



**TRIBUNALE  
DI  
GROSSETO**



**CONSULENZA TECNICA  
IMPIANTISTICA**



***Procedura Immobiliare n. 46/2014***



***OGGETTO: Consulenza tecnica impiantistica.***

***UBICAZIONE: Scansano***



***PROPRIETA': \*\*\*\*\****

***CONSULENTE TECNICO: ing. Lucio Fortunati***

***DATA: 20.02.2015***



***FILE: winword/consulenze/46-14 Scansano Ferrari***



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella esecuzione immobiliare n. 46/14

### BANCA DI SATURNIA E COSTA D'ARGENTO CREDITO COOPERATIVO

contro

\*\*\*\*\*

FILE: 46-14 Consulenza D.M. 22-01-08.DOC

#### 1) PREMESSA ED OGGETTO DELL'INCARICO.

Il sottoscritto ing. Lucio Fortunati, libero professionista con studio in Grosseto P.za V. Veneto n. 1, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Grosseto col n. 277 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale, è stato nominato CTU nella procedura in epigrafe 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 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009”.*

Per l'esecuzione dell'incarico, lo scrivente ha effettuato visite agli immobili in varie date a partire dal 28 novembre 2014.

Nella presente consulenza, la relazione di stima verrà data ovviamente per acquisita ed alla stessa si rimanderà per tutto quanto concerne la descrizione, identificazione, classificazione dell'immobile, nonché per ogni altro aspetto non specificatamente indicato nei quesiti.

Le conclusioni della presente consulenza non modificheranno comunque il valore di stima dell'immobile, ritenendosi che lo stato degli impianti ed il livello di isolamento dell'edificio siano stati già valutati e considerati nella sua determinazione.

Gli immobili oggetto di consulenza sono in parte destinati a civile abitazione, in parte ad alloggi e servizi per l'esercizio di attività agrituristica.

Considerata la diversità degli immobili oggetto della consulenza, gli stessi verranno trattati separatamente secondo quanto sotto specificato (seguendo la stessa suddivisione utilizzata per la perizia di stima).

– **Immobile “A” Autorimessa in Scansano via dei Macelli 1 Piano Terra individuato al catastale Foglio 192 part. 434 sub. 13**

– **Immobile “B” Magazzino in Scansano via dei Macelli Piano Primo Sottostrada individuato al catastale Foglio 192 part. 261 sub. 7**

– **Immobile “C” Magazzino in Scansano via dei Macelli Piano Primo Sottostrada individuato al catastale Foglio 192 part. 263 sub. 6**

- Immobile “D” Magazzino in Scansano via dei Macelli Piano Primo Sottostrada individuato al catastale Foglio 192 part. 263 sub. 7

- Immobile “E” Appartamento in Scansano via dei Macelli Piano Terra individuato al catastale Foglio 192 part. 261 sub. 9

- Immobile “F” Appartamento in Scansano via dei Macelli Piano Primo individuato al catastale Foglio 192 part. 261 sub. 10

- Immobile “1” Scuola in Scansano via Orbetellana Piano Seminterrato individuato al catastale Foglio 191 part. 434 sub. 19

- Immobile “2” Fabbricato Rurale prossimo alla frazione Pancole individuato al catastale Foglio 143 part. 116

#### **IMMOBILE “A”**

**(Autorimessa in Scansano via dei Macelli 1 Piano Terra individuata al catastale Foglio 192 part. 434 sub. 13)**

##### **1) Descrizione generale.**

Trattasi di un garage posto al Piano Terra di una palazzina a due Piani.

##### **2) 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 e cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a).*

L'autorimessa non è dotata né di fornitura elettrica, né pertanto di automazione della porta. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

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

L'autorimessa non è dotata di impianti elettronici. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

*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).*

L'autorimessa non è dotata di impianti di climatizzazione. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

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

L'autorimessa non è dotata di impianti idrici o sanitari. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

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

L'autorimessa non è dotata di impianti di distribuzione o utilizzazione di gas. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

**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.

**1.7) Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).**

Non presenti.

**3) D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009”.**

Trattandosi di autorimessa non è necessaria relazione sulle prestazioni relative al risparmio energetico.

**IMMOBILE “B”**

**(Magazzino in Scansano via dei Macelli Piano Primo Sottostrada individuato al catastale Foglio 192 part. 261 sub. 7)**

**1) Descrizione generale.**

Trattasi di un immobile posto al Piano Primo Sottostrada di una palazzina a due Piani. Lo stesso è stato frazionato per ricavare due vani magazzino, un soppalco ed un WC.

**2) 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 e cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a).**

L'immobile non è dotato di fornitura elettrica autonoma. L'energia viene prelevata dal contatore a servizio dell'appartamento a Piano Terra (che nella presente consulenza viene identificato con la lettera “E”). Non esiste impianto di messa a terra, non esiste progetto, non esiste nessuna certificazione. Non esiste nessun impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.

In considerazione di tutto quanto precede l'impianto elettrico è da ritenere **“non a norma”**.

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

L'immobile non è dotato di impianti elettronici. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

**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).**

L'immobile non è dotato di impianti di climatizzazione. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

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

L'autorimessa è dotata di impianti idrico allacciato al contatore a servizio dell'appartamento a Piano Terra (che nella presente consulenza viene identificato con la lettera "E"). Non esiste nessuna progettazione o certificazione.

Un esame a vista fa ritenere l'impianto correttamente eseguito e privo di difetti.

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

L'immobile non è dotato di impianti di distribuzione o utilizzazione di gas. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

**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.

**1.7) Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).**

Non presenti.

**3) D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009".**

Trattandosi di magazzino non è necessaria relazione sulle prestazioni relative al risparmio energetico.

**IMMOBILE "C"**

**(Magazzino in Scansano via dei Macelli Piano Primo Sottostrada individuato al catastale Foglio 192 part. 263 sub. 6**

**1) Descrizione generale.**

Trattasi di un immobile posto al Piano Primo Sottostrada di una costruzione a due piani. Lo stesso è stato frazionato per ricavare due vani magazzino

2) 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 e cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a).**

L'immobile è dotato di fornitura elettrica autonoma. Non esiste impianto di messa a terra, non esiste progetto, non esiste nessuna certificazione. Le connessioni sono in alcuni punti a vista. L'impianto è da definire non sicuro e pertanto completamente da rifare. Non esiste nessun impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.

In considerazione di tutto quanto precede l'impianto elettrico è da ritenere **“non a norma”**.

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

L'immobile non è dotato di impianti elettronici. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

**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).**

L'immobile non è dotato di impianti di climatizzazione. E' presente una canna fumaria artigianale forse un tempo utilizzata per una stufa a legna.

**In assenza di impianto funzionante non è necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

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

L'immobile è dotato di impianti idrico, ma non si è riusciti a determinare a quale contatore sia allacciata la fornitura. E' presente un solo punto di utilizzazione costituito da una cannella. Non esiste nessuna progettazione o certificazione.

Un esame a vista fa ritenere l'impianto correttamente eseguito e privo di difetti.

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

L'immobile non è dotato di impianti di distribuzione o utilizzazione di gas. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

**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.

**1.7) Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).**

Non presenti.

3) *D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009*".

Trattandosi di magazzino privo di impianto di riscaldamento non è necessaria relazione sulle prestazioni relative al risparmio energetico.

## **IMMOBILE "D"**

**(Magazzino in Scansano via dei Macelli Piano Primo Sottostrada individuato al catastale Foglio 192 part. 263 sub. 7)**

### **1) Descrizione generale.**

Trattasi di un immobile posto al Piano Primo Sottostrada di una costruzione a due piani. Lo stesso è utilizzata come autorimessa.

### **2) 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 e cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a).*

L'immobile non è dotato di fornitura elettrica autonoma. L'energia viene prelevata dal contatore a servizio dell'immobile adiacente utilizzato a magazzino (che nella presente consulenza viene identificato con la lettera "C"). Non esiste impianto di messa a terra, non esiste progetto, non esiste nessuna certificazione. Le connessioni sono in alcuni punti a vista. L'impianto è da definire non sicuro e pertanto completamente da rifare. Non esiste nessun impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.

In considerazione di tutto quanto precede l'impianto elettrico è da ritenere **"non a norma"**.

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

L'immobile non è dotato di impianti elettronici. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

*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).*

L'immobile non è dotato di impianti di climatizzazione.

**In assenza di impianto funzionante non è necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

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

L'autorimessa non è dotata di impianti idrico. Non esiste pertanto, né è necessaria, nessuna progettazione o certificazione.

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

L'immobile non è dotato di impianti di distribuzione o utilizzazione di gas. **Non è quindi presente né necessaria nessuna verifica o certificazione in merito.**

**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.

**1.7) Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).**

Non presenti.

**3) D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009”.**

Trattandosi di magazzino privo di impianto di riscaldamento non è necessaria relazione sulle prestazioni relative al risparmio energetico.

**IMMOBILE “E”**

**(Appartamento in Scansano via dei Macelli Piano Terra individuato al catastale Foglio 192 part. 261 sub. 9 )**

**1) Descrizione generale.**

Trattasi di un immobile posto al Piano Terra di una costruzione a due piani. Lo stesso è utilizzato come monolocale.

**2) 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 e cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a).**

L'immobile è dotato di fornitura elettrica autonoma. L'energia viene prelevata dal contatore a servizio dell'immobile. Esiste un impianto di messa a terra, ma non tutte le prese vi risultano collegate. Anche se la relativa resistenza è stata misurata di valore adeguato, non è quindi da ritenere efficiente e in grado di garantire sicurezza. L'impianto elettrico nel suo complesso risulta rimaneggiato in modo pseudoartigianale e frutto di rimaneggiamenti successivi. Non esiste progetto, non esiste nessuna certificazione. Le connessioni sono in alcuni punti a vista. L'impianto è da definire non sicuro e pertanto da rifare. Non esiste nessun impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.

In considerazione di tutto quanto precede l'impianto elettrico è da ritenere “**non a norma**”.

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

L'immobile è dotato di una sola presa TV collegata ad un impianto di antenna condominiale. La relativa certificazione e conformità non è quindi di competenza dell'appartamento o del suo proprietario.

**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).**

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a GPL. I radiatori sono in ghisa. La caldaia è installata nella terrazza. La fornitura peraltro non è attiva e l'impianto risulta non funzionante. Non sono presenti progetti o certificazioni o attestati di verifica periodica.

**In considerazione di quanto sopra l'impianto è da ritenere “non a norma”.**

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

L'impianto idrosanitario, ad un esame a vista, risulta ben realizzato e privo di difetti.

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

L'immobile è dotato di impianti di distribuzione di gas GPL per l'alimentazione della caldaia nella terrazza e dell'angolo cottura. L'impianto peraltro non è utilizzato né per il riscaldamento (la caldaia è inutilizzata e fuori servizio), né per la cucina (totalmente assente). E' peraltro da rilevare che non esiste nessun progetto o certificazione in merito, quindi l'impianto sarebbe comunque da ritenere “**non a norma**”.

**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.

**1.7) Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).**

Non presenti.

**3) D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009”.**

Presso l'ufficio urbanistica dell'Amministrazione Comunale di Scansano non esiste nessuna certificazione in merito. Manca il Certificato di Prestazione Energetica (APE), che peraltro è stato redatto a cura dello scrivente ed allegato alla consulenza di stima insieme alla presente relazione impiantistica.

**IMMOBILE "F"**

**(Appartamento in Scansano via dei Macelli Piano Primo individuato al catastrale Foglio 192 part. 261 sub. 10 )**

**1) Descrizione generale.**

Trattasi di un immobile posto al Piano Primo di una costruzione a due piani. E' costituito da soggiorno, cucina, n. 2 camere (una dotata di bagno esclusivo), uno studio. Allo stato l'immobile non è utilizzato e gli impianti sono non attivi e le forniture distaccate.

**2) 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 e cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a).***

L'immobile sarebbe dotato di fornitura elettrica autonoma, ma allo stato la stessa è distaccata. Esiste un impianto di messa a terra. In mancanza di energia elettrica non è stato possibile verificarne l'efficienza. L'impianto elettrico nel suo complesso risulta ben realizzato e dotato di dispositivi di protezione da cortocircuiti, da sovraccarichi e da contatti accidentali. Non esistono però né progetto, né certificazione di conformità. Non esiste nessun impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.

In considerazione di tutto quanto precede l'impianto elettrico è da ritenere **“non a norma”**.

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

L'immobile è dotato di prese TV collegate ad un impianto di antenna condominiale. La relativa certificazione e conformità non è quindi di competenza dell'appartamento o del suo proprietario.

***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).***

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a GPL. I radiatori sono in ghisa. La caldaia era installata nella terrazza, ma è stata rimossa e la fornitura non è attiva. Non sono presenti progetti o certificazione o attestati di verifica periodica.

In considerazione di quanto sopra l'impianto è da ritenere **“non a norma”**.

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

L'impianto idrosanitario, ad un esame a vista, risulta ben realizzato e privo di difetti.

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

L'immobile è dotato di impianti di distribuzione di gas GPL per l'alimentazione della caldaia (situata nella terrazza) e della cucina. L'impianto peraltro non è utilizzato né per il riscaldamento (la caldaia è stata rimossa), né per la cucina. E' peraltro da rilevare che non esiste nessun progetto o certificazione in merito, quindi l'impianto sarebbe comunque da ritenere **“non a norma”**.

**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.

**1.7) Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).**

Non presenti.

**3) D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009”.**

Presso l'ufficio urbanistica dell'Amministrazione Comunale di Scansano non esiste nessuna certificazione in merito. Manca il Certificato di Prestazione Energetica (APE), che peraltro è stato redatto a cura dello scrivente ed allegato alla consulenza di stima insieme alla presente relazione impiantistica.

## **IMMOBILE “1”**

**(Scuola in Scansano via Orbetellana Piano Seminterrato individuato al catastrale Foglio 191 part. 434 sub. 19 )**

**1) Descrizione generale.**

Trattasi di un immobile posto al Piano Seminterrato di una costruzione multipiano. E' costituito da 4 ampi locali oltre servizi ed alcuni piccoli locali di sgombero. Allo stato l'immobile non è utilizzato e gli impianti sono non attivi e le forniture distaccate.

**2) 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 e cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a).**

L'immobile sarebbe dotato di fornitura elettrica autonoma, ma allo stato la stessa è distaccata. Esiste un impianto di messa a terra. In mancanza di energia elettrica non è stato possibile verificarne l'efficienza. L'impianto elettrico nel suo complesso risulta ben realizzato e dotato di dispositivi di protezione da cortocircuiti, da sovraccarichi e da contatti accidentali. Non esistono però né progetto, né certificazione di conformità. Non esiste nessun impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.

In considerazione di tutto quanto precede l'impianto elettrico è da ritenere **“non a norma”**.

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

L'immobile non è dotato di prese TV.

**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).**

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a GPL. I radiatori sono in ghisa. Non è dato sapere dove fosse effettivamente installata la caldaia, presumibilmente nel vano condominiale apposito, comunque sembra essere stata rimossa e la fornitura non è attiva. Non sono presenti progetti o certificazione o attestati di verifica periodica.

In considerazione di quanto sopra l'impianto è da ritenere **“non a norma”**.

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

L'impianto idrosanitario, ad un esame a vista, risulta ben realizzato e privo di difetti.

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

L'immobile è dotato di impianti di distribuzione di gas GPL per l'alimentazione della caldaia e della cucina a servizio del refettorio. L'impianto peraltro non è utilizzato né per il riscaldamento (la caldaia è stata rimossa), né per la cucina. E' peraltro da rilevare che non esiste nessun progetto o certificazione in merito, quindi l'impianto sarebbe comunque da ritenere **“non a norma”**.

**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.

**1.7) Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).**

Non presenti.

**3) D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009”.**

Presso l'ufficio urbanistica dell'Amministrazione Comunale di Scansano non esiste nessuna certificazione in merito. Manca il Certificato di Prestazione Energetica (APE), che peraltro è stato redatto a cura dello scrivente ed allegato alla consulenza di stima insieme alla presente relazione impiantistica.

**(Fabbricato Rurale prossimo alla frazione Pancole individuato al catastale Foglio 143 part. 116.)**

**1) Descrizione generale.**

Trattasi di un immobile rurale di due piani posto nell'agro di Scansano nei pressi della località Pancole. A Piano Terra è costituito da n. 2 soggiorni, cucina, dispensa, n. 1 camera (dotata di bagno esclusivo), una sala degustazione, un WC, una veranda.

Al Piano Primo si trovano n. 2 camere (ognuna dotata di WC esclusivo). Allo stato l'immobile è utilizzato, gli impianti sono attivi solo in parte, le forniture non sono autonome.

**2) 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 e cancelli e barriere (art. 1 comma 2, lettera a).***

L'immobile non è dotato di fornitura elettrica autonoma. A sommaria informazione, si è saputo che l'energia elettrica viene prelevata con una canalizzazione interrata (non ispezionabile) da un contatore a servizio della azienda agricola “AIA DELLA MACINA”. Esiste un impianto di messa a terra, ma lo stesso non sembra collegato alle prese. L'impianto elettrico è di tipo “tradizionale” dove con tale termine si intende che è stato fatto come si usava storicamente nella campagne. I cavi elettrici (ad isolamento singolo) sono quindi direttamente affogati all'interno delle murature. E' pertanto del tutto obsoleto, non rispondente alle norme vigenti di buona tecnica e pertanto da ritenere non sicuro.

Non sono stati esibiti nè progetto, nè certificazione di conformità. Non esiste nessun impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.

In considerazione di tutto quanto precede l'impianto elettrico è da ritenere “**non a norma**”.

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

L'immobile è dotato di una antenna TV che si trova nella terrazza a Piano Primo ed alla quale sono collegate le varie prese TV. Non sono presenti né certificazione, né conformità. Trattandosi di edificio isolato non è da escludere la necessità di impianto di protezione dalle scariche atmosferiche.

In considerazione di tutto quanto precede l'impianto elettrico è da ritenere “**non a norma**”.

***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).***

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato a GPL.

I radiatori sono in ghisa. I collegamenti sono in parte in rame , in parte in ferro zincato. La caldaia è installata nel locale una volta destinato a FORNO, che in parte è stato oggi destinato a tale scopo. Il serbatoio del GPL si trova interrato a breve distanza dall'abitazione in area allo scopo destinata. L'impianto peraltro risulta non attivo. Non sono presenti progetti o certificazione o attestati di verifica periodica.

**In considerazione di quanto sopra l'impianto è da ritenere “non a norma”.**

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

L'impianto idrosanitario, ad un esame a vista, risulta correttamente realizzato e privo di difetti. Non è dato sapere a cosa siano allacciati gli scarichi.

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

L'immobile è dotato di impianti di distribuzione di gas GPL per l'alimentazione della caldaia e della cucina. Come già detto è presente un serbatoio interrato a breve distanza dall'immobile. L'impianto peraltro non è utilizzato per il riscaldamento. La cucina non è dotata di corretta aerazione. E' da rilevare che non esiste nessun progetto o certificazione, quindi l'impianto è da ritenere “**non a norma**”.

**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.

**1.7) Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g).**

Non presenti.

**3) D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009”.**

Presso l'ufficio urbanistica dell'Amministrazione Comunale di Scansano non esiste nessuna certificazione in merito. Manca il Certificato di Prestazione Energetica (APE), che peraltro è stato redatto a cura dello scrivente ed allegato alla consulenza di stima insieme alla presente relazione impiantistica.

Grosseto, li 06 marzo 2015

ing. Lucio Fortunati



ORDINE INGEGNERI PROV. GROSSETO  
Dotr. Ing.  
LUCIO FORTUNATI  
SEZIONE A  
GRUPPO SPECIALE



Elenco fotografie

Immobile E (monolocale via dei Macelli)

1) Caldaia

2) Punto Cottura

3) Q.E.

Immobile F (appartamento via dei Macelli)

4) Q.E.

5) Citofono

6) Bombola GPL

Immobile C (magazzino via dei Macelli)

7) Q.E.

Immobile 2 (Aia della Macina)

8) Q.E.

9) Linee elettriche

10) Quadro Generale azienda

11) Pozzetto Terra

12) Centrale Termica

13) Serbatoio GPL

14) Antenna TV

