

TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 200/2019 R.G.E.I.

promossa da

Creditore
BANCO BPM S.P.A.

- CF n° 09722490969

CONTRO

Nato a - CF n°

- CF n°

Nato a

- CF n°

Giudice Delegato: Dr.ssa Claudia FROSINI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Redatta dal C.T.U. Ing. Lorenzo Maria MACCIONI

Grosseto, 01/10/2020



PDF Eraser Free

modificato dal D.L. 311/2006 e dal D.P.R. 59/2009 nonché da D.M. del 26 Giugno 2009 (in G.U. n. 158 del 10/07/2009)”.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 29/06/2020 e in data 14/08/2020 è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima congiuntamente. Le operazioni peritali del sottoscritto C.T.U. sono poi proseguite in date successive.

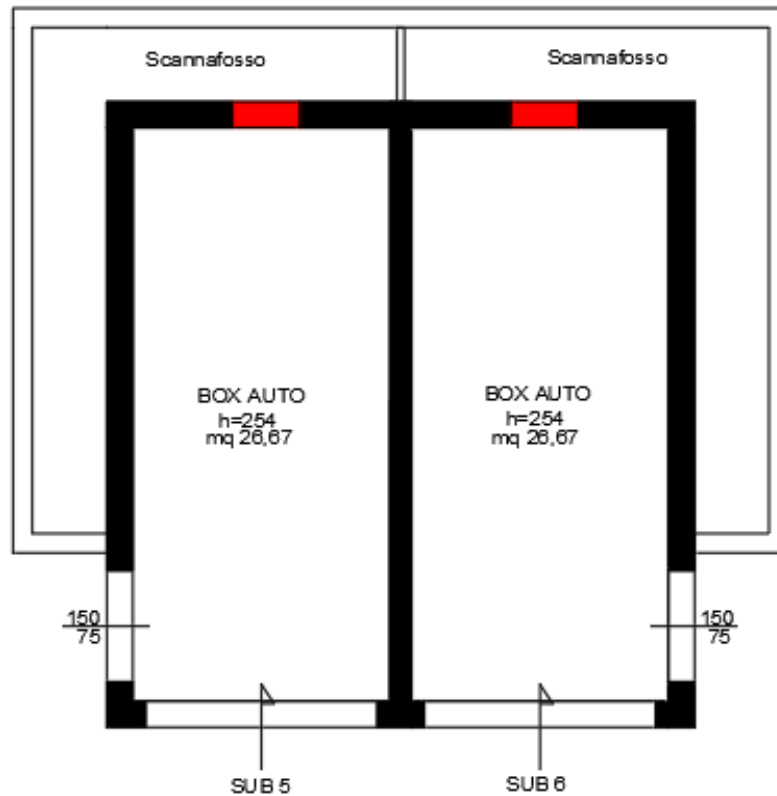
Quanto esposto nella presente relazione non modifica il valore di stima degli immobili oggetto di analisi.



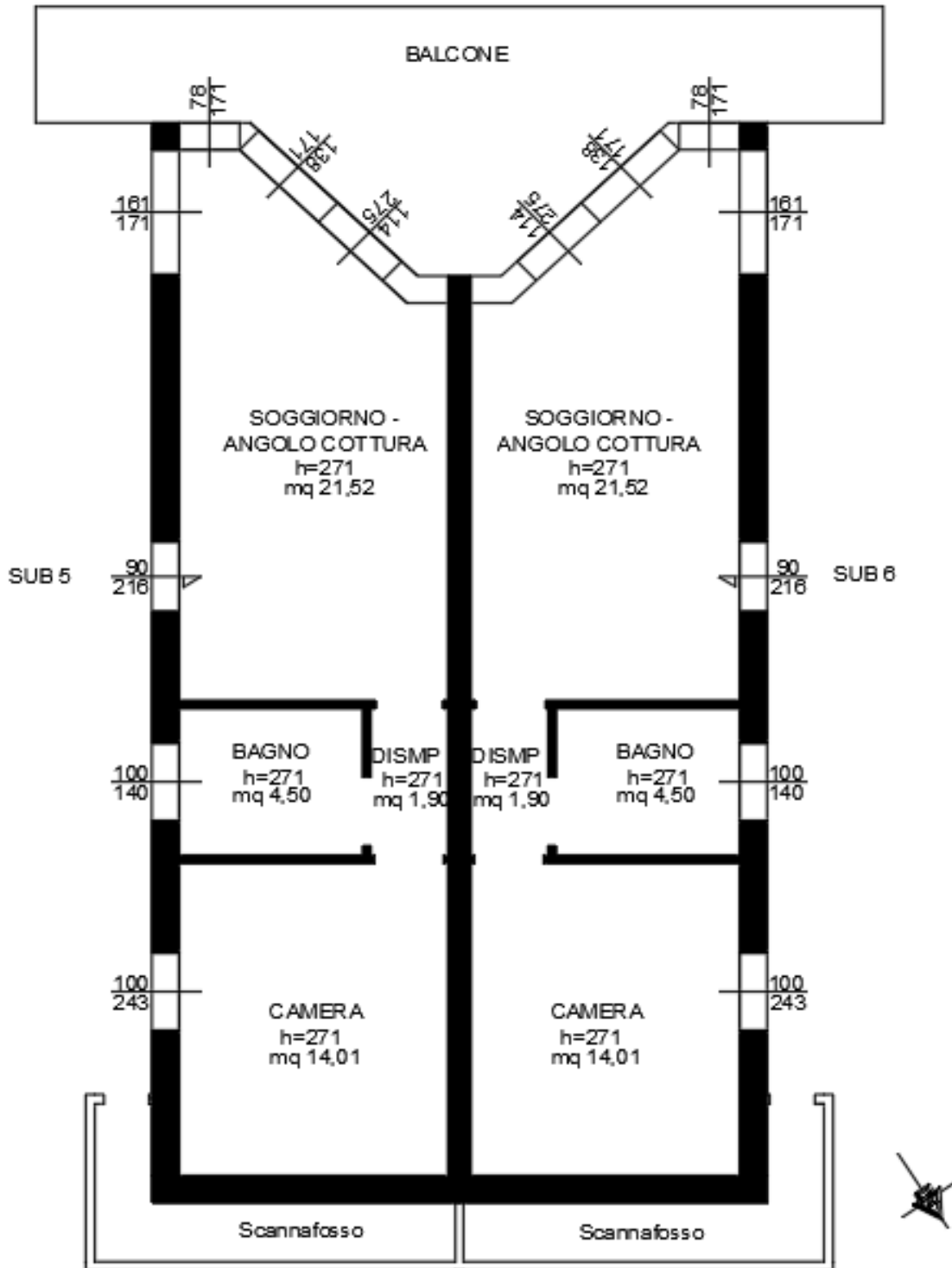
PDF Eraser Free

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato in corso di costruzione (le cui opere edilizie e impiantistiche risultano completate si veda nota § 2.D) della Relazione di Stima) con classamento catastale F/3, composto da 4 unità abitative distinte, identificate al Foglio 112, Particella 225, Subalterno 5, 6, 7 e 8 al Catasto Fabbricati del Comune di Gavorrano (Gr), considerati nella presente relazione sono indicati nella planimetria descrittiva seguente.

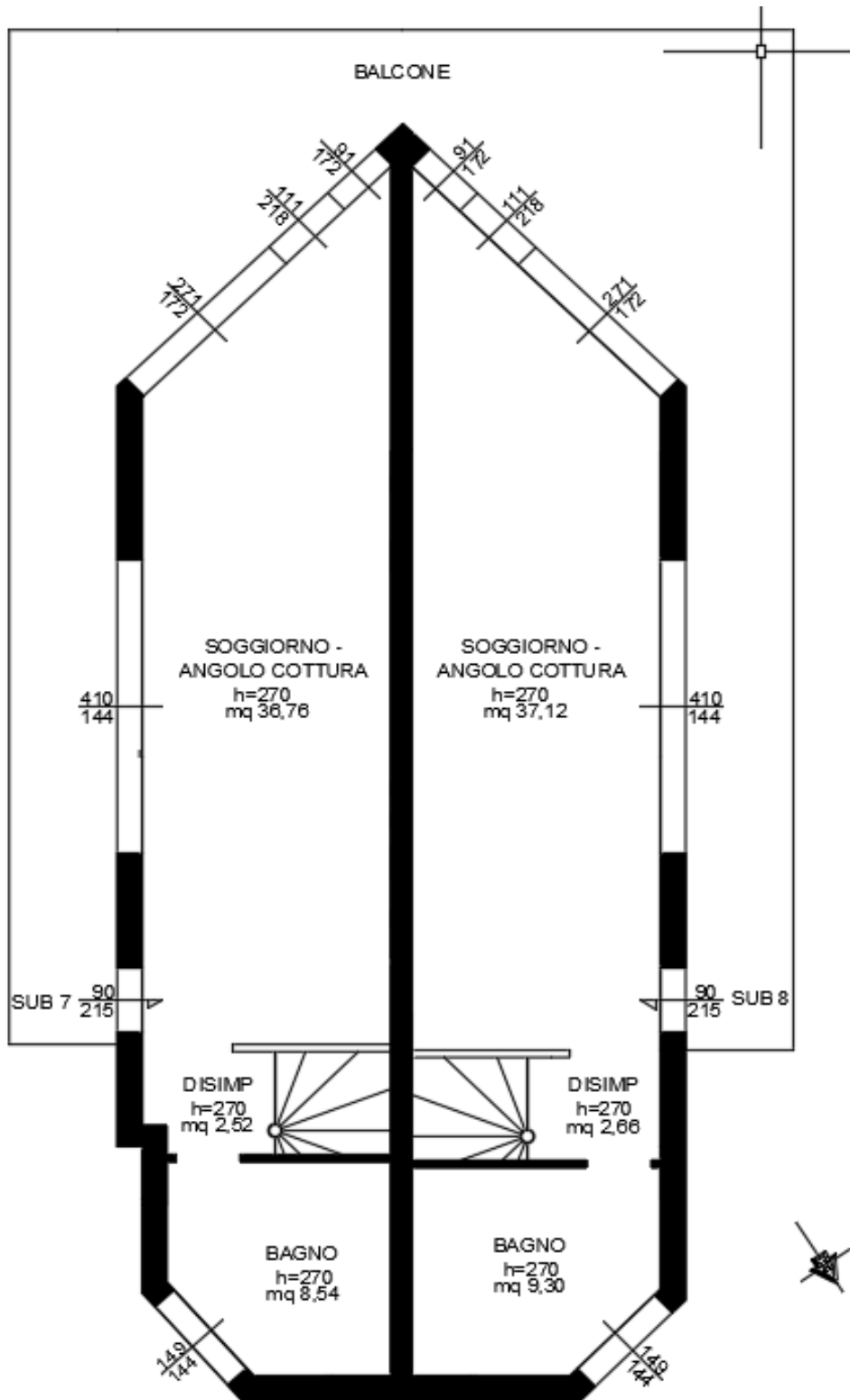
PIANO TERRA



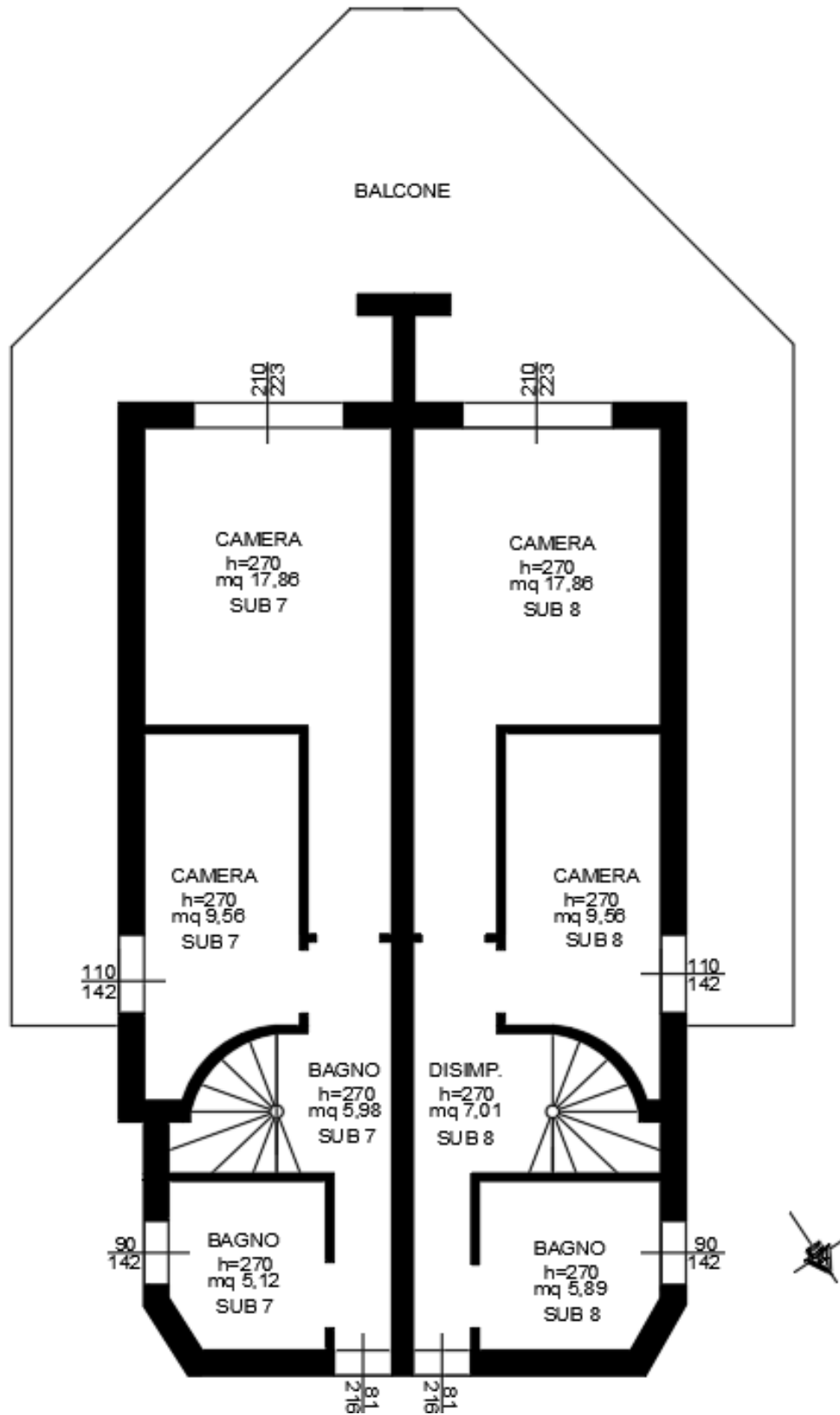
PIANO PRIMO



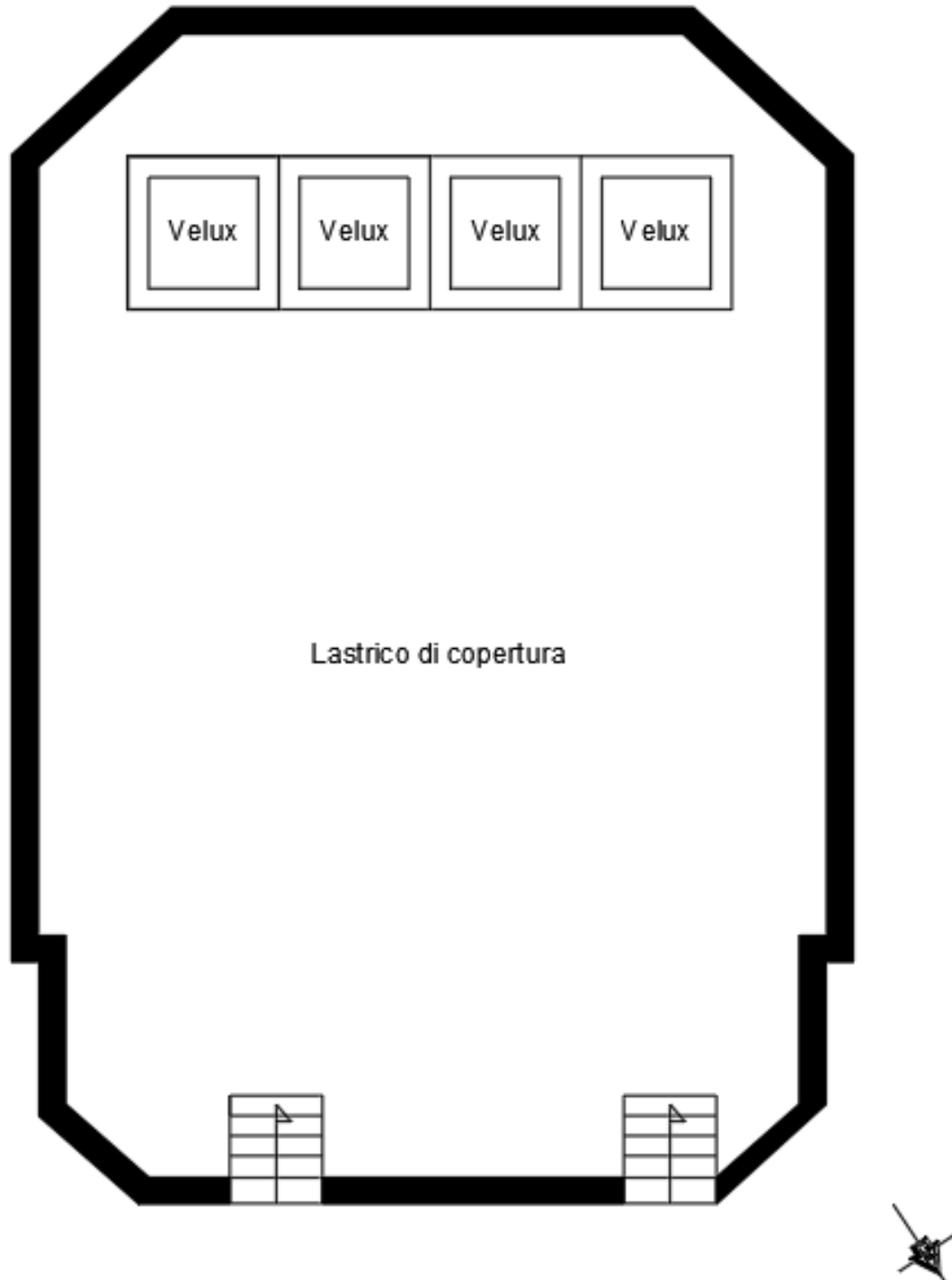
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO COPERTURA



2. D.M. 22 Gennaio 2008 N. 37

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)

Degli impianti elettrici installati non è stata acquisita, perché non presente in Atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune Gavorrano (GR), la “Dichiarazione di Conformità” rilasciata dalla ditta installatrice. Da quanto è stato possibile verificare visivamente in fase di sopralluogo, l'impianto elettrico a servizio delle unità immobiliari che compongono il fabbricato viene alimentato da quattro punti di fornitura ENEL installati in un vano contatori in muratura messo in opera sul confine di proprietà oltre a una quinta fornitura per le utenze comuni. Le forniture sono da 3 kWp con potenza massima ammissibile in prelievo a 3,3 kWp e alimentano gli appartamenti e le autorimesse identificate dai sub 5 e 6 e gli appartamenti identificate dai sub 7 e 8 di proprietà del Sig. _____ e del Sig. _____.

; le forniture di energia elettrica sono di tipo monofase 220 V – 50Hz. Dalla forniture si arriva a un interruttore da 32 A inserito nel quadro generale adiacente alle forniture.





Negli appartamenti 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 risultano essere di recente installazione, i frutti ove sono alloggiato le prese, gli interruttori e i deviatori risultano essere dotati di mascherine, i quadri generali all'interno dell'immobile incassati in parete risultano dotati del portello termoplastico di sicurezza.

QUADRO IMMOBILE IDENTIFICATO DAL SUB 5



QUADRO IMMOBILE IDENTIFICATO DAL SUB 6



QUADRO TIPO IMMOBILE IDENTIFICATO DAL SUB 7 e SUB 8



Per quanto riguarda l'impianto di messa a terra e di protezione installato nell'immobile 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. Per quanto sopra descritto, gli impianti elettrici analizzati, risultano essere dotati dei dispositivi per poter essere considerati in possesso dei requisiti minimi di sicurezza; tuttavia visto quanto sopra evidenziato e nell'impossibilità di procedere a operazioni di collaudo/prove strumentali si ritiene che gli impianti debbano essere oggetto di interventi di verifica, anche strumentale, per determinare la rispondenza dello stesso alla Normativa vigente.

Nell'immobile è presente una linea di distribuzione del segnale TV, il cavo coassiale è installato sottotraccia per il raggiungimento delle relative prese. L'immobile è dotato di citofono e di lampade autonome per l'illuminazione nei vari vani; è coperto dalla predisposizione della linea telefonica. Per quanto sopra descritto, si può concludere che gli impianti elettrici a servizio delle unità che compongono il fabbricato risultano di recente installazione e cablati in modo complessivamente adeguato.

2.2 Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art.1 , comma 2, lettera c)



Sul tetto dell'immobile è posizionata un'antenna per la ricezione dei segnali terrestri e satellitari a servizio delle unità immobiliari; l'antenna appare in buone condizioni di manutenzione, anche se non è stato possibile verificare da un'analisi visiva se è 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 che sia installata l'antenna e della probabilità di fulminazione della struttura dopo l'installazione dell'antenna secondo quanto indicato dalla Norma CEI 81-10.



2.3 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 areazione dei locali (art. 1, comma 2, lettera c)

Il fabbricato è asservito da 4 impianti termici per il riscaldamento dei vani, ogni impianto fa capo a un subalterno e sono caratterizzati da una caldaia murale a gas metano con potenza termica al focolare pari a 25,8 kW e potenza termica utile pari a 24 kW con ubicazione esterna e più precisamente nello scannafosso (per i sub 5 e 6) e esterna su parete perimetrale del fabbricato (sub 7 e 8). La climatizzazione invernale dell'appartamento è realizzata mediante radiatori tradizionali in alluminio verniciato a parete; l'impianto di riscaldamento è realizzato con distribuzione sotto traccia e perciò non si può stabilire il tipo di coibentazione utilizzata per le tubazioni. La produzione di acqua calda sanitaria è realizzata tramite la medesima caldaia a gas metano.



PDF Eraser Free

Risulta essere installato un sistema di refrigerazione dei locali mediante pompa di calore ARIA – ARIA a servizio dell’unità identificata dal sub 6. Risulta la parziale predisposizione per la messa in opera di un sistema di refrigerazione dei locali delle unità identificate dai sub 7 e 8.

IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INSTALLATI SUB 6



PREDISPOSIZIONE PARZIALE TIPO IMPIANTI A SERVIZIO SUB 7 E 8



PDF Eraser Free

Si evidenzia che durante il sopralluogo non è stato fornito il libretto di impianto aggiornato degli impianti, l'esecutato impegnatosi a trasmetterne eventuale copia tramite email al CTU, non ha provveduto a tale adempimento fino a tutto il 01/10/2020, il futuro acquirente, prima di una sua accensione, dovrà provvedere ad effettuare una revisione completa dell'impianto e provvedere all'aggiornamento del relativo libretto.

2.4 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 (locale cucina e bagni) appare realizzato secondo i normali standard. L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite la caldaia murale a gas metano. Per quanto riguarda le tubazioni nulla si può dire relativamente la loro coibentazione essendo le stesse poste sotto traccia.

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

L'impianto del gas metano è realizzato secondo i normali standard è costituito da tubazioni posate per l'alimentazione del generatore di calore e per l'alimentazione del piano di cottura posizionato all'interno delle singole unità che compongono il fabbricato.



2.6 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

2.7 Impianti di protezione antincendio (art. 1, comma 2, lettera g)

Non sono presenti impianti di protezione antincendio

3. D.L. 192/2005 e D.L. 311/2006 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia

Il bene oggetto di stima, essendo classificato catastalmente F/3, quale fabbricato in corso di costruzione, considerato quando descritto nella nota al § 2.D) della Perizia di Stima, non è soggetto al rilascio di Attestato di Prestazione Energetica, che potrà essere redatto al momento in cui sarà regolarizzato l'iter autorizzativo del fabbricato, ed emesso congiuntamente alla Comunicazione di Fine Lavori e successiva richiesta di agibilità.

Grosseto, 01/10/2020

Dott. Ing. Lorenzo Maria Maccioni



ALLEGATO A.01

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI



PDF Eraser Free

Non sono state fornite allo scrivente CTU le dichiarazioni di conformità degli impianti che non risultano essere depositate agli Atti presso il Comune di Gavorrano come visionato durante gli accessi condotti in data 6 Luglio 2020 e in data 17 Settembre 2020



ALLEGATO A.02

VALUTAZIONI ENERGETICHE



Il fabbricato, essendo unità in corso di costruzione con classificazione Catastale F/3, non è soggetto al rilascio di Attestato di Prestazione Energetica

