

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 10 / 2018

PROMOSSA DA

CONTRO

GIUDICE DELEGATO: Dr. Claudia FROSINI

C.T.U. Ing. ENRICO ROMUALDI

RELAZIONE SUGLI IMPIANTI

del C.T.U. ing. Enrico Romualdi

1- PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ingegnere Enrico Romualdi, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Matteotti n. 38, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 350, veniva incaricato dal Tribunale di Grosseto quale CTU nella procedura di esecuzione immobiliare di cui all'oggetto con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

<< Esaminata la documentazione in atti, visitato e descritto il bene immobile de quo, effettui il consulente di ufficio ogni necessario accertamento, anche presso uffici pubblici, 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>>

In data 06/10/ 2018 lo scrivente effettuava accessi presso l'immobile in questione.

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dell'immobile stesso si rimanda integralmente a quanto indicato e specificato nella relazione di stima redatta sempre dal sottoscritto.

Quanto contenuto nella presente perizia non va a modificare il valore di stima dell'immobile in oggetto.

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono un complesso immobiliare sito nel comune di Manciano (Grosseto), nel capoluogo Manciano alla via Paride Pascucci al civico n° 9, composto dalle seguenti porzioni:

- a) Porzione di fabbricato destinata ad albergo sviluppatasi su tre livelli, piano terra, primo e secondo, collegati da un vano scala comune, della superficie in pianta di circa 270 mq il piano terreno ed invece di circa 235 mq i piani primo e secondo, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 10 categoria D/2 rendita catastale Euro 5.695,00;
- b) Porzione di fabbricato destinata ad abitazione ubicata al terzo piano del complesso alberghiero, servita dallo stesso vano scala comune alla struttura alberghiera, della superficie in pianta di circa 235 mq, censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 11 categoria A/2 classe 3 vani 8 rendita catastale Euro 661,02;
- c) Porzione di fabbricato destinata a magazzino posta al piano terreno/ seminterrato nelle vicinanze del complesso immobiliare alberghiero/residenziale all'interno della corte comune alle tre unità immobiliari, della superficie coperta di circa 120 mq, censita al C.F. del Comune

di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 12 categoria C/2 classe 6 mq. 95 rendita catastale Euro 215,88;

- d) Corte urbana della superficie catastale di mq. 13 censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 13;
- e) Oltre un locale centrale termica della superficie di circa 20 mq posta al piano seminterrato con accesso da scala esterna, bene comune non censibile ai subalterni 10 e 11 ovvero alla struttura alberghiera e alla abitazione del piano terzo censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 9;
- f) Oltre alla corte di pertinenza bene comune non censibile alle particelle di cui ai subalterni 10,11 e 12 ovvero comune all'albergo, all'appartamento del terzo piano ed al magazzino censita al C.F. del Comune di Manciano al foglio 159 particella 308 subalterno 8
 - con riferimento ai seguenti nominativi:

Gli impianti riguardano nello specifico i subalterni 10 (albergo) e 11 (appartamento) che fanno parte dello stesso corpo di fabbrica e sono in comune.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e centralizzato con caldaia a gasolio nel locale centrale termica non più funzionante, i terminali dell'impianto di riscaldamento sono di differente tipologia tra sala ristorante (fancoil) e camere (radiatori), l'impianto è a distribuzione con collettore. Non è stato possibile capire se funzionante indipendentemente dal fatto che la caldaia è fuori uso. L'alloggio è dotato di impianto idrico con derivazione dalla rete comunale. I bagni sono dotati di ordinari sanitari e rubinetteria. L'impianto elettrico è completo anche se da ricontrollare.

- D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

2.1. Impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di produzione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte cancelli e barriere (art. 1, comma 2 , lettera a)

Gli impianti elettrici appaiono vetusti e via via aggiornati successivamente per una

migliore utilizzazione dell'immobile.

Non sono presenti le certificazioni di conformità impiantistiche relative agli impianti in genere.

L'impianto è centralizzato con quadro generale nel locale reception dell'albergo con sezionamento del piano terreno e dei piani superiori compreso il terzo piano, dei servizi esterni (luci esterne, autoclave e caldaia). Ad ogni piano vi è un quadro elettrico dedicato. Per quanto possibile verificare l'impianto elettrico è stato negli anni via via ristrutturato. In sintesi per quanto desumibile da un esame a vista, non potendo eseguire collaudi, sarà necessario operare comunque una revisione completa dell'impianto ed un suo rifacimento con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato di rispondenza da tecnico abilitato, considerato lo stato di inutilizzo dell'immobile.

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

Occorre verificare ai sensi della norma CEI 81-10 se l'edificio , che risulta dotato di antenna , al momento non riscontrabili, risulta autoprotetto contro le fulminazioni. In difetto occorre mettere a terra il palo di sostegno delle apparecchiature.

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)

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo e centralizzato con caldaia a gasolio nel locale tecnico non più funzionante, i terminali dell'impianto di riscaldamento sono di differente tipologia tra sala ristorante (fancoil) e camere (radiatori), l'impianto è a distribuzione con collettore. Non sono presenti le certificazioni di conformità impiantistiche.

In conclusione non essendo presenti le dichiarazioni di conformità impiantistiche ed i progetti, gli impianti esistenti dovranno essere assoggettati a revisione generale al termine della quale dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità da ditta abilitata e la dichiarazione di rispondenza da tecnico abilitato.

2.4. Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura e specie (art. 1, comma 2 , lettera d)

L'alloggio è dotato di impianto idrico con derivazione dalla rete comunale; non è

possibile stabilire il grado di coibentazione delle tubazioni in quanto poste sottotraccia e quindi non visibili. L'acqua calda dei bagni è realizzata con boiler e scaldabagni elettrici.

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

Ci risulta non prevista la distribuzione del gas .

2.6. 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 vi sono ascensori od elevatori in genere.

Grosseto, 29/07/2019

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico ROMUALDI**