



# TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°83/2018 R.G.E.I.**

\*\*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

[Redacted] P.IVA/C.F. [Redacted]  
*Procuratrice della* [Redacted]

*quale Creditore Procedente,*

Contro:

[Redacted] P.IVA/C.F. [Redacted]

*quale Debitore Esecutato.*

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia Frosini**

### RELAZIONE TECNICA DI VERIFICA IMPIANTI

Ai sensi del D.M. n°37/2008, del D.Lgs. n°192/2005 e del D.Lgs. n°311/2006

Redatta dal C.T.U.  
**Arch. Giacomo Falciani**

ASTE GIUDIZIARIE.it

\*\*\*\*\*

Grosseto, 18/09/2019

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Arch. Giacomo Falciani**





**GIACOMO FALCIANI Architetto**

Partita IVA: 01397130533 C.F. : FLCGCM78A22E202V **OAPPC\_GR\_459**

+393339459049 Via del Molino Vecchio n.20/D Loc. Roselle, Grosseto 58100 (GR) [giacomo.falciani@archiworldpec.it](mailto:giacomo.falciani@archiworldpec.it)



## **INDICE**

<i>Pag.03</i>	<b>PREMESSA</b>
<i>Pag.04</i>	<b>PLANIMETRIA</b>
<i>Pag.05</i>	<b>VERIFICHE AI SENSI DEL D.M. N°37 DEL 22/01/2008</b>
<i>Pag.10</i>	<b>ADEMPIMENTI AI SENSI DEL D.LGS. N°192/2005 E DEL D.LGS.N°311/2006: ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA EUROPEA 2002/91/CE RELATIVA AL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA.</b>

## **ALLEGATI**

<i>ALL.01</i>	<b>A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)</b>
---------------	---





## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giacomo Falciani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n°459 nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Grosseto, veniva nominato dal Giudice Delegato Ill.ma Dott.ssa Claudia Frosini per assolvere gli obblighi di **relazione di cui al D.M. n.37 del 22/01/2008 e quello previsto dal D.Lgs. n.192/2005 come modificato dal D.Lgs. n.311/2006 e dal D.P.R. n.59/2009 nonché da D.M. del 26/06/2009 (in G.U. n.158 del 10/07/2009)** in merito all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

In seguito a convocazione, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato giuramento di rito in data 30/08/2018, iniziava le operazioni peritali in data 06/05/2019.

In data 21/05/2019 è stato effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di stima congiuntamente al debitore esecutato Sig.

Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima degli immobili oggetto di analisi.

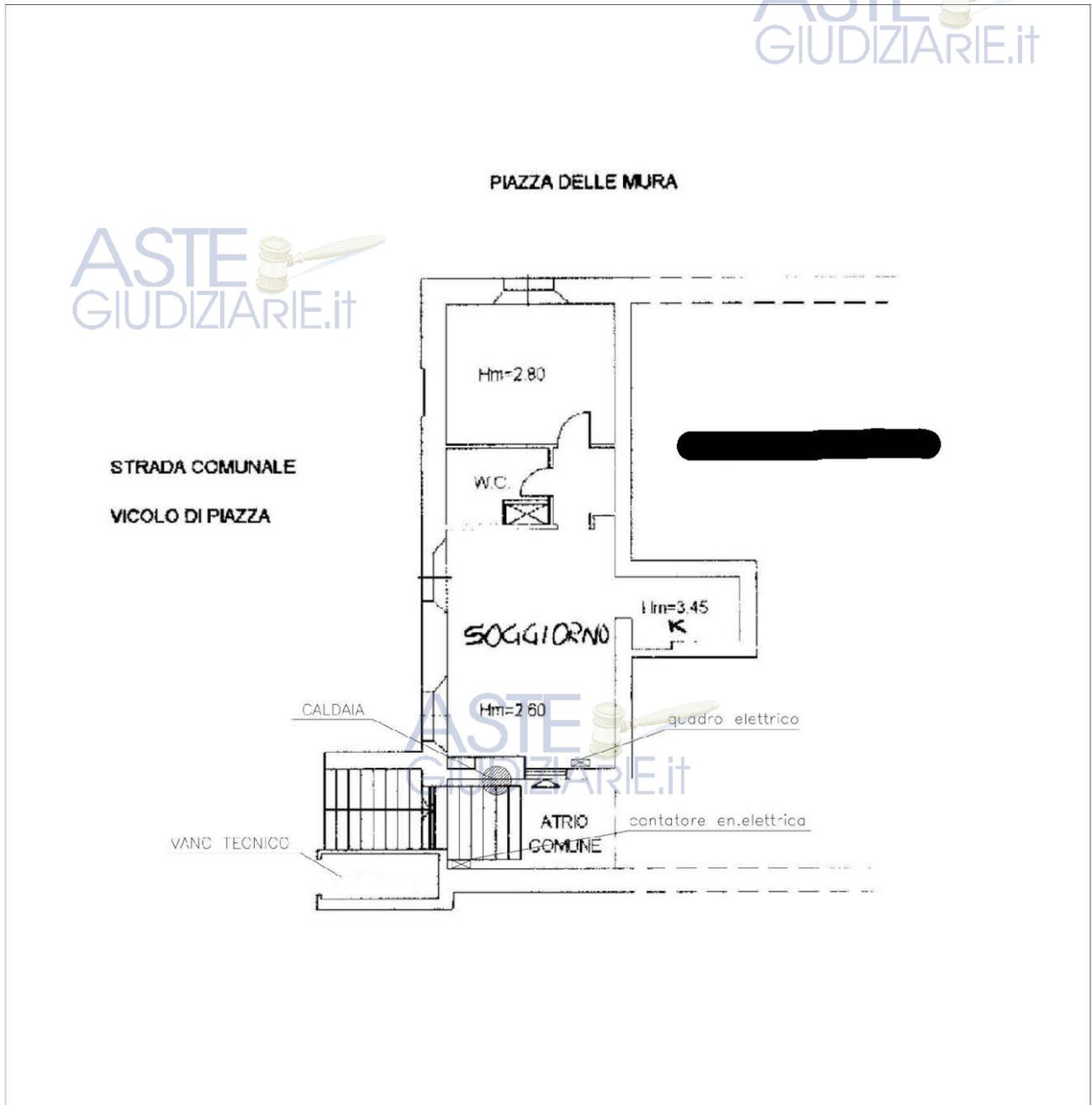
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è situata nel Comune di Grosseto in Loc. Istia d'Ombrone - vicolo di Piazza n.4, è identificata al Foglio n.68 - Particella n.64 - Sub.12 presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto ed è contraddistinta da una destinazione d'uso residenziale.

L'U.I. in oggetto occupa il secondo piano di un fabbricato a tre elevazioni costituito da più U.I. per civile abitazione ed è accessibile dal vicolo di Piazza tramite scala esterna che affianca il fabbricato sul lato Nord del fabbricato, il tutto come rappresentato nel seguente elaborato grafico.





**PLANIMETRIA**





## VERIFICHE AI SENSI DEL D.M. N°37 DEL 22/01/2008

### **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).**

L'unità immobiliare in oggetto risulta sprovvista di **Dichiarazione di Conformità** resa da ditta specializzata relativamente all'impianto elettrico installato, difatti non è stato possibile acquisire nessun tipo di documentazione al riguardo, né in fase di sopralluogo né in fase di accesso agli atti eseguito presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Grosseto.

Da ciò che è stato possibile verificare visivamente in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico dell'intera U.I. viene alimentato da un unico punto di fornitura elettrica installato su parete perimetrale posta nel vano adibito a ingresso in comune con altra unità immobiliare.

**L'impianto elettrico non risulta attivo**, pertanto non sarà possibile attuare verifiche operative su di esso.

La fornitura di energia elettrica è di tipo monofase 230 V - 50Hz con potenza nominale 3 Kw con potenza massima ammissibile in prelievo a 3,3 kW e alimenta l'U.I. oggetto di verifica.

Nel punto di fornitura è installato il contatore da cui si stacca un interruttore generale; mentre internamente all'appartamento, accanto al portone di ingresso, sono installati un interruttore differenziale da 25 A (con corrente di intervento differenziale  $I= 0,030$  A) da cui parte la linea che arriva agli interruttori magnetotermici a servizio dell'appartamento. Nell'appartamento la distribuzione dell'impianto elettrico è stata eseguita con posa delle linee sottotraccia; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori, ecc...) e le prese sono realizzati con posa ad incasso nella parete; i dispositivi risultano essere di installazione abbastanza recente (circa 10 anni fa) e risultano essere in discreto stato di conservazione, le scatole ove sono alloggiati le prese, gli interruttori e i deviatori risultano essere dotati di placche.

L'appartamento è fornito di lampade autonome per l'illuminazione nei vari vani.

Nell'U.I. si presume che sia installata una linea di distribuzione del segnale Digitale Terrestre con cavo coassiale calato dal solaio di copertura in parte sottotraccia per il raggiungimento dei vani dedicati.





L'U.I. non è dotata di predisposizione per punto di fornitura telefonica.

Non sono presenti citofono ed impianto di automazione per l'apertura del portone di ingresso.

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



INGRESSO - QUADRO ELETTRICO



INTERRUTTORE DIFFERENZIALE

INTERRUTTORI DEL QUADRO EL. SEZIONATO

Per quanto sopra descritto, si può concludere che l'impianto elettrico a servizio dell'abitazione risulta comunque di piuttosto recente installazione, pertanto appare cablato in modo complessivamente adeguato e risulta dotato dei dispositivi per essere considerato in possesso dei requisiti minimi di sicurezza; quindi, nell'impossibilità di procedere a operazioni di collaudo o a prove strumentali, si ritiene che **l'impianto** debba essere comunque oggetto di un **intervento di revisione** per verificare l'eventuale





necessità di un **adeguamento alla normativa elettrica e di sicurezza vigente.**

## **2. IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (ART.1, COMMA 2, LETTERA B).**

Non essendo stato possibile accedere sul tetto dell'immobile in condizioni di sicurezza, si presume che vi sia posizionata un'antenna per la ricezione dei segnali terrestri posta a servizio dell'U.I. in oggetto (all'interno dell'appartamento è presente un cavo calante dal solaio di copertura).

Non potendo effettuare verifiche da un punto di vista ravvicinato, non risulta comunque chiaro se l'antenna sia dotata di conduttore (treccia di rame) collegato al dispersore di terra per la protezione contro le scariche di terra.

In tale caso, per stabilire se e come l'impianto d'antenna debba essere protetto, devono essere preventivamente eseguite le valutazioni del calcolo della probabilità di fulminazione della struttura prima e dopo l'installazione dell'antenna secondo quanto indicato dalla norma CEI 81-10.

## **3. IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE, DI CONDIZIONAMENTO E DI REFRIGERAZIONE DI QUALSIASI NATURA E SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E DELLE CONDENSE, DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (ART.1, COMMA 2, LETTERA C).**

L'unità immobiliare in oggetto risulta sprovvista di **Dichiarazione di Conformità** resa da ditta specializzata relativamente all'impianto termico installato, difatti non è stato possibile acquisire nessun tipo di documentazione al riguardo né in fase di sopralluogo né in fase di accesso agli atti eseguito presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Grosseto.

L'U.I. in oggetto è dotata di un impianto di riscaldamento con le seguenti caratteristiche:

- generatore di calore costituito da caldaia a combustione standard, con potenza nominale stimata pari a 23 kW, posizionata all'esterno su parete perimetrale (vano di ingrasso comune);
- sistema di erogazione ad elementi radianti a parete (con regolazione generale a termostato);
- sistema di distribuzione posto sotto traccia: è pertanto non valutabile il tipo di coibentazione utilizzata per le tubazioni;





- sistema di evacuazione dei fumi prodotti dalla combustione tramite canna fumaria (tipologia di scarico *a tetto*).

Si evidenzia che durante il sopralluogo non è stato fornito il libretto di impianto aggiornato, perciò il futuro eventuale acquirente, prima di una sua accensione, dovrà provvedere ad effettuare una revisione completa dell'impianto e provvedere contestualmente all'aggiornamento dell'A.P.E. e del relativo libretto di manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



VISTA DA VIA MOLINO VECCHIO PRIVATA

CALDAIA

Risulta installato un sistema di condizionamento per la climatizzazione dei locali camera e soggiorno, ma non c'è certezza che esso sia collegato e regolarmente funzionante (si presume che la macchina esterna sia collocata sul tetto del fabbricato).

Si evidenzia che durante il sopralluogo non è stato fornito il libretto di impianto aggiornato, perciò il futuro eventuale acquirente, prima di una sua accensione, dovrà provvedere ad effettuare una revisione completa dell'impianto e provvedere all'aggiornamento del relativo libretto.

Nel caso di mancato rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. n.74/2013 (Allegato A – Art. 8, Commi 1,2 e 5) l'Attestato di Certificazione Energetica decade il 31/12 dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





SOGGIORNO - RADIATORE



CAMERA - RADIATORE

operazioni di controllo di efficienza energetica, comprensive di mancata stesura o rinnovo tardivo del libretto di impianto.

#### **4. IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (ART.1, COMMA 2, LETTERA D).**

L'impianto di adduzione dell'acqua calda e fredda a servizio dei vari locali (cucina e bagno) appare realizzato secondo i normali standard.

L'abitazione in oggetto non è dotata di serbatoio autoclave.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dall'impianto termico principale, di cui al punto 3.

Per quanto riguarda le tubazioni nulla si può dire relativamente la loro coibentazione essendo le stesse poste sotto traccia.

#### **5. IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DI GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AREAZIONE DEI LOCALI (ART.1, COMMA 2, LETTERA E).**

Non è presente la fornitura del gas metano, gli apparecchi di cottura sono alimentati con bombola a *gpl* e non è presente condotta di evacuazione fumi (cappa).

Il vano utilizzato come angolo cottura non è dotato dei regolari fori per l'areazione e la ventilazione.

Il vano tecnico a fianco dell'ingresso dell'appartamento è utilizzato per il collocamento della bombola di *gpl* (lato Nord - vicolo di Piazza).





POSIZIONAMENTO BOMBOLA GPL



VANO AD USO CUCINA

**6. IMPIANTI PER IL SOLLEVAMENTO DI PERSONE O COSE PER MEZZO DI ASCENSORI, DI MONTACARICHI, DI SCALE MOBILI O SIMILI (ART.1, COMMA 2, LETTERA F).**

Non sono presenti impianti per il sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili o simili.

**7. IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (ART.1, COMMA 2 LETTERA G).**

Non sono presenti impianti di protezione antincendio.

**ADEMPIMENTI AI SENSI DEL D.LGS. N°192/2005 E DEL D.LGS. N°311/2006: ATTUAZIONE DELLA DIRETTIVA EUROPEA 2002/91/CE RELATIVA AL RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA.**

Per l'U.I. oggetto di verifica si allega il fascicolo relativo alla Certificazione Energetica (ALL.01).

Per la redazione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) è stato utilizzato il software **Euclide Certificazione Energetica - Versione 8.01p** conforme alle norme





**GIACOMO FALCIANI Architetto**

Partita IVA: 01397130533 C.F. : FLCGCM78A22E202V **OAPPC\_GR\_459**

+393339459049 Via del Molino Vecchio n.20/D Loc. Roselle, Grosseto 58100 (GR) [giacomo.falciani@archiworldpec.it](mailto:giacomo.falciani@archiworldpec.it)

UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2016, UNI/TS 11300-5:2016, UNI/TS 11300-6:2016 e alla norma UNI EN 15193:2008. Nel caso di mancato rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. n.74/2013 (Allegato A – Art. 8, Commi 1,2 e 5) l'Attestato di Certificazione Energetica decade il 31/12 dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica, comprensive di mancata stesura o rinnovo tardivo del libretto di impianto.



Grosseto, 18/09/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**Arch. Giacomo Falciani**

*(Documento Firmato Digitalmente)*

