

TRIBUNALE DI GROSSETO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. 7/2017

BANCA CR FIRENZE SPA

CONTRO

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Claudia Frosini

Custode: I.V.G. Grosseto

VERIFICA IMPIANTI E RILASCIO DELL'A.P.E.

Ing. Claudio Pannozzo



PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Claudio Pannozzo, nato a Formia (LT) il 28 giugno 1983, con studio tecnico di consulenza e progettazione in Grosseto, via Adamello, 77/79, C.F. PNNCLD83H28D708O e P.IVA 01576380537

DICHIARA

- di essere iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Grosseto al N. 858;
- di essere iscritto in qualità di CTU - CATEGORIA INGEGNERIA – all'Albo del Tribunale di Grosseto al N. 108;
- di essere stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva 7/2017 con il seguente incarico:

"Verifica degli impianti e rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica";

- di aver eseguito il sopralluogo presso l'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare, in data 16 Giugno 2022 alla presenza dell'Ing. Mauro Masetti, e successivamente in data 29 Aprile 2021 con la sola presenza dell'Arch. Claudia Casalini.

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta dell'Ing. Mauro Masetti.

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



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

Gli immobili, oggetto della presente perizia, sono i seguenti:

- Abitazione di tipo civile sita a Monte Argentario, Loc. Andrini, Via dei Maestri d'Ascia, 20, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 24, particella 488, subalterno 20, categoria A/2;



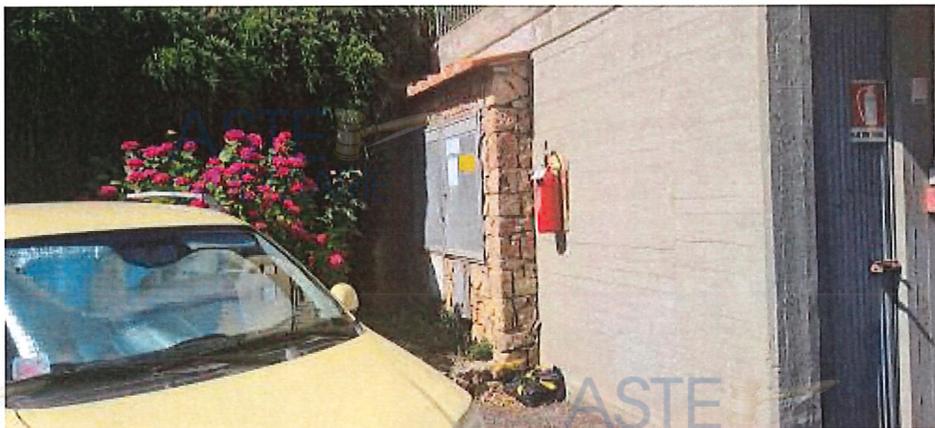
- Autorimessa sita a Monte Argentario, Loc. Andrini, Via dei Maestri d'Ascia, 20, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 24, particella 488, subalterno 32, categoria C/6.



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)

Il punto di alimentazione elettrico dell'abitazione è posizionato all'interno di una manufatto in muratura, realizzato all'interno della proprietà condominiale, ove è presente il dispositivo di misura/limitatore di e-distribuzione che alimenta l'impianto elettrico. L'alimentazione elettrica è di tipo monofase 230 V – 50Hz.

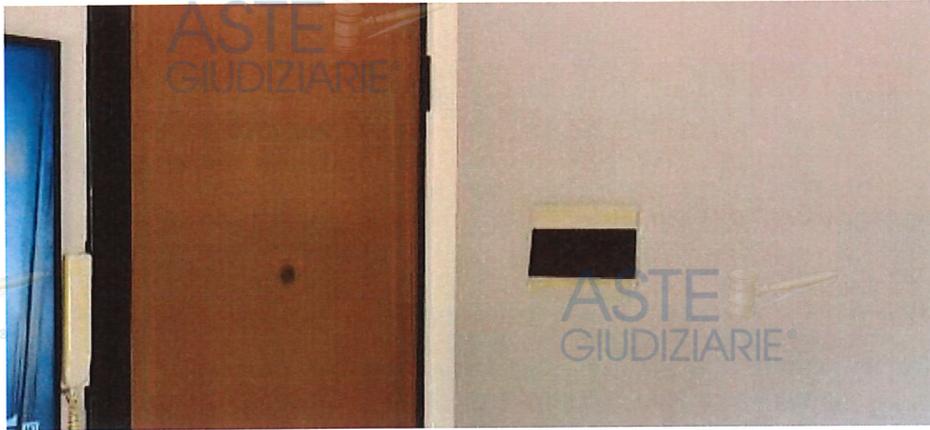


A tale dispositivo sono collegati conduttori che, tramite corrugati interrati e sottotraccia, raggiungono il quadro elettrico di distribuzione, posizionato all'interno dell'appartamento, realizzato con un centralino in resina, dotato di sportello e fissato su contenitore incassato nella muratura, al cui interno è presente:

- interruttore bipolare magnetotermico-differenziale, marca ABB, modello DS941-AC C32 da 32A con potere di interruzione di 4,5 kA e con soglia di sensibilità di 0,03A
- due interruttori bipolari magnetotermici, marca bticino, modello E81NB/16 C16 da 16A con potere di interruzione di 4,5 kA;



- tre interruttori bipolari magnetotermici, marca bticino, modello E81NB/10 C10 da 10A con potere di interruzione di 4,5 kA;



Nel quadro elettrico non sono presenti le indicazioni per l'identificazione delle linee alimentate dai vari dispositivi e non è presente la targa identificativa del quadro, come invece previsto dalla Norma CEI 23-51.

La distribuzione dell'impianto elettrico è di tipo TT e si sviluppa sotto traccia, all'interno della muratura, fino al raggiungimento di scatole in plastica rigida, con funzione di porta-frutto (interruttori, prese...), incassate nella muratura e corredate di placche di copertura.

Nell'appartamento è presente un impianto telefonico e citofonico con apriporta.

Per quanto riguarda l'impianto di messa a terra e di protezione, dal solo esame visivo non è stato possibile stabilire se il sistema sia adeguatamente collegato e se gli eventuali valori di resistenza di terra siano conformi a quanto richiesto dalla normativa vigente.

In conclusione, per quanto desumibile da un esame a vista, l'impianto elettrico analizzato è dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa vigente. Infatti, è stata rilevata la presenza di dispositivi differenziali con corrente di intervento differenziale 0,03A e risultano installati interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata, inoltre, rilevata la presenza del conduttore con guaina giallo/verde.



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

Nell'appartamento sono installati, con posa sottotraccia, cavi coassiali per la distribuzione dei segnali TV.

Nell'antenna per la ricezione dei segnali, posizionata nella copertura del fabbricato, non è stato possibile rilevare la presenza del conduttore (treccia di rame) generalmente collegato a dispersore di terra, per la protezione contro le scariche atmosferiche.

Essendo tale tipo di impianto sensibile alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini), è necessario verificare se l'immobile risulti o meno auto protetto dai suddetti fenomeni.

A tale scopo sarebbe opportuno procedere con lo studio del calcolo probabilistico di fulminazione secondo quanto stabilito dalla normativa vigente.

- Norma Internazionale IEC 62305-2;
- Norma CEI 81-1,81-2, 81-3 81-4;
- Norma Nazionale CEI-EN 62305-2 (CEI 81-10/2)

Se i calcoli dovessero dimostrare la necessità di intervenire a protezione dell'immobile contro le scariche atmosferiche, allora si dovrebbe ricorrere ai sotto elencati provvedimenti, quali:

- 1) mettere a terra tutte le strutture metalliche esterne;
- 2) dotare le apparecchiature o i quadri di protezione di opportuni scaricatori di tensione al fine di annullare o comunque limitare gli effetti nocivi delle onde di sovratensione che scaturiscono dai fenomeni impulsivi quali fulmini;
- 3) come soluzione estrema, dotare lo stabile di un vero e proprio sistema di protezione delle scariche atmosferiche secondo i criteri della gabbia di Faraday.



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)

Nell'appartamento è presente un impianto di riscaldamento, realizzato con elementi radianti a parete (termosifoni in alluminio); la distribuzione del fluido termovettore avviene all'interno di tubazioni collocate presumibilmente sottotraccia.

Non sono completamente note le caratteristiche della rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento in quanto esso si sviluppa sottotraccia. Verosimilmente le tubazioni sono in multistrato, ma non è stato possibile stabilire il grado di relativa coibentazione.

Sul balcone è presente una caldaia con alimentazione a GPL, marca Ariston, modello CLAS 24 con potenza termica utile di 24 kW, gestita tramite il termostato presente all'interno dell'appartamento.



Della caldaia è stato mostrato il libretto d'impianto di climatizzazione dal quale si evince che per l'anno in corso è stato effettuato l'intervento di verifica sul generatore di calore.

Per quanto potuto osservare, a prima vista, si può affermare che, nel complesso, l'impianto risulta in linea con i più comuni livelli installativi.

E' altresì presente all'interno del soggiorno un camino tradizionale a legna.



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

L'impianto idrico sanitario, per l'adduzione di acqua fredda e acqua calda, ha punti di erogazione nella cucina e nel bagno. Non sono completamente note le caratteristiche della rete di distribuzione in quanto l'impianto si sviluppa sotto traccia. Verosimilmente le tubazioni sono in multistrato ma non è stato possibile accertare se quelle di distribuzione dell'acqua calda sanitaria siano adeguatamente coibentate.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia descritta al punto precedente.

Durante il sopralluogo è stato riferito che l'impianto idrico dell'unità immobiliare oggetto di interesse è allacciato al pubblico acquedotto e che i reflui defluiscono in fognatura comunale.

Per quanto potuto osservare a prima vista si può affermare che, nel complesso, l'impianto idrico sanitario risulta in linea con i più comuni livelli installativi.



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)

L'immobile non è allacciato alla rete del GAS nazionale.

E' presente una serbatoio interrato di GPL, posizionato nella proprietà condominiale, all'ingresso dello stesso, che tramite tubazione, a vista e sottotraccia, raggiunge i vari appartamenti.



Il punto di consegna del GPL è ubicato all'interno del balcone, ove è presente il contatore. Dal contatore tramite tubazioni, in parte a vista e in parte incassata nella muratura, il combustibile viene distribuito agli



utilizzatori (caldaia e piano cottura); in prossimità degli stessi è installato un dispositivo manuale di intercettazione (rubinetto).



La tubazione è realizzata in acciaio, ma non è stato possibile accertare le caratteristiche delle tubazioni sottotraccia, probabilmente anche quest'ultime in metallo, e della rete interna, per cui non è possibile esprimere parere in merito alla rispondenza alle vigenti UNI 7129.

Il locale cucina è dotato di apparecchio di cottura, alimentato a gas, che immette i vapori di cottura (ovvero l'insieme dei prodotti della combustione e dei vapori/esalazioni risultanti dalla cottura dei cibi) in apposita cappa.



Sono presenti le prescritte aperture di aerazione e di ventilazione di cui alla UNI 7129.



1.6) Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art.1, comma 2, lettera f)

Non è presente all'interno degli immobili oggetto di analisi l'impianto di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili o altro. Si precisa però che nel fabbricato in Grosseto è installato un ascensore condominiale.



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

Non presenti



2) D.L. 192 del 19 agosto 2005, D..311 del 29 dicembre 2006, DPR n. 59 del 2 aprile 2009, D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009.

Si allega, per l'appartamento oggetto di analisi, il fascicolo relativo alla certificazione energetica.

La suddetta certificazione è stata redatta mediante l'utilizzo del software di calcolo TERMOLOG Epix versione 2015 sviluppato da Logical Soft S.r.l. con dichiarazione di conformità alla UNI/TS 11300 1,2,3 e 4, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalla UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art.11 comma 1 rilasciato dal Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente, certificato di garanzia e conformità N. 54.

L'A.P.E. è stata inviata tramite il portale SIERT alla regione Toscana.

Grosseto, 10/10/2022

Ing. Claudio Pannozzo