

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE**

Esecuzione Immobiliare N. 268/2017 R.G.E.I.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI

PERIZIA IMPIANTI

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 02 luglio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice

58100 Grosseto – Strada Poggiale 5 – M +39 328 3070452

E-mail: architetti68@gmail.com

PEC: andrea.difelice@archiworldpec.it



SOMMARIO

Svolgimento dell'incarico – quesito pag. 02

QUESITO

D.M. 22 GENNAIO 2008 - n. 37

Lotto 1 - Appartamento pag. 03

Lotto 2 – Ristorante pag. 05

D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, D.L. 63/2013

Lotto 1 - Appartamento pag. 07

Lotto 2 - Ristorante pag. 07



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 03 settembre 2018 lo scrivente prestava giuramento con procedura telematica accettando l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa CLAUDIA FROSINI delegato alle esecuzioni. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto il seguente incarico:

"Esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo effettui il consulente d'ufficio ogni necessario accertamento, anche presso pubblici uffici, per assolvere l'obbligo di relazione di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e quello previsto dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal D.P.R. n.59/2009, nonché dal DM 266/2009 in GU n. 158 del 10 Luglio 2009".

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 20 giugno 2019 per poi proseguire in date successive.

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla perizia di stima. Quanto esposto nella presente relazione impiantistica non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.



D.M. 22 GENNAIO 2008 - n. 37

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

(foglio 103, p.IIa 1358, sub. 32 - NCEU Comune di Castiglione della Pescaia)

1.1 IMPIANTI DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE, IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE CANCELLI E BARRIERE (art.1, comma 2, lettera a)

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici non sono state fornite dalla proprietà. Le condutture elettriche hanno origine dal contatore ENEL installato all'interno dell'appartamento. E' presente un quadro elettrico al contatore ENEL a bordo del quale risulta installato un interruttore magnetotermico differenziale; il quadro elettrico rispecchia quanto previsto dalla normativa CEI 64-8 con il sezionamento della linea principale entro i 3 metri dal contatore.

Le linee in uscita dal quadro elettrico generale sono afferenti al quadro elettrico dell'appartamento situato all'interno dello stesso; le condutture sono posate in tubazioni corrugate in PVC sotto traccia. Il quadro di appartamento è composto da un sezionatore generale bipolare, corrente nominale 40A, e da numero quattro interruttori magnetotermici bipolari a protezione delle utenze finali. I conduttori elettrici in uscita dal quadro e afferenti alle utenze finali risultano posati in tubazioni corrugate in PVC sotto traccia. Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista, i materiali utilizzati per la realizzazione degli impianti risultano essere quelli risalenti alla costruzione dell'immobile e presentano un buono stato di conservazione e manutenzione.

In conclusione, per quello che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero essere considerati conformi alla regola d'arte; non essendo però presenti né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si consiglia una verifica straordinaria degli impianti e, qualora necessaria, una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine della verifica e degli eventuali lavori di adeguamento dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice dei lavori o la dichiarazione di rispondenza a firma di tecnico abilitato.

1.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

All'interno dell'appartamento risultano predisposti e funzionanti apparati radiotelevisivi, telefonici e citofonici condominiali. All'interno dell'appartamento è presente un impianto di antintrusione composto da soli contatti magnetici installati agli infissi. Gli impianti radio televisivi, telefonici, citofonici e di antintrusione risalgono all'epoca di realizzazione dell'appartamento. Si consiglia di eseguire una verifica ordinaria a titolo cautelativo, nonostante gli impianti risultino in un buono stato di conservazione e manutenzione.

1.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE



DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

Le dichiarazioni di conformità degli impianti termici non sono state fornite dalla proprietà. Dal solo esame a vista si ritiene che le tubazioni afferenti l'impianto di riscaldamento siano quelle posate al momento della realizzazione dell'appartamento. È presente un impianto di riscaldamento composto da termosifoni in alluminio e comandato da cronotermostato digitale; la caldaia, alimentata a gas metano, è posizionata all'esterno dell'appartamento in apposito box in alluminio ed appare in normali condizioni di manutenzione; tale caldaia è dotata di canna fumaria autonoma per l'espulsione dei fumi. Ad integrazione dell'impianto di riscaldamento precedentemente descritto è presente una stufa a pellet installata all'interno del soggiorno.

E' presente, in oltre, un impianto di climatizzazione estiva del tipo a pompa di calore. Non è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni, sia di riscaldamento che di climatizzazione, in quanto le stesse sono poste sottotraccia.

In conclusione, per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista, non avendo a disposizione le certificazioni di conformità impiantistiche e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, gli impianti termici possono essere considerati adeguati agli standard minimi richiesti dalla regola d'arte; per tale carenza documentale si suggerisce tuttavia di procedere ad una verifica straordinaria degli impianti per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista. Al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche alla regola dell'arte o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

1.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato all'impianto autoclave condominiale.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite la caldaia menzionata al punto precedente; non è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni alle utenze terminali in quanto le stesse sono poste sottotraccia.

Le acque reflue sono allacciate alla rete fognaria comunale.

1.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

L'appartamento è alimentato a gas metano erogato direttamente dal contatore dell'ente gestore ed installato nella terrazza dell'appartamento. Per l'impianto di distribuzione del gas non sono presenti le dichiarazioni di conformità previste. Da un esame a vista le tubazioni di adduzione dell'impianto - in normale stato di conservazione e manutenzione - sembrano quelle installate al momento della costruzione dell'appartamento, si suggerisce tuttavia di procedere ad una verifica straordinaria degli impianti per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista. Al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche alla regola dell'arte o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

1.6 IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI E SIMILI (art.1, comma 2, lettera f)



A servizio del fabbricato è installato un impianto ascensore. Di tale impianto non si è reperita alcuna documentazione.

1.7 IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (art. 1, comma 2, lettera g)

Non presenti.



LOTTO 2 – RISTORANTE
(foglio 109, p.IIa 247, sub. 14 - NCEU Comune di Castiglione della Pescaia)

2.1 IMPIANTI DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE, UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE ATMOSFERICHE, IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE CANCELLI E BARRIERE (art.1, comma 2, lettera a)

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici non sono state fornite dalla proprietà. Le condutture elettriche hanno origine dal contatore ENEL installato in apposita nicchia incassata all'interno dell'immobile, adiacente ad esso è installato il quadro elettrico generale dell'attività a bordo del quale sono presenti un sezionatore generale, numero tre interruttori magnetotermici differenziali quadripolare, numero cinque interruttori magnetotermici quadripolari, numero venti interruttori magnetotermici bipolari e numero uno interruttore magnetotermico differenziale bipolare; il quadro elettrico non rispecchia quanto previsto dalla normativa CEI 64-8 con l'installazione di un salvavita generale entro i 3 metri dal contatore; le linee in uscita dal quadro elettrico generale sono afferenti ad un sottoquadro a servizio della zona cucina e ad alcune utenze finali dell'impianto. Le condutture sono posate in tubazioni corrugate in PVC sotto traccia.

Il sopracitato quadro della cucina è composto da un sezionatore generale quadripolare, numero due interruttori magnetotermici differenziali quadripolari, numero otto interruttori magnetotermici quadripolari, numero due interruttori magnetotermici differenziali bipolari e numero undici interruttori magnetotermici bipolari tutti a protezione delle utenze finali, gli interruttori risultano installati in apposito contenitore termoplastico con grado di protezione IP55. I conduttori elettrici in uscita dal quadro e afferenti alle utenze finali risultano posati in tubazioni corrugate in PVC sotto traccia.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista, i materiali utilizzati per la realizzazione degli impianti risultano essere di recente concezione e presentano in gran parte un idoneo stato di conservazione e manutenzione.

In conclusione, per quello che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero essere considerati conformi alla regola d'arte; non essendo però presenti né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si consiglia una verifica straordinaria degli impianti e, qualora necessaria, una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine della verifica e degli eventuali lavori di adeguamento dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice dei lavori o la dichiarazione di rispondenza a firma di tecnico abilitato.

2.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

All'interno risultano predisposti e funzionanti apparati radiotelevisivi e telefonici. Gli impianti risalgono all'epoca della ristrutturazione impiantistica avvenuta recentemente. Si consiglia di eseguire una verifica ordinaria a titolo cautelativo, nonostante gli impianti risultino in un normale stato di conservazione e manutenzione.

2.3 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI



PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

Le dichiarazioni di conformità degli impianti termici non sono state fornite dalla proprietà. L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento e di climatizzazione estiva a pompa di calore composto da numero due macchine esterne ad inverter e numero due split interni a parete.

Per ciò che è possibile accertare con il solo esame a vista, non avendo a disposizione le certificazioni di conformità impiantistiche e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, gli impianti termici possono essere considerati adeguati agli standard minimi richiesti dalla regola d'arte; per tale carenza documentale si suggerisce tuttavia di procedere ad una verifica straordinaria degli impianti per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista. Al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche alla regola dell'arte o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

2.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato direttamente alla rete idrica dell'ente distributore (Acquedotto del Fiora spa) e viene immesso all'interno dell'immobile senza alcun tipo di accumulo o di pompaggio meccanico.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico per l'uso esclusivo dei servizi igienici e della cucina; non è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni alle utenze terminali in quanto le stesse sono poste sottotraccia.

Le acque reflue sono conferite direttamente alla rete fognaria Comunale.

2.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

L'immobile è alimentato a GPL stoccato in apposite bombole trasportabili da 25kg ed installate all'esterno della struttura. Per l'impianto di distribuzione del gas non sono presenti le dichiarazioni di conformità previste. Da un esame a vista le tubazioni di adduzione dell'impianto - in pessimo stato di conservazione sul tratto esterno e in mediocre stato di conservazione e manutenzione nel tratto interno - sembrano di non recente installazione, si suggerisce di procedere ad una verifica straordinaria degli impianti per sanare i vizi già riscontrabili con il solo esame a vista. Al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche alla regola dell'arte o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

2.6 IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O DI COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI E SIMILI (art.1, comma 2, lettera f)

Non presenti.

2.7 IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (art. 1, comma 2, lettera g)

Si riscontra la presenza di numero uno estintore a CO2 da 6L e numero uno estintore a polvere da 6kg.



D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, D.L. 63/2013

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo Termus – CE della ACCA Software:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

(foglio 103, p.IIa 1358, sub. 32 - NCEU Comune di Castiglione della Pescaia)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA N. 009/2019 (vedi ALLEGATO 1)

LOTTO 2 – RISTORANTE

(foglio 109, p.IIa 247, sub. 14 - NCEU Comune di Castiglione della Pescaia)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA N. 010/2019 (vedi ALLEGATO 2)

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Attestato di prestazione energetica (APE N. 009/2019);
- ALLEGATO 2: Attestato di prestazione energetica (APE N. 010/2019)

La presente relazione, che si compone di n. 1 + 7 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica

Grosseto, li 02 luglio 2019

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice**

