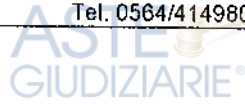




Arch. Luca Barbacci
Studio Tecnico

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. 70/2021



Promossa da

contro



RELAZIONE IMPIANTI



GIUDICE delle ESECUZIONI Dr.ssa Cristina NICOLÒ

Perizia 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).....	4
2.3 Impianti di riscaldamento, di climalizzazione, 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).....	5
2.4 Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art. 1, comma 2, lettera d).....	6
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).....	6
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
Attestazione di Prestazione Energetica (APE) appartamento.....	9

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 nella esecuzione immobiliare in epigrafe dal G.d.E. Dott.ssa. Cristina NICOLÒ nel corso dell'udienza telematica del 17/03/2022. 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 06/04/2022 il sottoscritto accettava l'incarico inviando telematicamente il giuramento di rito.

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla specifica relazione di stima.

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 ubicato al piano terra all'interno del locale adiacente le scale interne.



Vano contatore Enel



Contatore Enel



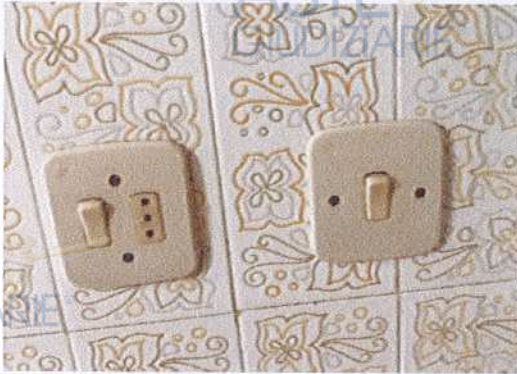
Interruttori magnetotermici

Qui si trovano due vecchio interruttori magnetotermici ed un interruttore sezionatore con fusibili, non vi sono targhette identificative ma la proprietà ha confermato che i due magnetotermici sono a protezione della linea forza motrice e della linea luce mentre l'interruttore sezionatore è posto a comando della caldaia. Nel vano è individuabile anche un conduttore giallo verde, verosimilmente di terra, ma non si riesce a capire come sia collegato al resto dell'impianto

Tramite linea sotto traccia la fornitura di energia elettrica raggiunge i vari locali dell'appartamento, non sono presenti quadri elettrici all'interno dell'unità immobiliare.

e più precisamente un quadro elettrico ubicato in prossimità dell'ingresso. Il quadro è composto da quattro interruttori magnetotermici per altrettante linee elettriche; non essendo presenti targhette identificative non possiamo stabilire di che linee si tratta.

Considerando la tipologia dell'impianto si può affermare che questo è stato realizzato nell'anno di realizzazione dell'edificio ossia parte alla fine degli anni '60 e parte alla fine degli anni '70.



Prese ed interruttori piano primo



Prese ed interruttori piano sottotetto

Non è stata fornita la dichiarazione di conformità, si fa presente che all'epoca della realizzazione dell'impianto non erano in vigore né la legge 46/90 né tantomeno il D.M. 37/2008.

Si fa presente che non risulta installato alcun interruttore magnetotermico differenziale, tutte le componenti sono datate e che non è stato possibile verificare la corretta installazione della linea di terra, pertanto, considerando la vigente normativa, oggi l'impianto elettrico non risulta a norma; andrà modificato e l'installatore, dopo l'adeguamento dovrà redigere nuova conformità impianti ai sensi del D.M. 37/2008

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

L'appartamento è dotato di antenna di antenna TV terrestre con prese presenti nei principali locali (camera principale, soggiorno, cantina ecc...) con antenna posta sulla copertura; occorre verificare ai sensi della Norma CEI 81-10 se l'edificio in questione con l'antenna installata risulta essere autoprotetto contro le fulminazioni; se ciò non fosse occorrerebbe collegare a terra il palo di sostegno con idonea treccia di rame.



Antenna tv

Di detto impianto non è stato reperito la relativa conformità essendo antecedente alla data di entrata in vigore della L. 49/90.

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)

L'edificio era stato progettato con un impianto di riscaldamento a gasolio composto da un serbatoio interrato posto nella corte, una caldaia collocata in apposito vano al piano terra che alimentava radiatori in lamiera ed in alluminio collocati nei singoli locali; il tutto veniva comandato da un termostato ambiente ubicato nel locale scalo in adiacenza alla cucina.

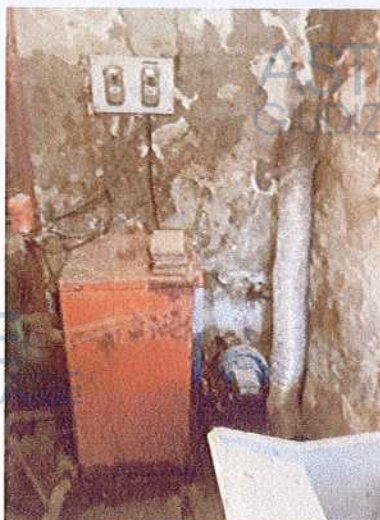
Detto impianto è stato dismesso anni fa come risulta ben evidente dalla impossibilità di utilizzare il serbatoio interrato avendo la proprietà provveduto a forarlo per far uscire i vapori del carburante.



Serbatoio gasolio



Foro praticato sul serbatoio gasolio



Caldaia a gasolio



Termostato

I radiatori rilevano l'anno di installazione; i radiatori del piano terra e primo sono in lamiera mentre quelli del piano sottotetto sono in alluminio a dimostrazione che sono stati montati in epoca più recente.



Radiatore in lamiera di acciaio piano primo



Radiatore in alluminio piano sottotetto

La caldaia risulta dotata di propria canna fumaria che sbocca sopra la copertura.

L'impianto è stato realizzato prima del 1990 pertanto non è presente nessuna dichiarazione di conformità.

L'edificio è dotato di quattro camini a legna; uno è posto nel locale taverna del piano terra, un secondo in soggiorno al piano primo, un terzo in un locale adibito a camera da letto al piano sottotetto ed infine un quarto nel soggiorno del piano sottotetto.



Camino taverna piano terra



Camino soggiorno p. primo



Camino soggiorno p. sottotetto



Camino camera p. sottotetto

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

L'edificio è alimentato direttamente dall'acquedotto comunale senza interposizione di serbatoi o autoclavi.

Il contatore è ubicato all'interno di un vano ricavato nella muratura perimetrale posto nel locale tecnico della caldaia; detto vano è protetto da polistirolo per proteggere le tubature dal gelo.

Le tubazioni, in ferro, sono completamente sotto traccia sia quelle relative all'acqua fredda che quelle dell'acqua calda sanitaria; quest'ultima è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico installato nel bagno principale del piano primo.



Scaldabagno elettrico



Contatore acqua

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)

In cucina è presente un fornello alimentato da una bombola di gas Gpl posta al di sotto dello stesso fornello. Non risultano esservi cappe di aspirazione collegate con l'esterno tramite una tubazione; non sono presenti fori di ventilazioni per la presenza di fiamme libere all'interno dei locali abitabili.

Si consiglia la realizzazione degli stessi ossia la messa in opera di due fori nella parete della cucina aventi diametro di almeno 125 mm posizionati uno in alto e l'altro in basso a distanza di cm 25 rispettivamente dal soffitto e dal pavimento il tutto come prescritto dalla norma UNI CIG 7129.

Come già ricordato l'appartamento è dotato di quattro camini a legna dotati ciascuno di canna fumaria così da convogliare i fumi della combustione al di sopra della copertura.

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 calcolo DOCET versione 3.19.10.51 (CTI n. 78) inviata al sistema SIERT della Regione Toscana il giorno 25/01/2023:

- A.P.E. NCEU comune di Santa Fiora fg 11 p.la 643 sub. 2

Si precisa i materiali ed i coefficienti di isolamento con cui l'involucro edificio è stato realizzato sono stati ricavati dal rilievo sull'edificio e dalle dichiarazioni della proprietà e che il generatore è stato considerato fittizio visto che la caldaia installata è risultata non funzionante .

Grosseto, 25/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Luca Barbacci

