

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED]

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

*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 [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. [REDACTED] 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 >>*

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:

- albergo in via del Ghetto civico 20 cat. D2 piano terra primo secondo e terzo censito al Catasto Urbano Foglio 120 particelle 1-330-332-331-338;
- ristorante con soprastanti camere in via del Borgo civico 14 piano terra primo censito al Catasto Urbano Foglio 120 particelle 386-387-389;

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 1**

- *albergo in via del Ghetto civico 20 cat. D2 piano terra primo secondo e terzo censito al Catasto Urbano Foglio 120 particelle 1-330-332-331-338;*

[REDACTED] per la piena proprietà sul bene immobile.

L'immobile censito al foglio 120 particelle I sub. 9 -330 sub. 7 -331-332 sub 4 -338 sub. 3 categoria D2 è un albergo situato nel centro storico di Sorano in via del Ghetto con ingresso dal civico n° 20; si sviluppa su tre livelli , piano terra primo secondo e terzo

### **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 appare organizzato con quadro elettrico generale e quadretti ad ogni piano di comando delle singole stanze e camere: si tratta di impianto inutilizzato da tempo per il quale non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità e quindi per il quale necessita una verifica globale con



L'impianto elettrico appare organizzato con quadro elettrico generale e quadretti ad ogni piano di comando delle singole stanze e camere del piano primo: si tratta di impianto inutilizzato da tempo per il quale non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità e quindi per il quale necessita una verifica globale ed un intervento di ristrutturazione. Per i locali ristorante l'impianto elettrico è in buone condizioni e stato di conservazione. Non rinvenuta la dichiarazione di conformità impianti e necessita una verifica globale 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.

L'impianto di riscaldamento presenta radiatori in alluminio nelle varie stanze al piano primo con impianto di tipo centralizzato alimentato da caldaia non più funzionante né alimentata.

Per i locali ristorante il riscaldamento è realizzato con split aria/aria.

*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.

*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)*

Non ci risulta 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)*

L'edificio non è dotato di ascensore.

**Grosseto, 15/04/2025**

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