

**TRIBUNALE DI GROSSETO**  
**SEZIONE CIVILE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 13/2019

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 01/10/2019 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 una civile abitazione sita nel Comune di Massa Marittima, in via Badii n° 15 ( al catasto via Populonia n° 15), posta al piano terra primo secondo e terzo rispetto alla stessa via, e da un magazzino ubicato a Massa Marittima alla stessa via Badii snc ( al catasto via Populonia n° 15 snc) al piano terra rispetto alla stessa via e catastalmente identificati nella maniera seguente:

ALLOGGIO DI CIVILE ABITAZIONE in Massa Marittima in via Populonia n° 15 piano T-1-2-3 - Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 5 cat. A/4 classe 3 consistenza 7 vani superficie catastale 124 mq rendita €. 433,82.

MAGAZZINO in Massa Marittima in via Populonia SNC piano T- Catasto Urbano - foglio 144 particella 216 sub. 4 cat. C/2 classe 9 consistenza 31 mq superficie catastale 37 mq rendita €. 120,08.

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. In particolare al piano primo e secondo l'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte in canaletta e comunque da rifare, mentre al piano terzo l'impianto elettrico appare rifatto e sottotraccia con nuovo o recente quadretto elettrico di distribuzione.

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

In sintesi per quanto desumibile da un esame a vista, 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 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 praticamente assente se non da completare in alcune parti. Nel dettaglio al piano primo nella stanza principale uso cucina si ha la presenza di una stufa a pellet e di uno split a parete mentre l'acqua calda sanitaria è ottenuta da boyler elettrici posti sia nel locale magazzino al piano terreno sia nel bagno al piano; al piano secondo, non riscaldato, si hanno tubazioni "volanti" esterne di collegamento dei boyler con il piano soprastante, mentre al piano terzo, l'unico in fase di ristrutturazione quasi completata, si ha la predisposizione dell'impianto di riscaldamento sottotraccia, la realizzazione di collettore per lo stesso e per l'impianto idrico, ma mancano i radiatori ed al momento una piccola stufetta elettrica costituisce il riscaldamento del piano in questione

Non sono presenti le certificazioni di conformità impiantistiche.

In conclusione non essendo presenti le dichiarazioni di conformità impiantistiche e stante la fase di incompletezza della ristrutturazione in corso, 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. Vale quanto descritto al paragrafo che precede.

*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, 01/02/2020**

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