

## TRIBUNALE DI GROSSETO

Esecuzione immobiliare n°312/2010



FERRERO S.P.A.

/



G.D.: Dott. Vincenzo PEDONE

C.T.U.: Dott. Ing. Andrea GUIDETTI, nominato all'udienza il 04/10/2011.

TRIBUNALE DI GROSSETO  
DEPOSITATA IN DATA  
01 FEB. 2012  
*[Signature]*

### 1 - PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea GUIDETTI, libero professionista con Studio Tecnico in Grosseto, Via Bonghi n°22, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n°288 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Grosseto, 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 al D.M. 22 gennaio 2008, n°37 e quello previsto dal D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006, dal D.P.R. n°59/2009, nonché dal DM. 26/06/2009 (in G.U. n°158 del 10/07/2009)".*

Per l'esecuzione dell'incarico il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la documentazione catastale degli immobili pignorati ed ha effettuato un accesso presso gli stessi immobili in data 28/11/2011.

Per la descrizione ed identificazione degli immobili si veda la relazione di stima degli stessi immobili redatta dalla Geom. Viola Vincenti, alla quale si rimanda integralmente; nel seguito gli immobili in oggetto vengono identificati come "1 - CAPANNONE", "2 - APPARTAMENTO", "3 - UFFICIO", "4 - PODERE".

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

*Def. d. 1.2.2012*



**2 – D.M. 22 GENNAIO 2008.**

**2.1 – CAPANNONE**

*2.1.1) 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 acquisita copia della dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico, stante la tipologia dei materiali impiegati e le modalità costruttive, pur nella assoluta semplicità, è stato realizzato (e successivamente più volte modificato e adattato) in modo approssimativo e confuso.

Anche in base alle sole verifiche a vista, l'impianto risulta non conforme alle norme CEI in vigore ed applicabili (specialmente in luogo di lavoro).

E' sicuramente necessaria una revisione o rifacimento con l'emissione all'esito di certificazione.

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

Non presenti.

*2.1.3) 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 presenti.

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

Impianto minimo di tipo standard nei WC con allacciamento all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

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

Non presenti.

**2.1.6) 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)**

Non presenti.



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

Non presenti.



## 2.2 – APPARTAMENTO

**2.2.1)** *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)*

Non è stata acquisita copia della dichiarazione di conformità.

L'impianto elettrico, stante la tipologia dei materiali impiegati e le modalità costruttive, presumibilmente è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge 46/90; in base alle sole verifiche a vista, l'impianto appare non conforme alle norme CEI in vigore ed applicabili.

L'impianto è anche in stato di manutenzione carente.

E' sicuramente necessaria una revisione/rifacimento con l'esecuzione di prove strumentali e l'emissione all'esito di certificazione.

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

Presente impianto di antenna terrestre carente per quanto a protezione contro i fulmini.

**2.2.3)** *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 acquisita copia della dichiarazione di conformità.

L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo è servito da due caldaie (una a legna ed una a gasolio) installate nel seminterrato in posizione e luogo certamente non conforme alle normative in vigore ed applicabili.

La distribuzione dell'acqua calda dalla caldaia ai radiatori è di tipo misto; la regolazione della temperatura è con termostato ambiente di tipo on-off.

L'impianto necessita di sostituzione (e modifica del posizionamento) delle caldaie e integrale e drastica revisione, se non rifacimento.

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

Impianti di tipo standard di vecchia concezione con allaccio all'acquedotto ed alla fognatura comunale.

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

Non presenti.



**2.2.6) 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.



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

Non presenti.





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

Non presenti.



## 2.4 – PODERE

Trattasi di fabbricato in condizione di rudere, con gravissimi problemi di staticità (una porzione del tetto è crollata), privo di ogni tipo di impianto (non esiste neppure l'allacciamento all'acquedotto ed all'alimentazione elettrica ENEL), con infissi assenti o in stato di assoluta fatiscenza.

Detto fabbricato non è, evidentemente, abitabile o utilizzabile per qualsiasi altro fine; dovrà essere completamente ristrutturato.

Stante quanto precede non è possibile emettere neppure la certificazione energetica.



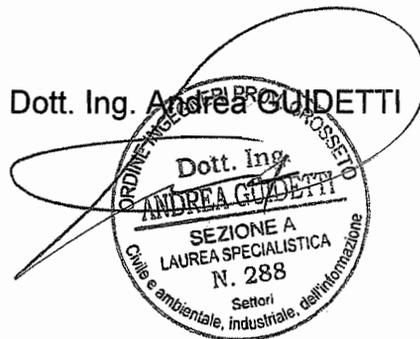
**3 – D.L. 192/2005 modificato dal D.L. 311/2006, dal D.P.R. n°59/2009 e dal DM. 26/06/2009**

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo "DOCET" (software di diagnosi e certificazione di edifici residenziali esistenti basato sulla normativa tecnica CEN in attuazione della direttiva europea 2002/91/CE; software sviluppato da ITC-CNR ed ENEA; versione 2.09.11.02 aggiornata alla metodologia di calcolo semplificata di cui alle norme tecniche UNI TS 11300 2008: patri 1 e 2) per il Capannone e per il fabbricato urbano composto da Appartamento e Ufficio:

- attestato di certificazione energetica

Grosseto, 31 gennaio 2012

Dott. Ing. Andrea GUIDETTI



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it