

**TRIBUNALE DI GROSSETO  
SEZIONE CIVILE**

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 184/2014 R.E.I.

**promossa da**

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

**contro**

GIUDICE DELEGATO: Dr. VINCENZO PEDONE

**PERIZIA IMPIANTI**

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

Grosseto, li 06 maggio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Andrea Di Felice

## PDF Eraser Free

### PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Gramsci n. 11, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, in data 23 ottobre 2014 compariva davanti all'Ill.mo Giudice Dott. VINCENZO PEDONE delegato alle esecuzioni e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico prestava il giuramento di rito. Il Giudice dell'esecuzione 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 di sopralluogo hanno avuto luogo il giorno 05 Dicembre 2014. Per quanto riguarda descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta sempre a firma dello scrivente. Quanto esposto nella presente relazione impiantistica non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

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

### **ABITAZIONE (foglio 186, part. 261/2 - NCEU Comune di SCANSANO)**

#### **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)**

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici non sono state rinvenute dal proprietario. Le condutture elettriche hanno origine dal contatore ENEL installato in una nicchia dedicata situata all'esterno dell'immobile; nella stessa nicchia sono presenti numero due interruttori magnetotermici differenziali generali con  $I_{dn} = 0.03A$  (salvavita) inseriti in due carpenterie in materiale termoplastico a servizio dell'azienda agricola e della sala mungitura; le linee in uscita dal contatore ENEL sono afferenti al quadro elettrico generale dell'azienda agricola e al quadro elettrico generale della sala mungitura mediante tubazione PVC interrata.

Internamente all'appartamento, le condutture hanno origine da un quadro elettrico composto da una calotta per n. 12 moduli in cui sono inseriti interruttori magnetotermici da 10A e 16A per il sezionamento e la protezione delle linee elettriche a servizio delle utenze terminali; le condizioni generali del centralino non appaiono soddisfacenti e lo stesso appare obsoleto.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista, i materiali utilizzati nella costruzione degli impianti (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) sono obsoleti.

In conclusione, alla data attuale gli impianti elettrici, dal solo esame a vista, nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, data l'indisponibilità delle dichiarazioni di conformità ed i vizi riscontrati non possono essere considerati conformi alla normativa vigente; si consiglia quindi di procedere ad una manutenzione straordinaria degli impianti per sanare i vizi riscontrati e quelli non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le certificazioni di conformità da ditta abilitata o la dichiarazione di rispondenza da tecnico abilitato.

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

Sulla copertura del fabbricato è presente un'antenna TV terrestre; la stessa sembra in buone condizioni e funzionante; occorre però 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.

Il citofono è funzionante, risale all'epoca di costruzione degli impianti ed è costituito da una postazione interna ed una esterna.

E' presente un impianto telefonico funzionante con prese sparse in ambiente.

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

Non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti termici ed idrico sanitari perché gli impianti sono contestuali alla costruzione dell'appartamento (anno 1970).

## PDF Eraser Free

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio verniciato serviti da caldaia a gasolio posta in locale dedicato, con potenzialità pari a 28,3kW termici; la stessa caldaia si presenta in condizioni di scarsa manutenzione ed obsoleta; la canna fumaria per l'espulsione dei fumi è sfocia nella parete laterale del locale.

Non è dato sapere il grado di coibentazione delle tubazioni di distribuzione dalla caldaia ai radiatori, essendo queste poste sotto traccia.

In conclusione non essendo presenti le certificazioni di conformità impiantistiche e non potendo svolgere operazioni di collaudo, sarà necessario assoggettare gli impianti (caldaia e canna fumaria) a revisione e manutenzione straordinaria, al termine della quale dovranno essere rilasciate le certificazioni di conformità alla regola dell'arte da ditta abilitata.

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

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico. Non è possibile verificare il grado di coibentazione delle tubazioni dal boiler alle utenze perché poste sotto traccia.

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato direttamente al pozzo naturale del complesso.

### **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)**

Il gas uso cucina è fornito tramite bombola portatile a GPL.

### **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.

## PDF Eraser Free

### **ANNESSI AGRICOLI - parte I - (foglio 186, part. 261, sub. 3 - NCEU Comune di SCANSANO)**

#### **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)**

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici non sono state rinvenute dal proprietario. Le condutture elettriche hanno origine dal contatore ENEL installato in una nicchia dedicata situata all'esterno dell'immobile; nella stessa nicchia sono presenti numero due interruttori magnetotermici differenziali generali con  $I_{dn} = 0.03A$  (salvavita) inseriti in due carpenterie in materiale termoplastico a servizio dell'azienda agricola e della sala mungitura; le linee in uscita dal contatore ENEL sono afferenti al quadro elettrico generale dell'azienda agricola e al quadro elettrico generale della sala mungitura mediante tubazione PVC interrata, il quadro elettrico generale dell'azienda agricola risulta composto da un interruttore magnetotermico differenziale generale e n.6 interruttori magnetotermici a protezione dei quadri dei fabbricati.

Internamente ai singoli fabbricati agricoli, le condutture hanno origine dai quadri elettrici provvisti di interruttori magnetotermici differenziali e interruttori magnetotermici per la protezione e per il sezionamento delle linee elettriche a servizio delle utenze terminali; le condizioni generali dei quadri non appaiono soddisfacenti e gli stessi appaiono in condizioni di obsolescenza.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista, i materiali utilizzati nella costruzione degli impianti (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci con placche in materiale plastico) sono quelli risalenti all'epoca di costruzione degli immobili.

In conclusione alla data attuale gli impianti elettrici, dal solo esame a vista, nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, data l'indisponibilità delle dichiarazioni di conformità ed i vizi riscontrati, non possono essere considerati conformi alla normativa vigente; si consiglia quindi di procedere ad una manutenzione straordinaria degli impianti per sanare i vizi riscontrati e quelli non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le certificazioni di conformità da ditta abilitata o la dichiarazione di rispondenza da tecnico abilitato.

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

Nei fabbricati agricoli non sono presenti impianti radiotelevisivi ed impianti elettronici in genere.

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

Nei fabbricati agricoli non sono presenti impianti di riscaldamento e di climatizzazione, è presente solo un camino a legna in muratura installato nel locale accatastato come "forno" al piano terra del fabbricato A.

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

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico. Non è possibile verificare il grado di coibentazione delle tubazioni dal boiler alle utenze perché poste sotto traccia.

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato direttamente al pozzo naturale del complesso.

## PDF Eraser Free

**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)**

Non presenti.

**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.

## PDF Eraser Free

### **ANNESSI AGRICOLI - parte II - Ovile, locale motori, sala latte, mungitura (foglio 186, part. 261/3 - part. 259 - NCEU Comune di SCANSANO)**

#### **3.1 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)**

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici perché non rinvenite dal proprietario.

Le condutture elettriche hanno origine dal contatore ENEL installato in una nicchia dedicata situata all'esterno dell'immobile; nella stessa nicchia sono presenti numero due interruttori magnetotermici differenziali generali con  $I_{dn} = 0.03A$  (salvavita) inseriti in due carpenterie in materiale termoplastico a servizio dell'azienda agricola e della sala mungitura; le linee in uscita dal contatore ENEL sono afferenti al quadro elettrico generale dell'azienda agricola e al quadro elettrico generale della sala mungitura mediante tubazione PVC interrata.

Internamente all'immobile, le condutture hanno origine da un quadro elettrico in PVC per n.24 moduli di marca GEWISS in cui sono inseriti n.7 interruttori magnetotermici da 10A, 16A e 20A per il sezionamento e la protezione delle linee elettriche a servizio delle utenze terminali; le condizioni generali del centralino non appaiono soddisfacenti e lo stesso appare in condizioni di obsolescenza.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista, i materiali utilizzati nella costruzione degli impianti (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) sono obsoleti e in pessimo stato manutentivo.

In conclusione, alla data attuale, gli impianti elettrici, in conseguenza al solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, data la indisponibilità delle dichiarazioni di conformità ed i vizi riscontrati non possono essere considerati conformi alla normativa vigente; si consiglia quindi di procedere ad una manutenzione straordinaria degli impianti per sanare i vizi riscontrati e quelli non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine dei lavori dovranno essere rilasciate le certificazioni di conformità da ditta abilitata o la dichiarazione di rispondenza da tecnico abilitato.

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

Non presenti.

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

Non presenti.

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

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico. Non è possibile verificare il grado di coibentazione delle tubazioni dal boiler alle utenze perché poste sotto traccia.

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato direttamente al pozzo naturale del complesso.

## PDF Eraser Free

**3.5 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)**

Non presenti.

**3.6 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.

**3.7 IMPIANTI DI PROTEZIONE ANTINCENDIO (art. 1, comma 2, lettera g)**

Non presenti.

## **PDF Eraser Free**

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

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo Termus – CE della ACCA Software:

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

- **APPARTAMENTO (foglio 186, part. 261, sub. 2 - NCEU Comune di SCANSANO)**

Grosseto, li 06 maggio 2015

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