

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare N. 116/2022 R.G.E.I.

promossa da

contro

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

**PERIZIA IMPIANTI**

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 31 maggio 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Andrea Di Felice

## **SOMMARIO**

Svolgimento dell'incarico – quesito pag. 02

### **D.M. 22 GENNAIO 2008 - n. 37**

Lotto 1 – CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA pag. 03

Lotto 2 – CIVILE ABITAZIONE pag. 05

### **D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, D.L. 63/2013**

Lotto 1 – CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA pag. 07

Lotto 2 – CIVILE ABITAZIONE pag. 07

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 11 febbraio 2023 lo scrivente prestava giuramento con procedura telematica accettando l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ delegato alle esecuzioni. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173-bis 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 e dal D.P.R. n.59/2009, nonché dal DM 266/2009 in GU n. 158 del 10 Luglio 2009”.*

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 13 febbraio 2023 per poi proseguire in date successive.

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla perizia di stima. Quanto esposto nella presente relazione impiantistica non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

## **D.M. 22 GENNAIO 2008 - n. 37**

### **LOTTO 1 – CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA**

Loc. Pratini delle Stelle snc – fraz. Poggio Murella - Manciano (GR)  
(NCEU Comune di Manciano - foglio 45, p.lla 409, sub. 14)

#### **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)**

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. Le condutture elettriche hanno origine dal contatore installato in apposito vano comune posto al margine della proprietà. E' presente l'interruttore differenziale salvavita come richiesto da normativa CEI 64-8 entro i 3 metri dal contatore; le linee in uscita dal contatore sono afferenti al quadro elettrico generale dell'abitazione. Le condutture in uscita dal vano contatore e afferenti al quadro generale dell'appartamento sono presumibilmente posate entro tubazioni corrugate in PVC interrato e sotto traccia.

Internamente all'abitazione è presente un quadro elettrico generale, dotato di interruttori magnetotermici a protezione delle utenze finali. Le condutture che hanno origine da un interruttore differenziale salvavita, sono presumibilmente posate in tubazioni corrugate in PVC sotto traccia.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista, i materiali utilizzati per la realizzazione degli impianti (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) risultano di recente concezione e si presentano in uno stato di conservazione buono.

In conclusione, per quello che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero a rigore essere considerati conformi alla regola d'arte; non essendo però presenti né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si consiglia cautelativamente di eseguire una verifica straordinaria degli impianti e qualora necessario, una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine dei lavori di adeguamento dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato.

#### **1.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)**

E' presente e correttamente funzionante l'impianto di ricezione radiotelevisivo digitale.

#### **1.3 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, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)**

Lo scrivente non ha reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti di riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio, è alimentato da una caldaia a gas GPL (posta nel bagno del piano soppalco) che si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è dotata di canna fumaria autonoma per l'espulsione dei fumi.

Non è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni in quanto le stesse sono poste sottotraccia.

Sono altresì presenti n. 2 camini a legna a bocca aperta rispettivamente al piano S1 e T.

In conclusione, per quello che è possibile accertare con il solo esame a vista, non avendo rintracciato le certificazioni di conformità impiantistiche, gli impianti termici possono essere considerati adeguati agli standard minimi richiesti dalla regola d'arte; tuttavia – a titolo precauzionale – si suggerisce di procedere ad una verifica straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista. Al termine delle verifiche dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche alla regola dell'arte o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

#### **1.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)**

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato direttamente alla rete idrica dell'ente distributore (Acquedotto del Fiora spa). Il gruppo di misurazione è situato in apposito vano comune posto al margine della proprietà.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite la caldaia a GPL predetta.

Non è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni alle utenze terminali in quanto le stesse sono poste sottotraccia. La proprietà riferisce che gli scarichi conferiscono in fossa Imhoff, di cui non è nota la posizione.

#### **1.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)**

L'appartamento risulta approvvigionato da GPL stoccato in bombolone interrato comune. Sono presenti fori di ventilazione ed aerazione dei locali nell'autorimessa (utilizzata come locale cucina-pranzo).

#### **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.

## **LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE**

Via Amiata n. 26 – fraz. Poggio Capanne - Manciano (GR)  
(NCEU Comune di Manciano - foglio 29, p.lla 85, sub. 29)

### **2.1 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)**

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. Le condutture elettriche hanno origine dal contatore installato in apposito vano comune posto al livello delle autorimesse. Non è presente l'interruttore differenziale salvavita come richiesto da normativa CEI 64-8 entro i 3 metri dal contatore; le linee in uscita dal contatore sono afferenti al quadro elettrico generale dell'abitazione. Le condutture in uscita dal vano contatore e afferenti al quadro generale dell'appartamento sono presumibilmente posate entro tubazioni in PVC sotto traccia.

Internamente all'abitazione non è presente quadro elettrico generale propriamente detto, ma sono presenti gli interruttori magnetotermici a protezione delle utenze finali. Le condutture che hanno origine da un interruttore differenziale salvavita, sono presumibilmente posate in tubazioni corrugate in PVC sotto traccia.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista, i materiali utilizzati per la realizzazione degli impianti (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) non risultano di recente concezione e si presentano in uno stato di conservazione mediamente discreto.

In conclusione, per quello che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero a rigore essere considerati conformi alla regola d'arte; non essendo però presenti né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si consiglia cautelativamente di eseguire una verifica straordinaria degli impianti e qualora necessario, una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine dei lavori di adeguamento dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato.

### **2.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)**

Non si è accertata la presenza dell'impianto di ricezione radiotelevisivo digitale.

### **2.3 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, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)**

Lo scrivente non ha reperito le dichiarazioni di conformità degli impianti di riscaldamento.

L'impianto di riscaldamento è dotato di elementi radianti elettrici.

É altresì presente un camino a legna a bocca aperta.

In conclusione, per quello che è possibile accertare con il solo esame a vista, non avendo rintracciato le certificazioni di conformità impiantistiche, gli impianti termici possono essere considerati adeguati agli

standard minimi richiesti dalla regola d'arte; tuttavia – a titolo precauzionale – si suggerisce di procedere ad una verifica straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista. Al termine delle verifiche dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche alla regola dell'arte o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

#### **2.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)**

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato direttamente alla rete idrica dell'ente distributore (Acquedotto del Fiora spa). Il gruppo di misurazione è situato in apposito vano comune posto al livello delle autorimesse.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico posizionato nel bagno.

Non è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni alle utenze terminali in quanto le stesse sono poste sottotraccia. Gli scarichi conferiscono direttamente nella fognatura comunale.

#### **2.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)**

L'appartamento risulta approvvigionato da GPL stoccato in bombole di tipo domestico (10/25kg) alloggiate in apposite nicchie esterne al piede della scala di accesso. Non risultano presenti i fori di ventilazione ed aerazione dei locali.

#### **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.

**D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, D.L. 63/2013**

Si allega la seguente documentazione:

**LOTTO 1 – CIVILE ABITAZIONE ED AUTORIMESSA**

Loc. Pratini delle Stelle snc – fraz. Poggio Murella - Manciano (GR)

**(NCEU Comune di Manciano - foglio 45, p.la 409, sub. 14)**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA ID 621960 (vedi ALLEGATO 1)**

**LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE**

Via Amiata n. 26 – fraz. Poggio Capanne - Manciano (GR)

**(NCEU Comune di Manciano - foglio 29, p.la 85, sub. 29)**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA ID 621989 (vedi ALLEGATO 2)**

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Attestato di prestazione energetica (APE ID 621960);
- ALLEGATO 2: Attestato di prestazione energetica (APE ID 621989);

*La presente relazione, che si compone di n. 1 + 7 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica*

Grosseto, li 31 maggio 2023

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Andrea Di Felice**