

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

GIUDIZIO DI DIVISIONE      N. 137/2009

ESECUZIONE IMMOBILIARE      N. 2541/2014

PROMOSSA DA

**BCC NPLS 2021 S.r.l.** P.IVA 05249530261

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 12/10/2023 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:

### **1-lotto A**

- A) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06.

### **2-lotto B**

- B) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47.

### **3-lotto C**

- C) Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69.

## **4-Lotto D**

D) - Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq; oltre terreni .

\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE IMPIANTI**

## **1-lotto A**

-Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.7, piano T, categoria A/4, classe 2 consistenza 3,5 vani rendita € 253,06.

### **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 semplice salvavita ed interruttore magnetotermico senza sezionatori delle varie linee.

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 è dotato di antenna, considerato che la copertura non è accessibile e nel caso 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)*

L'impianto di riscaldamento è costituito da stufa a pellet posta nel solo soggiorno; tale stufa appare funzionante

Da verificare la presenza delle certificazioni di conformità impiantistiche.

## PDF Eraser Free

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.

### *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. Vi è un unico contatore idrico per tutte le unità del fabbricato. Acqua calda sanitaria con boiler elettrico litri 30 assorbimento 1500 watt ditta Ariston.

### *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 bombola esterna

### *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.

\*\*\*\*\*

## **2-lotto B**

- Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.8, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5 consistenza 66 mq rendita € 187,47.

### **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 assente. Si trovano impianti passanti di altre unità in canaletta esetrna.

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

Assenti

### *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 assente

## PDF Eraser Free

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

Impianto assente

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)*

Assente

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.

\*\*\*\*\*

### **3-lotto C**

-Immobile sito in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 86 sub.9, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1 consistenza 12,5 vani rendita € 774,69.

**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 funzionante , è mancante di quadro elettrico generale; l'interruzione avviene dal contatore.

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 è dotato di antenna, considerato che la copertura non è accessibile e nel caso 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)*

L'impianto di riscaldamento è praticamente assente ; i radiatori sono in alluminio vecchio tipo. La caldaia a gasolio è staccata e non funzionante.

## PDF Eraser Free

Da verificare la presenza delle 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.

### *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. Vi è un unico contatore idrico per tutte le unità del fabbricato.

### *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 bombola esterna

### *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.

\*\*\*\*\*

## **4-Lotto D**

-Area urbana sita in Località Strada di Monte Alzato nel Comune di Capalbio censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 43 Particella 371, piano T, zona censuaria 2, categoria area urbana, consistenza 747 mq; oltre terreni .

Si tratta di solo terreni privi di impianti

\*\*\*\*\*

**Grosseto, 10/04/2024**

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