



TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n°231/2017 R.G.E.I.

Promossa da:

UNICREDIT S.P.A. P.IVA/C.F. 00348170101

*Con mandato in affidamento a **DoBank s.p.a.***

(nuova denominazione assunta da UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.)

quale Creditore Procedente,

Contro:

BUZI MARIO P.IVA/C.F. BZUMRA68E02E958R

DI FLUMERI PAOLA P.IVA/C.F. DFLPLA73S56H501D

quali Debitori Esecutati.

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

Grosseto, 24/04/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio **Arch. Giacomo Falciani**





INDICE

Pag.03

PREMESSA

Pag.04

PLANIMETRIA

Pag.05

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

Pag.11

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.

ALLEGATI

ALL.01

A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)





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 18/06/2018, iniziava le operazioni peritali in data 05/02/2019.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 05/02/2019 ed in data 08/03/2019 è stato effettuato un sopralluogo presso il bene immobile oggetto di stima congiuntamente al Sig. Fabio Pasquini quale delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (custode nominato per la procedura), trovando l'immobile occupato dal precedente proprietario Sig. Gianni Sadotti. 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. Roselle - via del Molino Vecchio n.2, è identificata al Foglio n.54 - Particella n.71 - Sub.3 (graffata Part.238) presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Grosseto ed è contraddistinta da una destinazione d'uso residenziale.

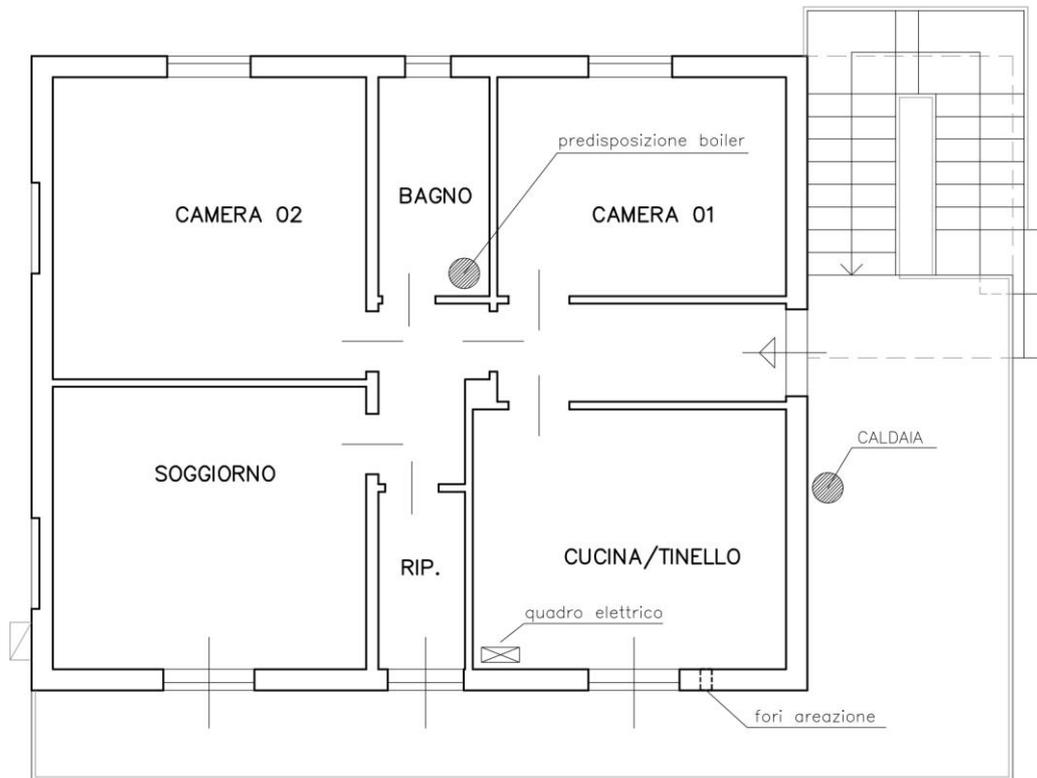
L'U.I. in oggetto occupa il primo piano di un fabbricato a due elevazioni costituito da n.2 U.I. per civile abitazione ed è accessibile da corte esclusiva tramite scala esterna, il tutto come rappresentato nel seguente elaborato grafico.





PLANIMETRIA

STATO ATTUALE – PIANTA P1





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 cucina/tinello.

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 sono installati un interruttore generale da 25 A e un interruttore generale bipolare magnetotermico differenziale da 32 A, con corrente di intervento differenziale $I= 0,03$ A (intensità ridotta $I= 0,3$ A) da cui parte la linea che arriva agli interruttori 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 sono evidentemente di remota installazione e risultano in cattivo stato di conservazione, le scatole ove sono alloggiati le prese, gli interruttori e i deviatori sono dotati di placche.

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

Nell'U.I. è presente una linea di distribuzione del segnale Digitale Terrestre, il cavo coassiale è installato in parte sottotraccia per il raggiungimento dei vani dedicati; l'appartamento non è dotato di parabola.

L'U.I. è dotata di predisposizione per punto di fornitura telefonica, l'impianto non risulta attivo.

Non sono presenti citofono ed impianto di automazione per l'apertura del portone di ingresso, anche il cancello carrabile è sprovvisto di automazione elettrica.





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.



CUCINA - QUADRO ELETTRICO



INTERRUTTORE MAGNETOTERMICO
INTERRUTTORI GENERALI

Per quanto sopra descritto, si può concludere che l'impianto elettrico a servizio dell'abitazione è di remota installazione, è cablato in modo complessivamente non adeguato e non risulta dotato dei dispositivi per poter essere considerato in possesso dei requisiti minimi di sicurezza; pertanto, nell'impossibilità di procedere a operazioni di collaudo o a prove strumentali, si ritiene che **l'impianto dovrà essere oggetto di un intervento di 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).

Sul tetto dell'immobile è posizionata un'antenna per la ricezione dei segnali terrestri posta a servizio dell'U.I. in oggetto e dell'altra abitazione posta al piano terra.

L'impianto appare in buone condizioni di manutenzione.

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.



ANTENNE - VISTA DA VIA ROSELLANA

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 stimata pari a 24 kW, posizionata all'esterno su parete perimetrale (lato via del Molino Vecchio *privata*);
- 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 integrata in caldaia (tipologia di scarico *a parete*).

L'impianto non è attualmente operativo.

Non risulta installato e collegato un sistema di condizionamento per la climatizzazione dei locali.



VISTA DA VIA MOLINO VECCHIO *PRIVATA*



CALDAIA





CORRIDOIO - TERMOSTATO



CAMERA 2 - RADIATORE

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 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.

Al piano terra, in un vano adibito a locale tecnico e ricadente in altra proprietà, è collocato un serbatoio autoclave a servizio dell'abitazione in oggetto.





L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è impostato con due opzioni: o mediante l'uso della caldaia installata o in alternativa, per il solo servizio igienico, mediante l'uso di un boiler elettrico.

Nello stato di fatto però la caldaia non risulta funzionante e il boiler elettrico non è installato ma solamente predisposto.

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



VANO AUTOCLAVE



PUNTO CONSEGNA GAS

5. IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DI GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE 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 gas.

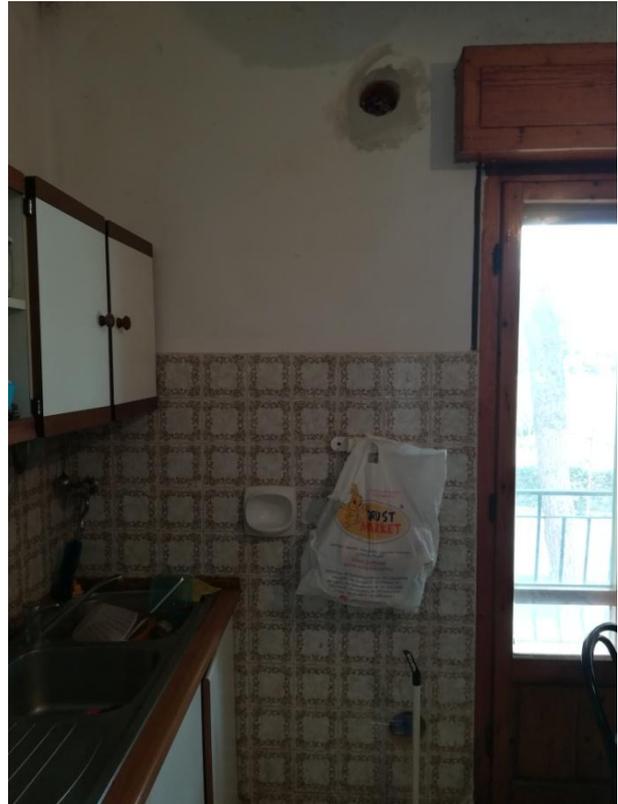
Il vano utilizzato come cucina è dotato dei regolari fori per l'areazione e la ventilazione.

Il punto di riconsegna del gas è predisposto sul confine della corte esclusiva (lato via del Molino Vecchio *privata*) ma l'utenza non è attiva.





POSIZIONAMENTO BOMBOLA GAS (BALCONE)



FORI AREAIZIONE 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





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, 24/04/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Giacomo Falciani

(Documento Firmato Digitalmente)

