

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

**TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE**

Esecuzione Immobiliare N. 211/2019 R.G.E.I.

promossa da

APORTI SRL
c.f.: 10444350960

contro

c.f.: '-----'

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLAUDIA FROSINI

PERIZIA IMPIANTI

A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 18 gennaio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice

SOMMARIO

Svolgimento dell'incarico - quesiti pag. 02

QUESITO N. 1

D.M. 22 GENNAIO 2008 - n. 37

Lotto UNICO - Appartamento pag. 03

D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, D.L. 63/2013

Lotto UNICO - Appartamento pag. 05

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Arch. Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione dei beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 18 giugno 2020 lo scrivente prestava giuramento con procedura telematica accettando l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa CLAUDIA FROSINI delegato alle esecuzioni. Il Giudice dell'esecuzione, visto l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. affidava all'esperto 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 D.P.R. n.59/2009, nonché dal DM 266/2009 in GU n. 158 del 10 Luglio 2009".

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 15 dicembre 2020 per poi proseguire in date successive.

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile si rimanda integralmente alla perizia di stima. Quanto esposto nella presente relazione impiantistica non modifica il valore di stima dell'immobile in oggetto.

D.M. 22 GENNAIO 2008 - n. 37

**LOTTO UNICO – APPARTAMENTO
(foglio 89, p.la 77, sub 8 - NCEU Comune di Gavorrano)**

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)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità degli impianti elettrici. Le condutture elettriche hanno origine dal contatore ENEL posizionato in apposito vano realizzato sul muro di recinzione fronte strada. E' presente l'interruttore differenziale salvavita come richiesto da normativa CEI 64-8 entro i 3 metri dal contatore; le linee in uscita dal contatore sono afferenti al quadro elettrico generale dell'appartamento e sono presumibilmente posate entro tubazioni in PVC sotto traccia.

Internamente all'abitazione le condutture hanno origine dal quadro elettrico generale e risultano posate in tubazioni corrugate in PVC sotto traccia; il quadro elettrico in termoplastica è installato a parete ed è composto da un interruttore magnetotermico a protezione delle utenze finali.

Per quanto è possibile accertare con il solo esame a vista, i materiali utilizzati per la realizzazione degli impianti (in particolare le prese e gli interruttori per linee luci) risultano di recente concezione e si presentano in uno stato di conservazione buono.

In conclusione, per quello che è possibile accertare con il solo esame a vista e nell'impossibilità di svolgere operazioni di collaudo, alla data attuale gli impianti elettrici potrebbero essere considerati conformi alla regola d'arte. Non essendo però presenti né le dichiarazioni di conformità, né i progetti, si consiglia cautelativamente di eseguire una verifica straordinaria degli impianti e qualora necessario, una manutenzione straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista; al termine dei lavori di adeguamento dovrà essere rilasciato il certificato/dichiarazione di conformità da parte della ditta esecutrice o la dichiarazione di rispondenza da parte di tecnico abilitato.

1.2 IMPIANTI RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE (art.1, comma 2, lettera b)

Sono presenti gli impianti di ricezione radiotelevisivi digitale e satellitare. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Risulta presente e correttamente funzionante l'impianto citofonico. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

1.3 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, E DI VENTILAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera c)

Lo scrivente non ha reperito la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento autonomo a gas GPL.

Dal solo esame a vista si presume che le tubazioni afferenti l'impianto di riscaldamento, siano quelle installate in origine al momento della realizzazione del fabbricato.

È presente un impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio, installati all'interno dei singoli vani. Non è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni in quanto le stesse sono poste sottotraccia.

La caldaia alimentata a gas GPL installata della terrazza, si presenta in normali condizioni ed è dotata di canna fumaria autonoma per l'espulsione dei fumi.

In conclusione, per quello che è possibile accertare con il solo esame a vista, non avendo rintracciato le certificazioni di conformità impiantistiche, gli impianti termici potrebbero essere considerati adeguati agli standard minimi richiesti dalla regola d'arte; tuttavia – a titolo precauzionale – si suggerisce di procedere ad una verifica straordinaria degli stessi per sanare eventuali vizi non riscontrabili con il solo esame a vista. Al termine delle verifiche dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità impiantistiche alla regola dell'arte o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del DM 37/08.

1.4 IMPIANTI IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA E SPECIE (art.1, comma 2, lettera d)

L'impianto di adduzione acqua potabile è allacciato direttamente alla rete idrica dell'ente distributore (Acquedotto del Fiora spa). Il gruppo di misurazione a defalco è situato nel vano autoclave condominiale posto al piano S1.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite la caldaia a GPL predetta.

Non è possibile stabilire il corretto grado di coibentazione delle tubazioni alle utenze terminali in quanto le stesse sono poste sottotraccia. Gli scarichi conferiscono direttamente nella fognatura comunale.

1.5 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DEL GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI (art.1, comma 2, lettera e)

L'appartamento risulta approvvigionato da gas di rete (GPL). Il contatore è posizionato in apposito vano realizzato sul muro di recinzione fronte strada.

1.6 IMPIANTI PER IL 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 presenti.

D.L. 192/2005, D.L. 311/2006, D.L. 63/2013

Si allega la seguente documentazione redatta con programma di calcolo DOCET-ENEA 2018:

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO
(foglio 89, p.lla 77, sub 8 - NCEU Comune di Gavorrano)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA ID 259487 (vedi ALLEGATO 1)

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Attestato di prestazione energetica (APE ID 259487);

La presente relazione, che si compone di n° 1 + 4 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica

Grosseto, li 18 gennaio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice