

# TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 174/2017

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott.ssa Claudia FROSINI

C.T.U. : Ing. Daniele FELICI

## CONSULENZA TECNICA

“VALUTAZIONE IMPIANTI”

D.M. 37/08

L. 192/2005 - D.L. 311/2006 - D.P.R. 59/2009 D.M. 26/06/2009

D.L. n. 63 del 4/06/2013 – L.n. 90 del 03/08/2013 - D.M. 26/06/2015

DOTT. ING. DANIELE FELICI  
Via G. Mazzini N. 8 58100 Grosseto  
Tel 0564-24324 cell 3929709118 e-mail : [da.felici@email.it](mailto:da.felici@email.it)

## 1) PREMESSE E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Daniele FELICI, libero professionista, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n.559 con Studio Tecnico in Grosseto, Via G. Mazzini n.8, è stato nominato C.T.U. nella procedura iscritta al n. 174/2017 promossa da

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] con l'incarico di

"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. 59/2009 nonché da D.M. del 26 Giugno 2009 (in G.U. n. [REDACTED])

[REDACTED] sottoscritto C.T.U., ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili in data 04/06/2019 ed altri sopralluoghi in date successive.

Alla relazione di stima, redatta dal C.T.U. Arch. Maria Pia MARSILI, si rimanda integralmente per quanto riguarda la completa descrizione e identificazione degli immobili.

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

Gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva sono costituiti da terreni e da fabbricati censiti al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di Civitella Paganico (GR) come di seguito indicato:

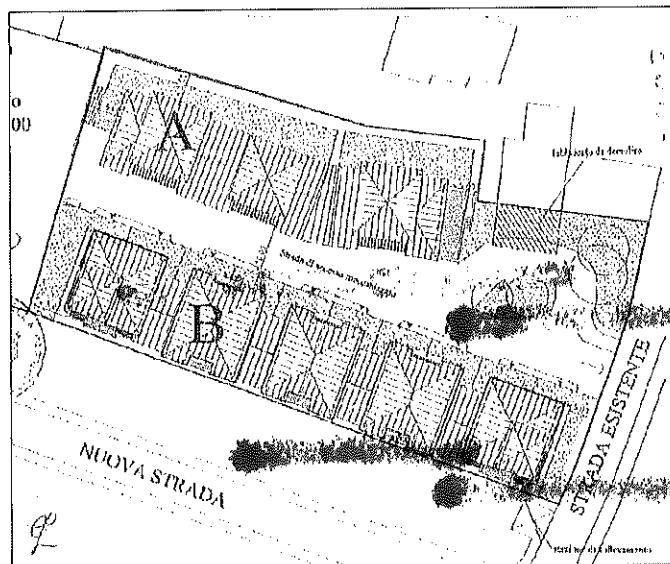
- Terreno censito al Catasto Terreni nel Foglio 163, Particella 96;
- Terreno censito al Catasto Terreni nel Foglio 163, Particella 94;
- Magazzino censito al Catasto Fabbricati al foglio 163, Particella 18, Sub.6, Cat. C/2 ;
- Autorimessa censita al Foglio 163, Particella 18, Sub.11, Cat. C/6;
- Magazzino /Deposito censito al Catasto Fabbricati al Foglio 163, Particella 18, Sub.9, Cat. C/2 ;
- Corte censita al Catasto Fabbricati al Foglio 163, Particella 18, Sub.4, bene comune non censibile ai sub 6 e 11
- unità immobiliare (porzione di terrazza) censita al Catasto Fabbricati al Foglio 163, Particella 18, Sub.12 – *soppressa*.

### **N.B.:**

le U.I. censite al catasto terreni al **Foglio 163 P.IIa 94 e P.IIa 96** e le U.I. censite al Catasto Fabbricati **Foglio 163 P.IIa 18 Sub 6, Sub.9, Sub.11, Sub 12** con la corte comune **Sub 4** sono interessate da un intervento edificatorio consistente nella costruzione di due fabbricati in seguito indicati come **"FABBRICATO A"** e **"FABBRICATO B"**



*Gli immobili censiti al catasto fabbricati foglio 163 particella 18 sub 6, sub.11, sub.9, sub 12 con la corte comune sub 4 sono stati demoliti.*



## 2) D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37

Durante i sopralluoghi effettuati negli immobili del compendio immobiliare oggetto di interesse, si è potuto rilevare che gli stessi sono costituiti da terreni e da due fabbricati in corso di costruzione.

### FABBRICATO A

Il fabbricato identificato come "FABBRICATO A" è allo stato rustico e quindi privo di finiture interne, infissi interni ed esterni; sono state fino ad oggi realizzati il telaio in conglomerato cementizio armato, gli orizzontamenti (*solai*) e le tamponature in laterizio.

Nel fabbricato NON RISULTA COMPLETATO E FUNZIONANTE NESSUN TIPO DI IMPIANTO.

Nei vari locali del fabbricato è stata realizzata la predisposizione per l'installazione di impianti tecnologici.

Sono visibili tubazioni flessibili in PVC predisposte per la posa dei cavi necessari per la realizzazione di impianti (impianto elettrico, impianto telefonico e/o dati, impianto distribuzione del segnale TV,...) (vedi foto nn. 1, 2, 3 e 4).

Nei vari locali sono stati fissati, incassati nella muratura, contenitori per l'installazione di componenti elettrici e per realizzare la derivazione delle varie linee (vedi foto nn. 5, 6, 7 e 8).



foto 1

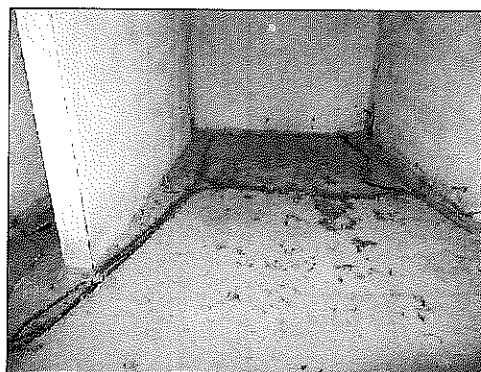


foto 2

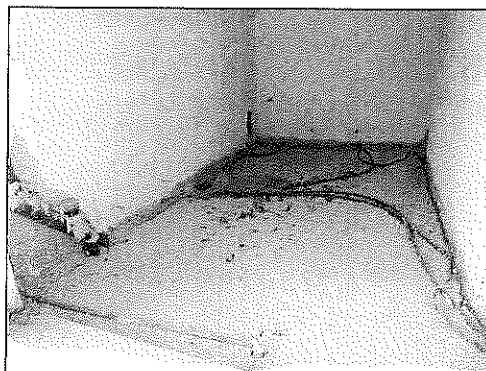


foto 3

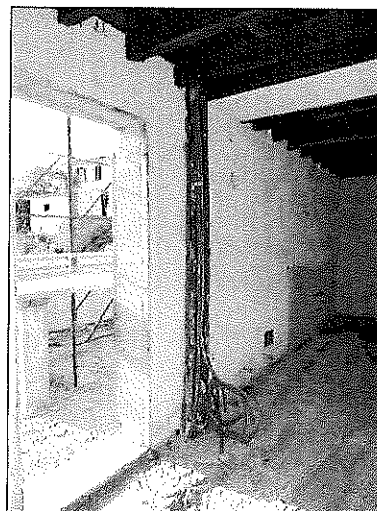


foto 4

Esec. Imm.n. 174/2017 - pag 3



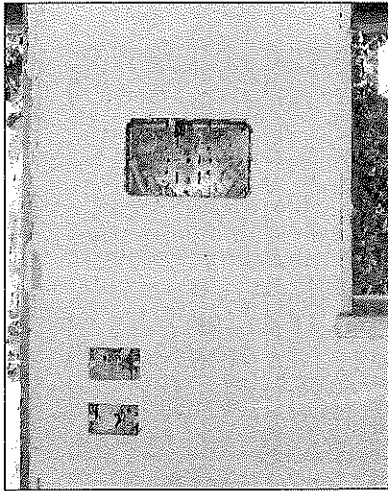


foto 5

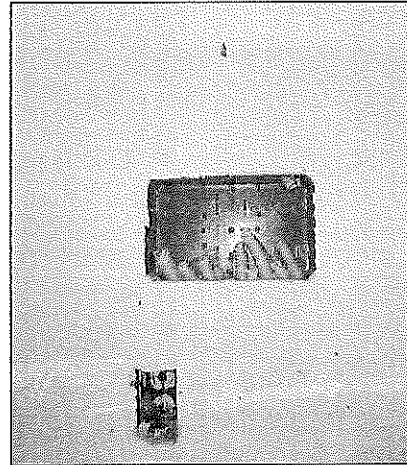


foto 6

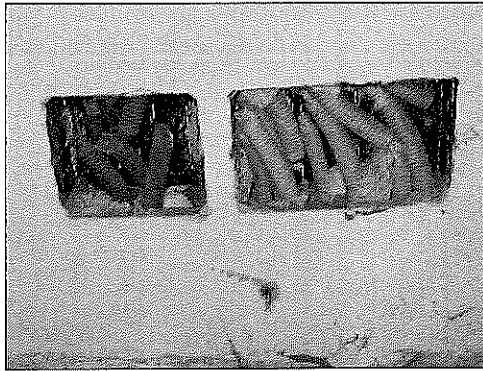


foto 7

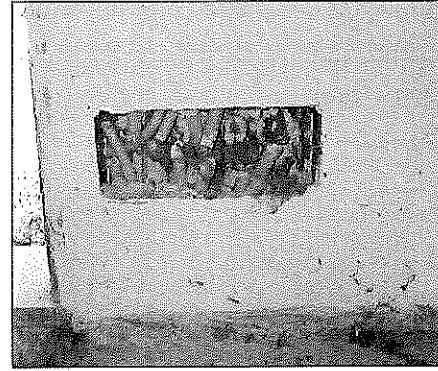


foto 8

Sono state posate le tubazioni per realizzare gli impianti IDRICI-SANITARI e le tubazioni per la realizzazione degli scarichi dei reflui (vedi foto nn. 9, 10, 11, e 12).

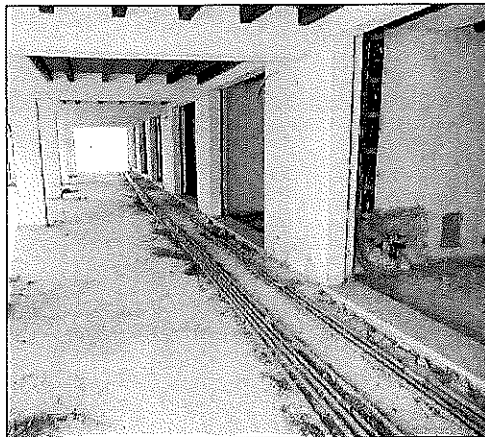


foto 9

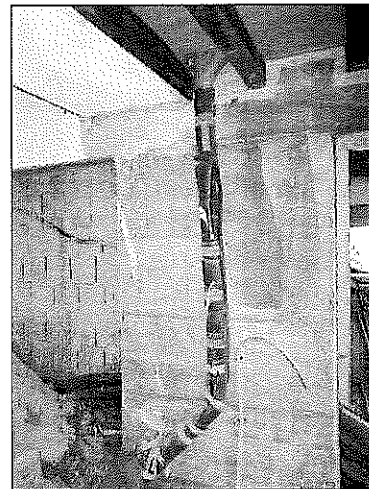


foto 10



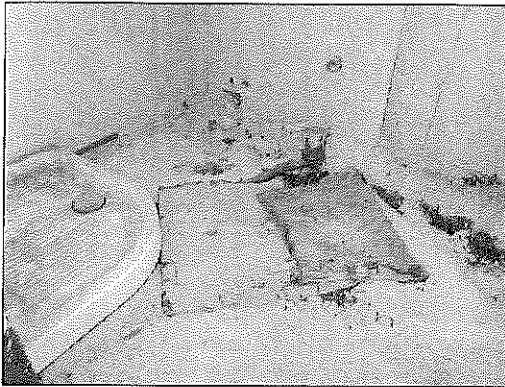


foto 11

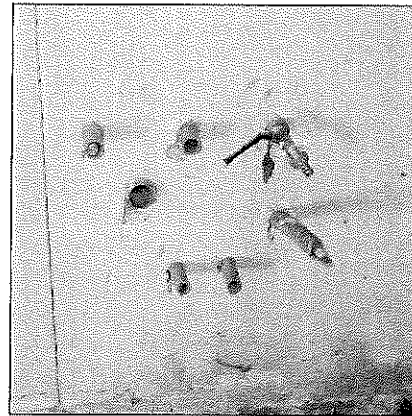


foto 12

Nei vari locali è stata realizzata anche la predisposizione per gli IMPIANTI DI RISCALDAMENTO; sono visibili le tubazioni per la distribuzione del fluido termovettore (agli elementi radianti che non sono ancora stati installati) e i collettori di distribuzione (vedi foto nn. 13 e 14).

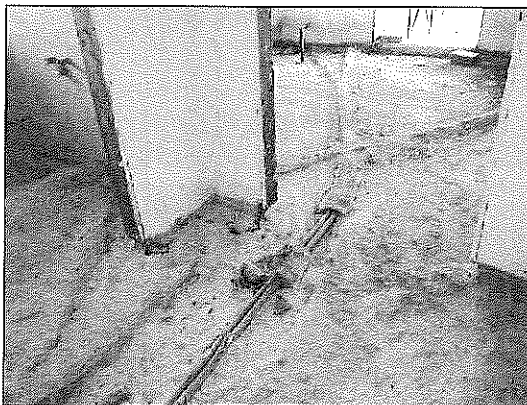


foto 13

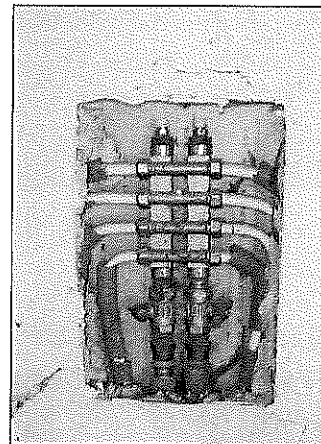


foto 14

Nelle varie unità abitative si rileva anche la predisposizione per l'installazione delle caldaie murali (vedi foto n. 15).

In alcuni locali del fabbricato (*locali destinati ad uso cucina-angolo cottura*) e vicino ai punti predisposti per l'installazione delle caldaie murali, sono visibili tubazioni posate probabilmente per la distribuzione del gas; le tubazioni sono realizzate con tubo metallico inserito all'interno di una guaina (vedi foto nn. 16, 17 e 18).



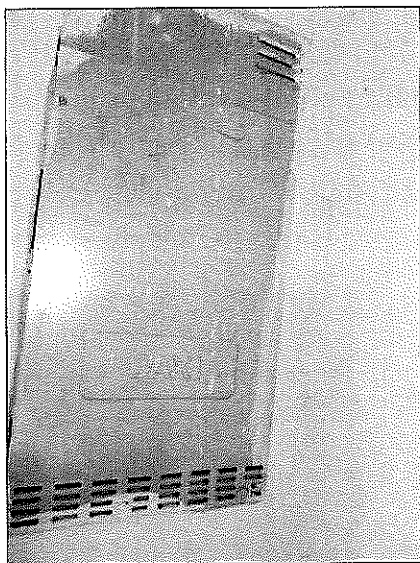


foto 15

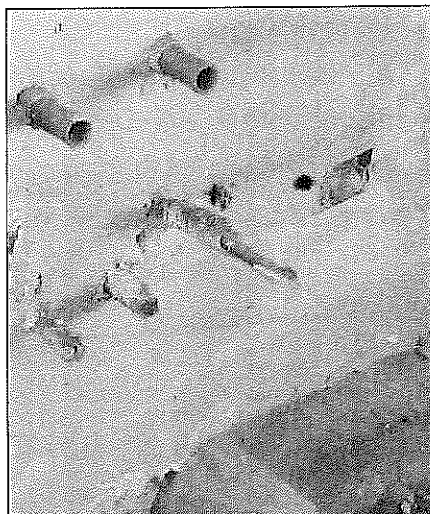


foto 16

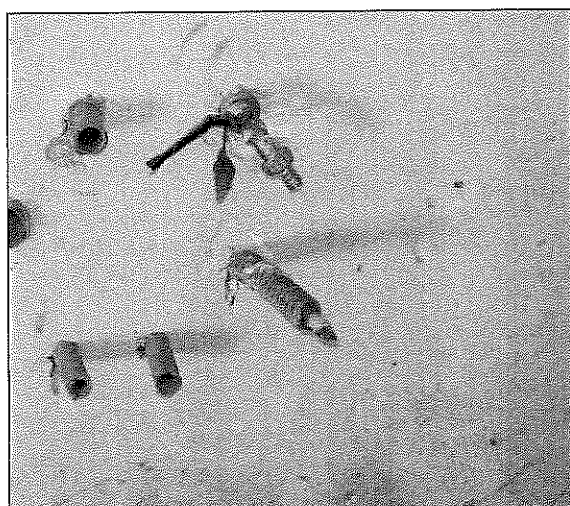


foto 17

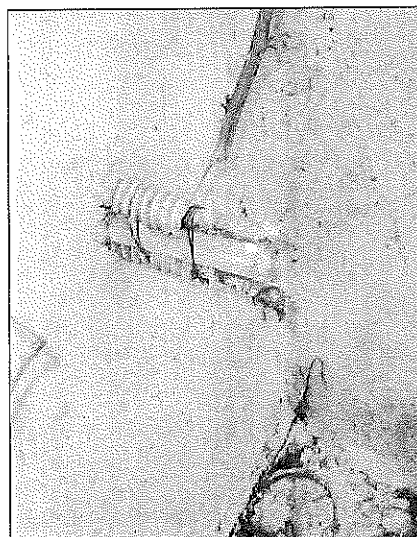
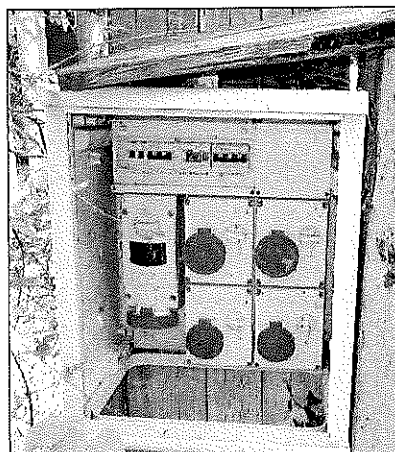


foto 18

Nei terreni circostanti i fabbricati sono presenti alcuni componenti dell'impianto elettrico di cantiere (vedi foto 19), che da quanto è stato possibile appurare da solo esame visivo, sono privi di alimentazione.

foto 19



-----

## **FABBRICATO B**

Il fabbricato identificato come “**FABBRICATO B**”, è allo stato rustico e quindi privo di finiture interne, infissi interni ed esterni; sono state fino ad oggi realizzati il telaio in conglomerato cementizio armato, gli orizzontamenti (solai) e ALCUNE tamponature in laterizio (vedi foto nn. 20, 21, 22 e 23).

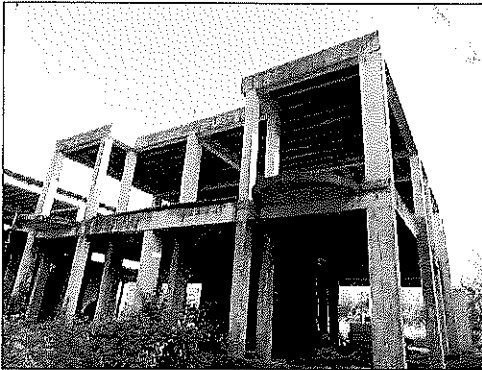


foto 20

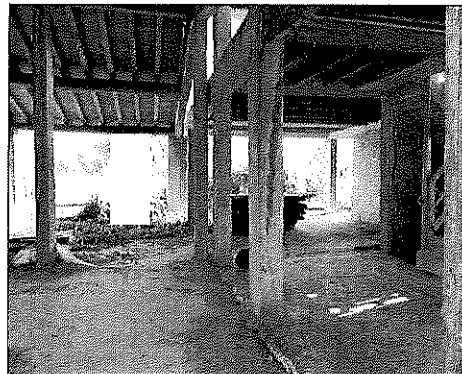


foto 21



foto 22

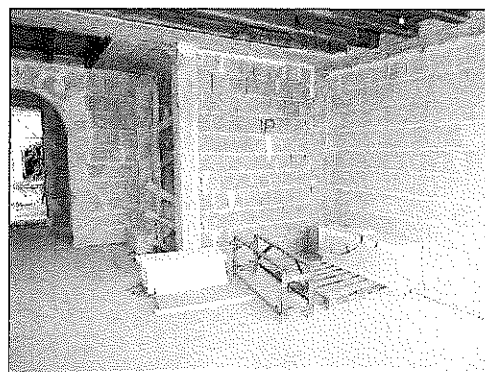


foto 23

**Attualmente NON RISULTA PRESENTE NEL SUDETTO FABBRICATO NESSUNA PREDISPOSIZIONE DI IMPIANTO TECNOLOGICO.**





3) D.L. 192/2005 - D.L. 311/2006 - D.P.R. 59/2009 - D.M. del 26 Giugno 2009  
D.L. n. 63 del 04/06/2013 - L. n. 90 del 03/08/2013 - D.M. del 26 Giugno 2015

Per i fabbricati descritti nel capitolo precedente, essendo gli stessi ancora in corso di costruzione e non dotati di finiture interne ed esterne, non possono essere effettuate valutazioni relative alla loro prestazione energetica.

*Grosseto, 22 Agosto 2019*

Dott. Ing. Daniele FELICI



