TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 168/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia FROSINI

Relazione tecnica impianti

C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

Via Tagliamento n. 18

58100 Grosseto

SOMMARIO

1. PREMESSA....5
2. RISPOSTA AI QUESITI....6
2.1. Quesito....6
2.1.1. D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37....8
2.1.1.1. 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 (art. 1 comma 2 lett. a))....8
2.1.1.1.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano....8
2.1.1.1.1.1. Componenti dell'impianto elettrico....9
2.1.1.1.1.2. Protezione contro le sovracorrenti....9
2.1.1.1.1.3. Protezione contro i contatti diretti ed indiretti....9
2.1.1.1.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano....9
2.1.1.1.2.1. Componenti dell'impianto elettrico....11
2.1.1.1.2.2. Protezione contro le sovracorrenti....13
2.1.1.1.2.3. Protezione contro i contatti diretti ed indiretti....13
2.1.1.1.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano....14
2.1.1.1.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano....14
2.1.1.1.4.1. Componenti dell'impianto elettrico....16
2.1.1.1.4.2. Protezione contro le sovracorrenti....18
2.1.1.1.4.3. Protezione contro i contatti diretti ed indiretti....19
2.1.1.2. Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art. 1 comma 2 lett. b))....20
2.1.1.2.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano....20
2.1.1.2.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano....20
2.1.1.2.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano....20
2.1.1.2.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano....20
2.1.1.3. 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 areazione dei locali (art. 1 comma 2 lett. c))....21
2.1.1.3.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano....21
2.1.1.3.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano....22
2.1.1.3.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano....24
2.1.1.3.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano....24
2.1.1.4. Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art. 1 comma 2 lett. d))....25
2.1.1.4.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano....25
2.1.1.4.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano....27
2.1.1.4.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano....28
2.1.1.4.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano....28
2.1.1.5. Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed areazione dei locali (art. 1 comma 2 lett. e))....30
2.1.1.5.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano....30

2.1.1.5.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano.....30
2.1.1.5.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano.....30
2.1.1.5.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano.....30
2.1.1.6. Impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art. 1 comma 2 lett. f)).....30
2.1.1.6.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano.....30
2.1.1.6.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano.....30
2.1.1.6.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano.....31
2.1.1.6.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano.....31
2.1.1.7. Impianti di protezione antincendio (art. 1 comma 2 lett. g)).....31
2.1.1.7.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano.....31
2.1.1.7.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano.....31
2.1.1.7.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano.....31
2.1.1.7.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano.....32
2.1.1.8. Stato degli impianti e Dichiarazioni di Conformità.....32
2.1.1.8.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano.....32
2.1.1.8.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano.....32
2.1.1.8.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano.....33
2.1.1.8.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano.....33
2.1.2. D.L. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, DPR n. 59/2009 e D.M. 266/2009 – Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico in edilizia.....33
2.1.2.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano.....34
2.1.2.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano.....34
2.1.2.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano.....35
2.1.2.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano.....35

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 168/2018 R.G.E.I.

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELLE ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia FROSINI

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Lorenzo Sartini, iscritto all'Ordine degli Ingeneri della provincia di Grosseto al numero 629, con studio professionale in Grosseto, via Tagliamento 18, è stato designato CTU per la procedura in oggetto nell'udienza del 10 dicembre 2018, nella quale, dopo il giuramento di rito, venivano rivolti il seguente quesito:

Quesito:

esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo, effettui il consulente tecnico 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.Lgs. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009.

Nel giorno 20/03/2019 il sottoscritto CTU ha consultato gli archivi telematici dell'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto per il reperimento della documentazione catastale necessaria alla corretta identificazione dei beni oggetto di perizia.

Un primo accesso, da parte del sottoscritto, al compendio pignorato è avvenuto il giorno 26 giugno 2020; in tale occasione è stato possibile effettuare il sopralluogo dei beni ricadenti nel comune di Pitigliano e di una parte di quelli ricompresi nel comune di Sorano; in data 24 luglio 2020 è stato completato l'accesso agli immobili con il sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in località Cerretino nel comune di Sorano.

In data 24 luglio 2020 è stato effettuato un accesso agli atti presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del comune di Sorano; per quanto riguarda i beni ricadenti nel comune di Pitigliano, è stata inviata una richiesta di accesso agli atti in data 22/07/2020 con esito negativo delle ricerche effettuate presso l'archivio comunale. In data 17/08/2020 la

documentazione presente nel fascicolo telematico del Tribunale è stata completata ed integrata con l'effettuazione di un'ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Grosseto.

Sulla base delle risultanze emerse dai sopralluoghi effettuati, e della documentazione reperita tramite accesso agli atti nei pubblici uffici, è possibile rispondere ai quesiti come segue.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei documenti agli atti, degli accertamenti effettuati dallo scrivente CTU presso i pubblici uffici, e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, è possibile rispondere nel modo seguente ai quesiti posti dal Giudice.

2.1. Quesito

- *esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo, effettui il consulente tecnico 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.Lgs. 311/2006 e dal DPR n. 59/2009, nonché dal D.M. 266/2009 in G.U. n. 158 del 10 luglio 2009.*

Il sottoscritto ha potuto verificare la documentazione presente in atti tramite gli accessi effettuati presso gli archivi degli uffici Edilizia Privata dei comuni di Pitigliano e Sorano; l'accesso al compendio pignorato è stato effettuato da parte dello scrivente nei giorni 26/06/2020 e 24/07/2020, in assenza del proprietario esecutato.

Per quanto concerne la descrizione dettagliata del compendio pignorato, si rimanda alla Relazione Tecnica Estimativa redatta dallo scrivente CTU, mentre di seguito saranno descritti dettagliatamente gli impianti esistenti.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono i seguenti:

1. magazzino ubicato in via Vignoli, nel comune di Pitigliano, piano terra e primo sottostrada, collegati da una scala interna, con accesso diretto dalla pubblica via. L'unità immobiliare è ricompresa nella parte antica del centro di Pitigliano;
2. abitazione ubicata in località Case Rocchi, nel comune di Sorano, disposta su quattro livelli collegati da una scala interna, composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio; l'accesso avviene da una corte comune. L'unità immobiliare è posta all'interno di un fabbricato realizzato antecedentemente al 1975;
3. rimessa sita in località Case Rocchi, nel comune di Sorano, costituito da porzione di capannone rurale diviso in quattro ambienti oltre il bagno, posti tutti allo stesso livello, oltre ad una corte esclusiva, con accesso alla corte direttamente dalla strada provinciale. L'immobile è stato edificato tra la seconda metà degli anni Settanta, e i primi anni Ottanta;
4. unità immobiliare residenziale posta in località Cerretino, nel comune di Sorano, distribuita su due livelli oltre la soffitta nel sottotetto, composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, quattro camere, due bagni, ed unità immobiliare ad uso autorimessa, direttamente collegata all'appartamento, posta al piano terra del fabbricato. Entrambi gli immobili sono accessibili direttamente dalla pubblica via. L'edificio risulta esistente al 1954.

2.1.1. D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37

2.1.1.1. 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 (art. 1 comma 2 lett. a))

2.1.1.1.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano

In sede di sopralluogo non stato possibile individuare l'origine dell'impianto elettrico del magazzino, ovvero non è stato ritrovato il contatore Enel dell'unità immobiliare; all'interno del magazzino è presente un impianto di illuminazione minimo costituito da lampade ad incandescenza regolate tramite interruttori ON/OFF; i cavi di alimentazione sono a vista (foto 1).



Foto 1

2.1.1.1.1.1. Componenti dell'impianto elettrico

Come illustrato, i componenti dell'impianto elettrico sono tutti esterni e versano in modestissime condizioni di manutenzione e conservazione.

2.1.1.1.1.2. Protezione contro le sovracorrenti

In sede di sopralluogo, non è stato possibile accertare la tipologia di conduttori in esercizio nel magazzino; non sono presenti dispositivi di protezione dei circuiti contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti.

2.1.1.1.1.3. Protezione contro i contatti diretti ed indiretti

All'interno del magazzino, alla data del sopralluogo, non sono presenti parti attive dell'impianto a servizio dell'unità immobiliare. Per quanto concerne la protezione contro i contatti indiretti, stante l'assenza dell'interruttore differenziale e dell'impianto di messa a terra, non è attuata una protezione nei confronti dei contatti indiretti.

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere.

2.1.1.1.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano

In sede di sopralluogo è stato possibile individuare l'origine dell'impianto elettrico dell'appartamento, ovvero il punto di fornitura da parte della società erogatrice del servizio, posto all'esterno dell'edificio, in corrispondenza dell'ingresso al fabbricato in corrispondenza del secondo piano. Il contatore è posto all'interno di un alloggiamento ricavato nella muratura perimetrale e chiuso con uno sportello (foto 2).



Foto 2

All'interno dell'appartamento, nel pianerottolo tra il secondo ed il terzo piano, è presente il quadro di distribuzione dell'abitazione, costituito da una carpenteria modulare da incasso, divisa in due parti entrambe dotate di coperchio di chiusura; nella parte in alto, trovano posto i seguenti interruttori:

- N. 1 magnetotermico interruttore generale C63 marca BTicino a due moduli;
- N. 1 interruttore salvavita C32 marca ABB con tester:
- N. 2 magnetotermico differenziale C32 marca BTicino a due moduli per compressori pompe di calore;
- N. 1 magnetotermico differenziale C16 marca ABB per prese piano terra.

Nella parte inferiore del quadro, trovano posto i seguenti interruttori differenziali:

- N. 1 interruttore salvavita 2P intensità di corrente 25 A, marca BTicino;
- N. 3 magnetotermico differenziale C16 marca ABB ad un modulo per luci interne;
- N. 1 magnetotermico differenziale C16 marca ABB ad un modulo per luci esterne;
- N. 2 magnetotermico differenziale C16 marca ABB ad un modulo per prese calore;
- N. 1 magnetotermico differenziale C16 marca ABB ad un modulo per cantina;
- N. 1 magnetotermico differenziale C16 marca ABB a due moduli per luci piano terra.

Il quadro di distribuzione risulta in buone condizioni di manutenzione; sono presenti alcuni di moduli di riserva, utilizzabili per successivi ampliamenti (foto 3).



Foto 3

2.1.1.1.2.1. Componenti dell'impianto elettrico

La distribuzione è effettuata con cordicella esterna inguainata a tre fili, i comandi luce e calore avvengono localmente con interruttori e prese esterne (foto 4, 5).



Foto 4



Foto 5

Tutta la componentistica è del tipo a parete in contenitori esterni in porcellana, e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione; sano presenti anche elementi da incasso con alimentazione sotto traccia (foto 6).



Foto 6

2.1.1.1.2.2. Protezione contro le sovracorrenti

I conduttori in esercizio nell'appartamento sono prevedibilmente di tipo H07V-K e/o N07V-K, e cavi doppio isolamento del tipo FG7 – FROR; per quanto è stato possibile accertare i circuiti risultano protetti contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti.

2.1.1.1.2.3. Protezione contro i contatti diretti ed indiretti

Le parti attive dell'impianto a servizio dell'unità immobiliare, per quanto è stato possibile verificare, sono racchiuse in involucri per i quali si può indicare un grado di protezione IPXXB e IPXXD per superfici superiori di involucri a portata di mano; per esse risulta quindi garantita la protezione contro i contatti diretti.

Per quanto concerne la protezione contro i contatti indiretti, stante la presenza dell'interruttore differenziale e dell'impianto di messa a terra, si deve ritenere che è

attuata una protezione nei confronti dei contatti indiretti, del tipo ad interruzione automatica del circuito.

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere.

2.1.1.1.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano

Il sopralluogo ha evidenziato che l'immobile è privo di impianto elettrico.

2.1.1.1.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano

L'origine dell'impianto elettrico dell'unità immobiliare coincide con il punto di fornitura da parte della società erogatrice del servizio, ed è posto all'esterno dell'edificio, in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento. Il contatore è posto in un alloggiamento ricavato nella muratura perimetrale e chiuso con uno sportello (foto 7).



Foto 7

All’interno dell’appartamento il quadro di distribuzione è posto in corrispondenza dell’ingresso, ed è costituito da una carpenteria modulare da incasso dotata di coperchio di chiusura in cui trovano posto i seguenti interruttori:

- N. 1 interruttore differenziale con salvavita intensità di corrente 25 A, marca ABB con tester;
- N. 1 magnetotermico differenziale C16 marca ABB a due moduli per caldaia;
- N. 1 magnetotermico differenziale C16 marca ABB a due moduli per prese calore 16 A;
- N. 1 magnetotermico differenziale C10 marca ABB a due moduli per luci.

Il quadro di distribuzione risulta in buone condizioni di manutenzione; non sono presenti moduli di riserva da utilizzare per successivi ampliamenti (foto 8).



Foto 8

Il sopralluogo ha evidenziato che l'autorimessa, direttamente collegata all'appartamento, è dotata di impianto elettrico, il quale è parte integrante di quello dell'appartamento; il quadro elettrico, quindi, regola anche la parte di impianto presente nell'autorimessa.

2.1.1.1.4.1. Componenti dell'impianto elettrico

La distribuzione è effettuata con tubazioni sottotraccia, i comandi luce avvengono localmente con interruttori posti a parete entro contenitori da incasso (foto 9, 10).



Foto 9



Foto 10

Tutta la componentistica è del tipo a parete in contenitori da incasso, e si trova in sufficienti condizioni di manutenzione; sono presenti dei punti luce a soffitto alimentati con cordicella esterna (foto 11).



Foto 11

2.1.1.1.4.2. Protezione contro le sovracorrenti

I conduttori in esercizio nell'appartamento sono prevedibilmente di tipo H07V-K e/o N07V-K, e cavi doppio isolamento del tipo FG7 – FROR; per quanto è stato possibile accertare i circuiti risultano protetti contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti (foto 12).



Foto 12

2.1.1.1.4.3. Protezione contro i contatti diretti ed indiretti

Le parti attive dell'impianto a servizio dell'unità immobiliare, per quanto è stato possibile verificare, sono racchiuse in involucri per i quali si può indicare un grado di protezione IPXXB e IPXXD per superfici superiori di involucri a portata di mano; per esse risulta quindi garantita la protezione contro i contatti diretti.

Per quanto concerne la protezione contro i contatti indiretti, stante la presenza dell'interruttore differenziale e dell'impianto di messa a terra, si deve ritenere che è attuata una protezione nei confronti dei contatti indiretti, del tipo ad interruzione automatica del circuito.

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere.

2.1.1.2. Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere (art. 1 comma 2 lett. b))

2.1.1.2.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano

L'immobile è privo di impianti televisivo ed elettronici in genere.

2.1.1.2.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano

In sede di sopralluogo, non è stata rilevata la presenza dell'impianto tv; non sono presenti altri impianti elettronici.

2.1.1.2.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano

L'immobile è privo di impianto televisivo e di impianti elettronici in genere.

2.1.1.2.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano

L'abitazione posta in località nucleo Cerretino, nel comune di Sorano, risulta dotata di impianto televisivo, con presa tv posta al piano terra, nella stanza a sinistra entrando dal portone d'ingresso. Per quanto è stato possibile accertare, la distribuzione è nei limiti dei normali standard esecutivi (foto 13).



Foto 13

L'appartamento non è dotato di ulteriori impianti elettronici.

2.1.1.3. 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 areazione dei locali (art. 1 comma 2 lett. c))

2.1.1.3.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano

L'unità immobiliare è priva di impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento e refrigerazione.

2.1.1.3.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano

Il sopralluogo effettuato presso l'appartamento in località Case Rocchi, nel comune di Sorano, ha evidenziato che l'immobile è dotato di pompe di calore che svolgono sia la funzione di riscaldamento invernale, sia climatizzazione e refrigeramento estivo. Sono presenti split a parete posti nelle camere ai piani primo, secondo e terzo, con la macchina moto condensante posta esternamente sotto la scala di ingresso al secondo piano, mentre al piano terra, nel soggiorno, è presente un caminetto (foto da 14 a 17).



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

2.1.1.3.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano

L'unità immobiliare è priva di impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento e refrigerazione.

2.1.1.3.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano

L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento; è presente un caminetto nel soggiorno pranzo con angolo cottura, con canna fumaria posta incassata nella parete esterna (foto 18).



Foto 18

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

2.1.1.4.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano

L'unità immobiliare è dotata di allaccio all'acquedotto; è presente una tubazione esterna che alimenta un rubinetto (foto 19, 20).



Foto 19



Foto 20

2.1.1.4.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano

L'unità immobiliare è dotata di due servizi igienici di cui quello al piano terra completo di tutti i sanitari e vasca da bagno, mentre quello al piano terzo è privo della doccia; è inoltre presente l'impianto idraulico ad uso cucina. La produzione di acqua calda sanitaria avviene con l'ausilio di due scaldacqua elettrici posti uno ciascuno nei bagni. Tutto l'impianto idraulico è posto sotto traccia, ed in sede di sopralluogo non è stato possibile accertare la tipologia di materiali utilizzati per la sua realizzazione, e la presenza di coibentazione per le linee di acqua calda. Per quanto è stato possibile accertare, l'impianto risulta in linea con gli standard di realizzazione (foto 21, 22).



Foto 21



Foto 22

2.1.1.4.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano

In sede di sopralluogo, non è stato possibile verificare le caratteristiche dell'impianto idraulico e sanitario del bagno in quanto non accessibile.

2.1.1.4.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano

L'unità immobiliare è dotata di servizio igienico completo di tutti i sanitari e piatto doccia; è inoltre presente l'impianto idraulico ad uso cucina; la produzione di acqua calda sanitaria è effettuata con uno scaldaacqua elettrico posto nel sottoscala dell'autorimessa. Tutto l'impianto idraulico è posto sotto traccia, ed in sede di sopralluogo non è stato possibile accertare la tipologia di materiali utilizzati per la sua realizzazione, e la presenza di coibentazione per le linee di acqua calda. Per quanto è stato possibile accertare, l'impianto risulta in linea con gli standard di realizzazione (foto 23, 24).



Foto 23



Foto 24

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

2.1.1.5.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti di tale tipologia.

2.1.1.5.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti di tale tipologia.

2.1.1.5.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti di tale tipologia.

2.1.1.5.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti di tale tipologia.

2.1.1.6. Impianti di sollevamento di persone o cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (art. 1 comma 2 lett. f))

2.1.1.6.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti di tale tipologia.

2.1.1.6.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti di tale tipologia.

2.1.1.6.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti di tale tipologia.

2.1.1.6.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano

Nell'unità immobiliare non sono presenti impianti di tale tipologia.

2.1.1.7. Impianti di protezione antincendio (art. 1 comma 2 lett. g))

2.1.1.7.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano

Il fabbricato non è dotato di autorimesse pertinenziali, ed è una struttura non soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi ai sensi della normativa vigente in materia.

2.1.1.7.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano

Il fabbricato non è dotato di autorimesse pertinenziali, ed è una struttura non soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi ai sensi della normativa vigente in materia.

2.1.1.7.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano

Il fabbricato non è dotato di autorimesse pertinenziali, ed è una struttura non soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi ai sensi della normativa vigente in materia.

2.1.1.7.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano

L'autorimessa presente nel fabbricato, e direttamente collegata all'appartamento è una struttura non soggetta al rilascio del certificato di prevenzione incendi ai sensi della normativa vigente in materia.

2.1.1.8. Stato degli impianti e Dichiarazioni di Conformità

2.1.1.8.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano

Per l'unità immobiliare in oggetto, nell'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Pitigliano, non sono state reperite la certificazione e dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico ed all'impianto idraulico. Tali certificazioni non sono state fornite dal proprietario del bene pignorato in fase di accesso all'immobile.

Stante le risultanze del sopralluogo effettuato, non essendo presenti agli atti né le dichiarazioni di conformità degli impianti, né la certificazione ed attestazione di abitabilità/agibilità, e non essendo possibile datare con certezza l'epoca di realizzazione degli impianti, NON È POSSIBILE DICHIARARE **la conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico** per l'unità immobiliare.

2.1.1.8.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano

Relativamente all'appartamento sito in località nucleo Case Rocchi, l'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Sorano, non ha dato esito positivo circa il reperimento delle certificazioni e dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'unità immobiliare. Tali certificazioni non sono state fornite dal proprietario del bene pignorato in fase di accesso all'immobile.

Stante le risultanze del sopralluogo effettuato, non essendo presenti agli atti né le dichiarazioni di conformità degli impianti, né la certificazione ed attestazione di

abitabilità/agibilità, e non essendo possibile datare con certezza l'epoca di realizzazione degli impianti, NON È POSSIBILE DICHIARARE **la conformità degli impianti** per l'unità immobiliare.

2.1.1.8.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano

L'unità immobiliare è priva di impianti; in fase di accesso agli atti non sono state rinvenute certificazioni.

2.1.1.8.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano

Relativamente all'appartamento ed autorimessa siti in località Cerretino, l'accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del comune di Sorano, non ha dato esito positivo circa il reperimento delle certificazioni e dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'unità immobiliare. Tali certificazioni non sono state fornite dal proprietario del bene pignorato in fase di accesso all'immobile.

Stante le risultanze del sopralluogo effettuato, non essendo presenti agli atti né le dichiarazioni di conformità degli impianti, né la certificazione ed attestazione di abitabilità/agibilità, e non essendo possibile datare con certezza l'epoca di realizzazione degli impianti, NON È POSSIBILE DICHIARARE **la conformità degli impianti** per le unità immobiliari.

2.1.2. D.L. 192/2005, D.Lgs. 311/2006, DPR n. 59/2009 e D.M. 266/2009 – Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico in edilizia

La valutazione della prestazione energetica dell'edificio, e quindi la sua rispondenza alla normativa vigente per quanto concerne il consumo energetico (Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 – Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico in edilizia, e ss.mm.ii.), è stata effettuata tramite la redazione dell'Attestato di

Prestazione Energetica (APE); in sede di sopralluogo è stato effettuato un rilievo delle componenti opache e dispersive costituenti l'unità immobiliare.

Per la valutazione delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare è stato utilizzato il software TerMus (versione 42.00v) prodotto dalla Acca Software S.p.A., con Certificato N. 67 di garanzia e conformità, rilasciato da Comitato Termotecnico Italiano Energia e Ambiente, il quale certifica che il software è conforme alle 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, UNI EN 15193:2008.

2.1.2.1. Magazzino piano terra e sottostrada via Vignoli - Pitigliano

Data la destinazione d'uso, per tale unità immobiliare non è prescritto dalla normativa vigente il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.

2.1.2.2. Appartamento piano terra, primo, secondo, terzo località nucleo Case Rocchi snc – Sorano

L'involucro edilizio del fabbricato ove è compreso il compendio pignorato, è costituito da una struttura in muratura portante con pareti in pietra di tufo a faccia vista sull'esterno ed intonacate all'interno. I solai di calpestio interni sono del tipo con struttura portante in travi di legno e scempiato in mezzane di laterizio con getto di massetto per i pavimenti, mentre quello di copertura è del tipo latero cemento, con intradosso intonacato ed estradosso con pavimento in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno a taglio termico, a vetro doppio con vetro camera, con scuri esterni in sportelli in legno. In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo spessore delle pareti perimetrali del fabbricato, pari a 65 cm al piano terra, per poi ridursi a 40 cm ai piani superiori, e lo spessore dei solai interni, stimato 15 cm quelli di calpestio e circa 25 cm quello di copertura. Infine sono state individuate le unità immobiliari confinanti con il compendio pignorato, per determinare la presenza o meno di ambienti riscaldati confinanti.

2.1.2.3. Rimessa con corte piano terra, località nucleo Case Rocchi snc - Sorano

Data la destinazione d'uso, per tale unità immobiliare non è prescritto dalla normativa vigente il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica.

2.1.2.4. Appartamento piano terra, primo e sottotetto località nucleo Cerretino snc – Autorimessa località nucleo Cerretino snc - Sorano

L'involucro edilizio del fabbricato ove è compreso il compendio pignorato, è costituito da una struttura in muratura portante con pareti in pietra a spacco a faccia vista sull'esterno ed intonacate all'esterno. Il solaio di calpestio piano terra è una soletta in cemento appoggiata direttamente sul terreno, quello interno è costituito da una struttura portante in travi di legno con interposte delle mezzane in laterizio, mentre la copertura è del tipo con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio. Gli infissi sono in metallo senza taglio termico, a vetro singolo, con persiane in legno. In sede di sopralluogo è stato possibile accertare lo spessore delle pareti perimetrali del fabbricato, pari a 60 cm, e lo spessore dei solai interni, stimati circa 20. Infine sono state individuate le unità immobiliari confinanti con il compendio pignorato, per determinare la presenza o meno di ambienti riscaldati confinanti.

Si allega:

AI01 – Attestati di prestazione energetica

Grosseto, 3 maggio 2021

Il C.T.U.

Ing. Lorenzo Sartini

(firmato digitalmente)