



## TRIBUNALE DI GROSSETO

*Dott. Vincenzo Pedone*

Procedura esecutiva immobiliare N. 147/2014

Promossa da

**Cassa di Risparmio di Carrara S.p.a.**

contro

Perizia impianti a firma del C.T.U. ing. Simone Biagioli

## **Indice**

---

	<i>pag.</i>
Svolgimento dell'incarico – quesiti.....	3
D.M. 22 gennaio 2008 n. 37.....	4
D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 26/06/2009 .....	12

### **Allegati**

1. Attestato di Prestazione Energetica

Il sottoscritto Dott. Ing. Simone Biagioli, residente in Grosseto Via Mozambico n.142, con studio professionale ubicato in Grosseto Via Aurelia Nord n.60/6, nominato consulente tecnico d'ufficio dal G.d.E. Dott. Vincenzo Pedone il 15/01/2015 nell'esecuzione immobiliare n. 147/2014, deposita la presente Consulenza Tecnica in adempimento all'incarico affidatogli.

In tale data, espletate le formalità di rito, il Giudice dell'esecuzione affidava al sottoscritto 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 DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 26/06/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009".*

Per quanto riguarda la descrizione e l'identificazione degli immobili si rimanda alla perizia di stima.

Sono oggetto della presente perizia gli impianti degli immobili così individuati al N.C.E.U. in comune di Manciano:

- Fg. 156 Part. 460 sub. 7 (abitazione)
- Fg. 156 Part. 217 sub. 7 (magazzino)

## **ABITAZIONE FG. 156 PART. 460 SUB. 7**

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera 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"*

L'impianto elettrico risulta in buone condizioni, seppure datato, ma privo di dichiarazione di conformità.

Il punto di fornitura Enel è collocato all'interno dell'ingresso, alla base delle scale.

Non è presente alcun quadro elettrico né interruttore differenziale a valle del contatore, per cui l'impianto risulta da adeguare ai sensi della normativa vigente.

L'impianto si distribuisce sottotraccia, con tubazione sfilabile; i dispositivi di comando (interruttori, deviatori, invertitori) e le prese elettriche sono realizzati con la posa ad incasso nelle pareti (*fig. 2-3*).



**Fig. 1** – Collocazione contatore Enel



**Fig. 2 e 3** – Esempio interruttori e prese installati

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera b – "Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere"*

E' presente l'antenna tv per la ricezione del segnale digitale terrestre, con prese a parete collocate in cucina, in soggiorno e nel sottotetto (fig. 4 e 5).

E' presente l'impianto telefonico; l'abitazione è inoltre dotata di campanello.



**Fig. 4 e 5** – Prese antenna tv terrestre



**Fig. 6** – Presa telefonica



**Fig. 7 e 8** – Vista del tetto con antenna tv terrestre e canna fumaria della caldaia; campanello

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera 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"*

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia autonoma a basamento a gasolio, priva di documentazione, collocata in un ripostiglio ricavato sul terrazzo, distribuzione del tipo a ridursi con tubazioni in rame passanti a vista all'interno dei vani riscaldati, e radiatori in alluminio.

Il sistema di regolazione è esclusivamente on/off, con interruttore e temporizzatore collocati nello stesso ripostiglio. Il gasolio è contenuto in serbatoio da 300l situato anch'esso nel ripostiglio sul terrazzo.

Non è presente impianto di raffrescamento.

L'acqua calda sanitaria è prodotta nel bagno principale per mezzo di scaldacqua elettrico marca Bandini da 1500W, con capienza 12l.

Nessuno di questi impianti è fornito di dichiarazione di conformità.



**Fig. 9 e 10** – Esempio di radiatore e passaggio tubazioni



**Fig. 11 e 12** – Interruttore bruciatore e pompa; serbatoio gasolio



Fig. 13 e 14 – La caldaia e lo scaldacqua elettrico

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera d – "Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie"*

L'impianto idrico, privo di dichiarazione di conformità, seppure datato risulta comunque in buone condizioni.

Il bagno principale è dotato di sanitari con fissaggio a terra, doccia e vasca; la rubinetteria è del tipo tradizionale a due comandi, il wc è con cassetta esterna incorporata.

Il bagno piccolo nel sottotetto è dotato di lavandino e wc con cassetta esterna, e attacco per lavatrice.

Il contatore si trova in una nicchia nella muratura esterna, sull'affaccio di via XX Settembre.



Fig. 15 – Contatore acquedotto



Fig. 16 e 17 – Il bagno principale



Fig. 18 e 19 – Il bagno nel sottotetto



*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera 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"*

Il piano cottura è alimentato da fornitura gpl comunale, il cui contatore è situato in una nicchia nella muratura di facciata, alla destra dell'ingresso per chi entra. E' installato un rubinetto d'intercettazione a monte del piano cottura.

Non sono presenti le aperture di ventilazione e di aerazione previste secondo norma UNI 7129/2008; non è stata reperita dichiarazione di conformità.



**Fig. 20 e 21** – Rubinetto d'intercettazione gpl e collocazione contatore

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera f – "Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili"*

Non presenti.

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera g – "Impianti di protezione antincendio"*

Non presenti.

*Conclusioni circa la conformità degli impianti*

Tutti gli impianti dovranno essere sottoposti a revisione da parte di tecnici ai fini del rilascio della dichiarazione di rispondenza.

## MAGAZZINO FG. 156 PART. 217 SUB. 7

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera 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 punto di fornitura Enel è collocato all'interno dell'immobile, a destra dell'ingresso; a valle del contatore è presente un interruttore magnetotermico il cui collegamento elettrico è stato effettuato in modo approssimativo con nastro isolante.

Non è presente quadro elettrico né interruttore differenziale, per cui l'impianto risulta da adeguare ai sensi della normativa vigente.

L'impianto è costituito esclusivamente da una presa e tre punti luce allineati e si distribuisce in canalette esterne in pvc.



Fig. 22 e 23 – Collocazione contatore Enel e particolare interruttore magnetotermico



Fig. 24 e 25 – Interruttori e prese, punto luce

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera b – "Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere"*

Non presenti.

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera 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"*

Non presenti.

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera d – "Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie"*

E' presente esclusivamente un pilozzo con rubinetto acqua fredda.

Il contatore si trova in una nicchia nella muratura esterna, a sinistra del portone.



Fig. 26 e 27 – Contatore acquedotto e pilozzo

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera 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"*

Non presenti.

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera f – "Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili"*

Non presenti.

*Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera g – "Impianti di protezione antincendio"*

Non presenti.

*Conclusioni circa la conformità degli impianti*

Tutti gli impianti dovranno essere sottoposti a revisione da parte di tecnici ai fini del rilascio della dichiarazione di rispondenza.

D.L. 192/2005, modificato dal D.L. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 26/06/2009

---

Si allega Attestato di Prestazione Energetica spedito a mezzo di posta certificata al comune di Manciano il 22/06/2015 (vedere ricevuta di invio), relativo all'appartamento.

Si precisa che i dati per la redazione di tale documento sono stati desunti da rilievo visivo effettuato in sede di sopralluogo.

L'unità immobiliare a destinazione magazzino ai sensi della vigente normativa non necessita di Attestato.

Grosseto, 22 giugno 2015

il C.T.U.  
Ing. Simone Biagioli  
Dott. Ing.  
SIMONE BIAGIOLI  
SEZIONE A  
LAUREA SPECIALISTICA  
N. 636  
Settori  
Civile e ambientale, industriale, dell'informatica