

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura di esecuzione immobiliare 160/2017 R.G.E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (c.f. 00884060526)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione: D.ssa Claudia Frosini

Custode giudiziario: Dr. Alessandro Salvini

C.T.U. Arch. Fabrizio Rabai

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

A.P.E. e Valutazione Impianti

di un immobile sito in via Gorizia, Loc. Roccatederighi, Roccastrada (GR):

- NCEU Roccastrada, F. 89, P.lla 582, Sub. 5 - Cat. A/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PARTE I

PREMESSE

Inquadramento e accesso



PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI

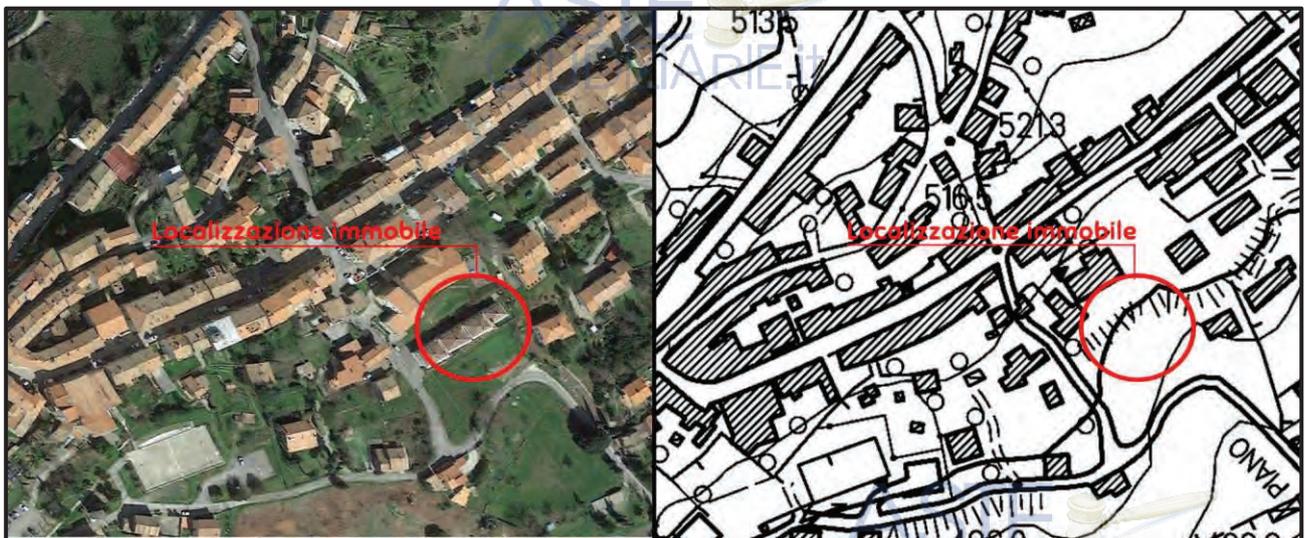
La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. CLNGCR80E24E202N, nato a Grosseto il 24/05/1980 ed ivi residente in Via dei Mille 5; il sottoscritto dichiara inoltre di:

- 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 12/06/2018 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Claudia Frosini, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 160/2017, promossa dal creditore procedente, Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (c.f. 00884060526) contro xxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxx) e xxxxxxxx xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxx).

CONSISTENZA CATASTALE E URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nel comune di Roccastrada, in via Gorizia, in località Roccatederighi, in prossimità della cerchia di mura del nucleo storico, e per la precisione:

- Immobile ad uso residenziale censito al NCEU di Roccastrada al Foglio n° 89, Particella n° 582, Subalterno n° 5, cat. A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 €;



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

L'immobile, di proprietà dello stesso xxxxxxxx e di xxxxxxxx, ciascuno per la quota di 1/2, si sviluppa al piano terra di una lottizzazione di 4 fabbricati in linea comprendente 7 abitazioni e 6 autorimesse.

Il fabbricato, complessivamente, è inserito dal Regolamento Urbanistico di Roccastrada in un "ambito edificato di recente espansione soggetto a mantenimento", assimilabile ad una ZTO B ai

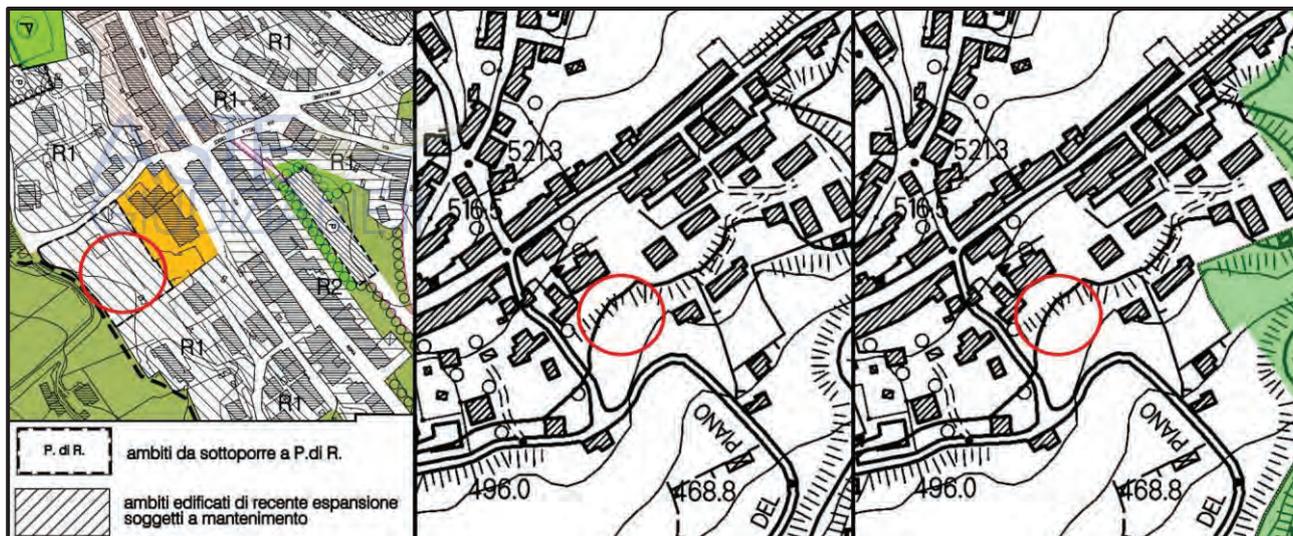


sensi del D.M. 1444/68; l'area su cui lo stesso insiste non è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il fabbricato è stato realizzato in forza al permesso a costruire n°11/2006, P.E. 330/2005.

Tanto dal punto di vista urbanistico, che catastale, il bene è univocamente e correttamente individuato.

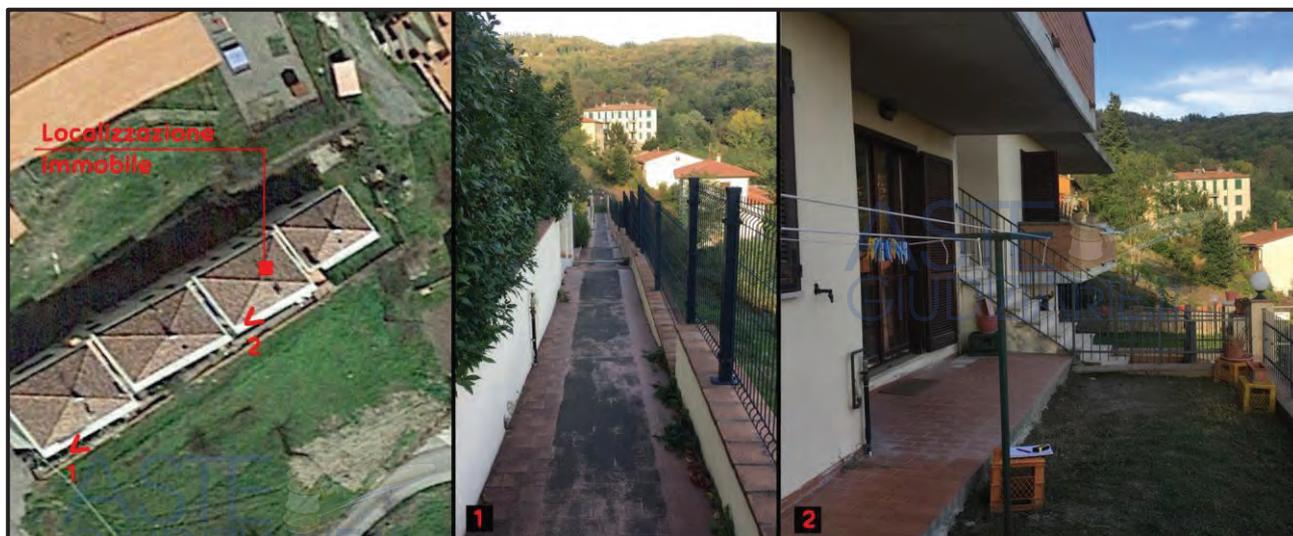
Per la conformità urbanistica e catastale si rimanda comunque alla relazione della CTU, Arch. Rabai.



Analisi cartografica - Regolamento Urbanistico Roccastrada e PIT Regione Toscana, artt. 136 e 142

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 12/10/2018 congiuntamente al CTU nominato per la procedura, Arch. Fabrizio Rabai, e al custode assegnato alla procedura, il Dr. Alessandro Salvini; durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici strumentali al fine di verificare la consistenza planimetrica e di accertarsi delle tipologie di impianti esistenti all'interno degli immobili. L'immobile appare in discreto stato di manutenzione.



Accesso all'immobile - Ortofoto, vista del vialetto di accesso e dalla pertinenza



PARTE II

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE IMPIANTI

Decreto Ministeriale 22/08/2008, n°37

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



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



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

L'immobile è ovviamente servito da adduzione di energia elettrica, essendo a destinazione residenziale.

Il punto di fornitura è posto immediatamente in un armadietto collocato nella pertinenza comune alla lottizzazione, pochi metri ad Ovest della stessa.



Impianto elettrico: punto di fornitura, contatore e differenziali

Nel vano è stato possibile rinvenire il contatore GEM, del tipo elettronico monofase, installato nel 2007; a monte dell'utenza è stato rinvenuto un quadretto, comune all'autorimessa collegata all'immobile, e non oggetto della presente procedura, contenente:

- 1 x interruttore differenziale ABB-dda202 con sensibilità pari a 0,5 Ampère
- 1 x interruttore magnetotermico bipolare ABB-S201L da 25 Ampère

All'interno dell'unità immobiliare è poi presente, in prossimità dell'ingresso, un quadro elettrico così composto:

- 1 x interruttore differenziale magnetotermico ABB-ds941 con sensibilità pari a 0,03 Ampère
- 6 x interruttore magnetotermico ABB-S941N da 16 Ampère
- 1 x interruttore magnetotermico ABB-S941N da 10 Ampère
- 1 x interruttore magnetotermico ABB-S941N da 6 Ampère

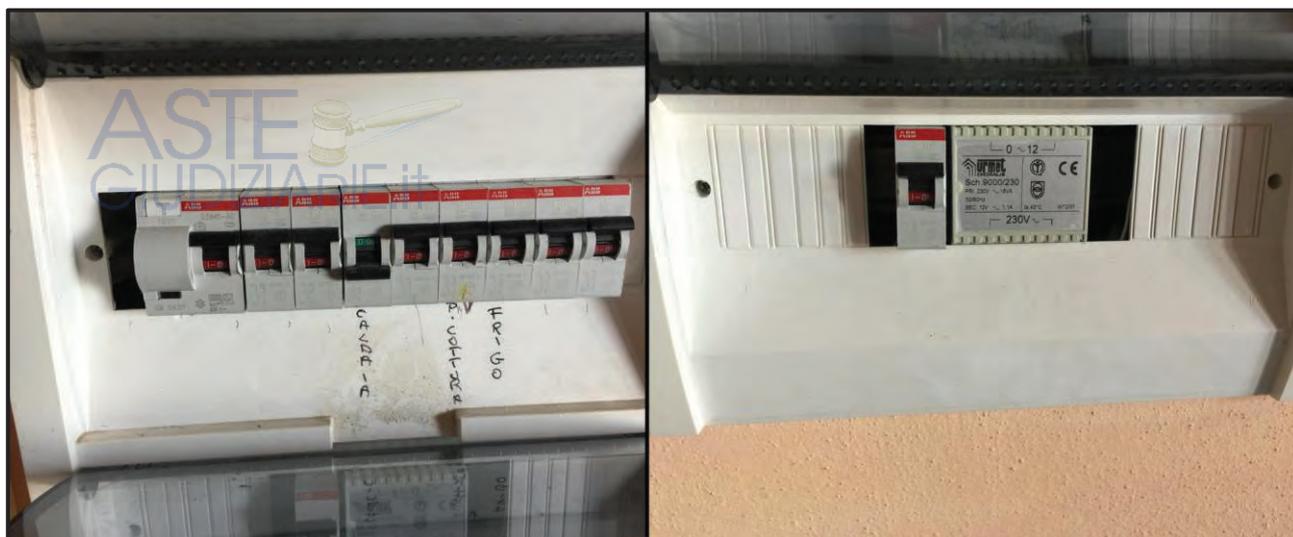
ed un secondo quadretto posto nelle immediate vicinanze contenente:

- 1 x interruttore magnetotermico ABB-S941N da 6 Ampère
- 1 x trasformatore per citofoni Urmet Domus 9000/230

Come si può anche vedere dalle immagini, l'impianto all'interno dell'unità immobiliare è suddiviso in più circuiti, come stabilito dalla norma CEI 64-2008, che determina il numero minimo di circuiti in relazione alla metratura dell'immobile ed alle dotazioni in esso contenute, in generale, poi, i cavi

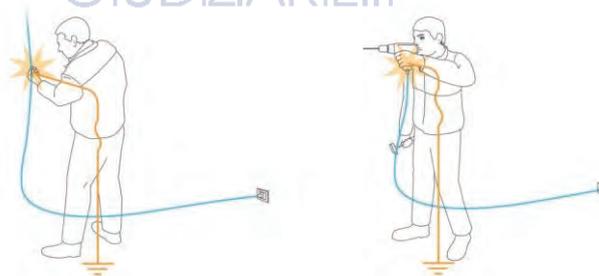


sempre posizionati sottotraccia o in apposite canaline, le prese dotate di placca isolata, ed ovviamente la presenza della messa a terra sono segni tangibili di un impianto a norma, ben progettato e ben realizzato, oltre alla presenza di un interruttore differenziale salvavita avente sensibilità, come nel caso visto, pari a 0,03 Ampère (nel nostro caso, uno a monte dell'impianto, in prossimità del contatore, comune all'autorimessa, con sensibilità pari a 500mA ed uno all'interno dell'unità immobiliare con sensibilità pari a 30 mA).



Impianto elettrico: quadri elettrici all'interno dell'unità

E' bene ricordare che, in generale, la cosiddetta "scossa elettrica" può essere causata da contatto diretto o indiretto;



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

- 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. Nel quadro generale esiste, per l'appunto, un salvavita avente tale tipo di sensibilità.
- 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.



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 ÷ 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 pari a 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 64/08 413.2.1.1

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

All'interno dell'immobile è stata riscontrata la presenza di prese per antenna ed ovviamente di apparecchi televisivi; sulla copertura è ben visibile la presenza di un antenna condominiale, per la ricezione dei canali televisivi.

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



Impianto radio-televisivo: apparecchio tv, antenna condominiale, parabola

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)

Se i calcoli dovessero dimostrare la necessità di intervenire a protezione dell'immobile contro le scariche atmosferiche, allora si dovrebbe ricorrere ai sotto elencati provvedimenti, quali mettere a terra tutte le strutture metalliche esterne, dotare le apparecchiature o i quadri di protezione di opportuni scaricatori di tensione al fine di annullare o comunque limitare gli effetti nocivi delle onde di sovratensione che scaturiscono dai fenomeni impulsivi quali fulmini o, come soluzione estrema, dotare lo stabile di un vero e proprio sistema di protezione delle scariche atmosferiche secondo i criteri della gabbia di Faraday.

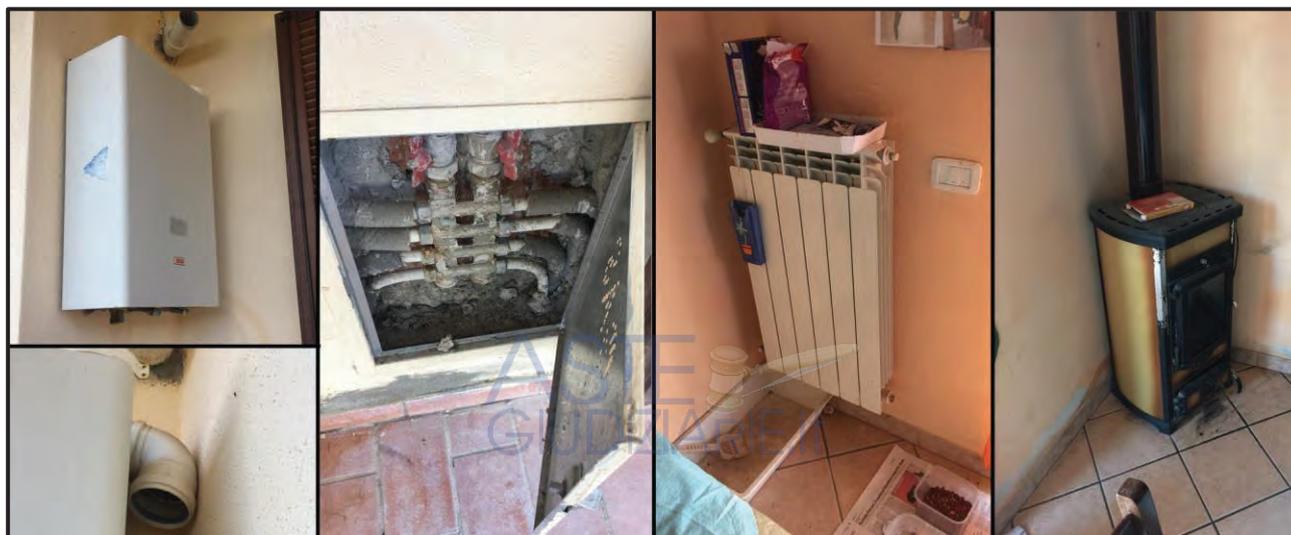


D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

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

RISCALDAMENTO: L'immobile è dotato di un duplice impianto di riscaldamento: il principale è quello costituito da radiatori con elementi in alluminio, posti nei singoli vani, ed alimentati da una caldaia murale a metano posta sul fronte principale dell'abitazione, di marca Ariston, e con potenza pari a 24 kw.

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo, l'impianto è al momento non funzionante. Ciò significa che le tubazioni sono correttamente posizionate sottotraccia, (come visibile dal vano dei clarini), ma la caldaia non alimenta i terminali di riscaldamento. Si vede dall'immagine come lo scarico dei fumi sia stato appositamente ripiegato verso il basso, non essendo la caldaia funzionante (la conferma avviene anche dal relativo magnetotermico "abbassato" nel quadro elettrico).



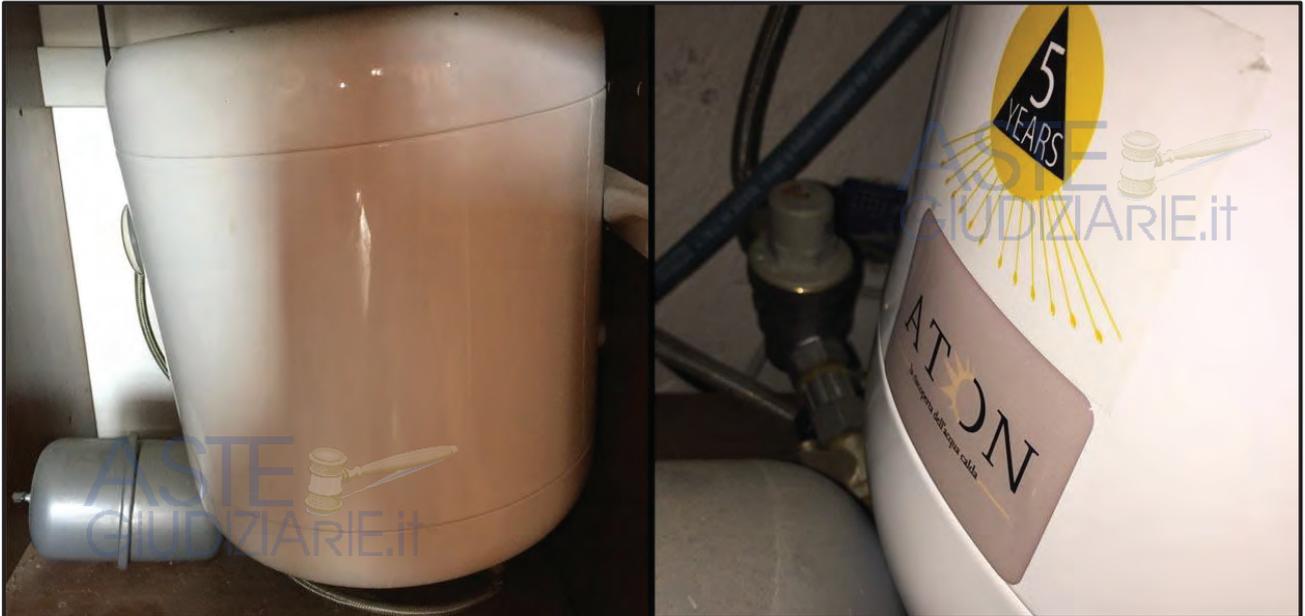
Riscaldamento: caldaia, vano clarini e radiatore; stufa in alluminio

Oltre al sistema tradizionale di radiatori e caldaia, nella zona giorno è altresì presente una stufa in alluminio, alimentata a legna, che al momento rimane l'unica fonte di calore nella stagione invernale. La stessa ha lo scarico dei fumi terminante in copertura.

PRODUZIONE DI ACS: La produzione di acs è realizzata mediante un boiler posizionato sotto il lavello della cucina, di marca Aton, con potenza nominale pari a 1,2 kw.

RAFFRESCAMENTO: L'immobile non è dotato di un impianto di raffrescamento.





Produzione ACS: boiler Aton

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

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

L'immobile è ovviamente dotato di approvvigionamento di acqua, essendo a destinazione residenziale; il punto di fornitura è posto di fianco a quello elettrico, dove in un armadiatura sono posti i contatori di tutte le unità; da qui, con tubazioni collocate sottotraccia, la fornitura raggiunge poi l'immobile.

L'immobile è inoltre allacciato al sistema comunale di smaltimento delle acque reflue, come tutti gli edifici della zona.



Punto di fornitura e contatore acquedotto del Fiora



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'unità immobiliare è, teoricamente, allacciata all'utenza di approvvigionamento di gas metano; il contatore, ancora una volta, è posto di fianco alle altre utenze, in apposita armadiatura.

Mediante tubazioni in multistrato interrate la caldaia già descritta viene alimentata; o per meglio dire, veniva alimentata; come già spiegato, il contatore, del tipo analogico, di marca SamGas, avente portata massima pari a 6,0 mc/h, è stato bloccato, presumibilmente per insolvenze. E così la cottura cibi è alimentata da una bombola a Gas propano da 10 litri, posta sotto i fuochi. Non sono visibili, come da norma, i fori di areazione (alto) e ventilazione (basso) nel vano di cottura.



Impianto gas: punto di fornitura, contatore, caldaia, e bombolo GPL per cottura cibi.

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'unità immobiliare si sviluppa al solo piano terra, con accesso da pertinenza comune, mediante 4 gradini. Non sono previsti impianti di sollevamento cose e/o persone.

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 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.

In tali luoghi devono essere posti estintori in un luogo facilmente accessibile e visibile, dotati della appropriata segnaletica; in prossimità dei quadri elettrici, è inoltre consigliata l'installazione di un estintore a CO2 per garantire la protezione anche delle apparecchiature.

Correttamente non sono dunque presenti misure antincendio, essendo il fabbricato nel quale è posto l'immobile di altezza inferiore ai 24 m.



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'Appendica 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

E' ovvio che l'APE verrà redatto per l'immobile presente, avente destinazione residenziale, di categoria catastale A/2 (abitazione civile), ed in possesso perciò di tutte le caratteristiche che ne rendono obbligatoria la presentazione di APE in caso di trasferimento di proprietà.

Il seguente A.P.E. è stato redatto con il software Epix Termolog 9 in data 30/10/2018, e contestualmente inoltrato via PEC alla Regione Toscana ed al comune di Roccastrada.

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.

IMMOBILE A: Foglio 89 – Particella 582 – Subalterno 5

Il software ha collocato l'immobile in classe C (in una graduatoria discendente che va da A4 a G), con un consumo di 100,68 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

Il risultato interlocutorio deriva dalla scarsa qualità dei materiali da costruzione, da un'impiantistica debole ma comunque compensata da un posizionamento positivo del fabbricato, con un'esposizione sud-est/nord-ovest e la protezione dagli agenti atmosferici dalla conformazione plano-altimetrica del luogo.

Come intervento migliorativo che non comporti una ristrutturazione totale viene proposta la posa in opera di un cappotto esterno per le strutture opache confinanti. L'intervento innalzerebbe molto la prestazione energetica, portando l'immobile in classe A1 con un valore di 71,30 kWh/mq di $E_{p,gl,nren}$.

In allegato, nella sezione successiva:

- Certificato Termolog
- Ricevuta di consegna di PEC a Comune Roccastrada e Regione Toscana



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



UBICAZIONE

Via Gorizia, Loc. Roccatederighi, Roccastrada (GR)

RIFERIMENTI CATASTALI

NCEU Roccastrada, Foglio 89 - Particella 582 - Subalterno 5 _ Cat. A/2

PROPRIETA'

Quota 1/2
Quota 1/2

TECNICO INCARICATO

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

SOFTWARE UTILIZZATO

Termolog Epix 9

DATA RILASCIO

Certificato n° 49/2018, Rilascio in data 30/10/2018





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 49/2018

VALIDO FINO: 30/10/2028



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

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

Dati identificativi



Regione: Toscana
 Comune: Roccastrada (GR)
 Indirizzo: Loc, Roccatederighi, via Gorizia
 Piano: T
 Interno: -
 Coordinate GIS: 43,0277, 11,0826

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2007
 Superficie utile riscaldata: 54,1 m²
 Superficie utile raffrescata: 0,0 m²
 V lordo riscaldato: 201,6 m³
 V lordo raffrescato: 0,0 m³

| | | | | | | | | | |
|------------------|------|-----|----|---|---------|--------|----|------------|-----|
| Comune catastale | H449 | | | | Sezione | Foglio | 89 | Particella | 582 |
| Subalterni | da 5 | a 5 | da | a | da | a | da | a | |
| Altri subalterni | | | | | | | | | |

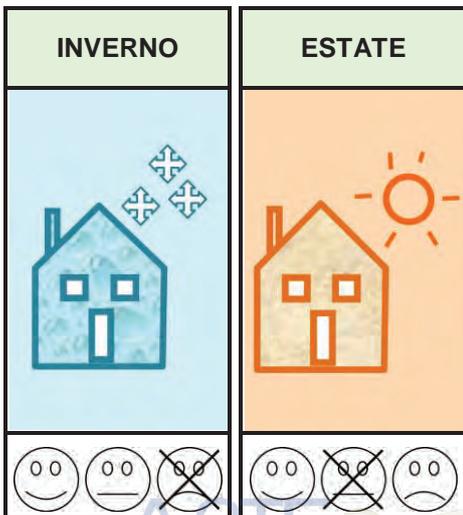
Servizi energetici presenti

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

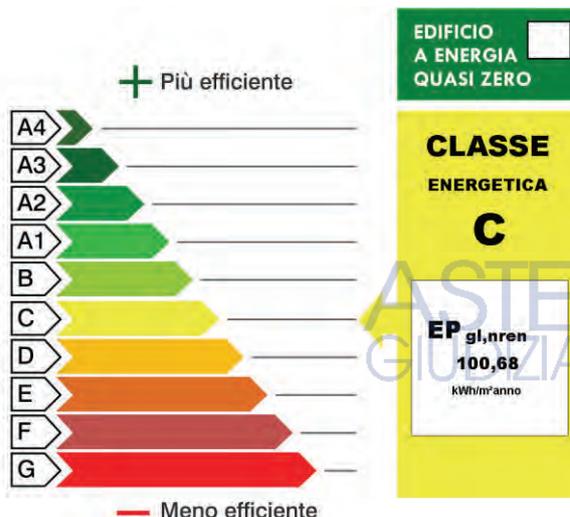
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (71,32 kWh/m²)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 49/2018

VALIDO FINO: 30/10/2028



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta gli indici di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

| | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura) | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|-------------------------------------|------------------------------|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 1678 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gI,nren} kWh/m ² anno 100,68 |
| <input type="checkbox"/> | Gas naturale | | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio e olio combustibile | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Biomasse solide | 2225 kg | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gI,ren} kWh/m ² anno 175,22 |
| <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 kg/m ² anno 23,7 |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro (specificare) | | |

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 | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|--------|---------------------------------|--|---|--|--|
| REN1 | Fabbricato - involucro opaco | No | 7,9 anni | A1 (71,30 kWh/m ² anno) | A1 (71,30) kWh/m² anno |
| REN2 | | | | | |
| REN3 | | | | | |
| REN4 | | | | | |
| REN5 | | | | | |
| REN6 | | | | | |





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 49/2018

VALIDO FINO: 30/10/2028



DATI ENERGETICI GENERALI

| | | |
|-------------------|---------------|-----------------------|
| Energia esportata | 0,00 kWh/anno | Vettore energetico: - |
|-------------------|---------------|-----------------------|

DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

SUPERFICI E RAPPORTO DI FORMA

| | | |
|------------------------|--------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 201,6 | m ³ |
| Superficie disperdente | 144,7 | m ² |
| Rapporto S/V | 0,72 | |
| EP _{H,nd} | 85,90 | kWh/m ² anno |
| Asol,est/A suputile | 0,0380 | - |
| YIE | 0,000 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | EPren | EPnren |
|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------------|
| Climatizzazione invernale | 1- Generatore a biomassa | 2007 | | Biomasse - Legna | 7,00 | 0,428 | η _H | 160,63 kWh/m ² anno |
| | 2- | | | | | | | |
| Climatizzazione estiva | 1- | | | | | | η _C | |
| | 2- | | | | | | | |
| Produzione acqua calda sanitaria | Generatore a energia elettrica | 2015 | | Energia elettrica | 1,20 | 0,277 | η _w | 14,59 kWh/m ² anno |
| Impianti combinati | | | | | | | | |
| Prod. da fonti rinnovabili | 1-Biomassa | | | | 7,00 | | | |
| | 2- | | | | | | | |
| Ventilazione meccanica | | | | | | | | |
| Illuminazione | | | | | | | | |
| Trasporto di persone o cose | 1- | | | | | | | |
| | 2- | | | | | | | |





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 49/2018

VALIDO FINO: 30/10/2028



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.

Considerando lo stato di fatto, l'intervento migliorativo che non comporti una pesante ristrutturazione potrebbe essere la posa in opera di cappotto esterno per le strutture opache.

SOGGETTO CERTIFICATORE

| | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato | <input type="checkbox"/> Organismo/Società |
|--|---|--|

| | |
|---------------------------------------|---|
| Nome e Cognome / Denominazione | Colantuoni Giancarlo |
| Indirizzo | Via Giulio Cesare 40 58100 Grosseto (GR) |
| E-mail | g.colantuoni@archiworldpec.it |
| Telefono | 3931738216 |
| Titolo | Arch. |
| Ordine/iscrizione | Architetti provincia Grosseto 474 |
| Dichiarazione di indipendenza | L'assenza di conflitto di interessi è resa ai sensi del DPR75/13 art 3, ai fini di assicurare indipendenza e imparzialità di giudizio dei soggetti di cui al comma 1 Art 2, i tecnici abilitati, all'atto di sottoscrizione dell'attestato di certificazione energetica, dichiarano: a) nel caso di certificazione di edifici di nuova costruzione, l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere ne' il coniuge ne' un parente fino al quarto grado; b) nel caso di certificazione di edifici esistenti, l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado. |
| Informazioni aggiuntive | Non è stata considerato il sistema con caldaia, in quanto dismessa e non collegata alla rete. Presente solo una stufa a legna per il riscaldamento e un boiler elettrico per produzione ACS; assente il raffrescamento. |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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? | Sì |
| Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? | No |

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

Data di emissione 30/10/2018

Firma e timbro del tecnico _____





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 49/2018

VALIDO FINO: 30/10/2028



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

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

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice 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:

| | | | | | |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|---|----------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|

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

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

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

| 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.



INVIO APE A COMUNE E REGIONE TOSCANA

Comune Roccastrada

ACCETTAZIONE: INVIO APE

Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: g.colantuoni@archiworldpec.it

 Firma verificata, [Dettaglio Gestore](#) - [Visualizza certificati](#) - [Visualizza messaggio PEC](#)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 30/10/2018 alle ore 11:40:28 (+0100) il messaggio "INVIO APE" proveniente da "g.colantuoni@archiworldpec.it" ed indirizzato a: comune.roccastrada@postacert.toscana.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec288.20181030114028.07557.901.2.62@pec.aruba.it

CONSEGNA: INVIO APE

Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: g.colantuoni@archiworldpec.it

 Firma verificata, [Dettaglio Gestore](#) - [Visualizza certificati](#) - [Visualizza messaggio PEC](#)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/10/2018 alle ore 11:40:31 (+0100) il messaggio "INVIO APE" proveniente da "g.colantuoni@archiworldpec.it" ed indirizzato a "comune.roccastrada@postacert.toscana.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec288.20181030114028.07557.901.2.62@pec.aruba.it

Regione Toscana

ACCETTAZIONE: INVIO APE

Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: g.colantuoni@archiworldpec.it

 Firma verificata, [Dettaglio Gestore](#) - [Visualizza certificati](#) - [Visualizza messaggio PEC](#)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 30/10/2018 alle ore 11:41:32 (+0100) il messaggio "INVIO APE" proveniente da "g.colantuoni@archiworldpec.it" ed indirizzato a: regionetoscana@postacert.toscana.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec288.20181030114132.22467.06.2.64@pec.aruba.it

CONSEGNA: INVIO APE

Da: posta-certificata@pec.aruba.it
A: g.colantuoni@archiworldpec.it

 Firma verificata, [Dettaglio Gestore](#) - [Visualizza certificati](#) - [Visualizza messaggio PEC](#)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/10/2018 alle ore 11:41:35 (+0100) il messaggio "INVIO APE" proveniente da "g.colantuoni@archiworldpec.it" ed indirizzato a "regionetoscana@postacert.toscana.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec288.20181030114132.22467.06.2.64@pec.aruba.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it
C.F. P.I.
11494010157

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTE IV

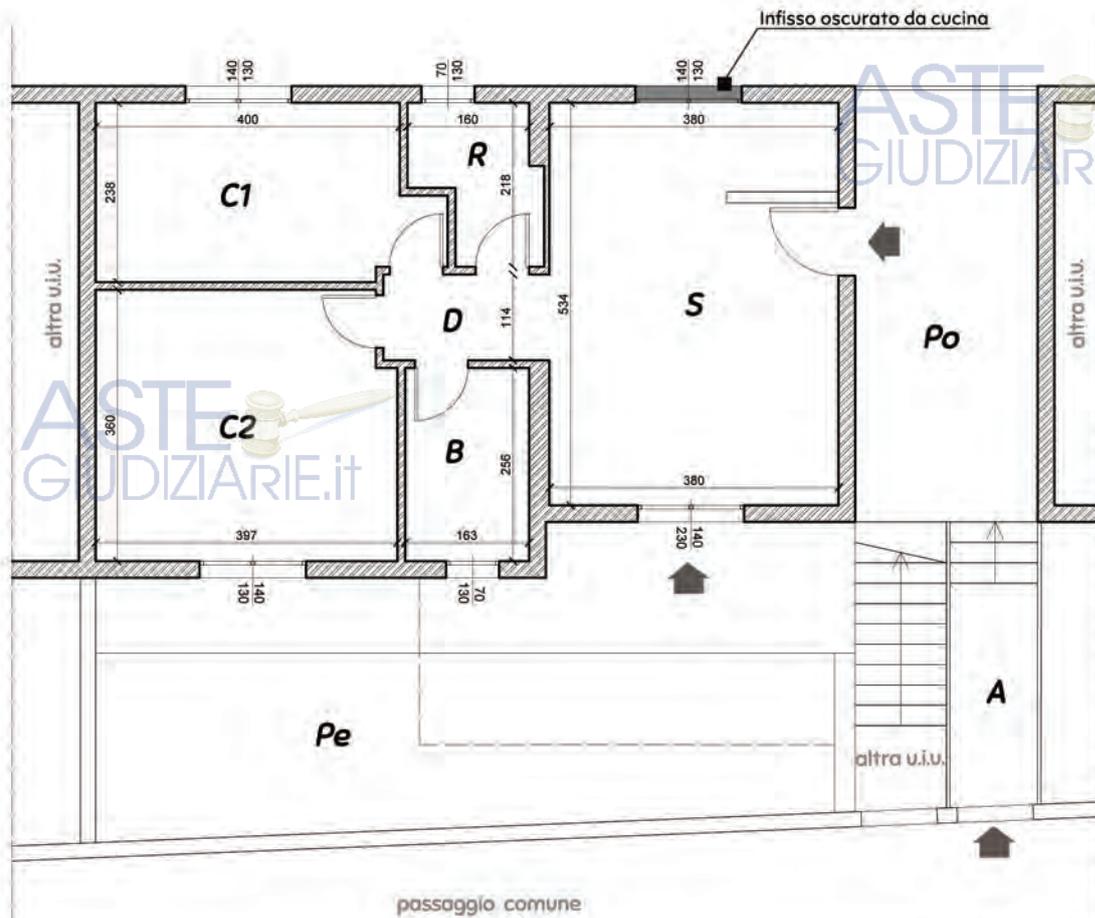


Allegati

**Ricostruzione rilievo, Planimetria catastale,
Verbale sopralluogo, Documento di identità tecnico incaricato**



PLANIMETRIA IMMOBILE



Planimetria Piano Terra

ASTE GIUDIZIARIE.it



scala 1:100

| AMBIENTE | LIVELLO | H NETTA | SUP. NETTA | RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI | | | | |
|----------|-------------|---------|------------|---------------------------|----------------|----------------|-------------|---|
| | | | | RICHIESTA | SUP. RICHIESTA | SUP. EFFETTIVA | RISPONDEZZA | |
| S | Soggiorno | Terra | 2,70 ml | 20,29 mq | 1/8 s.n. | 2,54 mq | 3,22 mq* | ✓ |
| D | Disimpegno | Terra | 2,70 ml | 2,49 mq | / | / | 0,00 mq | |
| R | Ripostiglio | Terra | 2,70 ml | 3,09 mq | / | / | 0,91 mq | |
| B | Bagno | Terra | 2,70 ml | 4,18 mq | 1/12 s.n. | 0,35 mq | 0,91 mq | ✓ |
| C1 | Camera | Terra | 2,70 ml | 10,05 mq | 1/8 s.n. | 1,26 mq | 1,82 mq | ✓ |
| C2 | Camera | Terra | 2,70 ml | 14,00 mq | 1/8 s.n. | 1,75 mq | 1,82 mq | ✓ |
| Po | Porticato | Terra | 2,75 ml | 13,75 mq | | | | |
| Pe | Pertinenza | Terra | | 36,03 mq | | | | |
| A | Ingresso | Terra | | 4,33 mq | | | | |

* è stata considerata la portafinestra, ma non la finestra a Nord-Ovest in quanto permanentemente occlusa da arredi fissi

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

Dichiarazione protocollo n. GR0101766 del 22/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccastrada

Via Gorizia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 89

Particella: 582

Subalterno: 5

Compilata da:

Iannuzzi Riccardo

Iscritto all'albo:
Geometri

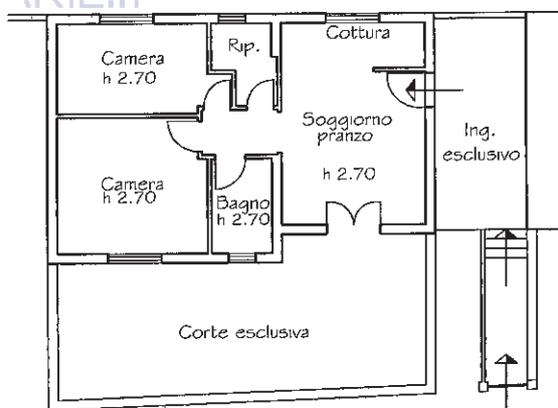
Prov. Grosseto

N. 1046

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ultima planimetria in atti

Data: 01/10/2018 - n. T209909 - Richiedente: CLNGCR80E24E202N

Totale schede: 1 - Formato di accettazione: A3 - Pubblicazione ufficiale Ed. uso esclusivo personale

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2018 - Comune di ROCCASTRADA (H449) - < Foglio: 89 - Particella: 582 - Subalterno: 5 >

Firmato Da: **RICCARDO IANNUZZI** (E) Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b8bbd736e4ac01d74f901672ebf8094



ALESSANDRO SALVINI
Dottore Commercialista
Revisore dei Conti

VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DELL'IMMOBILE

Esecuzione Immobiliare n. 160/2017

Udienza di rinvio per emissione ordinanza di vendita 17/04/2019

Grosseto, 12 ottobre 2018

Ore 17:20

Fabrizio Rabai
Mario Rabai

Il sottoscritto Salvini Dott. Alessandro, nominato Custode Professionista Delegato nell'esecuzione immobiliare n. 160/2017, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nonché ai sensi dell'art. 559 comma 4) c.p.c., in data odierna, alla presenza dell'arch. Fabrizio Rabai e dell'arch. Giancarlo Colantuoni, si è recato presso l'immobile, oggetto del pignoramento, sito in Roccastrada, Via Gorizia, Roccatederighi;

è altresì presente all'odierno sopralluogo [REDACTED].

Il presente sopralluogo viene effettuato per i motivi di cui al provvedimento di nomina, nonché al fine di consentire di redigere la perizia di stima e quella sugli impianti;

preso atto di quanto sopra, con il presente verbale il sottoscritto viene immesso nel possesso dei beni oggetto dell'esecuzione, **precisando che la disponibilità degli stessi rimane in favore del debitore esecutato**, inoltre intende porre all'attenzione quanto segue:

- 1) È ancora possibile evitare la vendita chiedendo la conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c.; inoltre al fine di evitare la vendita il debitore deve contattare tempestivamente tutti i creditori intervenuti nella procedura o direttamente o a mezzo dei loro avvocati, cercando di addivenire ad un eventuale accordo con gli stessi nel più breve tempo possibile, ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura esecutiva (spese legali, spese di pubblicità, etc.);
- 2) L'ordinanza di nomina notificata costituisce titolo esecutivo per il rilascio dell'immobile secondo quanto disposto dall'art. 560 del c.p.c.;
- 3) Si avverte che è fatto divieto agli esecutati concedere in locazione l'immobile oggetto di esecuzione ed in caso di contratti di locazione in essere si invita gli esecutati a darne conoscenza al custode affinché i canoni siano acquisiti alla procedura esecutiva;
- 4) È data la facoltà agli esecutati di continuare ad abitare ed utilizzare in proprio i beni immobili (terreni e fabbricati) oggetto di esecuzione salvo diversa motivata ordinanza del Giudice;
- 5) È obbligo degli esecutati collaborare con il custode delegato e comunque gli stessi non devono in alcun modo ostacolare o rendere difficoltosa l'attività dello stesso;



ALESSANDRO SALVINI
Dottore Commercialista
Revisore dei Conti

- 6) È obbligo degli esecutati, previo preventivo accordo con il custode delegato, farsi trovare nell'immobile oggetto di esecuzione per consentirne la visita da parte di soggetti interessati all'acquisto;
- 7) È possibile per gli esecutati avvalersi, qualora ne ricorrano i presupposti, di quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., che espressamente prevede quanto segue: "il G.E., può, sentito il debitore, sospendere il processo fino a ventiquattro mesi. La sospensione è disposta per una sola volta.".
- 8) È fatto obbligo far presente al custode se vi sia o meno la presenza di un amministratore di condominio indicandone i relativi recapiti.

NON C'È AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Alle ore 17:45 data lettura del presente verbale, dichiara chiuso lo stesso e ne consegna una copia debitamente firmata a _____.

Il Custode Professionista Delegato
Dott. Alessandro Salvini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

