

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura di esecuzione immobiliare 105/2020 R.G.E.I.

Penelope SPV srl (c.f. 04934510266)

contro



Giudice dell'esecuzione: D.ssa Claudia Frosini

Custode giudiziario: Avv. Nunzio Veninata

C.T.U. Geom. Luciano Malentacchi

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

A.P.E. e Valutazione Impianti

di due immobili siti in Follonica (GR):

- NCEU Follonica - Foglio n° 26, Particella n° 946, Subalterno n° 10, cat. A/2
- NCEU Follonica - Foglio n° 26, Particella n° 946, Subalterno n° 20, cat. C/6

PARTE I

PREMESSE

Inquadramento e accesso

PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI

La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. CLNGCR80E24E202N, nato a Grosseto il 24/05/1980 ed ivi residente in Via dei Mille 5; il sottoscritto dichiara inoltre di:

- essere iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n°474;
- essere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto con decorrenza a partire dal 29/01/2010;
- essere stato nominato in data 28/01/2021 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Claudia Frosini, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 105/2020, promossa da Penelope SPV srl (c.f. 04934510266) contro Yuri Caprini (c.f. CPRYRU90H30E202G)

CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Follonica (GR), in via della Pace 65, e si tratta per la precisione di:

- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Follonica al Foglio n° 26, Particella n° 946, Subalterno n° 10, cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 667,52 €;
- Un immobile ad uso autorimessa, censito al NCEU di Follonica al Foglio n° 26, Particella n° 946, Subalterno n° 20, cat. C/6, classe 7, consistenza 18mq, rendita 82,74 €;

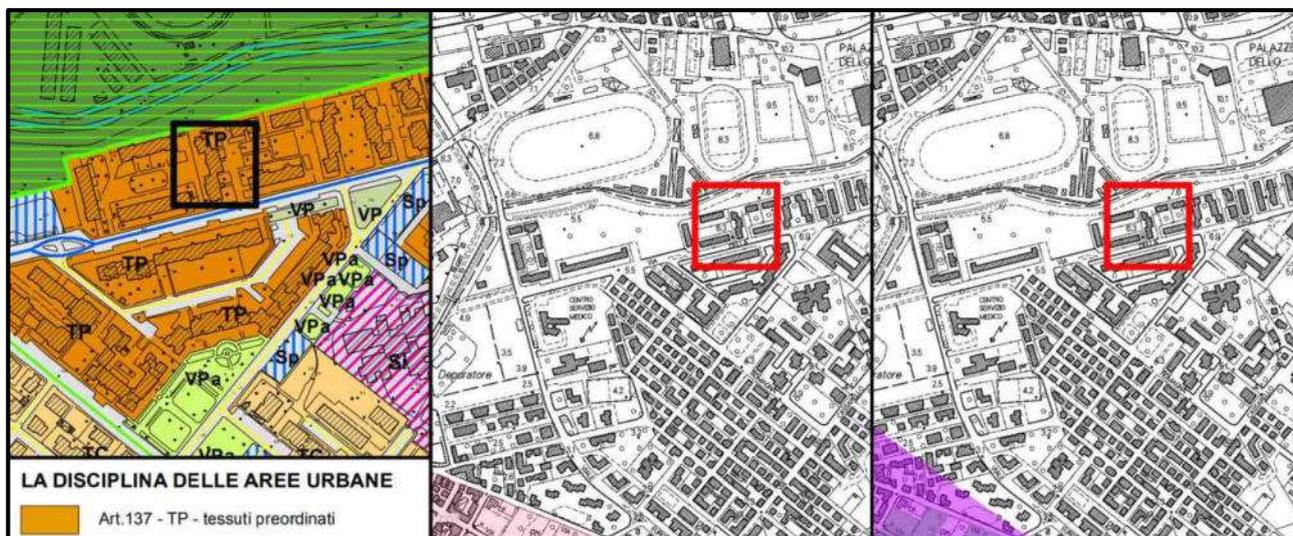


Individuazione degli immobili – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

Gli immobili sono di proprietà di [REDACTED] sebbene al momento, per omessa denuncia di voltura catastale, siano ancora intestati a [REDACTED] deceduta nel 2015.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato compreso dal Regolamento Urbanistico di Follonica in un "TP-tessuto preordinato", assimilabile ad una ZTO B ai sensi del D.M. 1444/68; né il fabbricato, né l'area su cui esso insiste, è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

I beni sono correttamente ed univocamente identificati, mentre per le conformità catastali ed urbanistiche si rimanda interamente alla perizia del CTU, Geom. Malentacchi.



Analisi cartografica – Regolamento Urbanistico Follonica e PIT Regione Toscana, artt. 136 e 142

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile è avvenuto in presenza del custode assegnato alla procedura, Avv. Nunzio Veninata, e del CTU assegnato, Geom. Luciano Malentacchi, in data 19/07/2021.



Accesso all'immobile: foto aerea e vista complessiva del fabbricato da Sud-Ovest

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici strumentali al fine di verificare le consistenze planimetriche e di accertarsi delle tipologie di impianti esistenti all'interno dell'immobile.

In particolare è emerso che l'immobile residenziale è un unità abitativa posta al piano secondo di un fabbricato di tre livelli fuori terra, mentre l'immobile ad uso autorimessa è posta al livello seminterrato del medesimo corpo di fabbrica.

PARTE II

RELAZIONE IMPIANTI

Decreto Ministeriale 22/08/2008, n°37

CONSIDERAZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente redazione è redatta in conformità delle seguenti normative di settore, ed in particolare:

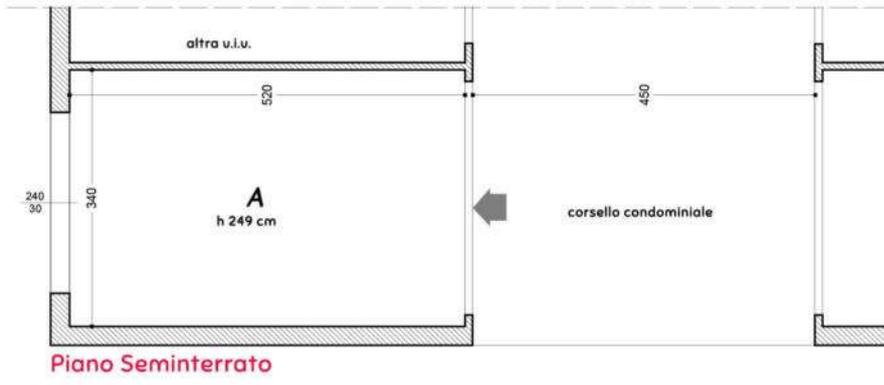
- D.M. 37 del 22 gennaio 2008, "riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"
- D.L. 192 del 19 agosto 2005, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.P.R. 59 del 2 aprile 2009, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia"
- D.M. 26 giugno 2009 "linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"

In particolare il Decreto ministeriale 22/01/2008, n°37, concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o nelle relative pertinenze.

Gli impianti sono classificati dal D.M. 37/2008 nel seguente modo:

- a)** impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b)** impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c)** impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d)** impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e)** impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f)** impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g)** impianti di protezione antincendio

PLANIMETRIA IMMOBILI: LOTTO 1



Piano Seminterrato



scala 1:100



Piano Secondo

LEGENDA IMPIANTISTICA

- Q Lett a) Quadro Elettrico
- C Lett c) Camino a legna
- T Lett c) Termostato
- C Lett e) Caldaia a metano
- G Lett e) Contatore gas metano
- K Lett e) Cucina

AMBIENTE	LIVELLO	CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.I.				
				richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfacimento	
G	Zona Giorno	Secondo	A/2	47,82 mq	1/8 S.N.	5,98 mq	8,70 mq	✔
D	Disimpegno	Secondo	A/2	6,25 mq				✔
C1	Camera	Secondo	A/2	11,10 mq	1/8 S.N.	1,39 mq	1,68 mq	✔
C2	Camera	Secondo	A/2	16,19 mq	1/8 S.N.	2,02 mq	1,68 mq	✘
B1	Bagno	Secondo	A/2	8,03 mq	1/12 S.N.	0,67mq	0,80 mq	✔
B2	Bagno	Secondo	A/2	3,30 mq	1/12 S.N.	0,28 mq	0,48 mq	✔
T1	Terrazza	Secondo	A/2	7,23 mq				✔
T2	Terrazza	Secondo	A/2	5,65 mq				✔
A	Autorimessa	Seminterrato	C/6	17,68 mq				✔

✔ soddisfatto
 ✘ non soddisfatto
 ✔ da verificare

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)

Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere

Il compendio è costituito da un immobile residenziale e un'autorimessa; la fornitura elettrica è ovviamente unica ; l'adduzione è posta al piano terra, nel vano contatori lungo il corsello condominiale; qui è stato rinvenuto sia il contatore, del tipo elettronico monofase, modello GEMIS, sostituito nel 2020; l'utenza ad esso associata è la n° 429-072-875. Nelle sue immediate vicinanze si trova poi il differenziale e per la precisione:

- 1 x interruttori magnetotermici differenziale AVE-53202 avente sensibilità pari a 0,03 Ampère



Impianto elettrico: punto di fornitura con alloggiamento contatore e differenziale

All'interno dell'immobile è stato poi rinvenuto un quadretto in prossimità della porta d'ingresso, così composto:

- 1 x interruttori magnetotermico generale AVE-5312 da 40 Ampère
- 2 x interruttori magnetotermico generale AVE-5301N da 15 Ampère
- 2 x interruttori magnetotermico generale AVE-5301N da 10 Ampère

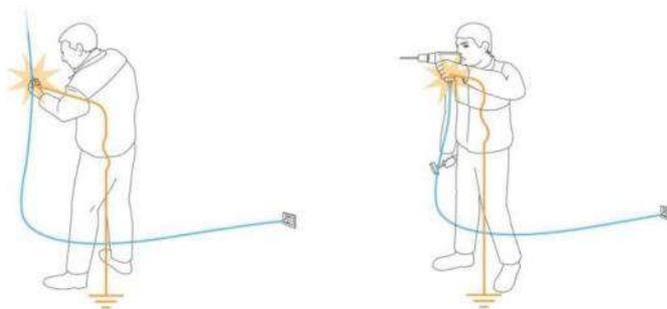
Da quanto appena descritto e dalle foto si capisce chiaramente come l'impianto elettrico sia risalente all'anno di realizzazione del fabbricato, e cioè il 1987; l'impianto è, di fatto, non a norma se realizzato ex-novo ai giorni d'oggi, in ottemperanza alla norma CEI 64-08, che specifica il sezionamento dell'impianto in base alla metratura e alle dotazioni dell'unità immobiliare; era ovviamente a norma in base alla legge vigente alla data di realizzazione; in definitiva, i cavi sono sempre sottotraccia, è ovviamente presente la messa a terra e, come visto, è presente l'interruttore differenziale a protezione dell'impianto stesso. Non sono perciò rilevabili situazioni di pericolo in base alla realizzazione dell'impianto elettrico.



Impianto elettrico: quadretto in appartamento e dettagli dell'impianto

Per capire con esattezza l'importanza dell'interruttore differenziale è bene ricordare che, in generale, la cosiddetta "scossa elettrica" può essere causata da contatto diretto o indiretto;

- il contatto diretto si ha quando una persona tocca accidentalmente una parte attiva o conduttori che sono normalmente attivi. In questa situazione, la persona diventa parte del circuito elettrico per mezzo della resistenza del corpo e della resistenza di terra. Oltre ad un adeguato isolamento delle parti attive (i cavi) in appositi corrugati aventi IP adeguati, ed il posizionamento degli stessi sotto traccia, un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30mA può offrire una valida protezione in caso di contatto accidentale.
- Il contatto indiretto ha invece luogo quando una persona entra in contatto con una massa in tensione per guasto. In questa evenienza, all'interno del suo corpo fluisce una corrente dovuta alla tensione di contatto. Può verificarsi in mancanza di una appropriata manutenzione o per il deterioramento dell'isolamento. Per proteggere gli utenti da tali tipi di contatti si usano accorgimenti quali l'interruzione automatica del circuito, il doppio isolamento dei cavi, la separazione elettrica o ancora una bassissima tensione di alimentazione.



Rappresentazione schematica dei contatti elettrici, "diretti" e "non diretti"

Occorre rammentare che un interruttore differenziale è anche utile per proteggere l'impianto elettrico stesso e gli apparecchi ad esso collegati dalle piccole fughe di

corrente verso terra, dovute a un cedimento dell'isolamento e che, spesso, precedono i corto circuiti, prima che siano rilevabili dalla protezione di sovracorrente dall'interruttore magnetotermico o dal fusibile. In molti casi le dispersioni verso terra non evolvono verso corto circuiti veri e propri, che sarebbero rilevabili dalle corrispondenti protezioni, ma si mantengono a lungo su valori relativamente contenuti ($70 \div 500$ mA), che non sono rilevati dalla protezione da sovracorrente che non li distingue da normali correnti di linea, ma sufficienti per innescare incendi se viene interessato un piccolo volume di materiale combustibile. L'esperienza dimostra che sono proprio queste "basse" correnti più spesso responsabili degli inneschi d'incendio che non le "alte" correnti. Perciò l'interruttore differenziale con sensibilità nominale 30 mA contribuisce efficacemente a ridurre il rischio d'incendi per guasto all'impianto elettrico. Le norme specificano i casi dove è obbligatorio il differenziale per la protezione dagli incendi. Altro nodo fondamentale di un impianto elettrico è la verifica sull'isolamento tra le parti attive di un apparecchio elettrico, e la carcassa dello stesso: tale tipo di isolamento è chiamato isolamento funzionale. A tale proposito, esistono diversi tipi di isolamento:

- isolamento principale, è quello utilizzato per proteggere gli utenti dal pericolo di folgorazione
- isolamento supplementare, è quello introdotto per garantire la sicurezza dell'utente in caso di guasto dell'isolamento principale
- doppio isolamento, è la somma degli isolamenti principale e supplementare
- isolamento rinforzato, è di fatto equivalente al doppio isolamento ed ha proprietà elettriche e meccaniche equivalenti ad esso, ma realizzato con un singolo isolamento; tale tipologia è dettagliatamente definita dalle norme CEI 64/8 413.2.1.1

In base quanto detto fino ad ora, esistono 4 classi di "rischio" di contatto diretto dei componenti elettrici, e per la precisione:

- CLASSE 0 _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione; esse quindi non possono essere collegate a terra e, nel caso di guasto dell'isolamento, la protezione è affidata soltanto alle caratteristiche dell'ambiente in cui si trovano.
- CLASSE I _ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale ed aventi un dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione.
- CLASSE II _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento doppio o rinforzato e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione
- CLASSE III _ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento ridotto in quanto destinate ad essere alimentate da sistemi a bassissima tensione di sicurezza (BTS).

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)

Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale

L'immobile residenziale è posto al piano secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, e come tale dotato di antenna per la ricezione dei canali televisivi, visibile in copertura; in aggiunta, lungo il parapetto della terrazza principale è visibile una parabola di proprietà esclusiva per la ricezione dei canali satellitari.

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare se l'immobile risulta o meno auto-protetto da tali fenomeni.

A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente:

- Norma Internazionale IEC 62305-2;
- Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)



Impianto radiotelevisivo: antenna condominiale, parabola, prese tv nell'unità residenziale

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

Impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura e specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione e aerazione dei locali



Impianto riscaldamento: caldaia murale, termostato, radiatore

L'immobile ha un doppio sistema di riscaldamento: innanzitutto, esiste un sistema tradizionale costituito da radiatori in alluminio posti nei singoli vani, ed alimentati da una caldaia murale a metano posta nella terrazza tergeste; trattasi di una Idragas-Tronic-32AO, da 31,5 kW di potenza nominale; in prossimità del disimpegno della zona notte è stato rinvenuto un cronotermostato digitale per la regolazione della temperatura.



Impianto riscaldamento: camino e espulsione fumi

Nella zona giorno è poi presente un camino tradizionale a legna; nella terrazza è ben visibile il condotto di espulsione fumi, che termina in copertura con una canna fumaria. E' bene precisare che è assente, invece, il sistema di raffrescamento.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie



Impianto idrico: contatore di fornitura idrica

Il compendio è ovviamente servito da fornitura di acqua; il punto di adduzione è posto nel corsello condominiale; nel vano adiacente ai contatori elettrici, è presente un

autoclave con un serbatoio di accumulo, e di fianco sono visibili i singoli contatori di consumo. La produzione di acqua calda sanitaria è invece demandata alla medesima caldaia a metano posta nella terrazza tergale.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e)

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali

L'immobile residenziale è dotato di un impianto alimentato a gas metano. La fornitura raggiunge le singole unità nelle terrazze; nell'immobile oggetto di analisi, nella medesima terrazza ove è posta la caldaia, è stato rinvenuto il contatore di consumo di gas metano; trattasi di un vecchissimo contatore a membrana datato 1987, di marca SIM Brunt-Ariete, avente portata compresa tra i 0,04 mc/h ed i 6,0 mc/h; è del tipo G4, e cioè il tipo più comune per le utenze domestiche di gas metano.



Impianto gas: contatore di fornitura, caldaia, areazione cucina, piano cottura con cappa

In prossimità della stessa caldaia è ben visibile la condotta condominiale di espulsione fumi, che termina in copertura; Il vano ospitante il piano cottura è dotato di cappa filtrante (non areante), e di un foro alto di areazione, dotato di ventola interna. La normativa a riguardo è la UNI 7129, "Impianti domestici alimentati da gas metano".

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f)

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

L'immobile residenziale si sviluppa al livello secondo, con accesso da vano scala condominiale, e non ha, perciò, sistemi di sollevamento persone e/o cose. L'autorimessa è

posta al livello seminterrato, con accesso carrabile mediante corsello condominiale e accessi plurimi pedonali.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)

Impianti di protezione antincendio

Secondo le disposizioni vigenti, in ultima istanza il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regola in particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, e dotazioni di idranti e sprinkler per determinate tipologie di attività, devono essere dotati dell'adeguato numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse interrate e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C.

Per edifici residenziali di altezza inferiore ai 24 m non sono previste particolari disposizioni antincendio.

La medesima tabella invece menziona le autorimesse alla categoria n°75, che comprende "Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluriplano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq; locali adibiti al ricovero di natanti ed aeromobili di superficie superiore a 500 mq; depositi di mezzi rotabili (treni, tram ecc.) di superficie coperta superiore a 1.000 mq", si può notare come, per la superficie complessiva dell'autorimessa, compresa tra i 300 mq ed i 1000 mq, il grado di pericolosità sia il "A", cioè basso. Le modalità di controllo per tali attività sono poi normate dall'Art. 4 del medesimo decreto. L'autorimessa è complessivamente provvista di 3 postazioni di estintori portatili contenenti 6 kg di polvere. Si ricorda che gli incendi sono classificati in base all'agente scatenante e, in particolare:

- Classe A: da Materiali solidi _ consigliata polvere o schiuma (oltre all'acqua)
- Classe B: da Liquidi _ consigliata schiuma
- Classe C: da Gas _ consigliata polvere o CO2
- Classe D: da Metalli _ a polvere, tipologia speciali
- Classe E: da Apparecchi elettrici (la classe è stata poi abolita) _ consigliata polvere o CO2
- Classe F: da Oli combustibili _ consigliata la schiuma

All'inizio della discesa al corsello condominiale è poi visibile, lungo via della pace, un attacco per i vv.ff. presumibilmente collegato con l'acquedotto comunale.



Impianto antincendio autorimessa condominiale: 3 estintori ed attacco per vigili del fuoco su strada

PARTE III

A.P.E.

Attestato di prestazione energetica

CONSIDERAZIONI GENERALI

L'A.P.E., attestato di prestazione energetica (già A.C.E., attestato di certificazione energetica), è redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015, che ne regola modalità di presentazione, limitazioni e campi di esclusione. In particolare, l'attestato non va redatto in alcuni casi, e nella fattispecie, come precisato nell'Appendice A dello stesso:

- fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq
- edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione
- edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione
- edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici
- edifici adibiti a luogo di culto
- i ruderi
- i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio

In considerazione di quanto appena descritto, verrà redatto l'attestato per l'immobile avente destinazione residenziale.

L'A.P.E., in generale, ha validità di 10 anni dalla presentazione, salvo trasformazioni che ne vadano a modificare caratteristiche planimetriche, strutturali, prestazionali, e/o la proprietà.

NCEU Follonica, Foglio 26 – P.lla 946 – Subalterno 10 - Progressivo Siert n° 360940

Il seguente APE è dunque stato redatto in data 19/07/2021 con il software Epix Termolog 10 ed inviato contestualmente al portale SIERT nella medesima data; si ricorda che dal 18 febbraio 2019 gli attestati possono essere trasmessi solo tramite tale portale, realizzato dalla Regione Toscana.

Il software ha collocato l'immobile in classe C (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 45,09 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione importante è stato proposta la sostituzione degli infissi esterni e la contestuale coibentazione dei cassonetti; tali interventi, eseguiti congiuntamente, innalzerebbero la prestazione energetica, portando l'immobile in classe B, con un valore di 38,81 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

In allegato all'APE:

- Ricevuta Siert di consegna alla Regione Toscana in data 19/07/2021
- Certificato software Termolog

A.P.E.
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
(ai sensi del D.M. 26/06/2015)



UBICAZIONE

Via della Pace 65, Follonica (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Follonica, Foglio 26 - Particella 946 - Subalterno 10 _ Cat. A/2

PROPRIETA'



TECNICO INCARICATO

Arch. Giancarlo Colantuoni, C.F. CLNGCR80E24E202N, Ordine Architetti Grosseto n°474

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 10

DATA RILASCIO

Certificato n° 14/2021, Rilascio in data 19/07/2021, Progressivo Siert n°360940

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: Esecuzione immobiliare
--	---	--

Dati identificativi																				
	Comune: Follonica Regione: TOSCANA Indirizzo: VIA DELLA PACE 65 Piano: 2 Interno: Coordinate GIS: 42.9229 N; 10.7704 E	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1987 Superficie utile riscaldata (m ²): 92.9 Superficie utile raffrescata (m ²): 0 Volume lordo riscaldato (m ³): 325.5 Volume lordo raffrescato (m ³): 0																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 25%;">Comune catastale</td> <td colspan="3">Follonica (D656)</td> <td style="width: 10%;">Sezione</td> <td style="width: 10%;">Foglio</td> <td style="width: 10%;">26</td> <td style="width: 10%;">Particella</td> <td style="width: 10%;">946</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>10</td> <td>a</td> <td>10</td> <td>\ da</td> <td>a</td> <td>\ da</td> <td>a</td> </tr> </table>			Comune catastale	Follonica (D656)			Sezione	Foglio	26	Particella	946	Subalterni	da	10	a	10	\ da	a	\ da	a
Comune catastale	Follonica (D656)			Sezione	Foglio	26	Particella	946												
Subalterni	da	10	a	10	\ 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" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> <p style="font-weight: bold; font-size: 1.2em;">CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: black;">C</p> <p style="font-weight: bold;">EP_{gl,nren} 45.09 kWh/m²anno</p> </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1(30.59) 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 globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elettrica da rete	11 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 45.09 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Gas naturale	297 Sm ³	
<input type="checkbox"/> GPL		
<input type="checkbox"/> Carbone		
<input type="checkbox"/> Gasolio		
<input type="checkbox"/> Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 52.5 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/> Biomasse solide	1247 kg	
<input type="checkbox"/> Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/> Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/> Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/> Solare termico		Emissioni di CO₂ 9.5 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
REN2	sostituzione infissi esterni con infissi in pvc aventi trasmittanza 1,3	NO	95	B (41.39 kWh/m ² anno)	B 38.81 kWh/m ² anno
REN1	sostituzione cassonetti infissi	NO	27.1	B (42.41 kWh/m ² anno)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000360940

VALIDO FINO: 19/07/2031



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

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

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	325.5	m ³
S - Superficie disperdente	98.6	m ²
Rapporto S/V	0.3	
EP _{H,nd}	37.29	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.0438	-
Y _{IE}	0	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	EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	1987	codice catasto omissivo	Biomasse solide	11	0.48 n _h	52.46	25.21
	Caldaia standard	2005	codice catasto omissivo	Gas naturale	31.5			
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia standard	2005	codice catasto omissivo	Gas naturale	31.5	0.75 n _w	0.04	19.87
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili	Stufa o caminetto	1987		Biomasse solide	11			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000360940

VALIDO FINO: 19/07/2031



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.

consigliabile sostituzione infissi con altri in pvc aventi trasmittanza pari a 1,30 e contestuale sostituzione o coibentazione dei cassonetti

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società'
Nome e Cognome / Denominazione	GIANCARLO COLANTUONI	
Indirizzo	Grosseto ADAMELLO 77-79	
E-mail	a_cg@hotmail.it	
Telefono	3931738216	
Titolo	Architettura e Ingegneria Edile	
Ordine/iscrizione	Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori; Sezione A- Architettura; Grosseto; 474;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore GIANCARLO COLANTUONI, 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	APE redatta per procedura tribunale Grosseto n°105-2020; presente una caldaia murale a gas metano per riscaldamento e produzione ACS; assente il raffrescamento.	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

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

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

Data di emissione 19/07/2021

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

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

PRIMA PAGINA

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

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

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza- ta 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 stes sa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

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

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

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

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



SISTEMA INFORMATIVO - APE

Data Ape:19/07/2021

Con la presente si attesta che il tecnico COLANTUONI GIANCARLO ha trasmesso telematicamente in data 19/07/2021 L'APE id: 0000360940 corredato dall'onere di deposito n. BOLLINO NON DOVUTO relativamente all'unita' catastale identificata con il codice:

D656.0.26.946.10

20124 Milano – Italy
Via Scarlatti, 29
Tel. +39 02 2662651
Fax +39 02 26626550
cti@cti2000.it
www.cti2000.it

C.F. P.I.
11494010157

Ente Federato all'UNI
per l'unificazione nel
settore termotecnico

Fondato nel 1933
Sotto il Patrocinio del
CNR

Riconosciuto dal MAP
con D.D. del 4.6.1999
Iscritto nel Registro
delle Persone
Giuridiche
Col n. 604



CERTIFICATO N. 54 di garanzia di conformità

rilasciato a:

Logical Soft S.r.l.
Via Garibaldi 253 – 20033 Milano
P.I. 03167390966- prot. N. 62

**Il Comitato Termotecnico Italiano
Energia e Ambiente**

certifica

che il software applicativo
TERMOLOG EpiX 6 versione 2015

é 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.

La certificazione esclude altre prestazioni del prodotto o modalità operative.



Il Presidente
Prof. Ing. Cesare Boffa

Milano, 19 febbraio 2015

PARTE IV

Allegati

**Planimetrie catastali, Verbale di accesso,
Doc. identità tecnico incaricato**

MODULARIO
N. 70 (1970) 487



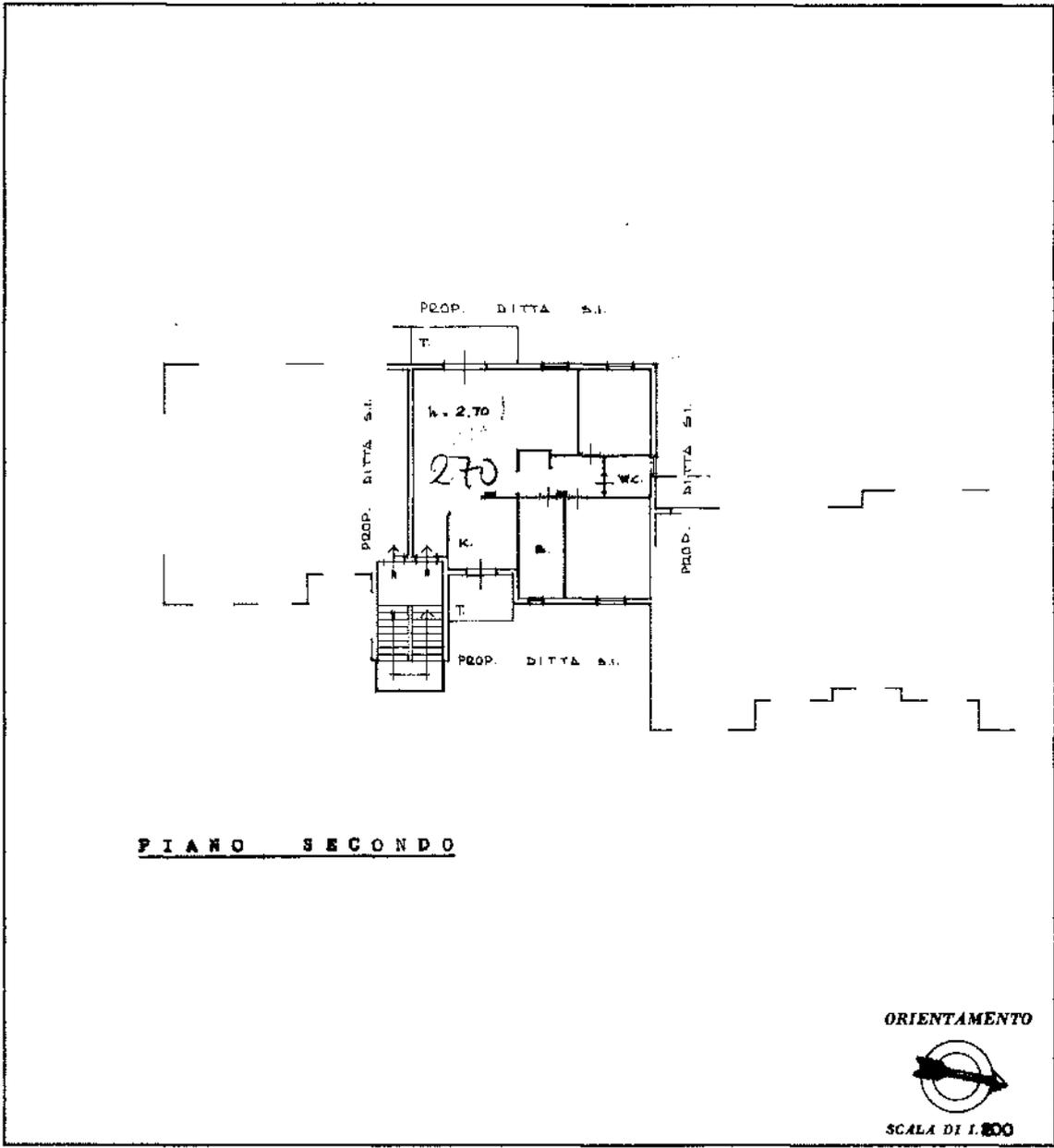
2873
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
MOD. B (Nuove Edizioni Edilizio Urbane)

Lire
150

231 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1960, N. 647)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOLLONICA Via della Pace n.65
Ditta Cooperativa Edilizia "L'AVVENIRE" S.r.l. con sede a Follonica in Via Morandi n.3.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto



PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:800

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 APR 1987
PROT. N. 200

FOGLIO N.	<u>26</u>
Particella N.	<u>946</u>
Subalterno N.	<u>10</u>

Compilata dal Geom. Romeo Garmignani
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Grosseto
DATA 15 APR 1987
Firma: Romeo Garmignani



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2021 - Comune di FOLLONICA (D656) - < Foglio: 26 - Particella: 946 - Subalterno: 10 >
VIA DELLA PACE n. 65 piano: 2 interno: 5;

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. 02 1987 487



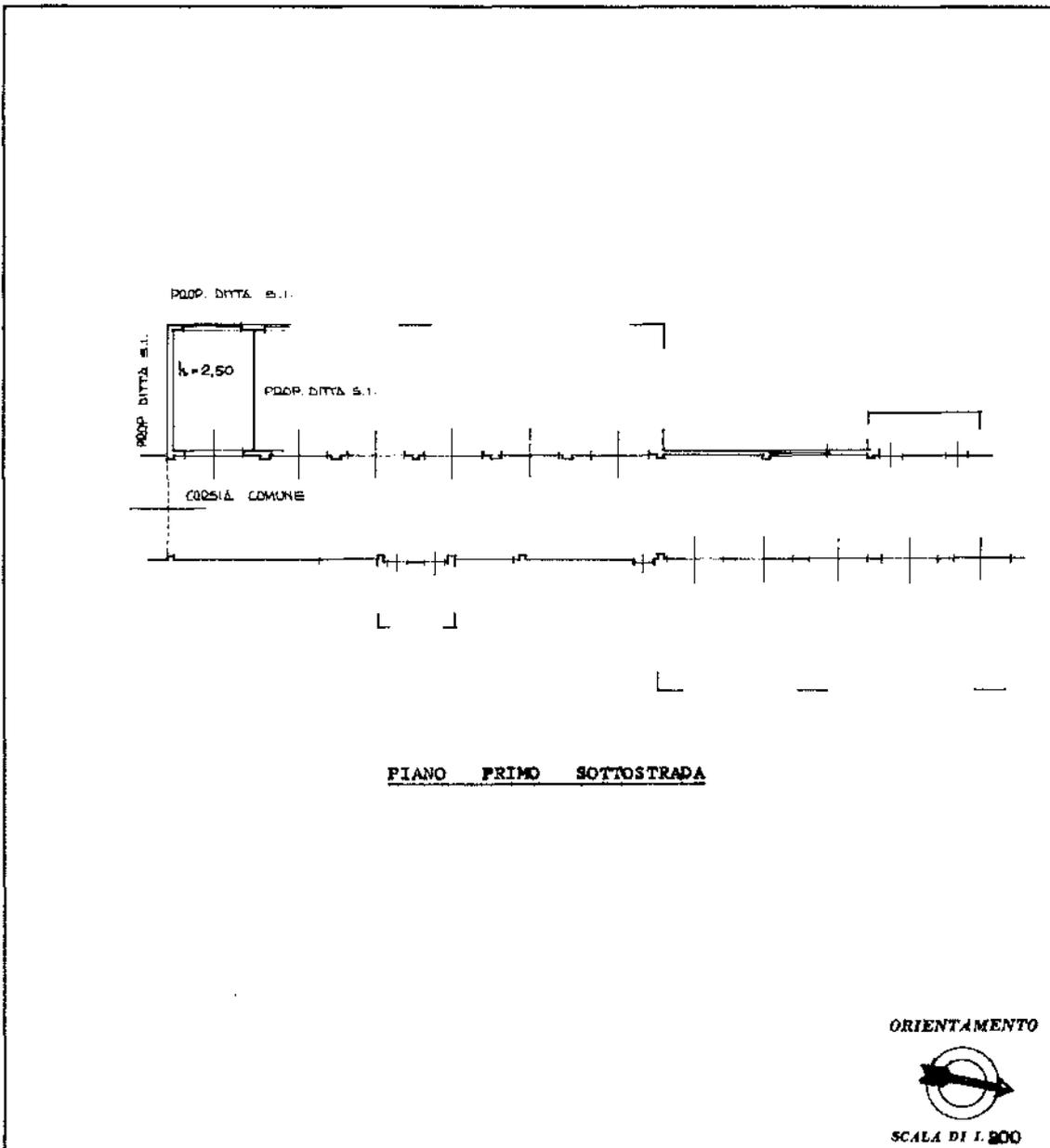
2873
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 235)

203
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOLLONICA Via della Pace (int. 1)
Ditta Cooperativa Edilizia "L'AVVENIRE" S.r.l. con sede a Follonica in Via Marandi n.1
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 APR 1987
 PROT. N. 287/1987

ACCETTABILE

FOGLIO N.	<u>96</u>
Particella N.	<u>946</u>
Subalterno N.	<u>20</u>

Compilata dal Geom. Romeo Carnignani
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Grosseto

DATA 15 APR. 1987

Firma: Romeo Carnignani

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2021 - Comune di FOLLONICA (D656) - < Foglio: 26 - Particella: 946 - Subalterno: 20 >
VIA DELLA PACE n. 65 n. 67 n. 69 piano: S1 interno: 1;

Ultima planimetria in atti

DOCUMENTO DI IDENTITA' TECNICO INCARICATO

Cognome **COLANTUONI**
 Nome **GIANCARLO**
 nato il **24 Maggio 1980**
 (atto n. **377** P. **I** S. **A**)
 a **GROSSETO (GR)**
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **GROSSETO**
 Via **VIA DEI MILLE, 5**
 Stato civile **Libero**
 Professione **ARCHITETTO**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **176** cm.
 Capelli **BRIZZOLATI**
 Occhi **castani**
 Segni particolari.....



Firma del titolare *Giancarlo Colantuoni*
GROSSETO **20/12/2017**
 d'ordine del sindaco
 Impronta del dito indice sinistro **SERGIO MONTINI**




Scade il **24/05/2028**
AY 6941042
 IPZS s.p.a. - D.C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA
 COMUNE DI **GROSSETO**
CARTA D'IDENTITA'
 N° **AY 6941042**
 DI
COLANTUONI GIANCARLO

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA



3 Cognome **COLANTUONI**
 4 Nome **GIANCARLO** 5 Data di nascita **24/05/1980**
 6 Numero di identificazione personale **CLNGCR80E24E202N** 7 Numero di identificazione dell'istituzione **SSN-MIN SALUTE - 500001**
 8 Numero di identificazione nazionale **80360000900046879656** 9 Scadenza **03/05/2016**

REPUBBLICA ITALIANA
 TESSERA SANITARIA
 CARTA REGIONALE DEI SERVIZI



Codice Fiscale **CLNGCR80E24E202N** Sesso **M**
 Cognome **COLANTUONI**
 Nome **GIANCARLO**
 Data di scadenza **03/05/2016** Luogo di nascita **GROSSETO**
 Provincia **GR** Data di nascita **24/05/1980**

Dati sanitari regionali
 REGIONE TOSCANA



TRIBUNALE DI GROSSETO

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 105/2020

L'anno duemilaventuno, il giorno diciannove del mese di luglio, alle ore 10,00, io sottoscritto avv. Nunzio Veninata, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 105/2020 R.G.Es. del Tribunale di Grosseto, promossa contro Caprini Yuri, con provvedimento del G.E. dott.sa Claudia Frosini assistito dall'avv. Anna Valo e dall'avv. Alessandro Oneto mi sono recato presso l'unità pignorata sita in Follonica, via della Pace 65 (GR), avendo dato preavviso di questo mio accesso ai debitori esecutato a mezzo avviso notificato tramite UNEP del 29/06/2021 con la presenza dei tecnici nominati geom. Luciano Malentacchi ed arch. Giancarlo Colantuoni.

All'interno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza

- del ~~debitore esecutato~~ s. [redacted] residente in Follonica alla via della PACE 65 identificato a mezzo n. [redacted] rilasciato da [redacted] il [redacted] nonchè dell'Avv. ANNA VALO che lo assiste;
- del sig. [redacted] nato a [redacted] residente in [redacted] alla via [redacted] identificato a mezzo n. [redacted] rilasciato da [redacted] il [redacted] nonchè dell'Avv. [redacted] che lo assiste;

Ho reso edotto il sig. [redacted] dei poteri e delle funzioni conferitimi come da ordinanza di nomina già notificata al debitore esecutato.

Ho altresì, reso edotto il sig. [redacted] della data nella quale sarà emessa l'ordinanza di vendita fissata per il giorno 12/01/2022 alle ore 9,45 e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori intervenuti i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione che il debitore esecutato può visionare recandosi nella Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Grosseto (orario di ufficio dal lunedì al venerdì ore 9.00/12.30), evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità, spese di perizia e il progressivo aumento del compenso del custode;
- il debitore può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro ai sensi dell'art. 495 c.p.c.
- il Giudice emetterà comunque provvedimento di liberazione dell'immobile al momento dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dell'immobile;
- il possesso dell'immobile è stato trasferito in capo al custode e quindi, se trattasi di inquilino in forza di regolare contratto di locazione opponibile alla procedura, i canoni dovranno essere versati al custode, mentre se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi sprovvisti di titolo nei confronti della procedura, l'occupazione continuerà a titolo di detenzione precaria e salvo quanto appresso;

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

- è fatto divieto agli esecutati concedere in locazione l'immobile oggetto di esecuzione;
- Il Custode incassa gli eventuali canoni di locazione a carico degli occupanti, informando all'uopo i conduttori che detti canoni vanno versati al Custode e non più al locatore-debitore;
- che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

I. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.

Ho, quindi, richiesto al sig. [redacted] chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi ha riferito che il compendio pignorato è

- nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta da

- possesso e/o detenzione del sig. [redacted] nato a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____

recapito telefonico n. _____ in forza di contratto di Locazione redatto in data 12/01/2024 registrato a GROSSETO con scadenza al 12/01/2024;

- possesso e/o detenzione del sig. _____ nato a _____ il _____, residente in _____ alla Via _____

recapito telefonico n. _____ il quale non esibisce alcun contratto giustificativo della sua presenza nel compendio pignorato.

Ho reso edotto l'occupante sine titolo del compendio immobiliare pignorato che tale sua condizione sarà segnalata al Giudice dell'Esecuzione, invitandolo a giustificare il possesso del compendio pignorato facendomi pervenire, entro cinque giorni, da oggi, copia del relativo contratto ove esistente e che, qualora lo stesso non sarà esistente ovvero non sarà opponibile alla procedura, si procederà alla liberazione immediata dell'immobile.

Il sig. [redacted] dichiara che l'amministratore del Condominio ed il relativo recapito telefonico sono [redacted]

II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto al sig. [redacted] se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto: -

nessuna

Ho ammonito il sig. [redacted] sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato con il CTU Geom. Luciano MALENTA per verificarne, le condizioni attuali e si è potuto rilevare che l'immobile si presenta in condizioni BUONE

III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri del debitore esecutato.

Ho, altresì, informato il sig. [redacted] che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Per meglio facilitare e razionalizzare le eventuali visite, ho, quindi, acquisito la disponibilità del sig. [redacted] ad essere presente nel compendio pignorato nei giorni di Mercoledì e Venerdì

le visite verranno, invece effettuate con le seguenti modalità:
su appuntamento concordato tra Custode e ~~debitore esecutato~~ ^{avvisato} entro sette giorni dalla richiesta telefonica, email, fax effettuata dal Custode.; n° Tel 348311940

Rimane onere del sig. [redacted] avvertire il custode e depositare le chiavi dell'immobile allo stesso nel caso in cui il debitore esecutato non potrà essere reperibile per il tempo superiore a sette giorni, ovvero si verifichi una variazione dei recapiti telefonici/telematici

Ho, inoltre, comunicato al debitore esecutato che dalla pubblicazione sulla stampa della pubblicità della vendita, il Custode potrà affiggere sul portone di ingresso del compendio pignorato, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito telefonico del sottoscritto custode, ritenendo responsabile esso debitore esecutato nel caso in cui il cartello venga asportato, manomesso e/o danneggiato.

Ho invitato, pertanto il sig. [redacted] alla massima collaborazione possibile, ammonendolo sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

Il sig. [redacted] spontaneamente dichiara:
che la successione in favore di [redacted] ancora non è stata presentata

MA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Essendo le ore 11,00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone di facciate tre e della quarta fin qui, oltre a n. allegati ugualmente sottoscritti dagli intervenuti, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti, dando atto che una copia verrà inviata al debitore esecutato con la seguente modalità: PEC ALL'AVV. VALO

Firme

Nunzio Veninata

Stesola

Stesola

Stesola

Firmato da:VENINATA NUNZIO
Luogo:Massa Marittima
Data: 19/07/2021 18:03:48

Nunzio Veninata