

Procedura Esecutiva  
n° 03 / 2017

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Claudia FROSINI

**VALUTAZIONE IMPIANTI**

DM. n°37 del 22 gennaio 2008

D.L. 192/2005

D.L. 311/2006

D.P.R. n°59/2009

DM. 26/06/2009

C.T.U.: Arch. Giuseppe Olandese



- PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Olandese, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n° [REDACTED] con Studio Tecnico in Grosseto, [REDACTED] è stato nominato C.T.U. nella procedura di cui sopra con 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 ai DM. 22 gennaio 2008, n°37 e quello previsto dai D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006, dal D.P.R. n°59/2009, nonché dal DM. 26/06/2009 (in GU n°158 del 10/07/2009) ".*

Per la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

Nel seguito si descrive l'immobile oggetto della presente relazione e si indica la tipologia degli impianti e lo stato dello stesso in relazione alla possibile classificazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da:

un appartamento posto in Località Poderi di Montemarano – Case Ciani - Manciano (GR) p.T-1-2 - , censito all'Agenzia delle Entrate - Catasto Edilizio Urbano del Comune di Manciano (GR).

foglio 133, particella 245, subalterno 10 classe A/4.

L'abitazione si colloca all'interno di un borgo collinare sulla strada tra Manciano e Montemarano in un piccolo borgo risalente all'incirca agli inizi del '900. Il fabbricato di cui è composto l'immobile è un terra-tetto formato da due piani fuori terra . Strutturalmente il fabbricato è costituito da una struttura in muratura portante ( a sasso di tipo rustico) con finitura esterna ad intonaco colore chiaro e copertura a

Arch. Giuseppe Olandese



falda in laterizio. I solai interni sono con travi in legno con mezzane di cotto e/o carpenteria metallica.

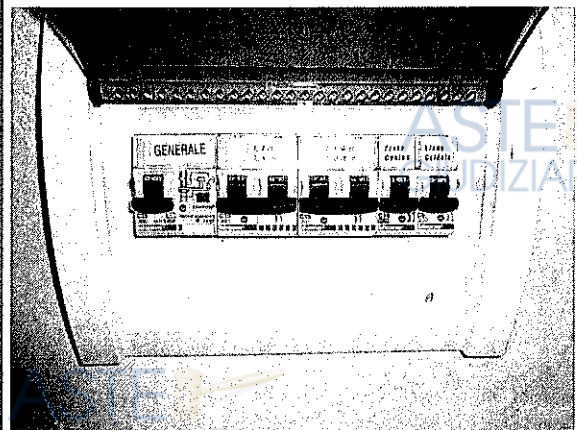
Le finiture degli infissi interni ed esterni sono di tipo normale ben conservate mentre il livello manutentivo dell'edificio risulta essere di recente ristrutturazione.

**D.M. 22 GENNAIO 2008 N.37**

**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)**

Non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità. L'impianto elettrico dell'appartamento è sviluppato in posa prevalentemente sotto traccia a partire dal punto di fornitura Enel (all'interno dell'appartamento) fino al raggiungimento del quadro elettrico generale di distribuzione utenze. Per tipologia impiantistica e materiali utilizzati, appare essere stato realizzato recentemente.

L'impianto dall'esame effettuato e nell'impossibilità di svolgere operazioni di accertamento non può essere considerato conforme alla regola d'arte e quindi è da ritenersi inadeguato ai requisiti minimi di sicurezza. E' comunque da ritenersi non conforme alla normativa vigente fino ad una completa revisione, con emissione della dichiarazione / certificazione di conformità da ditta abilitata.



Arch. Giuseppe Olandese



**1.2) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (ari 1, comma 2. lettera b)**

Non è possibile rilevare se lo stabile risulta o meno autoprotetto da fulmini e se attrezzato di impianto sensibile alle perturbazioni di origine impulsiva: sistema di difesa dalle scariche atmosferiche

L'antenna non è presente

**1.3) 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 (art. 1, comma 2. lettera c)**

Non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità.

Anche per gli impianti di riscaldamento non sono state esibite la dichiarazioni di conformità ne potuto prendere visione del relativo libretto delle manutenzioni.

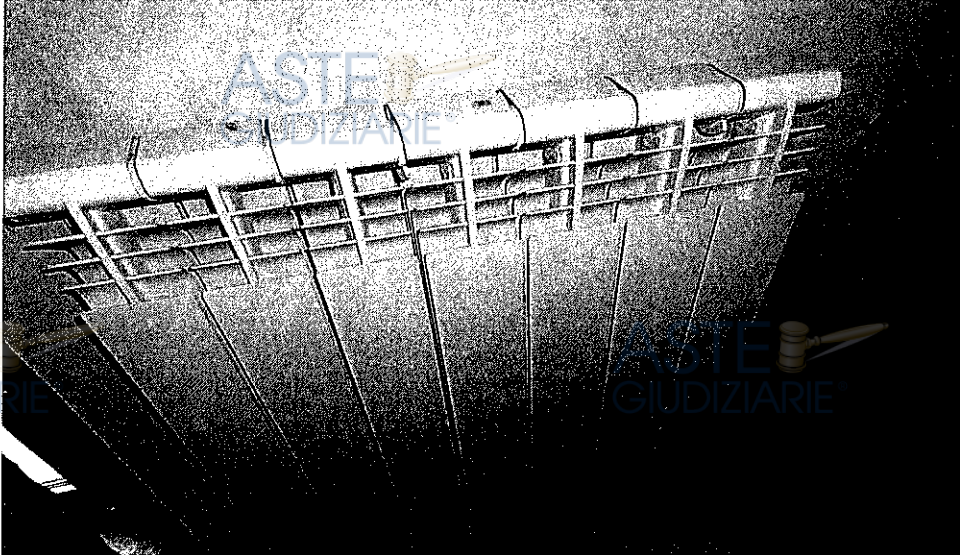
Per quanto detto non si possono dichiarare i suddetti impianti conformi secondo quanto previsto dal D.M. 37 – 22/01/2008.

All'interno dell'appartamento, è presente l'impianto di riscaldamento di produzione acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia autonoma a metano, ubicata all'esterno dell'appartamento.



Arch. Giuseppe Olandese

L'impianto di riscaldamento poi è costituito da radiatori in acciaio in buone condizioni di manutenzione,



Non è dato sapere il grado di coibentazione delle tubazioni di distribuzione dalla caldaia ai radiatori, essendo poste queste sotto traccia.

L'impianto è comunque da ritenersi non conforme alla normativa vigente fino ad una nuova completa revisione, con emissione della dichiarazione / certificazione di conformità da ditta abilitata.

#### **1.4) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)**

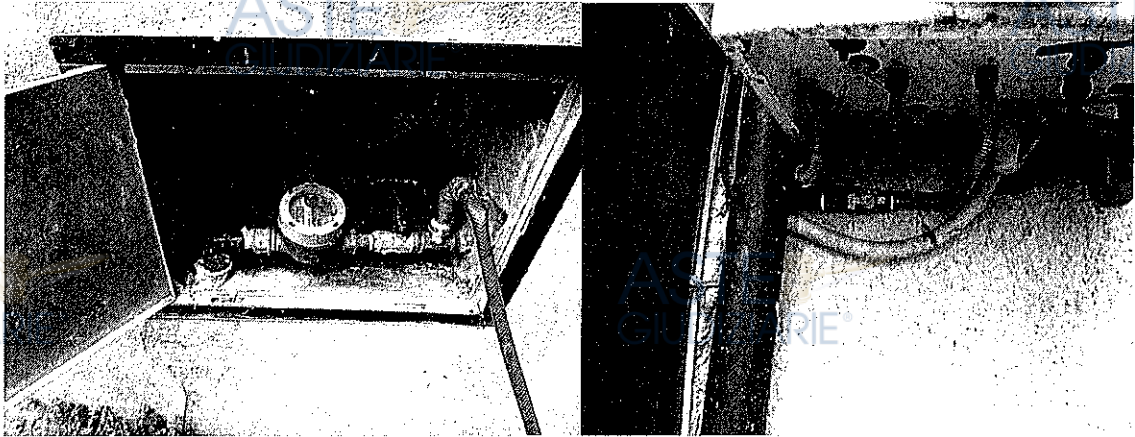
Non è stata prodotta copia della dichiarazione di conformità.

La produzione di acqua calda sanitaria è possibile grazie alla caldaia suddetta. Impianto di adduzione acqua potabile a servizio di cucina e wc rispondente agli standard; non è dato sapere il grado di coibentazione delle tubazioni di distribuzione dell'acqua calda sanitaria dalla caldaia alle utenze, essendo queste poste sotto traccia.

Arch. Giuseppe Olandese



L'impianto è comunque da ritenersi non conforme alla normativa vigente fino ad una nuova completa revisione, con emissione della dichiarazione/certificazione di conformità da ditta abilitata.



**1.5) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)**

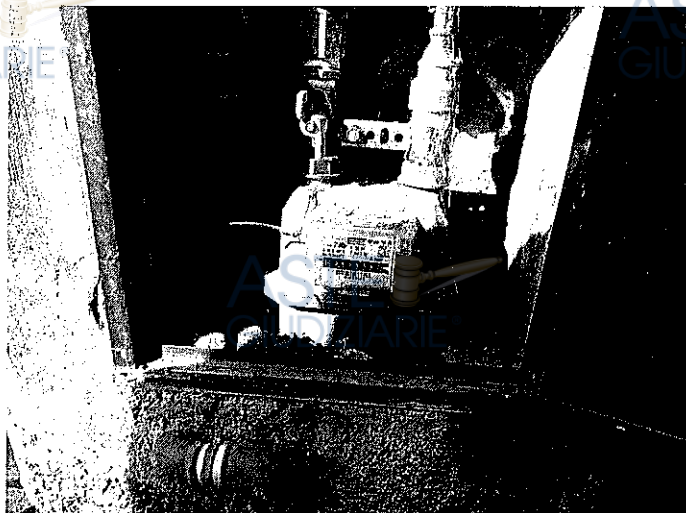
E' presente solo impianto di distribuzione e utilizzazione del gas metano per riscaldamento ed acqua calda.

Per lo stato di mancanza di certificazioni specifiche è opportuno un esame dell'impianto, e con rilascio da ditta abilitata della relativa dichiarazione di conformità che ne attesti la sicurezza degli impianti e la rispondenza alle normative UNI-7129/12/2015.

( la norma UNI 7129è ora strutturata in cinque parti, cioè:

- 1 Progettazione, installazione e messa in servizio Parte 1: **Impianto interno.**
- 2 Progettazione, installazione e messa in servizio Parte 2: **Installazione degli apparecchi di utilizzazione, ventilazione, e aerazione dei locali di installazione.**
- 3 Progettazione, installazione e messa in servizio Parte 3: **Sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione.**
- 4 Progettazione, installazione e messa in servizio Parte 4: **Messa in servizio degli apparecchi/impianti.**
- 5 Progettazione, installazione e messa in servizio Parte 5: **Sistemi per lo scarico delle condense.)**

Arch. Giuseppe Olandese



**1.4) 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.

**1.5) impianti di protezione antincendio (art.1, comma 2, lettera g)**

Non presenti.

Grosseto 15 Aprile 2019

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe OLANDESE

Arch. Giuseppe Olandese