

TRIBUNALE DI GROSSETO

**Procedura di esecuzione immobiliare 57/2016 R.G.E.I.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione (nomina): Dr. Vincenzo Pedone  
Giudice dell'esecuzione (presente): D.ssa Claudia Frosini

Custode giudiziario: Avv. Simone Seggiani  
C.T.U. Per. Agr. Stefano Angelici  
Certificatore: Arch. Giancarlo Colantuoni

### **A.P.E. e Valutazione Impianti**

di alcuni immobili siti in loc. Paduline snc, Castiglione della Pescaia (GR)  
NCEU Castiglione d.P. - F. 103, P.lla 1143, Subb. 1-9-35-36-38 (Cat. C/6)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PARTE I**

**PREMESSE**

**Identificazione immobile e soggetti coinvolti**



## PROCEDURA E SOGGETTI COINVOLTI

La presente relazione tecnica è compilata dal sottoscritto Giancarlo Colantuoni, c.f. CLNGCR80E24E202N, nato a Grosseto il 24/05/1980 ed ivi residente in Via dei Mille 5; il sottoscritto di chiara inoltre di:

- essere iscritto all'Ordine degli Architetti di Grosseto al n° 474
- essere iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Grosseto con decorrenza a partire dal 29/01/2010,
- essere stato nominato in data 05/09/2016 dal Giudice per le Esecuzioni immobiliari, Vincenzo Pedone, all'interno della procedura immobiliare n° 57/2016,

## CONSISTENZA CATASTALE E URBANISTICA

Gli immobili oggetto di intervento sono ubicati nel comune di Castiglione della Pescaia, in loc. Paduline snc, e per la precisione:

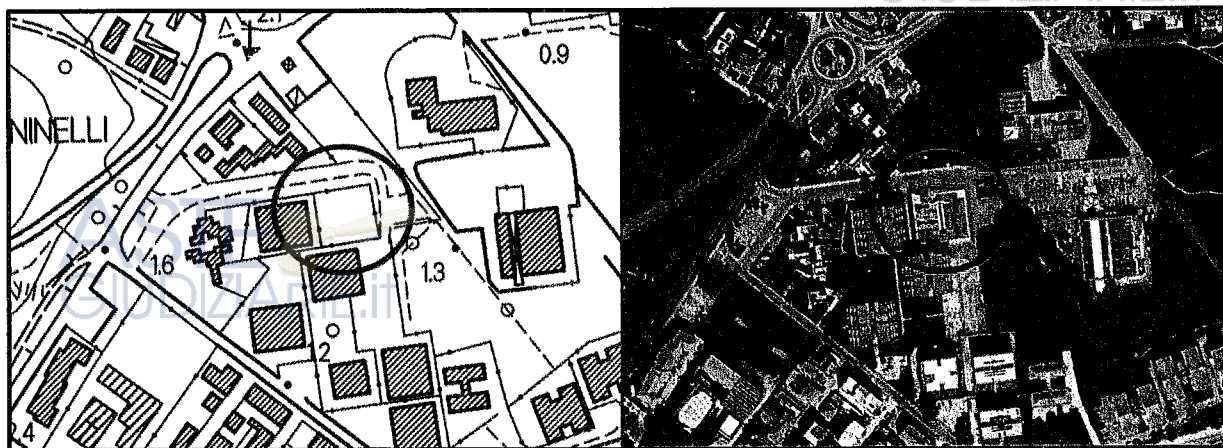
- un immobile ad uso parcheggio, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio 103, P.IIa 1143, Sub. 1, cat. C/6, classe 4, consistenza 472 mq, sup. cat. 531 mq, rendita 1.389,47€
- un immobile ad uso parcheggio, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio 103, P.IIa 1143, Sub. 9, cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €
- un immobile ad uso parcheggio, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio 103, P.IIa 1143, Sub. 35, cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €
- un immobile ad uso parcheggio, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio 103, P.IIa 1143, Sub. 36, cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €
- un immobile ad uso parcheggio, censito al N.C.E.U. di Castiglione della Pescaia (GR) al Foglio 103, P.IIa 1143, Sub. 38, cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €

Gli immobili sono, dunque, ubicati tutti all'interno dello stesso complesso, e sono rispettivamente un'area a parcheggio a cielo aperto posto al piano terra della struttura (Sub. 1) e alcuni vani interrati destinati a garages privati (Subb. 9-35-36-38). Di tali immobili,

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il compendio è inserito in un ambito "F6" dal Regolamento Urbanistico di Castiglione della Pescaia, "Zone per parcheggi privati", corrispondente ad una Zto F del D.M. 1444/68; sull'area non insistono vincoli di sorta, eccezion fatta per un vincolo di uso civico (Art. 142, lett. h, D.Lgs. 42/2004)



Individuazione dell'immobile - C.T.R. Regione Toscana e Ortofoto ... scala 15.000

### **ACCESSO ALL'IMMOBILE**

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 01/02/2017 in presenza del custode della presente procedura, l'Avvocato Simone Seggiani, e del CTU, il Per. Agr. Stefano Angelici, nominati insieme al sottoscritto dal Giudice Pedone; erano inoltre presenti

durante tale sopralluogo sono stati effettuati rilievi tanto fotografici, quanto metrici strumentali, al fine di verificare la consistenza planimetrica e di verificare le tipologie di impianti esistenti all'interno dell'immobile.

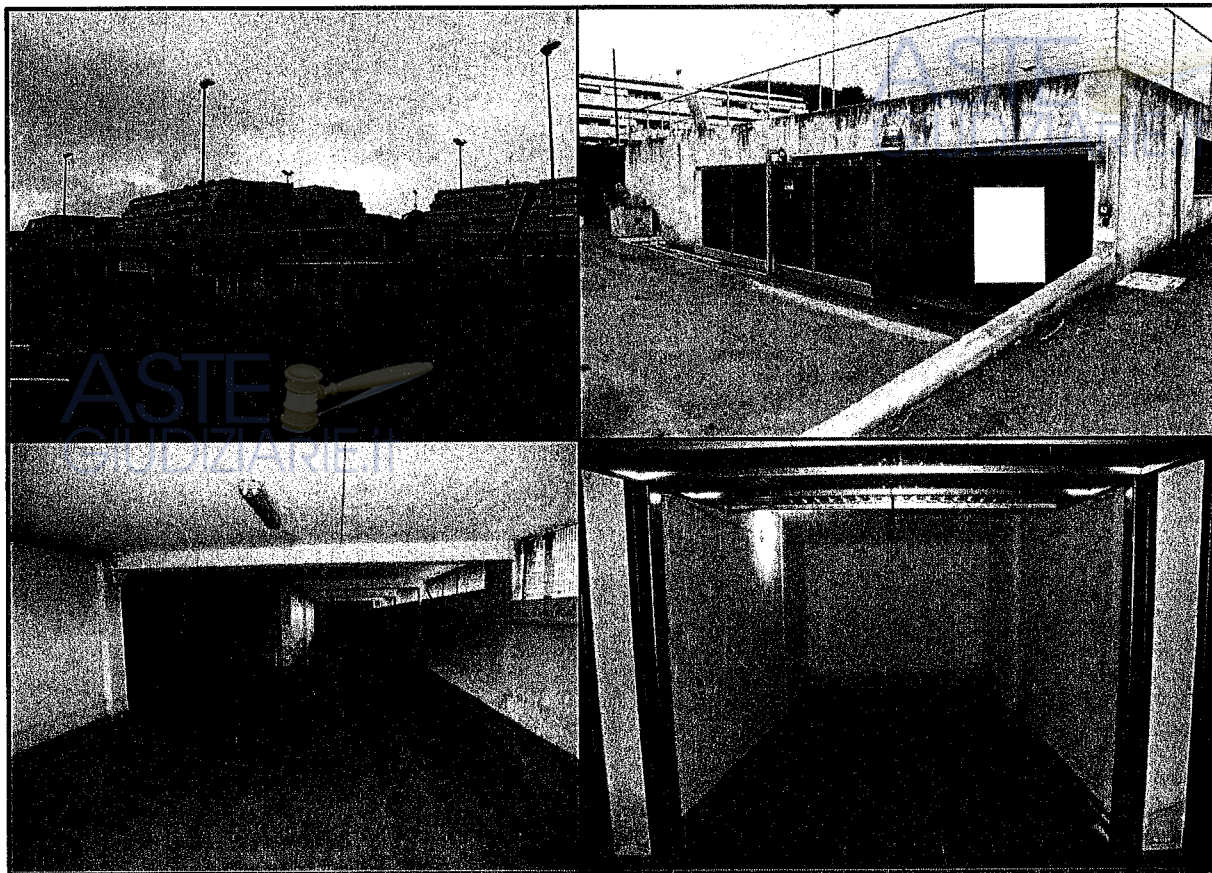
Il subalterno 1, nella fattispecie, appare in uno stato di manutenzione disastroso, per varie problematiche di tenuta, come meglio specificato nella relazione del CTU, per cui l'area urbana posta al piano terra non è mai stata dichiarata agibile.

Gli altri subalterni non presentano invece particolari problematiche, almeno ad una prima ispezione.

Tutti gli immobili si presentano nel complesso in uno stato di conformità, a livello di consistenza catastale e planimetrica, rispetto a quanto dichiarato nello stato di fatto depositato presso il comune di Castiglione della Pescaia.







Accesso all'immobile:

Vista del complesso - Accesso al livello interrato - Corsello - Vista interna di uno dei garages

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**PARTE II**

**RELAZIONE IMPIANTI**

**Decreto Ministeriale 22/08/2008, n°37**



La presente redazione è redatta in conformità delle seguenti normative di settore, ed in particolare:

- D.M. 37 del 22 gennaio 2008, "Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"
- D.L. 192 del 19 agosto 2005, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia"
- D.P.R. 59 del 2 aprile 2009, "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia"
- D.M. 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici"

In particolare il Decreto ministeriale 22/01/2008, n°37, concernente l'attuazione dell'articolo 11-  
quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in  
materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici, si applica agli impianti posti  
al servizio degli edifici, indipendentemente dalla destinazione d'uso, collocati all'interno degli stessi  
o nelle relative pertinenze.

Gli impianti sono classificati dal D.M. 37/2008 nel seguente modo:

- a)** 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;
- b)** impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- c)** 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 aerazione dei locali;
- d)** impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- e)** impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- f)** impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g)** impianti di protezione antincendio

Qui di seguito verranno singolarmente analizzati, in base alle informazioni reperite durante il sopralluogo, tenendo comunque conto che tra le pratiche rinvenute presso l'ufficio di Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Castiglione della Pescaia (PdC rilasciato in data 01/06/2007), non sono state trovati elaborati progettuali concernenti gli impianti ivi presenti, anche se sono poi





state rinvenute presso lo studio di Amministrazione condominiale  
Di.Co degli impianti elettrico ed antincendio.

quantomeno le

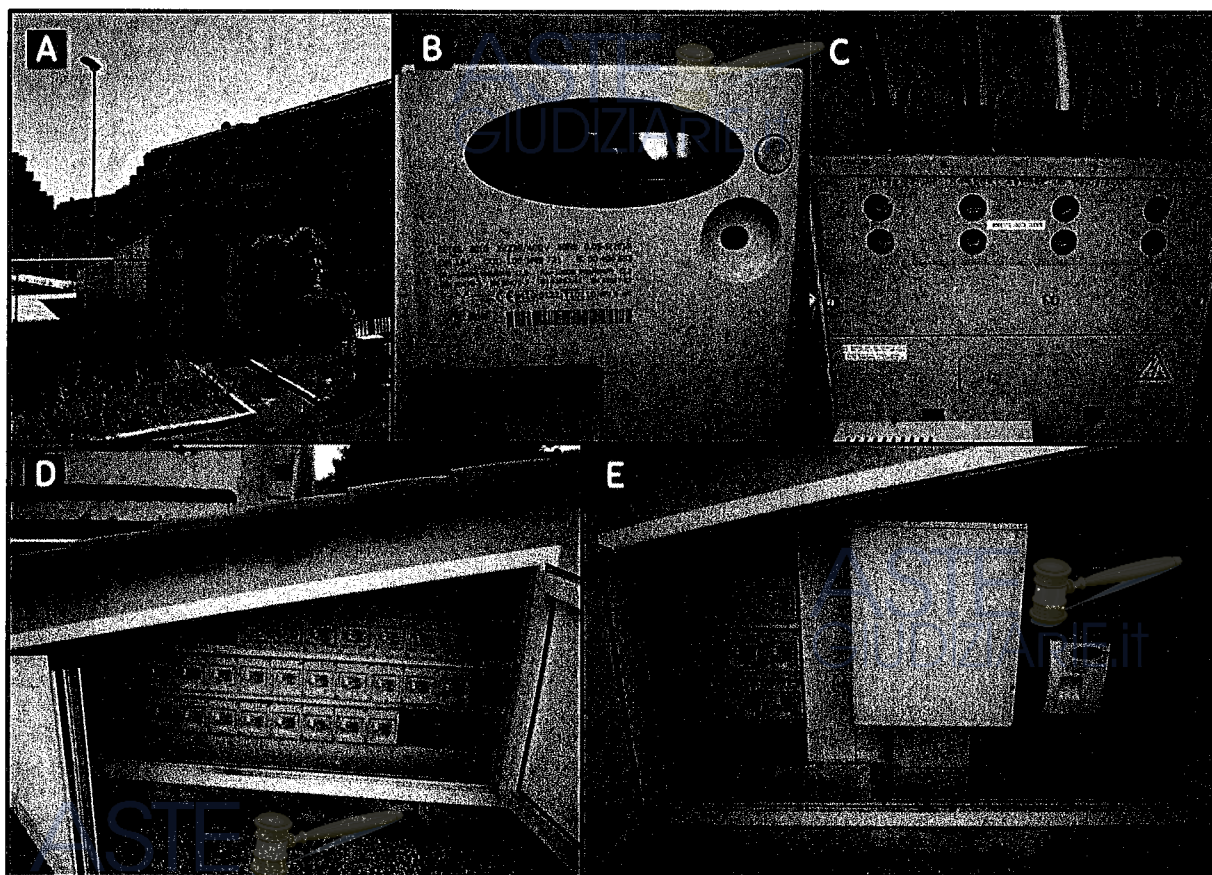
Data la tipologia degli immobili, si procederà ad analizzare gli impianti nel loro complesso, considerando che il sub. 1 è un'area urbana a cielo aperto e che gli altri sub. son o garages aventi stesse caratteristiche ed analoghe dimensioni.

**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett a)**

**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**

Il punto di alimentazione alla rete di distribuzione è situato sul fianco Sud del casottino del vano scala per il livello interrato, in apposito vano ricavato sulla muratura esterna.

In tale vano è presente un unico contatore trifase, di tipo elettronico, installato nel 2010, su basetta enel posta in essere per impianti generalmente > 15 kW, da cui partono cavi che giungono ai singoli quadretti dei garages, ciascuno comprendente un magnetotermico differenziale (MT di marca Merlin Gerin) ed un contatore di energia per il conteggio della quota parte dell'energia attribuibile ad ogni singola utenza.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





**Impianto elettrico:**

- A) Casottino della scala con vani Enel
- B) Punto di fornitura Enel: contatore trifase
- C) Basetta Enel
- D) Vano 1 sul fianco del casottino scala con quadretti dei garages
- E) Vano 2 sul fianco del casottino scala con quadretti dei garages e basetta Enel con contatore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ogni singolo immobile ha, in sintesi, un quadretto singolo posto nel vano condominiale dei quadri, che conteggia la quota parte dell'energia utilizzata dal singolo garage. I cavi corrono comunque nel corsello lungo travi in alluminio, e poi si diramano nei singoli vani mediante corrugati in PVC che entrano all'interno dei garages al livello del soffitto; l'impianto, come dichiarato nella Di.Co. allegata alla presente relazione, è conforme alla normativa allora vigente, ed in particolare all'art. 7 del D.M. 37/2008.



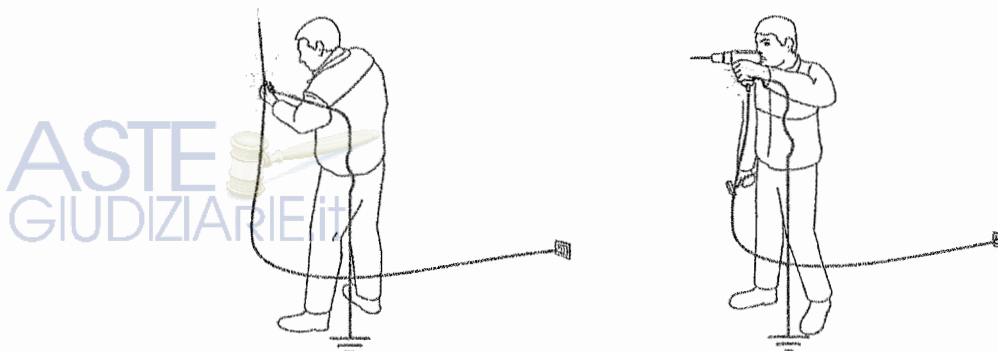
Percorso dei cavi: a soffitto lungo i profili in acciaio, poi con diramazioni verso i singoli garages, e con corrugati nei singoli garages.

In generale, è utile ricordare che la cosiddetta "scossa elettrica" può essere causata da contatto diretto o indiretto;

- il contatto diretto si ha quando una persona tocca accidentalmente una parte attiva o conduttori che sono normalmente attivi. In questa situazione, la persona diventa parte del circuito elettrico per mezzo della resistenza del corpo e della resistenza di terra. Oltre ad un adeguato isolamento delle parti attive (i cavi) in appositi corrugati aventi IP adeguati, ed il posizionamento degli stessi sotto traccia, un interruttore differenziale con sensibilità nominale pari a 30mA può offrire una valida protezione in caso di contatto accidentale. E, come visto, il salvavita presente all'interno dell'unità immobiliare ha tale tipo di sensibilità.
- Il contatto indiretto ha invece luogo quando una persona entra in contatto con una massa in tensione per guasto. In questa evenienza, all'interno del suo corpo fluisce una corrente dovuta alla tensione di contatto. Può verificarsi in mancanza di una appropriata



manutenzione o per il deterioramento dell'isolamento. Per proteggere gli utenti da tali tipi di contatti si usano accorgimenti quali l'interruzione automatica del circuito, il doppio isolamento dei cavi, la separazione elettrica o ancora una bassissima tensione di alimentazione.



Rappresentazione schematica dei contatti elettrici, "diretti" e "indiretti"

In generale, c'è da rammentare che un interruttore differenziale è anche utile per proteggere l'impianto elettrico stesso e gli apparecchi ad esso collegati dalle piccole fughe di corrente verso terra, dovute a un cedimento dell'isolamento e che, spesso, precedono i corto circuiti, prima che siano rilevabili dalla protezione di sovracorrente dall'interruttore magnetotermico o dal fusibile. In molti casi le dispersioni verso terra non evolvono verso corto circuiti veri e propri, che sarebbero rilevabili dalle corrispondenti protezioni, ma si mantengono a lungo su valori relativamente contenuti ( $70 \div 500$  mA), che non sono rilevati dalla protezione da sovracorrente che non li distingue da normali correnti di linea, ma sufficienti per innescare incendi se viene interessato un piccolo volume di materiale combustibile. L'esperienza dimostra che sono proprio queste "basse" correnti più spesso responsabili degli inneschi d'incendio che non le "alte" correnti. Perciò l'interruttore differenziale con sensibilità nominale 30 mA contribuisce efficacemente a ridurre il rischio d'incendi per guasto all'impianto elettrico. Le norme specificano i casi dove è obbligatorio il differenziale per la protezione dagli incendi.

Altro nodo fondamentale di un impianto elettrico è la verifica sull'isolamento tra le parti attive di un apparecchio elettrico, e la carcassa dello stesso: tale tipo di isolamento è chiamato isolamento funzionale. A tale proposito, esistono diversi tipi di isolamento:

- isolamento principale, è quello utilizzato per proteggere gli utenti dal pericolo di folgorazione
- isolamento supplementare, è quello introdotto per garantire la sicurezza dell'utente in caso di guasto dell'isolamento principale



- doppio isolamento, è la somma degli isolamenti principale e supplementare
- isolamento rinforzato, è di fatto equivalente al doppio isolamento ed ha proprietà elettriche e meccaniche equivalenti ad esso, ma realizzato con un singolo isolamento; tale tipologia è dettagliatamente definita dalle norme CEI 64/8 413.2.1.1

In base quanto detto fino ad ora, esistono 4 classi di "rischio" di contatto diretto dei componenti elettrici, e per la precisione:

- CLASSE 0 \_ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione; esse quindi non possono essere collegate a terra e, nel caso di guasto dell'isolamento, la protezione è affidata soltanto alle caratteristiche dell'ambiente in cui si trovano.
- CLASSE I \_ Apparecchiature elettriche provviste del solo isolamento principale ed aventi un dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione.
- CLASSE II \_ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento doppio o rinforzato e non aventi alcun dispositivo per il collegamento delle masse ad un conduttore di protezione
- CLASSE III \_ Apparecchiature elettriche provviste di isolamento ridotto in quanto destinate ad essere alimentate da sistemi a bassissima tensione di sicurezza (BTS).

Le prese che si trovano all'interno dei garages, in tal senso, sono di Classe I, avendo il solo isolamento principale.

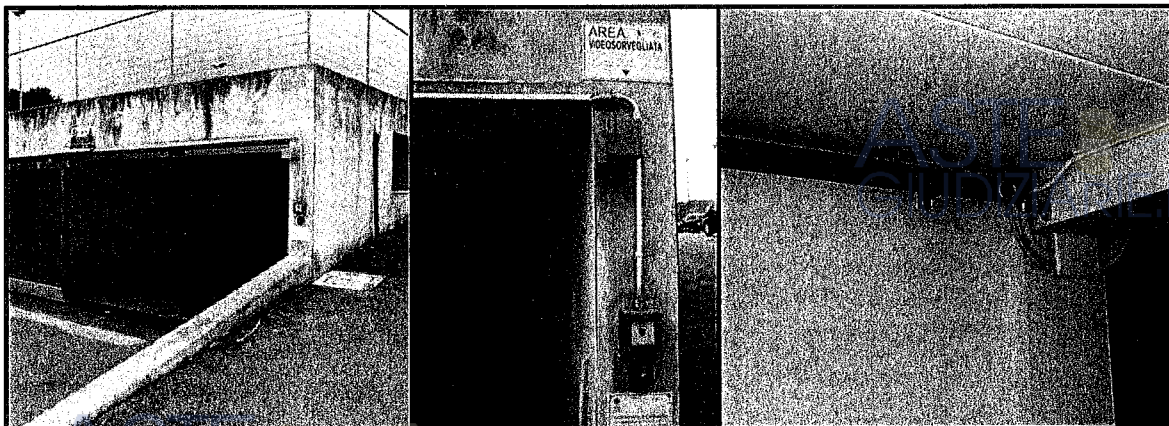
#### **D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett b)**

#### **Impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in generale**

Per la natura degli immobili coinvolti, e cioè un'area destinata a parcheggio a cielo aperto e 4 garages posti al primo livello interrato, non sono presenti impianti radiotelevisivi ed antenne, eccezion fatta per l'impianto di videosorveglianza, come indicato all'ingresso carrabile del livello interrato.







Impianto di sorveglianza: rampa di accesso, cartello indicatore, telecamera al livello interrato.

**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett c)**

**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**

Per la natura degli immobili coinvolti, non è ovviamente presente un impianto di riscaldamento e/o raffrescamento degli stessi, ma ci sono delle normative specifiche, riguardo la protezione antincendio, che prendono in considerazione le aperture presenti per la ventilazione del livello interrato. Come verrà spiegato alla lettera g) "impianti di protezione antincendio", sono da computare determinati superfici:

- *Le aperture di aerazione naturale devono avere una superficie non inferiore ad 1/25 della superficie in pianta del compartimento. Nei casi nei quali non è previsto l'impianto di ventilazione meccanica di cui al successivo punto, una frazione di tale superficie - non inferiore a 0,003 m<sup>2</sup> per metro quadrato di pavimento - deve essere completamente priva di serramenti.*

*Sono presenti, facendo un calcolo delle aperture prive di serramenti:*

- *Aperture sul solaio: 4 x 2,5 mq [lucernari coperti, a mò di tavolino al piano terra]*
- *Fronte Est: 1x 3,22 mq + 3x 3,13 mq + 1x4,12 [finestre a nastro senza infisso]*
- *Fronte Sud: 1x 13,71 mq [accesso carrabile-via di fuga]*
- *Fronte Ovest: 2x 4,33 mq + 2x 4,45 [finestre a nastro senza infisso]*
- *Fronte Nord: porta tagliafuoco, comunque non computata*

*La somma fa 58,00 mq, che sono sufficienti per 1450,00 mq di livello interrato in confronto ai nostri 1434,00 mq*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

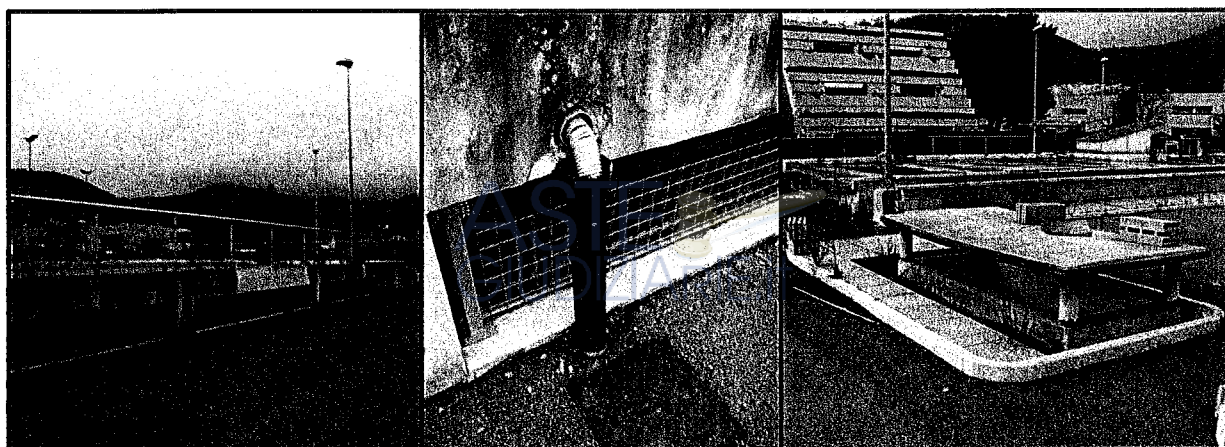




- Per le autorimesse suddivise in box l'aerazione naturale deve essere realizzata per ciascun box. Tale aerazione può essere ottenuta con canalizzazioni verso l'esterno o con aperture anche sulla corsia di manovra, prive di serramenti e di superficie non inferiore ad 1/100 di quella in pianta del box stesso.

Nel nostro caso, una porta ad esempio di larghezza pari a 3,00 ml, da cui si accede ad un garage di superficie media pari a 15-16 mq, ha 2 fasce (una superiore, una inferiore) di 25 x 5 fori di dimensione 1,5x5 cm, pari a 0,00075 mq. La porta ha dunque  $2 \times 25 \times 5 \times 0,00075 \text{ mq} = 0,1875 \text{ mq}$ , che sarebbe sufficiente per un vano di superficie pari a 18,5 mq in pianta. Tale richiesta è dunque soddisfatta. Essendo la profondità dei garages costante, se la superficie del garage aumentasse, la porta di ingresso sarebbe più larga, e dunque il numero dei fori, e quindi la superficie totale, aumenterebbe.

In entrambi i casi dunque, sia per le aperture per l'aerazione complessiva del livello interrato, che per le singole porte dei garages, dotate di appositi fori di aerazione, si può facilmente convenire come entrambe le disposizioni siano verificate.



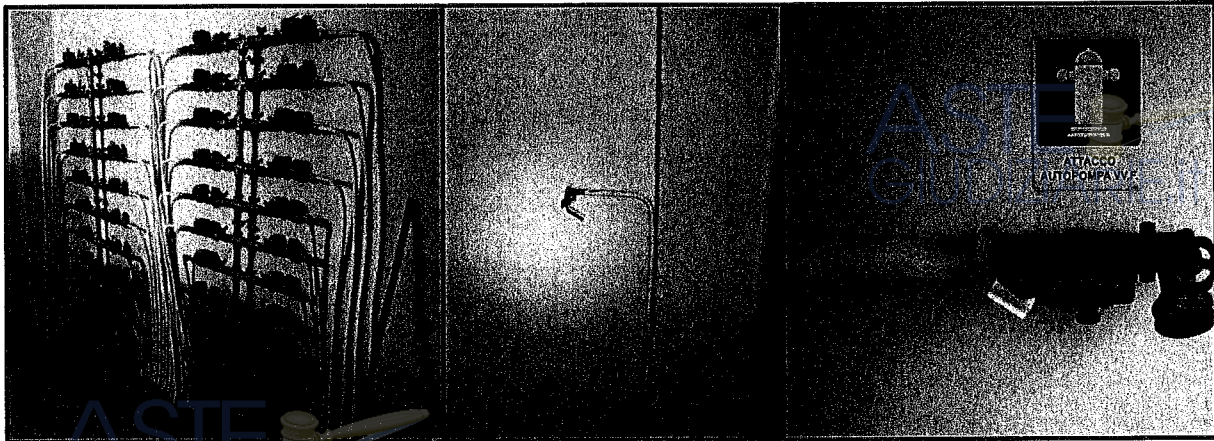
Aperture di ventilazione: fronte sud, dettaglio apertura laterale, camino di ventilazione orizzontale

#### **D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett d)**

#### **Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie**

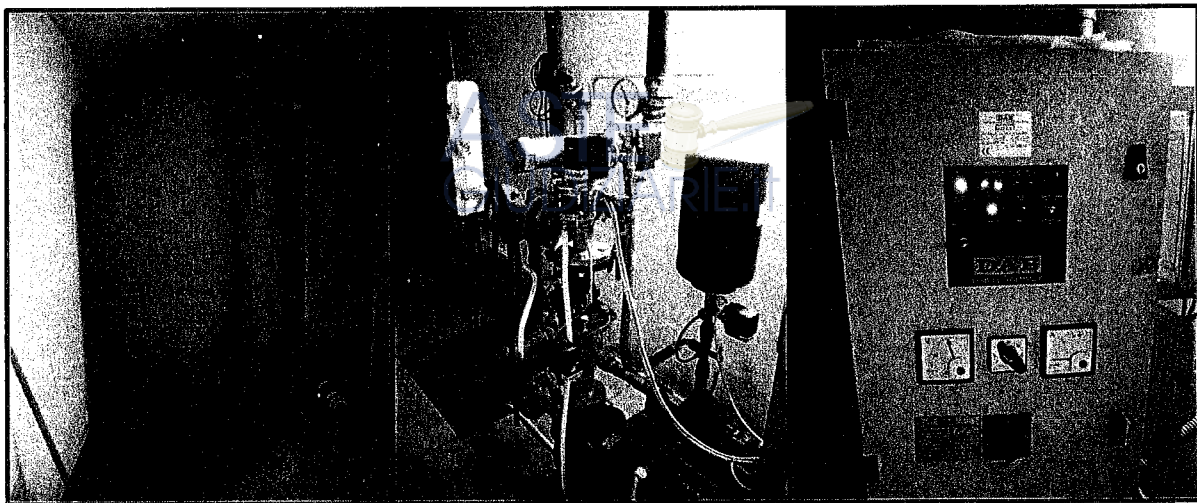
Nel vano tecnico, posto al livello interrato, sono collocati i contatori posti in essere dall'acquedotto del Fiora, che conteggiano il consumo di acqua di ogni singola unità. Ogni garage è infatti provvisto di adduzione di acqua con una cannellina privata. L'impianto idrico comprende altresì il sistema di attacco all'autopompa dei vigili del fuoco in caso di incendio.





Contatori per approvvigionamento idrico in vano tecnico; punto di approvvigionamento all'interno del garage; attacco per autopompa dei vigili del fuoco per l'impianto antincendio

Ma la normativa antincendio, approfondita al punto g) del presente D.M., prevede che l'impianto di spegnimento di incendio, in caso di disservizio dell'acquedotto pubblico, possa essere garantito comunque; a tale scopo, nel vano tecnico del livello interrato (da accesso carrabile, prima porta a sinistra), sono presenti 5 serbatoi in PVC, di marca Rototex, da 3000 L ciascuno, collegati ad una pompa, di marca DAB, che conferisce la pressione necessaria al sistema in caso di emergenza.



Vano tecnico: Serbatoi in PVC da 3000L, pompa per tenuta in pressione, pannello di controllo della stessa

Gli immobili sono nel complesso collegati alla pubblica fognatura, e lungo il corso della del livello interrato sono posizionate 7 caditoie per l'ispezione e la pulizia dei pozzetti.

**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett e):**

**Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali**

Non sono presenti impianti di distribuzione o utilizzazione di gas negli immobili esaminati.



**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett f):**

**Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili**

Non sono presenti all'interno degli immobili impianti di sollevamento di persone o cose; l'accesso al piano interrato avviene da rampa carrabile, con pendenza < 8%, o da vano scala.

**D.M. 37/2008, art. 1, comma 2, lett g)**

**Impianti di protezione antincendio**

Come è facile immaginare, di vitale importanza ha, nel caso di autorimesse interrate, la normativa antincendio, che la lettera g) dell'art. 1 del presente D.M. richiama.

Occorre però in questo caso fare riferimento ad una normativa di settore più specifica, ed in primis:

- il D.M. 20 dicembre 2012, "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi", che ne regola in particolare progettazione, installazione, esercizio e manutenzione, devono essere dotati dell'adeguato numero di estintori portatili, distribuiti in modo uniforme e in prossimità delle uscite, tra le altre, le attività commerciali, gli uffici accessibili al pubblico, le autorimesse e gli edifici residenziali con altezza > 24 m, come indicato dettagliatamente nell'Allegato I del D.P.R. 151/2011, che individua 80 categorie di edifici, suddivisi a loro volta in 3 categorie di pericolosità antincendio, A-B-C. In particolare, alla categoria n°75, che comprende "*Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq; locali adibiti al ricovero di natanti ed aeromobili di superficie superiore a 500 mq; depositi di mezzi rotabili (treni, tram ecc.) di superficie coperta superiore a 1.000 mq*", si può notare come, per la superficie di nostra competenza, compresa tra i 1000 ed i 3000mq, il grado di pericolosità sia il "B", cioè intermedio. Le modalità di controllo per tali attività sono poi norme dall'Art. 4 del medesimo decreto.
- il D.M. 1° febbraio 1986 recante "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili" stabilisce tutte le disposizioni tecniche minime per la sicurezza. In particolare, riportando le caratteristiche più interessanti, si trova che:
  - ALTEZZA: *l'altezza minima sia 2,40 m con altezza minima 2,00 m sotto trave (con alcune eccezioni)*

Nel nostro caso, l'altezza del livello è costante a 249 cm \_ VERIFICATO





- **CORSIE DI MANOVRA:** *Le corsie di manovra devono consentire il facile movimento degli autoveicoli e devono avere ampiezza non inferiore a 4,5 m e a 5 m nei tratti antistanti i box, o posti auto, ortogonali alla corsia*

Nel nostro caso, le corsie hanno larghezza costante pari a 6,00 m \_ VERIFICATO

- **ACCESSI:** *Gli ingressi alle autorimesse devono essere ricavati su pareti attestate su vie, piazze pubbliche o private, o su spazi a cielo scoperto. Se l'accesso avviene tramite rampa, si considera ingresso l'apertura in corrispondenza dell'inizio della rampa coperta.*

Nel nostro caso, l'accesso carrabile è da spazio scoperto, così come, tra l'altro, quello pedonale \_ VERIFICATO

- **RAMPE:** *Ogni compartimento deve essere servito da almeno una coppia di rampe a senso unico di marcia di ampiezza ciascuna non inferiore a 3 m o da una rampa a doppio senso di marcia di ampiezza non inferiore a 4,5 m; le rampe non devono avere pendenza superiore al 20% con un raggio minimo di curvatura misurato sul filo esterno della curva non inferiore a 8,25 m per le rampe a doppio senso di marcia e di 7 m per rampe a senso unico di marcia*

Nel nostro caso c'è un unico accesso carrabile, di larghezza pari a 6,04 m e una rampa dalla pendenza impercettibile \_ VERIFICATO

- **PAVIMENTAZIONE:** *La pavimentazione deve essere realizzata con materiali antisdrucciolevoli ed impermeabili.*

La richiesta è soddisfatta \_ VERIFICATO

- **VENTILAZIONE:** *Le autorimesse devono essere munite di un sistema di aerazione naturale costituito da aperture ricavate nelle pareti e/o nei soffitti e disposte in modo da consentire un efficace ricambio dell'aria ambiente, nonché lo smaltimento del calore e dei fumi di un eventuale incendio. Al fine di assicurare una uniforme ventilazione dei locali, le aperture di aerazione devono essere distribuite il più possibile uniformemente e a distanza reciproca non superiore a 40 m. Le aperture di aerazione naturale devono avere una superficie non inferiore ad 1/25 della superficie in pianta del compartimento. Nei casi nei quali non è previsto l'impianto di ventilazione meccanica di cui al successivo punto, una frazione di tale superficie - non inferiore a 0,003 m<sup>2</sup> per metro quadrato di pavimento - deve essere completamente priva di serramenti.*

Come già precedentemente dimostrato, sono presenti 4 fori sul solaio di copertura, poi sono presenti 4 finestra e nastro sul fianco Ovest, 5 finestre a nastro sul fianco





Est, e l'accesso carrabile sul fronte Sud, per un totale di 58,00 mq, superiore a 1/25 della superficie interrata \_ VERIFICATO

- USCITE: *Le vie di uscita devono essere dimensionate in funzione del massimo affollamento ipotizzabile [...]. La larghezza delle vie di uscita deve essere multipla del modulo di uscita e non inferiore a due moduli (1.2 m). Nel caso di due o più uscite, è consentito che una uscita abbia larghezza inferiore a quella innanzi stabilita e comunque non inferiore a 0,6 m. Le uscite sulla strada pubblica o in luogo sicuro devono essere ubicate in modo da essere raggiungibili con percorsi inferiori a 40 m o 50 se l'autorimessa è protetta da impianto di spegnimento automatico. Il numero delle uscite non deve essere (per ogni piano) inferiore a due. Tali uscite vanno poste in punti ragionevolmente contrapposti. Per autorimesse ad un solo piano e per le quali il percorso massimo di esodo è inferiore a 30 m il numero delle uscite può essere ridotto ad uno, costituita anche solo dalla rampa di accesso purché sicuramente fruibile ai fini dell'esodo.*

Nel nostro caso, abbiamo un accesso pedonale da 2 moduli (120 cm) e un accesso carrabile da 10 moduli (600 cm) \_ VERIFICATO

- IMPIANTI IDRICI ANTINCENDIO: *Nelle autorimesse fuori terra ed al primo interrato di capacità superiore a cinquanta autoveicoli deve essere installato come minimo un idrante ogni cinquanta autoveicoli o frazione. In quelle oltre il primo interrato, di capacità superiore a trenta autoveicoli, deve essere installato come minimo un idrante ogni trenta autoveicoli o frazione. Le installazioni dovranno essere eseguite con le modalità appresso indicate. Gli impianti idrici antincendio devono essere costituiti da una rete di tubazioni preferibilmente ad anello, con montanti disposti nelle gabbie delle scale o delle rampe; da ciascun montante, in corrispondenza di ogni piano dell'autorimessa, deve essere derivata con tubazione di diametro interno non inferiore a DN 40 un idrante UNI 45 presso ogni uscita. Le autorimesse oltre il secondo interrato e quelle oltre il quarto fuori terra, se chiuse, e oltre il quinto piano fuori terra, se aperte, e gli autosilo, devono essere sempre protette da impianto fisso di spegnimento automatico.*

Nel Nostro caso, sono presenti 1 x attacco autopompa VVFF, 4 x Naspi con manichette collegate a acquedotto comunale e, in caso di emergenza, a serbatoi posti nel vano tecnico \_ VERIFICATO

- MEZZI DI ESTINZIONE PORTATILI: *Deve essere prevista l'installazione di estintori portatili di tipo approvato per fuochi delle classi "A", "B" e "C" con capacità estinguente non inferiore a "21 A" e "89 B". Il numero di estintori deve essere il*



*seguinte: uno ogni cinque autoveicoli per i primi venti autoveicoli; per i rimanenti, fino a duecento autoveicoli, uno ogni dieci autoveicoli; oltre duecento, uno ogni venti autoveicoli. Gli estintori devono essere disposti presso gli ingressi o comunque in posizione ben visibile e di facile accesso.*

Si ricorda, comunque, che gli estintori hanno le lettere a seconda delle tipologie di incendi che possono estinguere; in particolare:

- A: Fuochi di solidi
- B: Fuochi di liquidi
- C: Fuochi di gas
- D: Fuochi di metalli
- F: Fuochi da oli e grassi vegetali e animali

Nel nostro caso, nel livello interrato sono stati posizionati 6 estintori con carico da 6 kg di polvere, e tipologia di estinzione di fuochi di tipo A-B-C, ed in particolare 34A e 233B \_ VERIFICATO

**In base a quanto elencato, riguardo le principali caratteristiche delle autorimesse interrate, si può affermare che i subb. 9-35-36-38 posti al livello -1 si trovano in una condizione di sicurezza antincendio.**



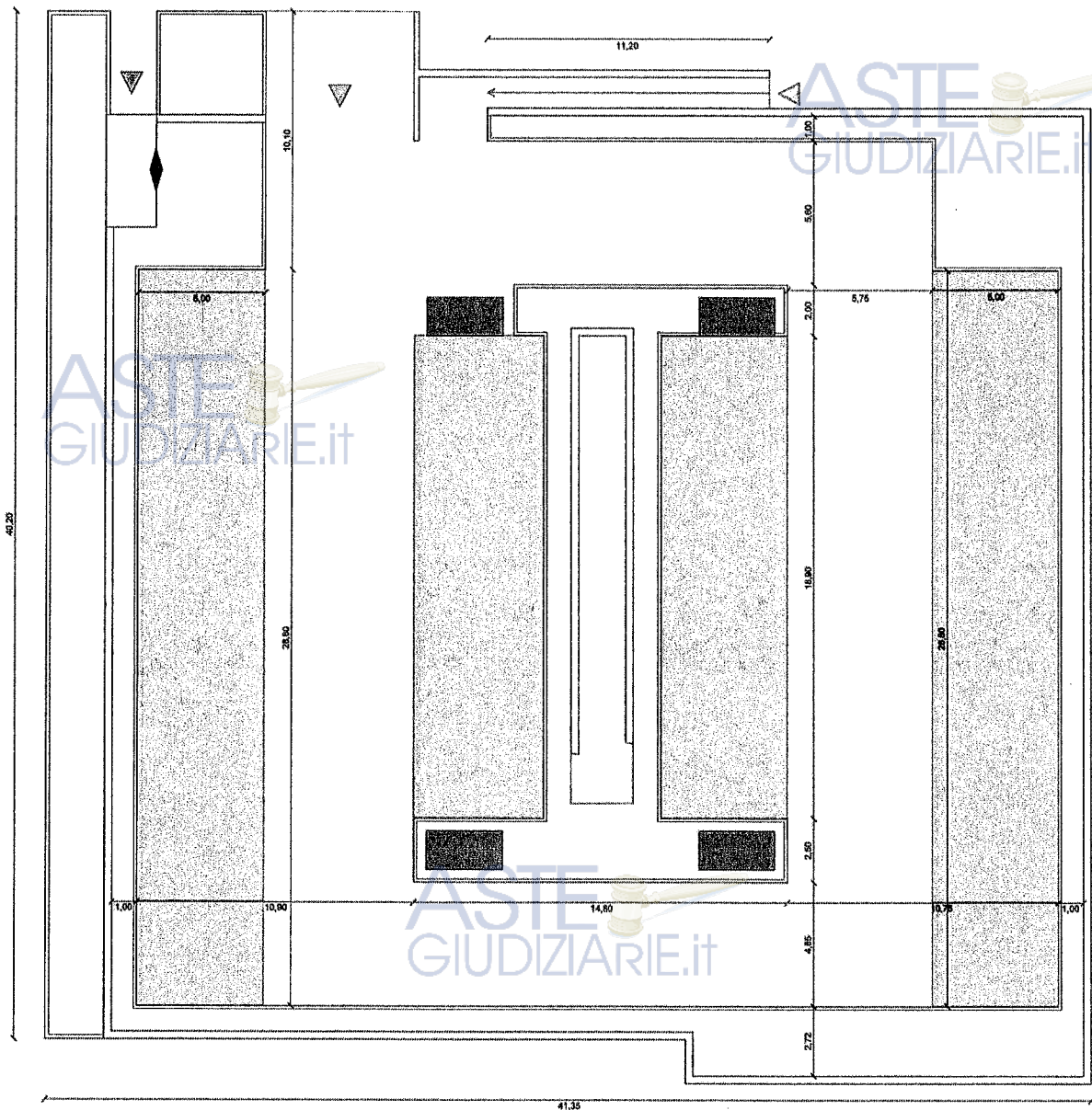
Impianto antincendio: tubazioni, estintore, naspo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**In allegato: schema planimetrico del livello terra, e del livello interrato, con particolare riferimento alla normativa antincendio.**

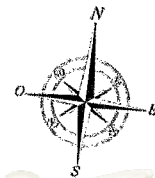
ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**LEGENDA:**

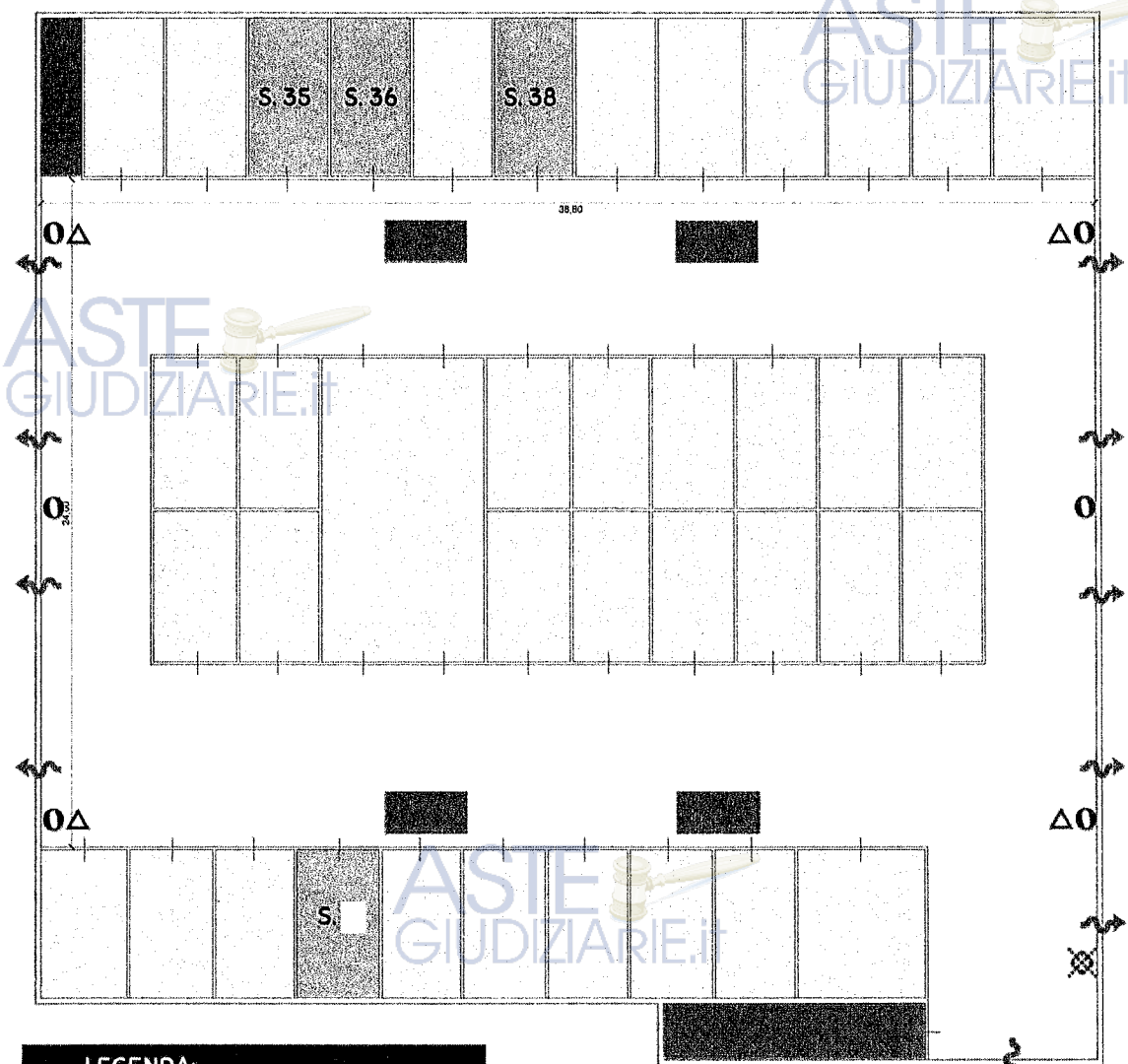
	Stalli per auto
	Areazioni orizzontali per piano interrato
	Accesso pedonale al piano interrato
	Accesso pedonale (rampa disabili)
	Accesso carrabile
	Contatori Enel



Planimetria piano terra - Subalterno 1  
Scala 1:250







**LEGENDA:**

	Garages coinvolti nella presente procedura
	Locale tecnico
	Accesso pedonale (via di fuga)
	Areazione orizzontale
	Areazione verticale
	Attacco pompa VVFF
	Estintore
	Naspo
	Accesso carrabile (via di fuga)

Planimetria piano interrato - Subalterni 1/35/36/38  
Scala 1:250





**PARTE III**

**A.P.E.**

**Attestato di prestazione energetica**



L'A.P.E., attestato di prestazione energetica (già A.C.E., attestato di certificazione energetica), è redatto ai sensi del D.M. 26/06/2015, che ne regola modalità di presentazione, limitazioni e campi di esclusione. In particolare, l'attestato non va redatto in alcuni casi, e nella fattispecie, come precisato nell'Appendice A dello stesso:

- fabbricati isolati con S.U. totale inferiore ai 50 mq
- edifici industriali ed artigianali quando le attività svolte all'interno non prevedano riscaldamento e/o climatizzazione
- edifici agricoli e rurali non residenziali sprovvisti dell'impianto di climatizzazione
- edifici non compresi nell'elenco dell'Art. 3 del D.P.R. 412/93 il cui utilizzo standard non preveda cioè installazione e utilizzo di sistemi tecnici quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi
- edifici adibiti a luogo di culto
- i ruderi
- i fabbricati in costruzione, e nella fattispecie quelli in stato di scheletro strutturale o al rustico
- i manufatti non riconducibili alla definizione di edificio

**E' ovvio che l'Ape non sarà compilato per gli immobili oggetto della procedura, in quanto:**

- **SUB 1: è uno spazio aperto, e dunque non riconducibile alla definizione di edificio**
- **SUBB. /35/36/38: l'utilizzo standard non prevede l'installazione e l'utilizzo di sistemi tecnici, come precisato nell'Allegato citato.**

