

TRIBUNALE DI GROSSETO

Procedura di esecuzione immobiliare 114/2022 R.G.E.I.

<p>[REDACTED]</p> <p>contro</p> <p>[REDACTED]</p>

Giudice dell'esecuzione: D.ssa Cristina Nicolò

Custode giudiziario: Avv. Luca Fabbrucci
C.T.U. Geom. Matteo Pastorelli
Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

**A.P.E. e Valutazione Impianti
di un immobile sito in Baccinello (GR):**

- NCEU Scansano, Foglio 24, Particella 42, Subalterno 3 (graffato P.79) - Cat. C/2



PARTE I

PREMESSE

Inquadramento e accesso



PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI

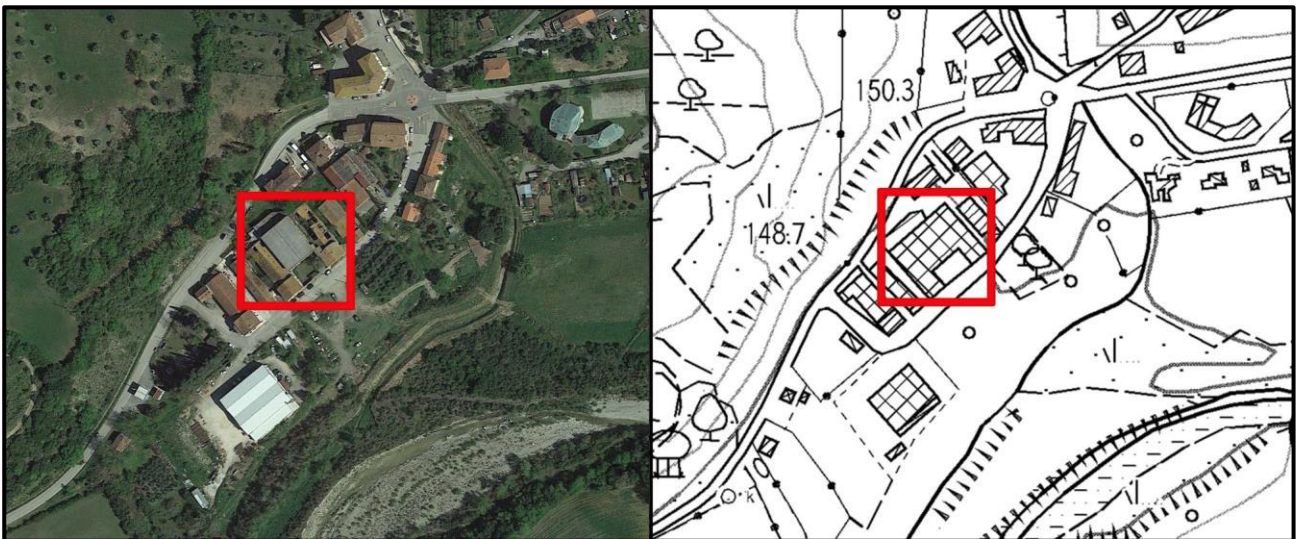
La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. [REDACTED], nato a Grosseto il [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED]. Il sottoscritto dichiara inoltre di:

- essere iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n°474;
- essere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto con decorrenza a partire dal 01/04/2010;
- essere stato nominato in data 10/02/2023 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Cristina Nicolò, all'interno dell'esecuzione immobiliare n° 114/2021, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

CONSISTENZA CATASTALE ED URBANISTICA

Il compendio oggetto della procedura è ubicato nel comune di Scansano (GR), fraz. Baccinello, in Strada delle Miniere, è di proprietà esclusiva dell'esecutato, ed è così costituito:

- Un immobile ad uso magazzino, censito al NCEU di Scansano al Foglio n° 24, Particella n° 42, Sub. 3 (graffato P.lla 79), cat. C/2, classe 4, consistenza 1754, rendita 2445,83 €;

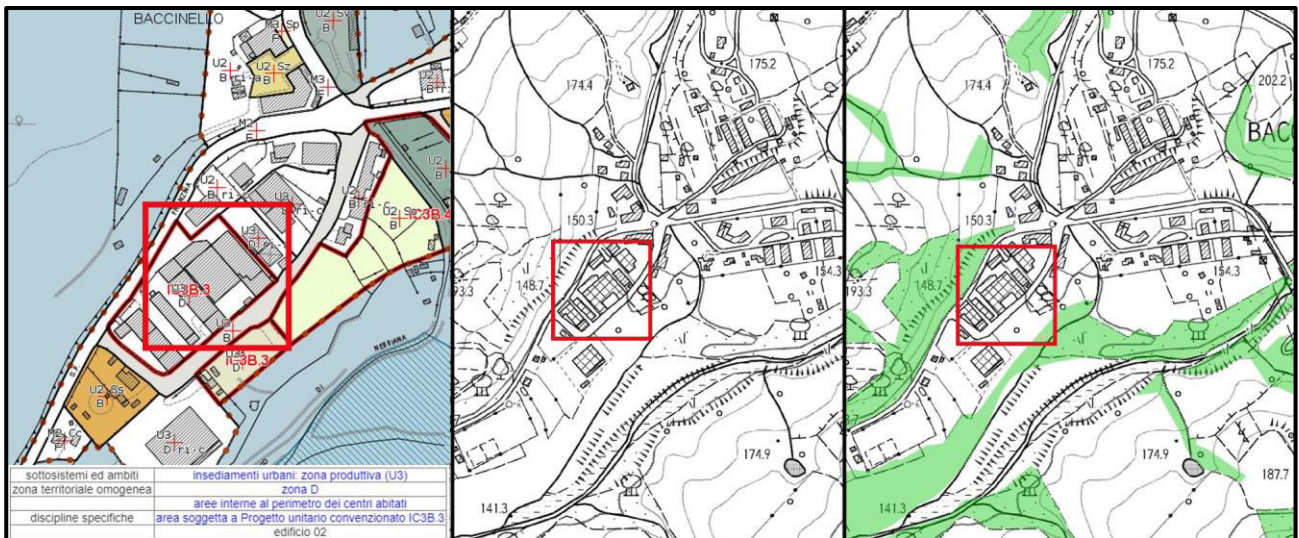


Individuazione degli immobili – Ortofoto e C.T.R. Regione Toscana - scala 1:5.000

Il compendio è inserito in un contesto identificato dal Piano Operativo di Scansano all'interno di un'area "soggetta a Progetto unitario convenzionato – IC3B.3", in una "Zona Produttiva "U3" assimilabile ad una ZTO "D" ai sensi del D.M. 1444/1968; né il fabbricato, né l'area su cui esso insiste, sono sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il compendio è correttamente ed univocamente identificato, mentre per le conformità catastali ed urbanistiche si rimanda interamente alla perizia del CTU, Geom. Pastorelli.





Analisi cartografica – Piano Operativo Scansano e PIT Regione Toscana, artt. 136 e 142

ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 25/05/2023, assieme al CTU nominato, Geom. Matteo Pastorelli, ed al custode della procedura, Avv. Luca Fabbrucci.



Accesso all'immobile: ortofoto e vista interna dell'immobile

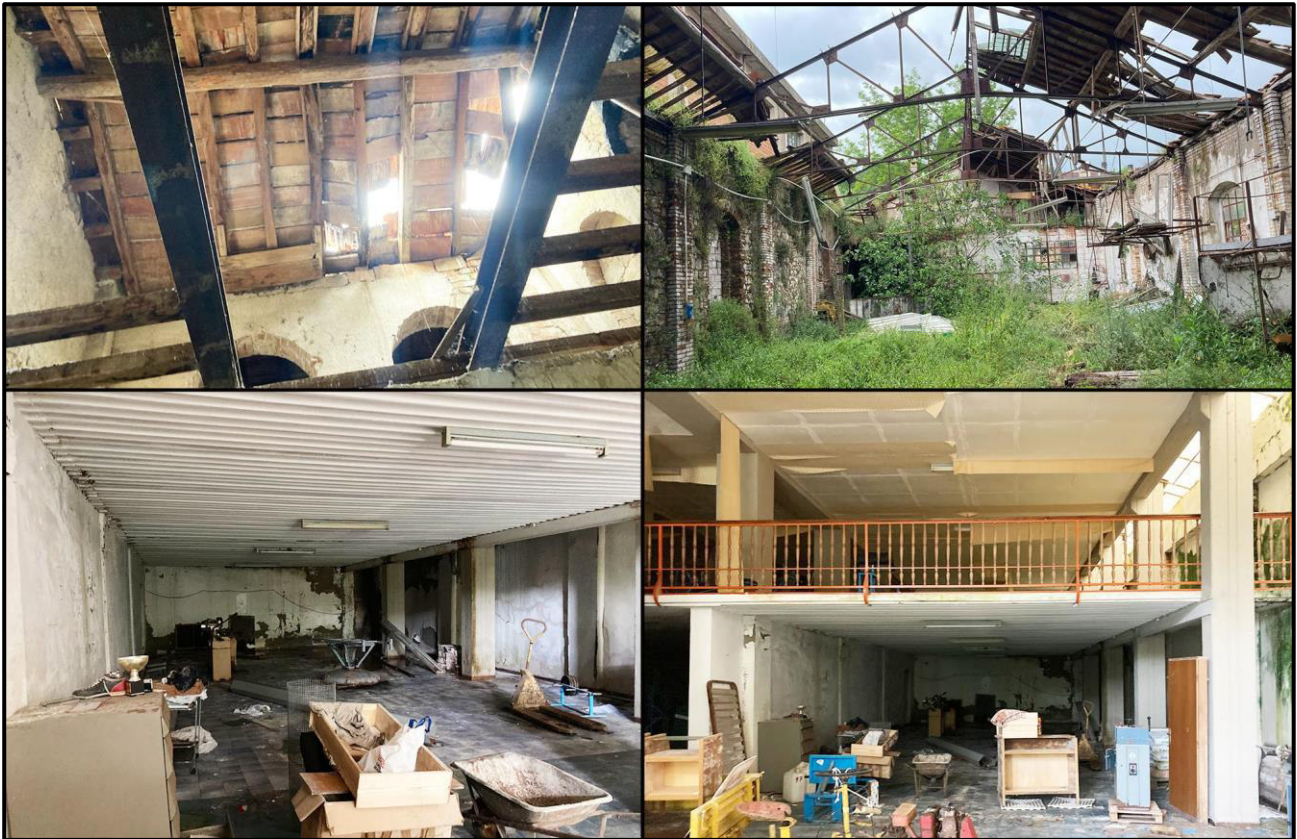
Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici e metrici strumentali al fine di verificare le consistenze planimetriche e di accertarsi delle tipologie di impianti esistenti all'interno del compendio.

In particolare è emerso che si tratta della metà di un più ampio fabbricato "a C", costituito da un grande corpo centrale in cemento armato prefabbricato, e due ali in muratura, collegati fra loro con scale interne.

Dal sopralluogo è emerso che si tratta di un complesso disabitato da svariati anni, in evidente stato di abbandono e con gravissimi problemi strutturali.



Mentre il corpo centrale, nonostante presenti evidenti problemi di infiltrazioni, di tenuta, con infissi rotti ed il solaio di calpestio con un evidente strato umidità di risalita, risulti comunque accessibile in sicurezza, gran parte del corpo in muratura risulta invece inaccessibile a causa di crolli, tanto della copertura, che del solaio intermedio. E' evidente, da quanto detto, che l'accesso è risultato molto difficoltoso (oltretutto in una giornata piovosa), senza energia elettrica, e in condizioni di sicurezza precaria. Si allegano alcune foto esplicative della situazione del compendio.



Accesso all'immobile: viste del compendio



PARTE II

RELAZIONE IMPIANTI

Decreto Ministeriale 22/08/2008, n°37



CONSIDERAZIONI GENERALI E RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente redazione è redatta in conformità delle seguenti normative di settore, ed in particolare:

- D.M. 37 del 22 gennaio 2008, "riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"
- D.L. 192 del 19 agosto 2005, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.P.R. 59 del 2 aprile 2009, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia"
- D.M. 26 giugno 2009 "linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"

In particolare il Decreto ministeriale 22/01/2008, n°37, concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, si applica agli impianti posti al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi o nelle relative pertinenze.

Gli impianti sono classificati dal D.M. 37/2008 nel seguente modo:


- a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) impianti di protezione antincendio

L'analisi degli impianti presenti all'interno del lotto verrà perciò condotta seguendo la classificazione dettata dal D.M. 37/2008.





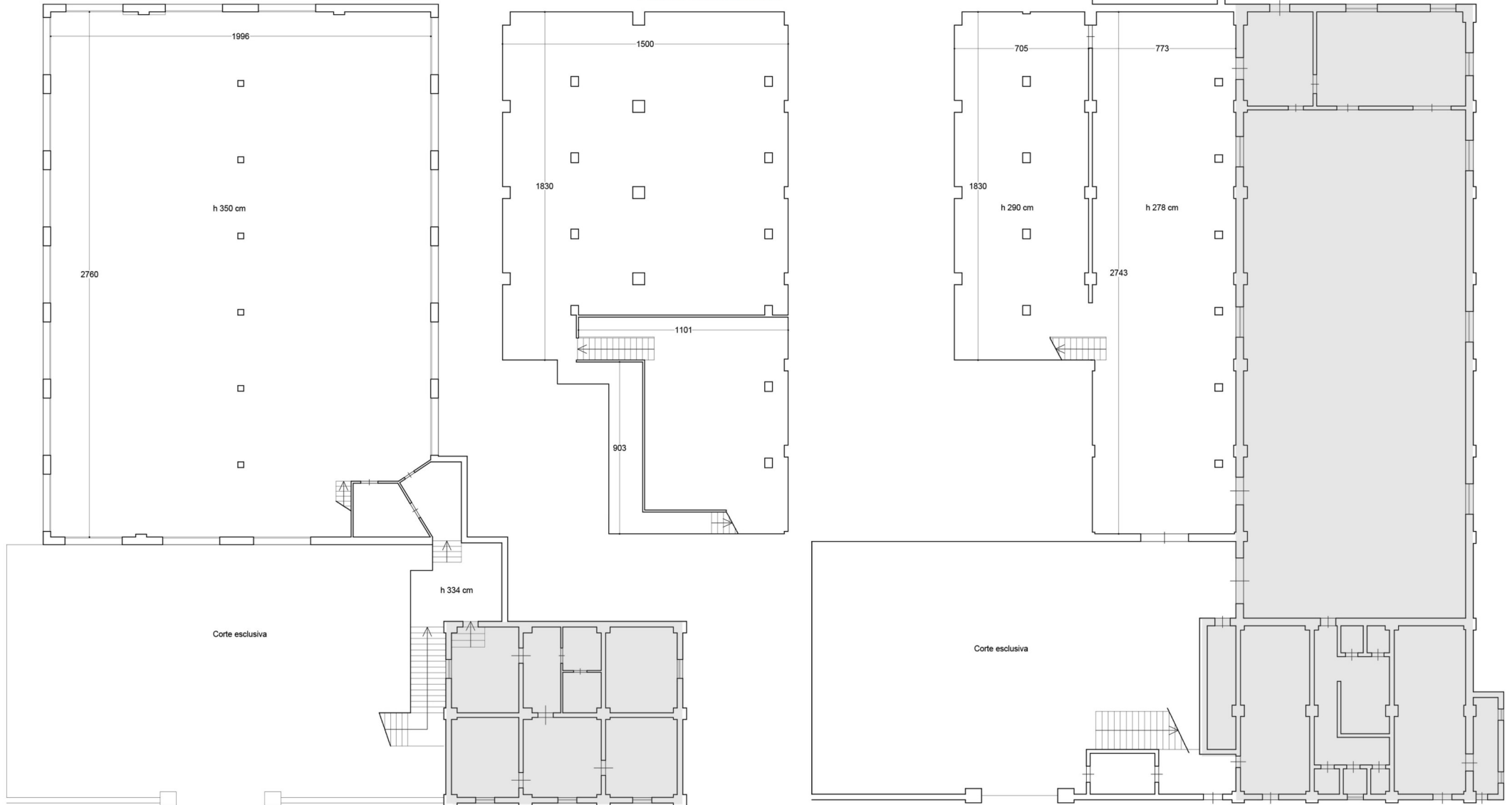
scala 1:200

 *Porzione diruta - accesso interdetto*

Piano primo

Piano ammezzato

Piano terra



D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)

Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere

Il compendio è costituito da un immobile avente destinazione ad uso magazzino, che si sviluppa ai piani terra, ammezzato, e primo. Sembra superfluo dire che, nello stato di totale abbandono da svariati anni, l'utenza risulta disattivata.

Inoltre, da quanto affermato dal signor ██████, esecutato, l'utenza risulterebbe in comune con l'immobile adiacente (sub. 1, stessa proprietà, ma non compreso nel presente pignoramento).



Impianto elettrico: punto di fornitura con alloggiamento contatore e differenziale

Il contatore di fornitura, posto nella corte sul fronte Nord, e situato all'interno di una comune nicchia in resina di poliestere, è del tipo elettronico monofase, risalente al 2002, associato all'utenza 429-703-867.

In un vano posto al piano primo è stato rinvenuta solamente un vecchissimo interruttore differenziale, quasi completamente distaccato dalla basetta in legno.

E' bene rimarcare che durante il sopralluogo, svoltosi in situazione particolarmente avversa, all'imbrunire, con un forte temporale, e senza energia elettrica, l'impressione è stata quella di un compendio in totale stato di abbandono, da demolire e ricostruire. Sembra pleonastico affermare come l'impianto elettrico sia totalmente non a norma, e non adatto ad un compendio di siffatte dimensioni.





Impianto elettrico: dettagli

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)

Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale

L'immobile, come detto, si sviluppa ai piani terra, ammezzato e primo. Non sono stato ovviamente rinvenuti né prese tv, né tantomeno apparecchi radiotelevisivi al suo interno. E' solo stata rinvenuta un'antenna sulla copertura del corpo adiacente (il sub. 1, di proprietà dello stesso █████) che farebbe presupporre l'esistenza di un impianto di ricezione radiotelevisiva nel compendio, complessivamente.

In generale, essendo tali tipi di impianti sensibili alle perturbazioni di origine impulsiva (fulmini) sarebbe necessario verificare se il fabbricato risulta o meno auto-protetto da tali 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)

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)

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

L'immobile non è dotato di alcun sistema di riscaldamento e/o raffrescamento.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie



Non sono stati rinvenuti impianti idrici all'interno del compendio. E' però visibile un rubinetto nella parte tergale del fabbricato, che comunque non è dotato né di servizi igienici, né tantomeno di cucina, data la sua destinazione.

Secondo quanto affermato dal titolare, il signor [REDACTED], esisterebbe un contatore posto sul fronte Sud, in un antrò ricavato nella muratura esterna, appartenente ad altro immobile; secondi un accordo tra i titolari, il signor Fiori, in passato, si serviva dell'utenza idrica del vicino per esigenze di utilizzo base legate all'approvvigionamento idrico. Non esiste, però, un vero e proprio impianto di adduzione idrica esclusiva per l'immobile oggetto della presente.



Impianto idrico: contatore di altra u.i.u., di cui il signor [REDACTED] usufruiva

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e)

Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali

L'immobile, come detto, non ha impianti alimentati a gas.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f)

Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili

L'immobile, che si sviluppa ai piani terra, ammezzato e primo, non è dotato di alcun mezzo di sollevamento persone e/o cose.

D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)

Impianti di protezione antincendio

Secondo le disposizioni vigenti, in ultima istanza il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regola in



particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, e dotazioni di idranti e sprinkler per determinate tipologie di attività, devono essere dotati dell'adeguato numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse interrato e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C.

Gli immobili adibiti a depositi, con superficie superiore ai 1000mq, ed inclusi nell'attività n° 70, dovrebbero essere soggetti a disposizioni particolari; è d'altra parte vero che, allo stato attuale, non sono neppure presenti materiali accumulati al suo interno... non sono ovviamente stati rinvenuti dispositivi antincendio all'interno dell'immobile.



PARTE III

A.P.E.

Attestato di prestazione energetica



CONSIDERAZIONI GENERALI

L'A.P.E., attestato di prestazione energetica (già A.C.E., attestato di certificazione energetica), è redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015, che ne regola modalità di presentazione, limitazioni e campi di esclusione.

In particolare, l'attestato non va redatto in alcuni casi, e nella fattispecie, come precisato nell'Appendica A dello stesso:

- fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq
- edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione
- edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione
- edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non ne preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici
- edifici adibiti a luogo di culto
- i ruderi
- i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio

In considerazione di quanto appena descritto, non verrà redatto l'attestato per tale immobile; non solo per la destinazione, esclusa dall'elenco di cui all'art. 3 del DPR 412/93, ma anche per la particolare situazione in cui versa lo stesso.



PARTE IV

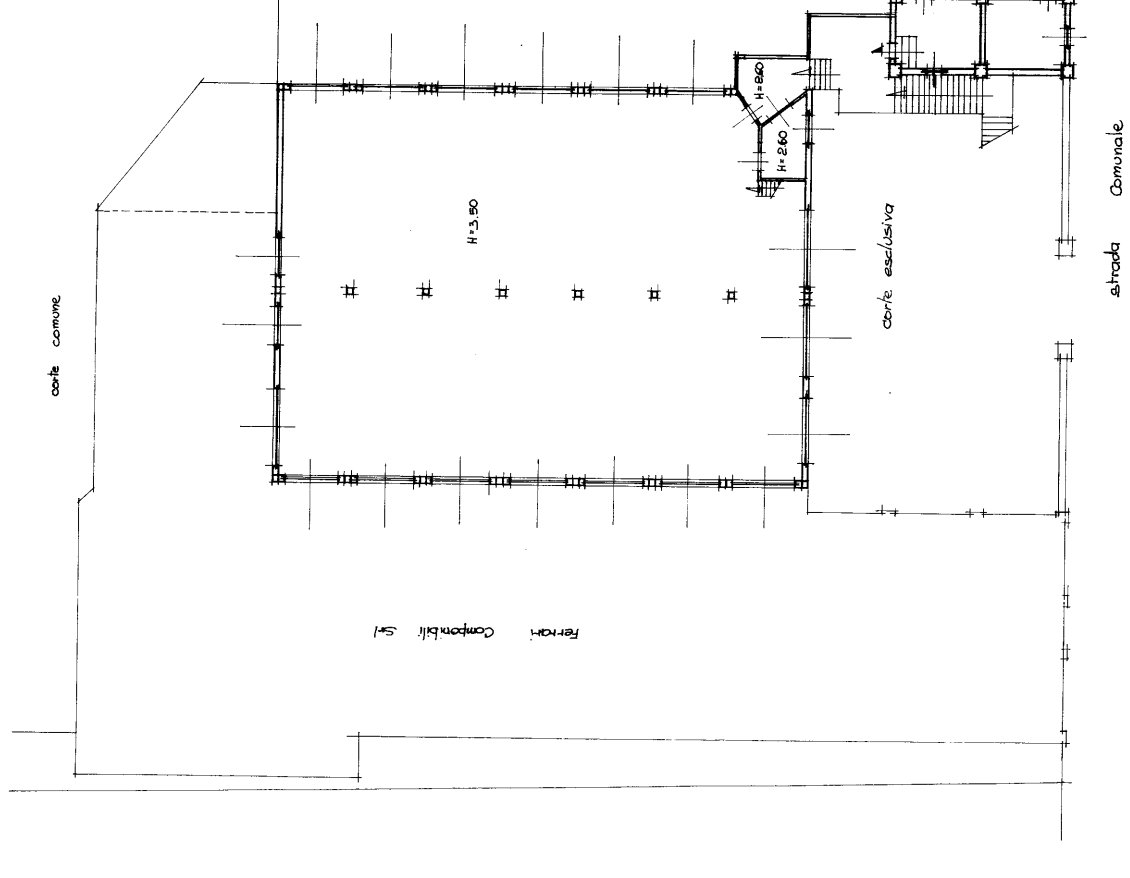
Allegati

**Elaborati catastali, Verbale di accesso,
Doc. identità tecnico incaricato**



MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(M. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1998, N. 43)
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCANSANO
 Ditta F.lli Ferrarini & C. Snc. Via Leop. Boscimanno
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

F.lli Ferrarini & C. Snc.
 Via Leop. Boscimanno



Proprietà Alagni e Ungelli

stessa proprietà

fig. 24 scala 1:800

piano primo

ORIENTAMENTO

strada Comunale

SCALA DI F. 800

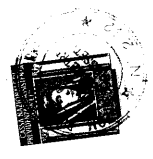
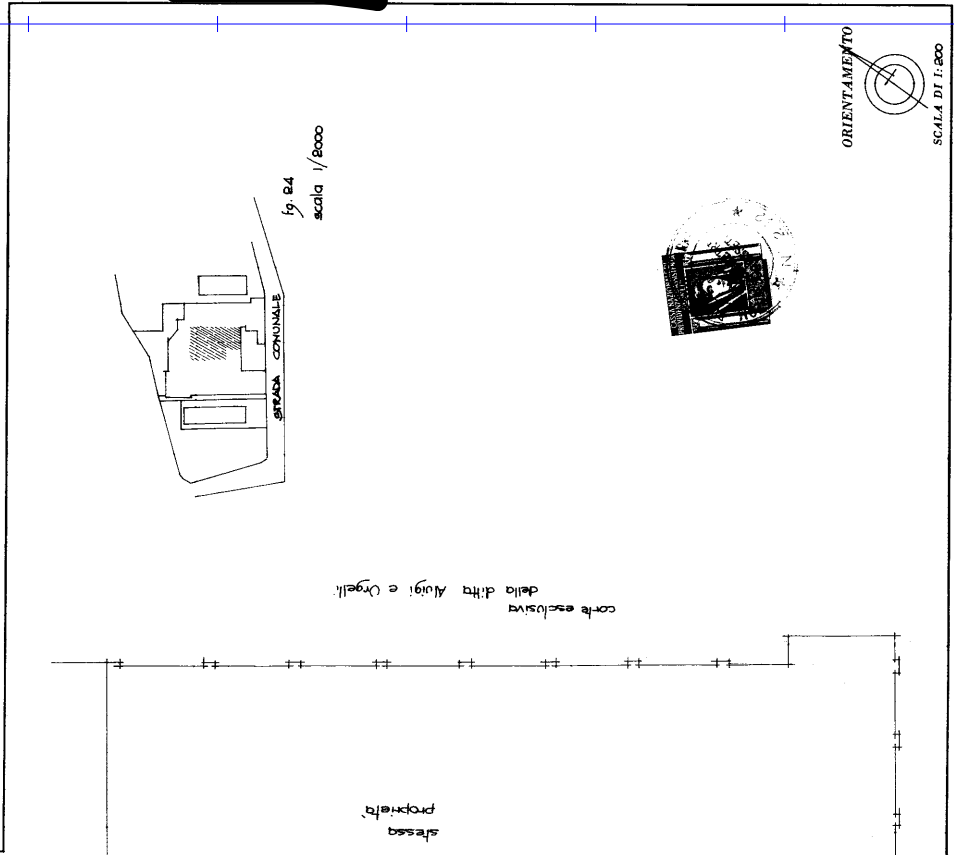
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA 24/5/23
 PROT. NO 104/2023
 COMPILATA DA Geometra
(Tributo, nome e cognome di famiglia)
Marrocchi Pier Luigi
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di GROSSETO
 DATA 24/5/23
 Firma: [Signature]

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
 (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 65)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Scansano
 Ditta: *F.lli. Ferrari & C. Snc.*
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO

Min. A. (Nuovo Computo Edilizio Urbanistico)
 L. 30
 Via Loc. Bocciarelli



ORIENTAMENTO
 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

COMPILATA DAL: *Geometra Menocaroni Luigi*
 ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI GROSSETO
 DATA: *24/5/2023*
 FIRMA: *[Signature]*

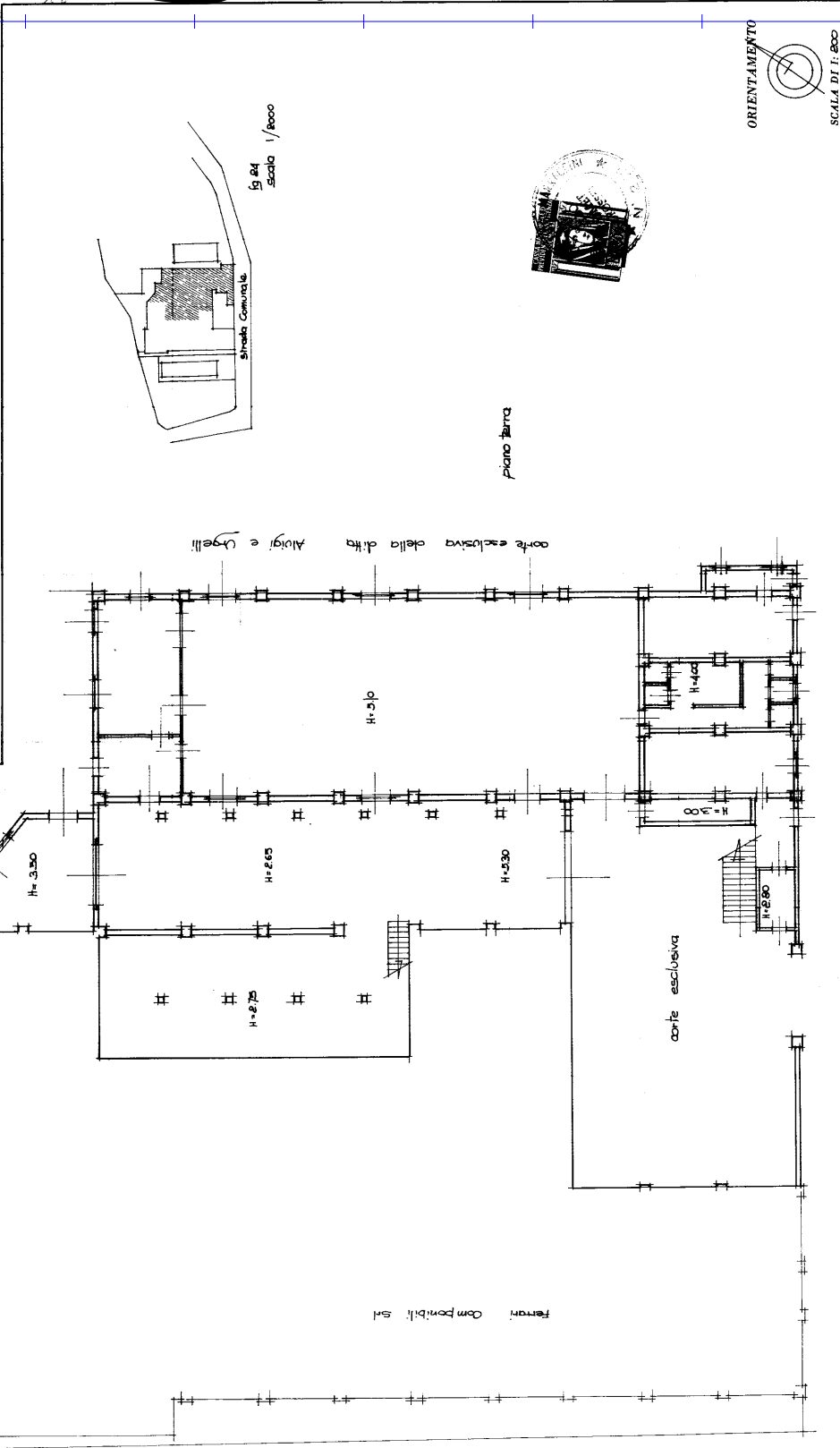
DATA PROT. N° *24/5/2023*

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizia Urbanistica)
Life 30

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI-LEGGI 11 APRILE 1998, N. 66)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SCANSANO
Ditta Ferri & C. Snc
Via Loc. Bozzine/lo

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di GROSSETO



SCALA DI 1: 200

Compilata dal Geometa
Marrasconi Ferri Ugo
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di GROSSETO

DATA
Firma:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 2410 - 2
14
2023

Ultima planimetria in atti