

TRIBUNALE DI GROSSETO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 23/2024

AGRIDECO S.R.L.

Giudice: Dott.ssa Claudia Frosini

Curatrice: Dott.ssa Irene Inganni

RELAZIONE C.T.U.

VERIFICA IMPIANTI E RILASCIO A.P.E.

Ing. Claudio Pannozzo

PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Claudio Pannozzo, nato a Formia (LT) il 28 giugno 1983, con studio tecnico di consulenza e progettazione in Grosseto, via Adamello, 77/79, C.F. PNNCLD83H28D708O e P.IVA 01576380537

DICHIARA

- di essere iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Grosseto al N. 858;
- di essere iscritto in qualità di CTU - CATEGORIA INGEGNERIA – all'Albo del Tribunale di Grosseto al N. 108;
- di essere stato nominato in data 24 Febbraio 2025 consulente tecnico nella Liquidazione Giudiziale n. 23/2024, AGRIDECO S.R.L., dalla curatrice Dott.ssa Irene Inganni con il seguente incarico:

"Verifica degli impianti e rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica";

- di aver eseguito il sopralluogo presso l'immobile in data 10 Marzo 2025 alla presenza della curatrice Dott.ssa Irene Inganni e del C.T.U. per la stima immobiliare, Geom. Rossano Biribò.

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla relazione di stima redatta dal Geom. Rossano Biribò.

Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile, oggetto della presente perizia, è il seguente:

- Fabbricato sito a Follonica, in via dell'Edilizia, 163, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 22, particella 490, subalterno 8, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).



D.M. 22 Gennaio 2008 N. 37

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)

Il punto di alimentazione elettrico dell'immobile è posizionato all'interno di una manufatto in muratura, realizzato lungo il perimetro dell'intero stabile, ove è presente il dispositivo di misura/limitatore di E-distribuzione che alimenta l'impianto elettrico. L'alimentazione elettrica è di tipo monofase 230 V – 50Hz.



A tale dispositivo sono collegati conduttori che, tramite corrugati interrati e sottotraccia, raggiungono il quadro elettrico di distribuzione, posizionato all'interno del fabbricato, realizzato con due centralini a parete, dotati di sportello al cui interno sono presente:

- interruttori bipolari magnetotermici-differenziali;
- interruttori bipolari magnetotermici;
- contatore di energia monofase.



All'interno del fabbricato sono presenti ulteriori quadri elettrici, in particolare:

- al piano primo, al di sotto dell'armadio rack, è presente un centralino a parete, senza sportello, al cui interno sono presenti interruttori bipolari magnetotermici;



- al piano terra, all'interno del vano scala, è presente un centralino a parete, con sportello, al cui interno sono presenti un interruttore bipolare magnetotermico-differenziale, un interruttore bipolare magnetotermico e un alimentatore/trasformatore citofonico.



- al piano terra, all'interno del magazzino, è presente un centralino a parete, con sportello, al cui interno è presente un interruttore bipolare magnetotermico.



Nei quadri elettrici non sono presenti tutte le indicazioni per l'identificazione delle linee alimentate dai vari dispositivi e non sono presenti le targhe identificative dei quadri elettrici, come invece previsto dalla Norma CEI 23-51.

La distribuzione dell'impianto elettrico è di tipo TT e si sviluppa principalmente a vista tramite canaline e tubazione in PVC fino al raggiungimento di scatole in plastica rigida, con funzione di porta-frutto (interruttori, prese...), corredate di placche di copertura.

Per quanto riguarda l'impianto di messa a terra e di protezione, dal solo esame visivo non è stato possibile stabilire se il sistema sia adeguatamente collegato e se gli eventuali valori di resistenza di terra siano conformi a quanto richiesto dalla normativa vigente.

In conclusione, per quanto desumibile da un esame a vista, l'impianto elettrico analizzato è dotato di dispositivi e componenti in grado di garantire il rispetto dei requisiti minimi di sicurezza richiesti dalla normativa vigente. Infatti, è stata rilevata la presenza di dispositivi differenziali con corrente di intervento differenziale 0,03A e risultano installati interruttori automatici per la protezione dei circuiti da sovracorrenti; è stata, inoltre, rilevata la presenza del conduttore con guaina giallo/verde.

1.2) Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale (art. 1 comma 2, lettera b)

Nell'immobile al piano primo è presente un impianto di trasmissione dati con cablaggio tramite cavo UTP.

Nel locale server è previsto l'arrivo del doppino dell'operatore telefonico, che viene attestato al concentratore rack ubicato nello stesso locale.



Tutte le prese dati presenti all'interno dei vari uffici, sono di tipo RJ45 UTP e sono collegate, ognuna con cavo in rame a 4 coppie twistate UTP, all'armadio rack.

La distribuzione dell'impianto dati si sviluppa principalmente a vista tramite canaline in PVC fino al raggiungimento di scatole in plastica rigida, con funzione di porta-frutto.

Per quanto potuto osservare, a prima vista, si può affermare che, nel complesso, l'impianto risulta in linea con i più comuni livelli installativi.

1.3) 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 (art.1, comma 2, lettera C)

In quasi tutti gli uffici al primo piano è presente un impianto di climatizzazione, tramite condizionatori.

Sono presenti cinque macchine interne, tutte a parete, quattro macchine marca Daikin e una marca Argoclima. Tre delle predette macchine, hanno una potenza termica nominale di 9000 BTU, una macchina ha una potenza termica nominale di 12000 BTU e l'ultima macchina ha una potenza termica nominale di 7000 BTU.



Condizionatore – Locale Server



Condizionatore – Ufficio centrale lato sud-ovest



Condizionatore – Ufficio grande lato sud-ovest



Condizionatore – Ufficio lato nord-est

Le unità interne sono collegate alle macchine esterne installate sul tetto dell'immobile.

La distribuzione dell'impianto di condizionamento, all'interno della unità immobiliare, si sviluppa principalmente a vista tramite canaline in pvc.

Per quanto potuto osservare a prima vista si può affermare che, nel complesso, l'impianto di condizionamento risulta essere in linea con i più comuni livelli installativi.

4) Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art.1 comma 2 lettera d)

L'impianto idrico sanitario, per l'adduzione di acqua fredda e acqua calda, ha punti di erogazione nei bagni. Non sono completamente note le caratteristiche della rete di distribuzione in quanto l'impianto si sviluppa sotto traccia. Verosimilmente le tubazioni sono in multistrato ma non è stato possibile accertare se quelle di distribuzione dell'acqua calda sanitaria siano adeguatamente coibentate.

La produzione dell'acqua calda sanitaria nel bagno al piano terra avviene tramite scaldabagno elettrico, posizionato nel bagno, marca Ariston modello PRO 15 R/3 con potenza di 1,2 kW e un accumulo da 15 litri.

La produzione dell'acqua calda sanitaria nel bagno posto al piano primo avviene tramite scaldabagno elettrico, posizionato nel bagno, marca Merloni TermoSanitari SpA modello Perlina 10 SP/5 con potenza di 1,2 kW e un accumulo da 10 litri, al momento del sopralluogo lo scaldabagno risultava scollegato dall'impianto idrico.



Scaldabagno – Bagno piano terra



Scaldabagno – Bagno piano primo

Durante il sopralluogo è stato riferito che l'impianto idrico dell'unità immobiliare oggetto di interesse è allacciato al pubblico acquedotto e che i reflui defluiscono in fognatura comunale.

Per quanto potuto osservare a prima vista si può affermare che, nel complesso, l'impianto idrico sanitario risulta in linea con i più comuni livelli installativi.

1.5) Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione del gas di qualsiasi tipo, comprese, le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (art.1, comma 2, lettera e)

Non presenti.

1.6) Impianti di 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 è presente impianto antincendio, ma in fase di sopralluogo sono stati riscontrati estintori sprovvisti di regolare controllo.



2) D.L. 192 del 19 agosto 2005, D..311 del 29 dicembre 2006, DPR n. 59 del 2 aprile 2009, D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009.

Si allega, per l'immobile oggetto di analisi, il fascicolo relativo alla certificazione energetica.

La suddetta certificazione è stata redatta mediante l'utilizzo del software di calcolo TERMOLOG Epix versione 2015 sviluppato da Logical Soft S.r.l. con dichiarazione di conformità alla UNI/TS 11300 1,2,3 e 4, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalla UNI/TS 11300 e dal Dlgs. 192/05 art.11 comma 1 rilasciato dal Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente, certificato di garanzia e conformità N. 54.

L'A.P.E. è stata inviata tramite il portale SIERT alla regione Toscana.

Grosseto, 14/05/2025

Ing. Claudio Pannozzo