

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 84 / 2022

PROMOSSA DA

P.IVA

CONTRO

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

RELAZIONE sugli IMPIANTI

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 04/08/2023 lo scrivente effettuava il primo accesso 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 con riferimento alla parte impiantistica sono:

LOTTO 1

- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata n° 42 censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 422 sub. 3 categ. A/2 classe 2, consistenza vani 1, rendita euro 85,22;*

intestato a _____, n.c. _____, c. 1/4

Si tratta di un unico locale ad uso abitativo con le finiture standard dei locali abitativi ma con dimensioni inferiori ai valori minimi richiesti ovvero 10,80 mq. con altezza interna 2,85 metri. Le dotazioni impiantistiche sono da adeguare agli standard minimi. Tale unità immobiliare a se' stante può essere utilizzata come locale accessorio tipo ripostiglio trattandosi di locale privo di illuminazione naturale ed aereazione diretta.

D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

Con riferimento agli impianti, si evidenzia che si tratta di un unico piccolo locale abitativo dove è presente un impianto elettrico semplice funzionante ma che necessita di una verifica generale, perciò sarà necessario operare una revisione o un suo rifacimento con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato di rispondenza da tecnico abilitato.

Non si ravvisa impianto idrico né di riscaldamento né del gas.

LOTTO 2- *Magazzino- garage sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 10 categ. C/6 mq. 14;*

Si tratta di un unico locale classificato garage ma usato come magazzino. Le condizioni sono precarie con finiture al grezzo impiantistica completamente da rivedere e problemi di infiltrazioni dalla copertura. Le dimensioni sono effettive circa 21 mq ma accatastate circa 14 mq ; le

dimensioni sono maggiori poiché la basculante in stato precario di conservazione è stata portata avanti fino a richiudersi sotto la copertura e a filo delle murature perimetrali. Occorre procedere ad arretramento della basculante stessa.

D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

Con riferimento agli impianti, si evidenzia che si tratta di un unico piccolo locale dove è presente un impianto elettrico semplice in cattivo stato in canalette esterne per lo più e costituito da interruttore e punto luce senza protezione e che necessita di una verifica generale, perciò sarà necessario operare una revisione o un suo rifacimento con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato di rispondenza da tecnico abilitato.

Non si ravvisa impianto idrico né di riscaldamento né del gas.

LOTTO 3- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 11 categ. C/6 mq. 14; collegato a Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 16 categ. C/6 mq. 5;*

intestato a _____

Si tratta di due locali classificati garage ma usati come magazzino. Sono catastalmente distinti ma comunicanti e collegati fra loro con accesso dall'esterno attraverso il sub. 11. Le condizioni sono precarie con finiture al grezzo, impiantistica completamente da rivedere e problemi di infiltrazioni dalla copertura. Le dimensioni sono effettive circa 25 mq ma autorizzate circa 19 mq ; le dimensioni sono maggiori poiché la basculante in stato precario di conservazione è stata portata avanti fino a richiudersi sotto la copertura e a filo delle murature perimetrali. Occorre procedere ad arretramento della basculante stessa.

D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

Con riferimento agli impianti, si evidenzia che si tratta di un unico piccolo locale dove è presente un impianto elettrico semplice in cattivo stato in canalette esterne per lo più e costituito da interruttore e punto luce senza protezione e che necessita di una verifica generale, perciò sarà necessario operare una revisione o un suo rifacimento con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato di rispondenza da tecnico abilitato.

Non si ravvisa impianto idrico né di riscaldamento né del gas.

LOTTO 4- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 497 sub. 15 categ. C/6 mq. 29;*

intestato a _____

Si tratta di un unico locale classificato garage ma usato come magazzino. Le condizioni sono precarie con finiture al grezzo impiantistica completamente da rivedere e problemi di infiltrazioni dalla copertura. Le dimensioni sono effettive circa 31 mq ma autorizzate circa 29 mq ; le dimensioni sono maggiori poiché la basculante in stato precario di conservazione è stata portata avanti fino a richiudersi sotto la copertura e a filo delle murature perimetrali. Occorre procedere ad arretramento della basculante stessa.

D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

Con riferimento agli impianti, si evidenzia che si tratta di un unico piccolo locale dove è presente un impianto elettrico semplice in cattivo stato in canalette esterne per lo più e costituito da interruttore e punto

luce senza protezione e che necessita di una verifica generale, perciò sarà necessario operare una revisione o un suo rifacimento con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato di rispondenza da tecnico abilitato.

Non si ravvisa impianto idrico né di riscaldamento né del gas.

LOTTO 5- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 8 categ. A/2 classe I graffiato alla particella 60 sub.ni 10 e 11; Magazzino/ garage sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 6 categ. C/6 mq. 15;*

intestato a

Si tratta di un alloggio al piano terreno in edificio a 2 piani con accesso dalla strada attraverso una corte comune (sub 4) ed una successiva corte comune (sub 1) ai due appartamenti del piano terra e del piano primo soprastante. Altra corte comune sopra strada ai due alloggi è la sub. 13. La superficie al lordo delle murature è circa 104 mq. Corredato di 2 corti esclusive per complessive mq. 125 (sub. 10 e sub 11); si registra in particolare la differente sagoma della corte sub. 10 tra lo stato di fatto di forma rettangolare e la rappresentazione catastale; lo stato di conservazione e delle finiture è buono, così la parte impiantistica per quanto rilevabile. L'alloggio è corredato di terrazza esclusiva fronte strada di circa 44 mq. L'alloggio è corredato da corte sub. 2 fronte strada comune all'alloggio stesso e ad un magazzino sub. 6 che per opportunità inseriamo e consideriamo nello stesso lotto di vendita. La corte a questo punto esclusiva all'intero cespite misura circa 42 mq mentre il magazzino misura circa 23 mq di cui circa 15 regolarmente licenziati e catastalmente rappresentati mentre sul retro è stato ampliato di mq. 8. Pertanto occorre procedere al ripristino con chiusura della parte retrostante di mq. 8

La superficie commerciale è valutabile in circa $104+0,05*167+0,15*44+0,60*15=$ mq. 128 circa

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)

L'impianto elettrico è funzionante e presenta un quadro elettrico generale costituito da interruttori magnetotermici come sezionatori delle varie linee ed interruttori differenziali dedicati.

L'impianto necessita di una verifica generale, perciò sarà necessario operare una revisione o un suo rifacimento con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato di rispondenza da tecnico abilitato.

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, dotato di antenna, se 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)

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità impiantistiche.

In caso di assenza delle dichiarazioni di conformità impiantistiche e dei 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.

Si trova caldaia alimentata da gpl in resede esterna e fuori terra, caldaia Ariston incassata muratura, regolamento temperatura interna da cronotermostato, radiatori in alluminio per lo più sottofinestra

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

L'immobile 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.

Per la produzione di acqua calda si ha con caldaia alimentata a gpl.

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 prevista la distribuzione del gas tramite bombolone gpl

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)

L'edificio non è dotato di ascensore.

LOTTO 6- *Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censito a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 9 categ. A/2 classe 1 graffato alla particella 60 sub. 12; Magazzino/ garage sito in Comune di Cinigiano (GR) via Amiata censite a NCEU del predetto Comune al foglio 175 particella 60 sub. 7 categ. C/6 mq. 15;*

intestate a

Si tratta di un alloggio al piano primo in edificio a 2 piani con accesso dalla strada attraverso una corte comune (sub 4) ed una successiva corte comune (sub 1) ai due appartamenti del piano terra sottostante e del piano primo in questione. Altra corte comune sopra strada ai due alloggi è la sub. 13. La superficie al lordo delle murature è circa 104 mq. Corredato di una corte esclusiva per complessive mq. 16 (sub. 12); lo stato di conservazione e delle finiture è buono, così la parte impiantistica per quanto rilevabile. L'alloggio è corredato di terrazza esclusiva fronte strada di circa 14 mq e di una cantina al piano seminterrato di circa 6 mq. L'alloggio è corredato da corte sub. 3 fronte strada comune all'alloggio stesso e ad un magazzino sub. 7 che per opportunità inseriamo e consideriamo nello stesso lotto di vendita. La corte a questo punto esclusiva all'intero cespite misura circa 90 mq mentre il magazzino misura circa 24 mq di cui circa 16 regolarmente licenziati e catastalmente rappresentati mentre sul retro è stato ampliato di mq. 8. Pertanto occorre procedere al ripristino con chiusura della parte retrostante di mq. 8

La superficie commerciale è valutabile in circa $104+0,05*106+0,60*(6+16)=$ mq. 123 circa

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)

L'impianto elettrico non è completamente funzionante manca di placche di finitura .

L'impianto necessita di una verifica generale, perciò sarà necessario operare una revisione o un suo rifacimento con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato di rispondenza da tecnico abilitato.

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, dotato di antenna, se 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)

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità impiantistiche.

In caso di assenza delle dichiarazioni di conformità impiantistiche e dei 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.

Si trova alimentazione da bombolone gpl in resede esterna e fuori terra, manca la caldaia predisposta per l'incasso nella muratura, mancano i radiatori .

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

L'immobile 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.

Per la produzione di acqua calda manca la caldaia.

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 prevista la distribuzione del gas tramite bombolone gpl ma non utilizzata

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)

L'edificio non è dotato di ascensore.

LOTTO 8- laboratorio sito in Comune di Cinigiano (GR) trav. Sasso d'Ombrone censito a

NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 241 sub 4 categ. C/3;

intestato a

Si tratta di unità immobiliare completamente al grezzo con pareti in pietra, solai da completare, pavimenti mancanti delle finiture, assenza completa di impianti e opere di finitura e completamento, con alcune parti parzialmente crollate e pericolanti. Si sviluppa su piano strada, una piccola porzione di piano primo mancante di scala di collegamento e porzione di sottotetto con solaio in parte crollato ed in parte pericolante. La superficie complessiva sviluppa circa mq. 110.

D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

Per lo stato dell'immobile si riscontra completa assenza degli impianti da realizzare completamente

LOTTO 9- *Magazzino sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCEU del predetto Comune al foglio 174 particella 381;
terreno sito in Comune di Cinigiano (GR) censito a NCT del predetto Comune al foglio 174 particella 96;*

intestato

Si tratta di unità immobiliare uso magazzino in via della fonte vecchia con finiture in parte al grezzo ad un solo piano con accesso dalla strada di consistenza circa 35 mq con resede di terreno all'intorno di circa 80 mq e collegato a piccola particella (96) di mq. 7. La superficie risulta ampliata rispetto a quanto rappresentato catastalmente. Occorre procedere alla rimessa in pristino.

D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

Con riferimento agli impianti, si evidenzia che si tratta di un unico piccolo locale dove è presente un impianto elettrico semplice in cattivo stato e costituito da interruttore e punto luce senza protezione e che necessita di una verifica generale, perciò sarà necessario operare una revisione o un suo rifacimento con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato di rispondenza da tecnico abilitato.

Non si ravvisa impianto idrico né di riscaldamento né del gas.

Grosseto, 15/10/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

