



Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

Via Lago di Varano 55/d - 58100 Grosseto
Tel. 0564/414980 e-mail l.barbacci@archiworld.it



TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 42/2024



Promossa da



contro



PERIZIA IMPIANTI



GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Cristina NICOLÒ

Perizia di Stima a firma del C.T.U. Arch. Luca BARBACCI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Luca Barbacci



INDICE

| | |
|--|----|
| 0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI | 3 |
| 2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37 | 3 |
| 2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione 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) | 3 |
| 2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art. 1, comma 2, lettera b) | 5 |
| 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., comma 2 lettera c) | 6 |
| 2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art. 1, comma 2, lettera d) | 7 |
| 2.5 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) | 7 |
| 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) | 7 |
| 2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g) | 7 |
| 3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009 | 8 |
| ALLEGATO A: | 9 |
| Estratto Conformità Impianto Elettrico | 9 |
| ALLEGATO B: | 11 |
| Estratto Conformità Impianto Climatizzazione e Ventilazione Meccanizzata | 11 |
| ALLEGATO C: | 13 |
| Estratto Conformità Impianto Idrico | 13 |
| ALLEGATO D: | 15 |
| Certificato Prestazione Energetica (APE) | 15 |

0.1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Luca Barbacci, architetto libero professionista con Studio in Grosseto via Lago di Varano 55/d, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 274, riceveva mandato di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe nel corso dell'udienza telematica del 09/08/2024. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173bis 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".

In data 19/08/2024 il sottoscritto accettava l'incarico inviando telematicamente il giuramento di rito.

Per quanto riguarda la descrizione e identificazione degli immobili si rimanda integralmente alla specifica relazione di stima precisando che si tratta di due unità immobiliari contraddistinte con due subalterni (sub. 14 e sub. 15) che confluiscono in un'unica attività e che per questo motivo gli impianti sono talvolta singole e talvolta divisi fra i due subalterni.

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

2.0 D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

2.1 Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione 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)

L'origine dell'impianto elettrico a servizio del compendio immobiliare è individuabile nel punto di fornitura ENEL, comune ai due subalterni, ubicato all'interno del sub. 15 in apposito vano ricavato nella muratura di confine con fondo limitrofo.

In detto vano sono installati il contatore di misura per fornitura trifase (380V) e un interruttore magnetotermico tripolare.



Contatore



Interruttore magnetotermico

Da qui l'impianto elettrico si distribuisce sia sotto traccia che passando nel controsoffitto fino ad arrivare al locale posto sul retro utilizzato come laboratorio.

Nel laboratorio è presente un quadro elettrico generale così composto:

- Interruttore magnetotermico generale trifase da 100A;
- Int. Differenziale magnetotermico trifase da 25A per Tabacchi;
- Int. Differenziale magnetotermico trifase da 32A per Bari;
- Int. Differenziale magnetotermico trifase da 32A Generale calore;
- Int. Differenziale magnetotermico trifase da 32A Generale luce;
- Interruttore magnetotermico monofase da 16A per linea aspiratore;
- Interruttore magnetotermico monofase da 16A per prese DX;
- Interruttore magnetotermico monofase da 16A per prese SX;
- Interruttore magnetotermico monofase da 16A per frigo laboratorio;
- Interruttore magnetotermico monofase da 16A per ghiaccio;
- Interruttore magnetotermico monofase da 16A per scaldabagno;
- Interruttore magnetotermico monofase da 16A + un interruttore magnetotermico trifase da 16A per condizionatori;
- Interruttore magnetotermico monofase da 16A libero;
- Interruttore magnetotermico monofase da 10A per luci bagno e laboratorio;
- 3 interruttori magnetotermici monofase da 10A per generali luci sala;
- Interruttore magnetotermico monofase da 10A per autoclave;
- Interruttore magnetotermico monofase da 10A per luci emergenza;
- Interruttore magnetotermico monofase da 10A per allarme;
- Interruttore magnetotermico monofase da 10A per luci orologio;
- Interruttore magnetotermico monofase da 10A libero;
- Orologio meccanico;
- 15 interruttori di sicurezza da 16A 230V, un interruttore 1 modulo 4 poli 16A e un contattore modulare da 20A.



Vista quadro generale nel suo complesso

Dal quadro generale sopra descritto partono le linee elettriche evidenziate che alimentano, oltre alle linee specifiche descritte nelle targhette identificative (frigo, ghiaccio, condizionatori, allarme ecc...) prese elettriche sia a 220V che a 330V e interruttori e/o contattori utilizzati come comando per l'illuminazione dei locali.



Pulsanti comando accensione luci

Alcune prese elettriche sono raggruppate in piccoli quadretti protetti da interruttore magnetotermico trifase che alimenta prese bipasso da 16A, prese industriali CEE da 220V e prese industriali CEE da 380V.



Prese 220 e 380V protette da int. magnetotermico trifase



Prese 220V e 380V protette da int. magnetotermico trifase



Presse



Interruttori

L'impianto è stato realizzato quando fu ristrutturato nel 2003; è dotato di dichiarazione di conformità prevista dalla Legge 46/90 (legge in vigore all'epoca della realizzazione dell'impianto). Vedasi allegato A

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

È presente un interfono per comunicare fra la sala principale e il laboratorio. L'unità immobiliare è dotata anche di antifurto elettronico di cui si omette la descrizione e le foto per ragioni di sicurezza.



Interfono



Linea telefonica

È presente anche una linea telefonica inutilizzata.

Anche in questo caso gli impianti sono stati realizzati quando fu ristrutturato il fondo commerciale nel 2003 e sono dotati di dichiarazione di conformità prevista dalla Legge 46/90 (legge in vigore all'epoca della realizzazione dell'impianto).

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., comma 2 lettera c)

I due subalterni che compongono l'unità commerciale sono raffrescati e riscaldati separatamente da due pompe di calore tipo split. Le due unità interne sono poste nel controsoffitto dei rispettivi due subalterni mentre le due unità esterne sono nella corte del palazzo. Si precisa che i locali wc, i corridoi, il laboratorio e gli altri locali accessori non sono serviti da impianti di raffrescamento o riscaldamento.



Unità esterna sub. 14
potenza in raffrescamento 6,8 kW
potenza in riscaldamento 8 kW



Unità esterna sub. 15
potenza in raffrescamento 3,7 kW
potenza in riscaldamento 4,4 kW

I due impianti essendo di potenza inferiore a 10 kW non necessitano di codice catasto depositato nel portale regionale SIERT.

Di detti impianti è presente conformità redatta ai sensi della L. 46/90. Si veda allegato B.



2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1, comma 2, lettera d)

Adduzione di acqua potabile a servizio della sola unità individuata con il sub. 14 avviene direttamente dall'acquedotto comunale attraverso un contatore posto in un apposito vano munito di sportello collocato in Corso Carducci. Nel vano sono presenti altri contatori di misura.

Dal suddetto vano, tramite tubazione sottotraccia, l'impianto di adduzione acqua potabile raggiunge l'interno dell'unità immobiliare.

L'attività commerciale risulta regolarmente allacciata alla fognatura pubblica.

Si precisa che quando furono fatti i lavori fu predisposto anche un'autoclave con serbatoio interrato oggi non più adoperato perché ne è stato vietato l'uso dalla USL.



Contatore acqua

Di detti impianti è presente la conformità redatta ai sensi della L. 46/90, si veda allegato C.

2.5 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)

L'unitè oggetto di perizia non sono datati di alimentazione gas.

È presente un impianto di ventilazione meccanica composta da una ventilante che garantisce un ricambio di 500mc/h per il locale principale del sub. 14 e per il sub 15 (che costituisce di fatto la vetrina dell'attività). L'impianto è composto di cinque bocchette di mandata e cinque di ritorno, le prime quattro di entrambe le linee sono per il sub. 14 mentre le due terminali servono il sub. 15. L'impianto è montato nel controsoffitto. Il progetto redatto dal P.I. Maurizio Ferri è stato reperito nella pratica edilizia di ristrutturazione.

Completano gli impianto di ventilazione due estrattori per i due w.c..

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)

Non presenti

3. D.L. 192/2005, D.L. 311/2006 e D.P.R. N. 59 del 02/04/2009

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di TFM 10 versione 10.5.0.c8 (CTI n. 74) inviata al sistema SIERT della Regione Toscana il giorno 24/09/2025:

A.P.E. NCEU comune di Grosseto fg 165 p.la 356 sub. 14 e 15

Si precisa i materiali ed i coefficienti di isolamento con cui l'involucro edilizio è stato realizzato sono stati dedotti durante il sopralluogo dell'edificio.

Grosseto, 24/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Luca Barbacci