

Procedura di esecuzione immobiliare 22/2021 R.G.E.I.

LEVITICUS SPV S.R.L. (c.f. 14978561000)

contro

Giudice dell'esecuzione: D.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario: Avv. Nunzio Veninata

C.T.U. Arch. Caterina Agresti

Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

A.P.E. e Valutazione Impianti

di un immobile sito in Roccastrada (GR):

- NCEU Roccastrada, Foglio 273, Particella 113, Subalterno 42 - Cat. A/2



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 13/12/2021 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Cristina Nicolò, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 22/2021, promossa da Leviticus SPV s.r.l (c.f. 14978561000) contro [REDACTED]

CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Roccastrada (GR), in Località Ingegnere 19, ed è di proprietà esclusiva dell'esecutato; si tratta, per la precisione, di:

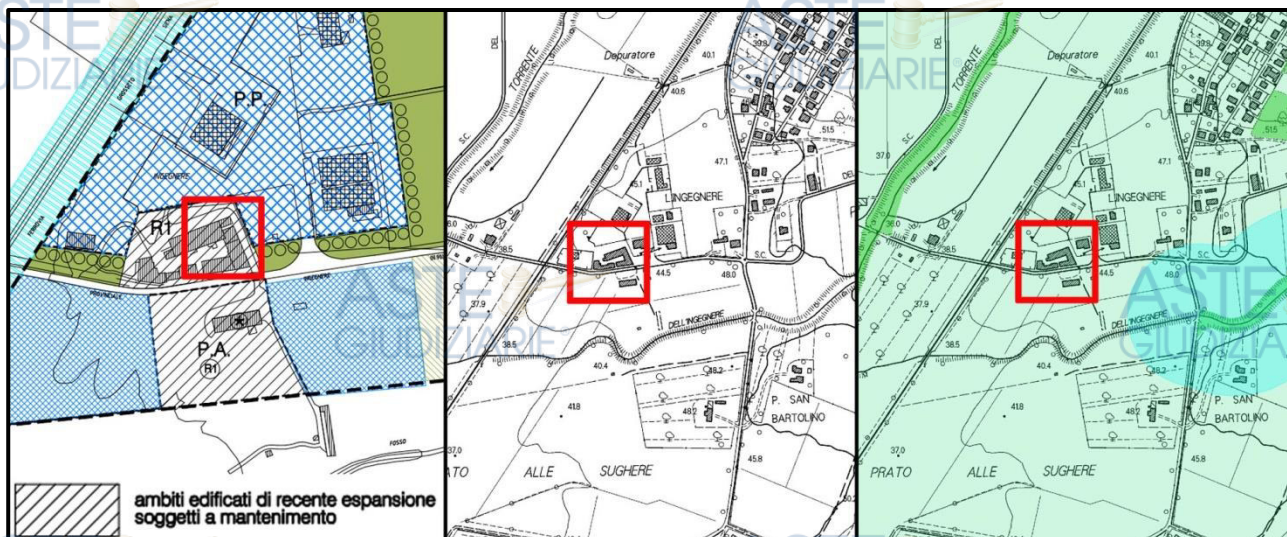
- Un immobile ad uso residenziale, censito al NCEU di Roccastrada al Foglio n° 273, Particella n° 113, Subalterno n° 42, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 €;



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

L'immobile fa parte di un fabbricato compreso dal Regolamento Urbanistico di Roccastrada in un "ambito edificato di recente espansione soggetto a mantenimento", assimilabile ad una ZTO C ai sensi del D.M. 1444/68; l'area su cui esso insiste non è sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ad eccezione di un uso civico segnalato all'art. 142, lett. h), da verificare comunque con il Comune.

Il bene è correttamente ed univocamente identificato, mentre per le conformità catastali ed urbanistiche si rimanda interamente alla perizia del CTU, Arch. Agresti.



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

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile, dopo un primo tentativo a vuoto in data 21/01/2022, è stato possibile in data 11/02/2022 in presenza del Custode nominato, Avv. Nunzio Veninata, e del CTU Arch. Caterina Agresti, grazie ad un vicino di casa che detiene formalmente, senza alcun titolo, la custodia del bene, a causa della perdurata assenza del debitore stesso.



Accesso all'immobile: foto aerea e vista dell'accesso all'unità immobiliare

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.

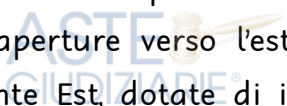
In particolare è emerso che l'immobile è un unità abitativa posta al piano terra di un fabbricato "a corte" di due livelli fuori terra; tuttavia l'immobile, allo stato di grezzo



architettonico, è evidentemente stato “congelato” in fase di realizzazione. Per maggiori informazioni, vedasi comunque la perizia del CTU.



Il proprietario dell' unità immobiliare ha lasciato il possesso dell'immobile ad un vicino di casa (che abita al livello superiore), che, in cambio dell'utilizzo degli spazi, ne cura la detenzione; di recente, secondo quanto riferito dallo stesso, sono state provvisoriamente tamponate tutte le aperture verso l'esterno, ad eccezione di una porta e di una portafinestra sul fronte Est, dotate di infissi, per evitare l'intrusione di animali e/o estranei.



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

L'analisi degli impianti presenti all'interno del lotto verrà perciò condotta seguendo la classificazione dettata dal D.M. 37/2008; nello schema planimetrico seguente, sono inoltre indicate le ubicazioni dei principali dispositivi afferenti alle varie tipologie di impianti.

PLANIMETRIA IMMOBILE

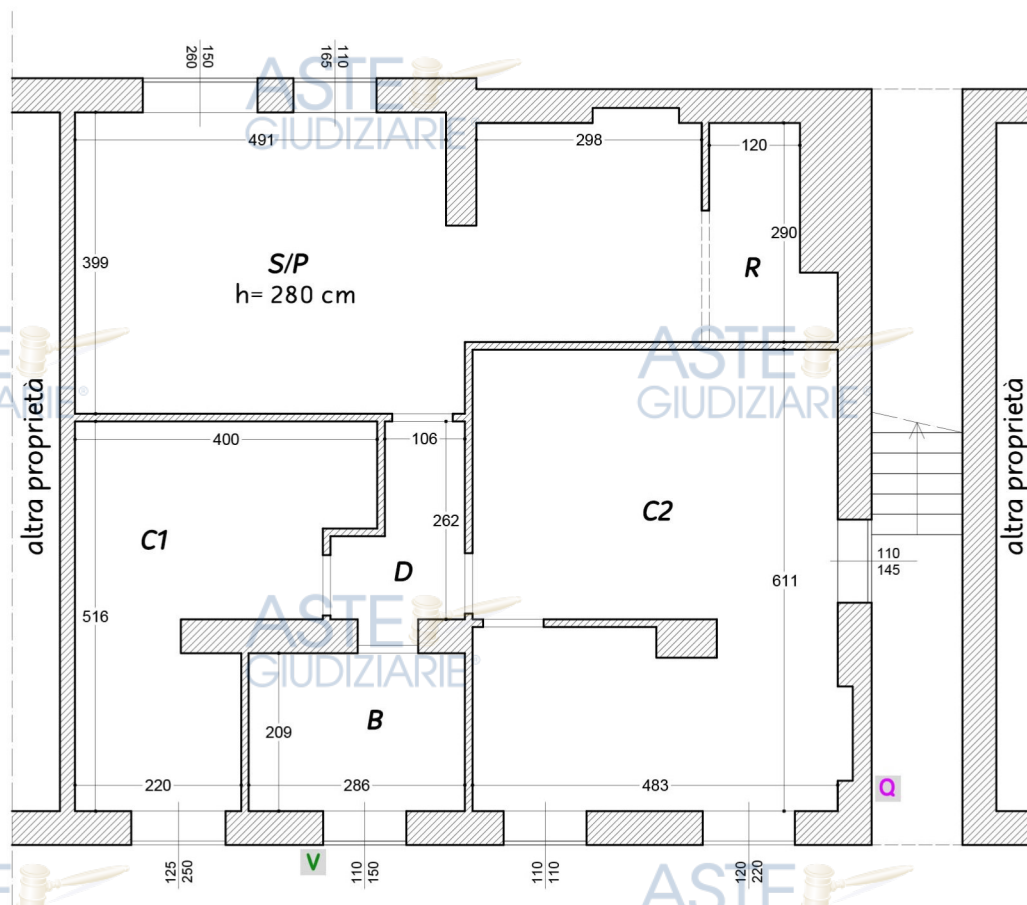


scala 1:100



LEGENDA IMPIANTISTICA

- Let. a) Contatore fornitura elettrica
Let. d) Contatore fornitura idrica



Planimetria Piano Terra

AMBIENTE*		LIVELLO	DEST. CAT.	SUP. NETTA	RAPPORTI A.E.T.**			
					richiesta	sup. richiesta	sup. effettiva	soddisfamento
S/P	Soggiorno/Pranzo	Terra	A/2	29,31 mq	1/8 S.N.	3,66 mq	5,71 mq	✓
R	Ripostiglio	Terra	A/2	3,94 mq				
D	Disimpegno	Terra	A/2	3,57 mq				
C1	Camera	Terra	A/2	14,85 mq	1/8 S.N.	1,86 mq	3,13 mq	✓
C2	Camera	Terra	A/2	29,11 mq	1/8 S.N.	3,64 mq	5,44 mq	✓
B	Bagno	Terra	A/2	5,98 mq	1/12 S.N.	0,50 mq	1,65 mq	✓

* destinazioni desunte dalla planimetria catastale

** alcuni infissi sono stati "temporaneamente" tamponati per motivi di sicurezza

✓ 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 avente destinazione residenziale; la fornitura elettrica è posta in un vano ricavato nella muratura esterna del fabbricato, lungo il fronte Nord; qui è stato rinvenuto il contatore, del tipo elettronico monofase, modello GEM, installato nel 2006; l'utenza ad esso associata è la n° 416-659-745.



Impianto elettrico: punto di fornitura con alloggiamento contatore, e situazione degli interni

Come già accennato al paragrafo precedente, l'immobile è allo stato di grezzo architettonico, e la fornitura non è (presumibilmente) mai stata attivata; all'interno non ci sono né quadri elettrici, né prese o punti luce; sono piuttosto presenti un paio di punti luce ottenuti con "collegamenti volanti", dipendenti dalla fornitura del vicino di casa, che come detto, col benestare del debitore, detiene il bene senza alcun titolo e lo usa come deposito/garage.

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 terra di un fabbricato a corte, totalmente a destinazione residenziale; è perciò ovvio che, come tale, sia dotato di antenna per la ricezione dei canali televisivi, visibile in copertura. È superfluo evidenziare come all'interno dell'immobile, non esistendo un impianto elettrico, non siano stati rinvenuti né apparecchi televisivi, né prese antenna.

Tuttavia, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare, a livello condominiale, se lo stesso 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: posizione immobile con individuazione dell'antenna condominiale

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

Allo stato attuale, l'immobile oggetto di analisi non è dotato di alcun impianto di riscaldamento e/o raffrescamento.

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

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie

Il compendio immobiliare nel quale è posto l'immobile è ovviamente servito dall'utenza idrica; sul fronte Est, in prossimità della finestra del locale bagno, è stato rinvenuto un casottino in muratura, ove sono presenti tre differenti adduzioni: due di esse, con contatore dell'acqua del Fiora, sono relative ad altre due unità immobiliari; è ben visibile come manchi, invece, il contatore di misura relativo all'immobile in questione (il più in alto dei tre); è dunque possibile affermare che l'immobile è, sì, dotato di predisposizione per l'impianto idrico, ma ne è, al momento, sprovvisto.



Impianto idrico: punto di fornitura e alloggiamento contatori

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

Non esiste, al momento, alcun impianto utilizzante gas, all'interno dell'immobile. E' stato però possibile scoprire, parlando con il detentore attuale dell'immobile, come di recente, dopo anni di "battaglie burocratiche", il complesso immobiliare sia stato raggiunto dalla fornitura di gas metano, dopo molti anni in cui veniva usato un deposito interrato di gas GPL nella pertinenza; proprio sul fronte Est, di fianco all'accesso al vano denominato "C2", è ben visibile un contenitore in lamiera zincata che contiene un contatore di misura di gas metano, relativo ad altra unità immobiliare.

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 terra di un fabbricato di 2 livelli complessivi; non sono perciò presenti sistemi di sollevamento persone e/o cose.

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 interrato 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.

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

In considerazione di quanto appena descritto, non verrà redatto l'attestato per l'immobile avente destinazione residenziale, in quanto allo stato di grezzo architettonico.

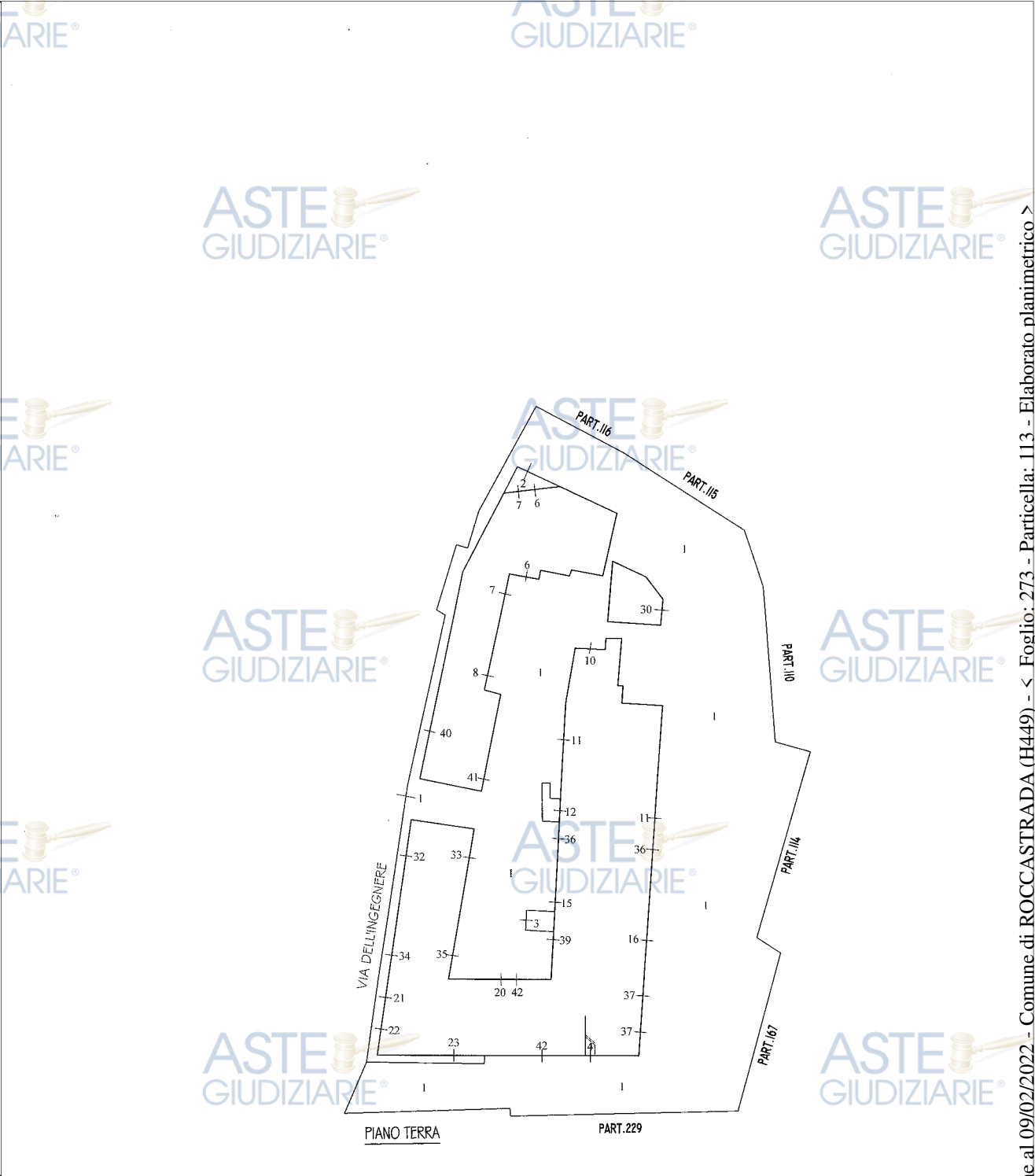
PARTE IV

Allegati

**Elaborati catastali, 1° Verbale di accesso,
Doc. identità tecnico incaricato**



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Arturo Federico	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Grosseto	N. 973
Comune di Roccastrada	Sezione:	Foglio: 273	Particella: 113	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	Scala 1 : 500



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Grosseto

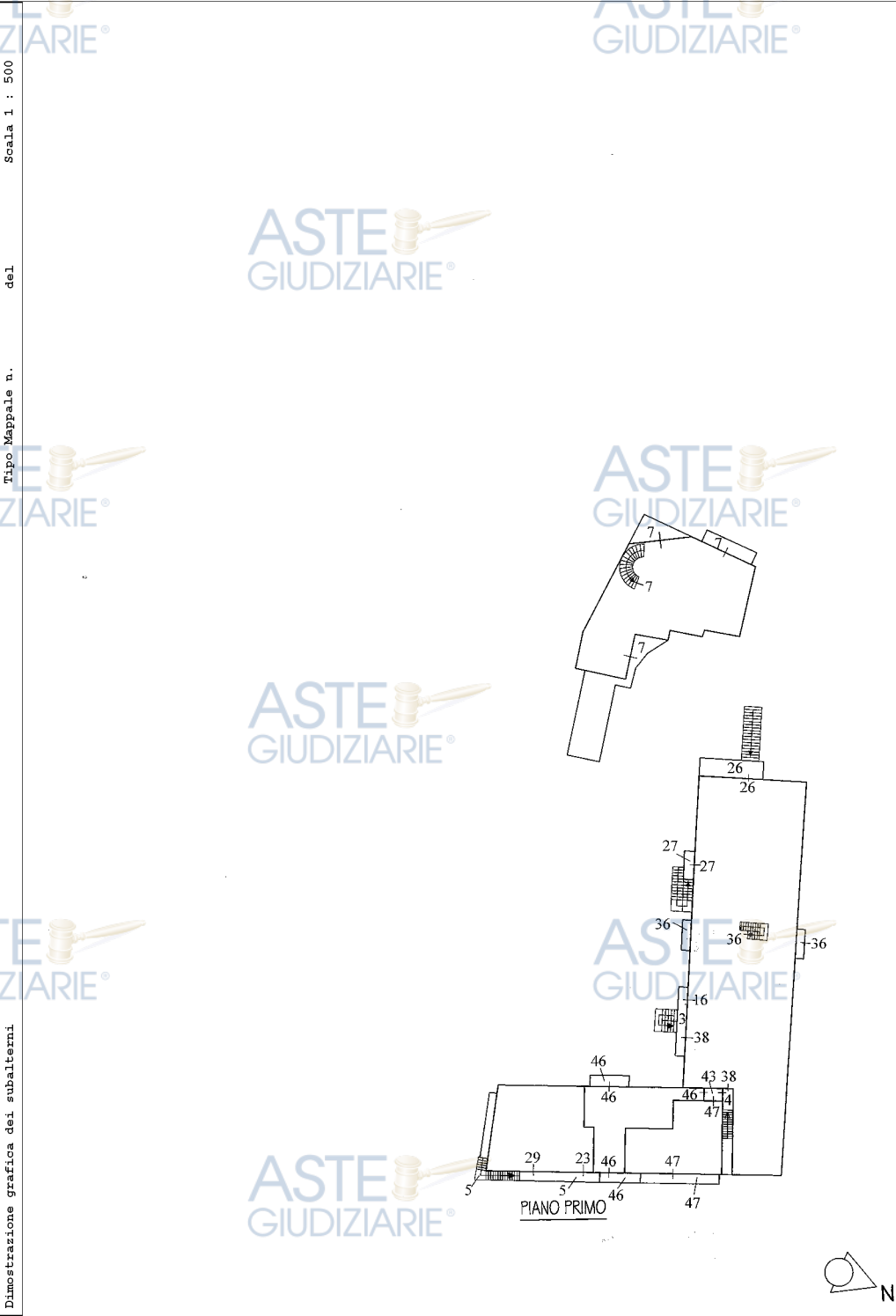
Ultima planimetria in atti

Data: 09/02/2022 - n. T379959 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di accettazione pubblica e ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni ristampa, riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2022 - Comune di ROCCA STRADA (H449) - < Foglio: 273 - Particella: 113 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24d4088e43e0649040b32ed6b7ae0b14

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Artuso Federico	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Grosseto	N. 973
Comune di Roccastrada	Sezione:	Foglio: 273	Particella: 113	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Progr. 00000020 n.	15/11/2019 del
			Tipo Mappale n.	Scala 1 : 500



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Grosseto

Ultima planimetria in atti

Data: 09/02/2022 - n. T379959 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di accettazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni ristampa, riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2022 - Comune di ROCCASTRADA (H449) - < Foglio: 273 - Particella: 113 - Elaborato planimetrico >
Firmato Da: COLANTUONI GIANCARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24d4088e43e0649040b32ed6b7ae0b14

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0061541 del 23/03/2007

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

Localita' Ingegnere

civ. 19

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 273

Particella: 113

Subalterno: 42

Compilata da:
Pii Valerio

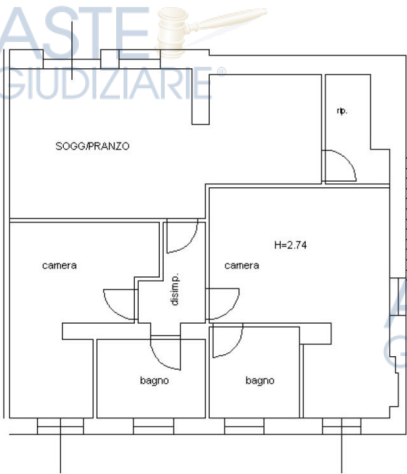
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Grosseto

N. 978

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 13/12/2021 - n. T296847 - Richiedente: CLNGCR80E24E202N

Totale schede: 1 - Formato di accettazione: 1 - Pubblicazione ufficiale Ed uso esclusivo personale. E' vietata ogni

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2021 - Comune di ROCCASTRADA (H449) - < Foglio: 273 - Particella: 113 - Subalterno: 42 >
Firmato DA COANTUR/CLNGCR80E24E202N/PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24d4088e43e0649040b32ed6b7ae0b14



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI GROSSETO

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 22/2021

L'anno duemilaventidue, il giorno ventuno del mese di Gennaio, alle ore 11,45, io sottoscritto avv. Nunzio Veninata, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 22/2021 R.G.Es. del Tribunale di Grosseto, promossa da LEVITICUS SPV s.r.l. creditore procedente contro Pennacchio Domenico con provvedimento del G.E. dott.sa Cristina Nicolò assistito dal CTU arch. Caterina Agresti e dall'arch. Giancarlo Colantuoni mi sono recato in Roccastrada, loc. Ingegnere 19 per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso ai debitori eseguito a mezzo avviso notificato tramite UNEP del 17/12/2021

Giunto sul luogo ove si trova il compendio pignorato non ho rinvenuto la presenza dell'esecutato, ma l'immobile risultava parzialmente accessibile.

Successivamente ho potuto parlare con una vicina la quale mi ha riferito che la parte non accessibile, chiusa con un lucchetto, era detenuta da altro soggetto.

E' stato effettuato un breve e parziale sopralluogo.

Essendo le ore 12,30 e non potendo ultimare le operazioni di accesso, il presente verbale che si compone di una facciata fin qui, viene chiuso e sottoscritto digitalmente dallo scrivente sottoscritto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 *Sergio Montini*
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. - Q.C.V. - ROMA

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

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA
 IT
 1 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 della tessera **803800009000046879656** 9 Validità **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