si	<input type="checkbox"/> no	se si, classe energetica G

6.3.C) ALTRE DOTAZIONI DEL FABBRICATO

portineria	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
ascensore	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no
montacarichi	<input type="checkbox"/> si	<input checked="" type="checkbox"/> no

6.3.D) CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

tipologia	<input type="checkbox"/> lusso	<input type="checkbox"/> signorile	<input type="checkbox"/> medio	<input checked="" type="checkbox"/> economico	<input type="checkbox"/> altro:
condizioni statiche	<input checked="" type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> precaria			
stato conservativo	<input type="checkbox"/> ottimo/buono	<input type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> scadente		

6.3.E) CONSISTENZA DIMENSIONALE

tipologia sup.	destinazione	superficie (secondo S.I.M.)		rapporti mercantili	superficie commerciale	
principale	locali principali e accessori diretti	mq.	500,0	1,00	mq.	500,0
secondarie	magazzini/cantine/locali di deposito	mq.	----	0,20	mq.	----
	ex porcaie	mq.	----	0,10	mq.	----
	tettoie/parate	mq.	----	0,05	mq.	----
esteme	resede	mq.	4.500,0	0,10/0,02/0,005	mq.	77,5
superficie commerciale complessiva					mq.	677,5

geometra Gianni Rusci

Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)

tel. e fax 0577-51302

cell. 338-7140368

gianni.rusci@geosiena.it

gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

ASTE
GIUDIZIARIE
en.i.c.

Certificato n. 00964

Esperto Valutatore Immobiliare

Livello Avanzato

7) MARKET COMPARISON APPROACH

7.1) TABELLA DATI

	COMPARABILE A	COMPARABILE B	SOGGETTO	
prezzo	€. 765.000,00	€. 404.000,00	----	R. M.
superficie locali principali e accessori diretti	1.090,8	500,0	431,5	1,00
superficie magazzini/cantine/locali di deposito	363,6	----	836,4	0,20
superficie ex porcilaie	----	----	167,9	0,10
superficie tettoie/parate	----	----	138,4	0,05
superficie resede	400,0	4.500,0	3.619,8	0,1/0,02/0,005
superficie commerciale complessiva	1.203,5	577,5	688,1	
riferimento Comparabile A	https://www.immobiliare.it/annunci/118526961/?entryPoint=map			
riferimento Comparabile B	https://www.immobiliare.it/annunci/111730633/?entryPoint=map			

7.2) RICERCA DEI PREZZI MARGINALI - caratteristiche superficiali

7.2.1 - PREZZO MARGINALE SUPERFICIE PRINCIPALE - segno atteso positivo

(prezzo medio dei comparabili x rapporto di posizione)

prezzo medio Comparabile A = €. 765.000,00 / mq. 1.203,5 = €. 635,64

prezzo medio Comparabile B = €. 404.000,00 / mq. 577,5 = €. 699,57

rapporto di posizione (prezzo medio minimo / prezzo medio massimo) = 0,9086

prezzo marginale superficie principale = €. 606,59

7.2.2 - PREZZO MARGINALE SUPERFICIE SECONDARIE - segno atteso positivo

(prezzo marginale superficie principale x rapporto mercantile)

prezzo marginale superficie magazzini/cantine/locali di deposito = €. 121,32

prezzo marginale superficie ex porcilaie = €. 60,66

prezzo marginale superficie tettoie/parate = €. 30,33

7.2.3 - PREZZO MARGINALE SUPERFICIE ESTERNE - segno atteso positivo

prezzo medio resede esclusivo (per singolo comparabile) = prezzo medio sup. principale comparabile x (sup. comm. resede / sup. reale resede)

prezzo medio resede Comparabile A = €. 63,56

prezzo medio resede Comparabile B = €. 12,05

rapporto di posizione (prezzo medio minimo / prezzo medio massimo) = 0,1895

prezzo marginale superficie resede (prezzo medio dei comparabili x rapporto di posizione) = €. 7,17

geometra Gianni Rusci

Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)

tel. e fax 0577-51302

cell. 338-7140368

gianni.rusci@geosiena.it

gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

ASTE
GIUDIZIARIE
en.i.c.

Certificato n. 00964

Esperto Valutatore Immobiliare

Livello Avanzato

7.3) TABELLA DI VALUTAZIONE (aggiustamenti in ragione delle diverse caratteristiche superficiali)

parametro di moltiplicazione del prezzo marginale = quantità soggetto - quantità comparabile (vedi Tabella Dati, punto 7.1)

aggiustamento = parametro di moltiplicazione x prezzo marginale x segno atteso

caratteristica	COMPARABILE A	COMPARABILE B
prezzo	€. 765.000,00	€. 404.000,00
superficie locali principali e accessori diretti	- €. 399.925,40	- €. 41.551,48
superficie magazzini/cantine/locali di deposito	€. 57.359,24	€. 101.470,53
superficie ex porcaiaie	€. 10.184,66	€. 10.184,66
superficie tettoie/parate	€. 4.197,61	€. 4.197,61
superficie resedi esterni	€. 23.072,68	- €. 6.307,40
prezzi corretti	€. 459.888,79	€. 471.993,92

DIVERGENZA PERCENTUALE = ((Prezzo Massimo - Prezzo Minimo) / Prezzo Minimo) = 2,63 %

ponderazione dei valori	COMPARABILE A	COMPARABILE B
attribuzione dei pesi (%)	50%	50%
	p1	p2

valore stimato al lordo dei costi delle demolizioni = (p1 x 50,0%) + (p2 x 50,0%) = €. 465.941,36

8) COSTI DA SOSTENERE PER LE DEMOLIZIONI

Nello specifico caso in esame, come già precedentemente evidenziato anche nella relazione tecnica d'Ufficio (cfr. punti nn. 11.4 e 11.5 della stessa), a seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente è emerso che alcune porzioni del compendio staggito furono realizzate tra il 1951 ed il 1976 in assenza di titoli abilitativi, ma non è stato oggettivamente possibile stabilire se la loro realizzazione sia da ricondurre a prima o dopo il 1° settembre 1967: in ragione di ciò, **e sulla scorta della formale autorizzazione ricevuta nel corso dell'udienza tenutasi in data 31.01.2025**, lo scrivente ha detratto al più probabile valore di mercato sopra individuato i verosimili costo da sostenere per la demolizione di dette porzioni, che viene di seguito quantificato.

Preme altresì evidenziare che detti costi, seppur determinati sulla scorta Prezzario della Regione Toscana, sono comunque da intendersi come "INDICATIVI E NON INFERIORI A": ciò, in considerazione del fatto che non è dato sapere con esattezza il momento nel quale verranno effettuate le opere e, di conseguenza, le eventuali oscillazioni/fluttuazioni che i costi potrebbero subire in tale lasso temporale.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è stato sommato all'importo imponibile l'IVA nella misura del 22%, in considerazione del fatto che dette porzioni non possono considerarsi come "abitative".

geometra Gianni Rusci

Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)

tel. e fax 0577-51302

cell. 338-7140368

gianni.rusci@geosiena.it

gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

ASTE
GIUDIZIARIE
en.i.c.

Certificato n. 00964

Esperto Valutatore Immobiliare

Livello Avanzato

verosimile costo da sostenere per le demolizioni – voce Prezzario Tos25_01A03.001.001

Demolizione totale o parziale di edifici con struttura portante in pietrame o mattoni e solai in legno, ferro, in latero-cemento, eseguita con mezzi meccanici per qualsiasi altezza compresi puntellature, ponti di servizio esterni fino ad un'altezza di 2,00 m, l'accatastamento nell'ambito del cantiere così come il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi costi accesso per il loro conferimento ed eventuali tributi.

PORZIONE A

$$(18.90 \times 7,25) \times 1 / 2 \times (3.70 + 5.55) = \text{mc. } 633,741$$

PORZIONE B

$$(8.95 \times 5.70) \times 1 / 2 \times (2.70+3.25) = \text{mc. } 151,770$$

PORZIONE C

$$(5.40 \times 5.78) \times 1 / 3 \times (2.40 + 3.10 + 2.40) = \text{mc. } 82,192$$

$$(4.60 \times 2.50) \times 1 / 2 \times (2.40+3.10) = \text{mc. } 31,625$$

$$(5.40 \times 7.74) \times 1 / 3 \times (2.40+3.10+2.40) = \text{mc. } 110,063$$

sommano = mc. 1.009,39

prezzo unitario = €/mc. 13,53717

€ 13.664,30

verosimile costo da sostenere per conferimento – voce Prezzario Tos25_PPREC.P17.001.007

Costo per conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero, consistente on miscugli di scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER17 01 06 (riferimento cod. EER 17 01 07)

PORZIONE A

copertura

$$7.60 \times 19.30 \times 0.18 = \text{mc. } 26,402$$

muri esterni

$$19.00 \times 0.25 \times 3.70 = \text{mc. } 17,575$$

$$2 \times 7.00 \times 1 / 2 \times (4.00 + 5.90) \times 0.25 = \text{mc. } 17,325$$

PORZIONE B

copertura

$$9.40 \times 6.10 \times 0.15 = \text{mc. } 8,601$$

muri esterni

$$(9.00 + 5.40) \times 0.30 \times 1.80 = \text{mc. } 7,776$$

pilastrini

$$3 \times 0.40 \times 0.40 \times 4.50 = \text{mc. } 2,16$$

$$2 \times 0,40 \times 0,40 \times 3,40 = \text{mc. } 1,088$$

PORZIONE C

copertura

$$6.20 \times 1.05 \times 5.70 \times 0.22 = \text{mc. } 8,163$$

$$3.10 \times 1.05 \times 4.30 \times 0.22 = \text{mc. } 3,079$$

$$6.20 \times 1.05 \times 0.22 \times 8.00 = \text{mc. } 11,458$$

muri esterni

$$5.10 \times 0.40 \times 2.40 = \text{mc. } 4,896$$

geometra Gianni Rusci

Via Cassia Nord 106/Q - 53035 Monteriggioni (SI)

tel. e fax 0577-51302

cell. 338-7140368

gianni.rusci@geosiena.it

gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

ASTE
GIUDIZIARIE
en.i.c.

Certificato n. 00964

Esperto Valutatore Immobiliare

Livello Avanzato

5.10 x 0.30 x 2.80 = mc. 4,284	
5.20 x 0.30 x 2.80 = mc. 4,368	
7.70 x 0.60 x 2.80 = mc. 12,936	
7.70 x 0.30 x 2.80 = mc. 6,468	
Timpani	
4 x 1 / 2 x (2.80 + 3.50) x 2.70 x 0.30 = mc. 10,206	
Muri interni	
(5.10 + 2.30 + 4.50 + 2.30 + 2.10) x 2.70 x 0.30 = mc. 13,203	
1 / 2 x (2.80 + 2.50) x 2.00 x 0.30 = mc. 1,59	
2 x (2.80 + 3.50) x 2.70 x 0.20 = mc. 6,804	
Calpestio	
5.10 x 4.60 x 0.30 = mc. 7,038	
4.40 x 2.20 x 0.30 = mc. 2,904	
7.50 x 4.60 x 0.30 = mc. 10,35	
	sommario = mc. 188,674
	peso stimato unitario = 1.800 kg/mc
	peso stimato = 339.613,20 kg → 339,613 t
	prezzo unitario = €/t 22,91696
	€ 7.782,90
verosimile costo da sostenere per lo smontaggio dell'impianto fotovoltaico attualmente presente sulla copertura della PORZIONE A - importo "a corpo"	€ 5.000,00
	sub - totale 1 € 26.447,20
	imprevisti - 10% del sub - totale € 2.644,72
	sub - totale 2 € 29.091,92
	IVA - 22% € 6.400,22
	totale al lordo di imprevisti ed IVA € 35.492,14

9) STIMA DEL PIÙ PROBABILE, ATTUALE, VALORE DI MERCATO AL NETTO DEI COSTI DA SOSTENERE PER LE DEMOLIZIONI

Più probabile, attuale, valore di mercato dell'immobile <u>al lordo</u> dei costi da sostenere per le demolizioni (cfr. punto n. 7.3)	€ 465.941,36
costi da sostenere per le demolizioni (cfr. punto n. 8)	- € 35.492,14
Più probabile, attuale, valore di mercato <u>al netto</u> dei costi da sostenere per le demolizioni	€ 430.449,22

discrezionalmente arrotondato ad **€ 430.000,00**

geometra Gianni Rusci

Via Cassia Nord 106/Q – 53035 Monteriggioni (SI)

tel. e fax 0577-51302

cell. 338-7140368

gianni.rusci@geosiena.it

gianni.rusci@geopec.it (P.E.C.)

ASTE
GIUDIZIARIE
en.I.C.

Certificato n. 00964

Esperto Valutatore Immobiliare

Livello Avanzato

10) DICHIARAZIONI DEL VALUTATORE

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

<input type="checkbox"/> ottimo	<input type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> limitato	<input type="checkbox"/> pessimo
---------------------------------	--------------------------------	----------------------------------	---	----------------------------------

Il sottoscritto, nella sua qualità di perito, dichiara di:

- non aver agito in modo ingannevole e/o fraudolento;
- non aver agito in conflitto di interesse;
- non aver utilizzato, né fatto affidamento, su conclusioni non fondate;
- aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obbiettività ed imparzialità, senza accomodamenti per interessi personali;
- possedere l'esperienza e la conoscenza necessarie per l'espletamento dell'incarico;
- aver sviluppato il presente rapporto di valutazione, per la parte relativa alle operazioni di calcolo, con l'ausilio del software microsoft office, modulo excel;
- aver redatto la presente valutazione in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari;
- essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- aver svolto personalmente l'incarico, e per questo lo sottoscrive;

N.B. E' fatto assolutamente divieto di pubblicare, in toto o in parte, il presente rapporto di valutazione, così come ogni e qualsiasi riferimento citato all'interno del medesimo, senza il formale consenso scritto concesso da parte del tecnico redattore.

Monteriggioni (SI), 16.04.2025

Il valutatore
geom. Gianni Rusci

Firmato Da: RUSCI GIANNI Ermesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697b92b1c9d831eb350f

geometra Gianni Rusci



Allegato 14



TRIBUNALE DI SIENA



Oggetto: Esecuzioni Immobiliari riunite nn. 85/2021 e 184/2024 R.G.E.

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci



Prossima udienza: 26 giugno 2025



**RICEVUTE ATTESTANTI L'INVIO ALLE PARTI
DELLA BOZZA DELL'ELABORATO PERITALE E
DEGLI ALLEGATI**



Il C.T.U.

geom. Gianni Rusci



Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. Lachi Massimo e Lachi Fabrizio - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI

Mittente: Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezza postale.it>

Data: 03/04/2025, 11:42

A: gianni.rusci@geopec.it

X-Mozilla-Status: 0001

X-Mozilla-Status2: 00000000

Return-Path: <posta-certificata@sicurezza postale.it>

Original-Recipient: rfc822;gianni.rusci@geopec.it

Received: from ip1pvlewspec113azure.print.infocert.it (10.227.56.132) by pecpcmed22.print.infocert.it (9.0.034) id 67ADAD6500380002 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:52 +0200

Received: from mx.cert.legalmail.it (10.227.28.25) by ip1pvlewspec113azure.print.infocert.it (9.0.034) id 67590B1C037A9360 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:52 +0200

Received: from mail.sicurezza postale.it (185.217.28.133) by mx.cert.legalmail.it id 675D97CD08AF372C for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:50 +0200

Received: from localhost (localhost [127.0.0.1]) by mail.sicurezza postale.it (Postfix) with ESMTP id 4ZSxc94rTnz5Kyl for <gianni.rusci@geopec.it>; Thu, 3 Apr 2025 11:42:49 +0200 (CEST)

X-Riferimento-Message-ID: <a6516f1c-816c-4e84-9d15-646a68beab14@geopec.it>

ID-Messaggio: <opec21210.20250403114249.20231.45.2.81.201@sicurezza postale.it>

X-Ricevuta: avvenuta-consegna

Versione-MIME: 1.0

Content-Type: multipart/signed; protocol="application/x-pkcs7-signature"; micalg="sha1"; boundary="-----AE000F3018BE0562FAE2B76BC85F9208"

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/04/2025 alle ore 11:42:49 (+0200) il messaggio

"Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg.

Lachi Massimo e Lachi Fabrizio - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA

D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" proveniente da "gianni.rusci@geopec.it"

ed indirizzato a "giancarlo.poggiali@firenze.pecavvocati.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it

—postacert.eml—

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. Lachi Massimo e Lachi Fabrizio - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA

D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI

Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>

Data: 03/04/2025, 11:42

A: giancarlo.poggiali@firenze.pecavvocati.it, avv.michelefavilli@cfnpec.it,

avvlauradonati@cfnpec.it, tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Received: from [192.168.1.24] (2.35.170.8) by sendm.cert.legalmail.it (authenticated as

gianni.rusci@geopec.it) id 67E6BE9A006F791C; Thu, 3 Apr 2025 11:42:42 +0200

Content-Type: multipart/mixed; boundary="-----tgGNHsrfVBAOYvdDX2kRCcsP"

ID-Messaggio: <DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it>

Versione-MIME: 1.0

Agente-Utente: Mozilla Thunderbird

Content-Language: it

Referenze: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>

In-Reply-To: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>

X-Forwarded-Message-Id: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>

X-Riferimento-Message-ID: <a6516f1c-816c-4e84-9d15-646a68beab14@geopec.it>

Egredi Avvocati,

con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, trasmetto in allegato la bozza della relazione tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Tenuto conto delle dimensioni di questi ultimi, che potrebbero rendere difficoltosa la ricezione della presente missiva, detti allegati sono scaricabili collegandosi al seguente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1PV_owKcthq-doDT0pqCQhYHxXIbjxu3p?usp=sharing

Restando a disposizione per quanto occorrer possa, porgo distinti saluti.

geom. Gianni Rusci

— Allegati: —

dati-cert.xml

1,3 kB

post-cert.eml

1,1 MB

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - ESEC. IMM. 85-2021 +
184-2024_BOZZA_signed.pdf

834 kB

Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it
Data: 03/04/2025, 11:51
A: gianni.rusci@geopec.it
X-Mozilla-Status: 0001
X-Mozilla-Status2: 00000000
Return-Path: <posta-certificata@pec.aruba.it>
Original-Recipient: rfc822;gianni.rusci@geopec.it
Received: from ip1pvlewspec111azure.print.infocert.it (10.227.56.127) by pecpcmed22.print.infocert.it (9.0.034) id 67ADAD650038051A for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:06 +0200
Received: from mx.cert.legalmail.it (10.227.28.23) by ip1pvlewspec111azure.print.infocert.it (9.0.034) id 674F67810385C775 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:06 +0200
Received: from mx.pec.aruba.it (95.110.216.97) by mx.cert.legalmail.it id 67ED6BDB000EAC49 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:05 +0200
Received: from pcp2mx-arshs04.ad.aruba.it (localhost [127.0.0.1]) by mx.pec.aruba.it (Postfix) with ESMTP id 4ZSxnj1nsvz6xyG for <gianni.rusci@geopec.it>; Thu, 3 Apr 2025 11:51:05 +0200 (CEST)
X-Riferimento-Message-ID: <2d71689c-58d9-42eb-9923-c9f0896f9882@geopec.it>
ID-Messaggio: <opec21051.20250403115105.133551.48.2.40.49@pec.aruba.it>
X-Ricevuta: avvenuta-consegna
Versione-MIME: 1.0
Content-Type: multipart/signed; protocol="application/x-pkcs7-signature"; micalg="sha1"; boundary="-----444DB5FB0B4381139B2CA2C038B70039"

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/04/2025 alle ore 11:51:05 (+0200) il messaggio
"Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" proveniente da "gianni.rusci@geopec.it" ed indirizzato a "avvmichelefavilli@cnfpec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: DD841B55.0044FC97.FB0E4855.6FE18511.posta-certificata@legalmail.it

—postacert.eml—

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI
Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>
Data: 03/04/2025, 11:49
A: avvmichelefavilli@cnfpec.it, avvlauradonati@cnfpec.it
Received: from [192.168.1.24] (2.35.170.8) by sendm.cert.legalmail.it (authenticated as gianni.rusci@geopec.it) id 67E6B810007116FB; Thu, 3 Apr 2025 11:49:30 +0200

Content-Type: multipart/mixed; boundary="-----xFbqZWh1UHq97bL6kZr8p0Uj"

ID-Messaggio: <DD841B55.0044FC97.FB0E4855.6FE18511.posta-certificata@legalmail.it>

Versione-MIME: 1.0

Agente-Utente: Mozilla Thunderbird

Content-Language: it

Referenze: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>

In-Reply-To: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>

X-Forwarded-Message-Id: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>

X-Riferimento-Message-ID: <2d71689c-58d9-42eb-9923-c9f0896f9882@geopec.it>

Egregi Avvocati,

con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, trasmetto in allegato la bozza della relazione tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Tenuto conto delle dimensioni di questi ultimi, che potrebbero rendere difficoltosa la ricezione della presente missiva, detti allegati sono scaricabili collegandosi al seguente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1PV_owKcthq-doDT0pqCQhYHxXTbjxu3p?usp=sharing

Restando a disposizione per quanto occorrer possa, porgo distinti saluti.
geom. Gianni Rusci

— Allegati: —

dati-cert.xml

1,1 kB

post-cert.eml

1,1 MB

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - ESEC. IMM. 85-2021 +
184-2024_BOZZA_signed.pdf

834 kB

Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [redacted] e L [redacted] TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI

Mittente: posta-certificata@pec.aruba.it

Data: 03/04/2025, 11:51

A: gianni.rusci@geopec.it

X-Mozilla-Status: 0001

X-Mozilla-Status2: 00000000

Return-Path: <posta-certificata@pec.aruba.it>

Original-Recipient: rfc822;gianni.rusci@geopec.it

Received: from ip1pvlewspec110azure.print.infocert.it (10.227.56.126) by pecpcmed22.print.infocert.it (9.0.034) id 67ADAD650038051E for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:07 +0200

Received: from mx.cert.legalmail.it (10.227.28.28) by ip1pvlewspec110azure.print.infocert.it (9.0.034) id 674F6779038481BF for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:07 +0200

Received: from mx.pec.aruba.it (95.110.216.97) by mx.cert.legalmail.it id 67AE9DC003F57F17 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:51:05 +0200

Received: from pcpi2mx-arshs04.ad.aruba.it (localhost [127.0.0.1]) by mx.pec.aruba.it (Postfix) with ESMTMP id 4ZSxnj1LgDz6xy0 for <gianni.rusci@geopec.it>; Thu, 3 Apr 2025 11:51:05 +0200 (CEST)

X-Riferimento-Message-ID: <2d71689c-58d9-42eb-9923-c9f0896f9882@geopec.it>

ID-Messaggio: <opec21051.20250403115105.133551.48.2.39.49@pec.aruba.it>

X-Ricevuta: avvenuta-consegna

Versione-MIME: 1.0

Content-Type: multipart/signed; protocol="application/x-pkcs7-signature"; micalg="sha1"; boundary="----BC3769A3B0EADC8CA9017D85227AE814"

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/04/2025 alle ore 11:51:05 (+0200) il messaggio

"Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [redacted]

[redacted] - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA

D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" proveniente da "gianni.rusci@geopec.it"

ed indirizzato a "avvlauradonati@cnfpec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: DD841B55.0044FC97.FB0E4855.6FE18511.posta-certificata@legalmail.it

— postacert.eml —

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. [redacted] - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA

D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI

Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>

Data: 03/04/2025, 11:49

A: avvmichelefavilli@cnfpec.it, avvlauradonati@cnfpec.it

Received: from [192.168.1.24] (2.35.170.8) by sendm.cert.legalmail.it (authenticated as gianni.rusci@geopec.it) id 67E6B810007116FB; Thu, 3 Apr 2025 11:49:30 +0200

Content-Type: multipart/mixed; boundary="-----xFbqZWh1UHq97bL6kZr8p0Uj"
ID-Messaggio: <DD841B55.0044FC97.FB0E4855.6FE18511.posta-certificata@legalmail.it>
Versione-MIME: 1.0
Agente-Utente: Mozilla Thunderbird
Content-Language: it
Referenze: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>
In-Reply-To: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>
X-Forwarded-Message-Id: <8def7ec5-8b2b-4032-a5de-c1a6333e7918@geopec.it>
X-Riferimento-Message-ID: <2d71689c-58d9-42eb-9923-c9f0896f9882@geopec.it>

Egredi Avvocati,

con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, trasmetto in allegato la bozza della relazione tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Tenuto conto delle dimensioni di questi ultimi, che potrebbero rendere difficoltosa la ricezione della presente missiva, detti allegati sono scaricabili collegandosi al seguente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1PV_owKcthq-doDT0pqCQhYHxXIbju3p?usp=sharing

Restando a disposizione per quanto occorrer possa, porgo distinti saluti.
 geom. Gianni Rusci

— Allegati: —

dati-cert.xml	1,1 kB
postacert.eml	1,1 MB
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - ESEC. IMM. 85-2021 + 184-2024_BOZZA_signed.pdf	834 kB

Oggetto: CONSEGNA: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg.

TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI

Mittente: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

Data: 03/04/2025, 11:42

A: gianni.rusci@geopec.it

X-Mozilla-Status: 0001

X-Mozilla-Status2: 00000000

Return-Path: <posta-certificata@legalmail.it>

Original-Recipient: rfc822;gianni.rusci@geopec.it

Received: from ip1pvlewspec102azure.print.infocert.it (10.227.56.48) by pecpcmed22.print.infocert.it (9.0.034) id 67ADAD650037FFE8 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:48 +0200

Received: from vm-pecengine-prd-nit-005.prazure.infocert.it (10.227.24.35) by ip1pvlewspec102azure.print.infocert.it (9.0.034) id 674F673C03840034 for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:48 +0200

Received: by vm-pecengine-prd-nit-005.prazure.infocert.it (5.8.826) id 67AE2558026EF3FE for gianni.rusci@geopec.it; Thu, 3 Apr 2025 11:42:48 +0200

ID-Messaggio: <006D2E8E.00D70355.FB0818F1.76D643CC.posta-certificata@legalmail.it>

Versione-MIME: 1.0

Content-Type: multipart/signed; protocol="application/pkcs7-signature"; micalg=sha-256; boundary="-----_Part_57469131_973682300.1743673366769"

X-Ricevuta: avvenuta-consegna

X-Riferimento-Message-ID: <a6516f1c-816c-4e84-9d15-646a68beab14@geopec.it>

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/04/2025 alle ore 11:42:46 (+0200) il messaggio "Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg.

TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" proveniente da "gianni.rusci@geopec.it" ed indirizzato a

"tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it

Delivery receipt

The message "Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI" sent by "gianni.rusci@geopec.it", on 03/04/2025 at

11:42:46 (+0200) and addressed to "tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it

—postacert.eml—

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. riunite nn. 85/2021 e 184/2024 promosse nei confronti dei Sigg. TRASMISSIONE DELLA BOZZA DELLA RELAZIONE TECNICA

D'UFFICIO E DEI RELATIVI ALLEGATI

Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>

Data: 03/04/2025, 11:42

A: giancarlo.poggiali@firenze.pecavvocati.it, avvmichelefavilli@cfnpec.it, avvauradonati@cfnpec.it, tos.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it

Received: from [192.168.1.24] (2.35.170.8) by sendm.cert.legalmail.it (authenticated as gianni.rusci@geopec.it) id 67E6BE9A006F791C; Thu, 3 Apr 2025 11:42:42 +0200

Content-Type: multipart/mixed; boundary="-----tgGNHsrFVBAOYvdDX2kRCcsP"

ID-Messaggio: <DD7F292A.0044CFCF.FB080FAD.9BC8F506.posta-certificata@legalmail.it>

Versione-MIME: 1.0

Agente-Utente: Mozilla Thunderbird

Content-Language: it

Referenze: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>

In-Reply-To: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>

X-Forwarded-Message-Id: <1964687a-de87-4aa9-abb9-8da522cfc516@geopec.it>

X-Riferimento-Message-ID: <a6516f1c-816c-4e84-9d15-646a68beab14@geopec.it>

Egregi Avvocati,

con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, trasmetto in allegato la bozza della relazione tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Tenuto conto delle dimensioni di questi ultimi, che potrebbero rendere difficoltosa la ricezione della presente missiva, detti allegati sono scaricabili collegandosi al seguente link:

https://drive.google.com/drive/folders/1PV_owKcthq-doDT0pqCQhYHxXIbjxu3p?usp=sharing

Restando a disposizione per quanto occorrer possa, porgo distinti saluti.
geom. Gianni Rusci

—Allegati:—

postacert.eml	1,1 MB
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO - ESEC. IMM. 85-2021 + 184-2024_BOZZA_signed.pdf	834 kB
dati-cert.xml	1,5 kB

Firmato Da: RUSCI GIANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 481ba39a862e697652b1c9d831eb350f

