

---

***Ing. Stefano Tompetrini***  
***Studio Tecnico***

---

Via Don Giovanni Minzoni 23 - 58100 Grosseto (GR)  
cell. 3356312745 e-mail stefano.tompetrini@gmail.com

---

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

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 147/2019

Promossa da

contro

---

***VALUTAZIONE IMPIANTI***

---

---

**GIUDICE dell' ESECUZIONE Dott.ssa Cristina Nicolò**

---

---

**Valutazione impianti a firma del C.T.U. Ing. Stefano Tompetrini**

---

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Stefano Tompetrini



## PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Stefano Tompetrini, ingegnere libero professionista con Studio in Via Don Giovanni Minzoni 23 a Grosseto (GR), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto con il n. 939, riceveva dal Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, nomina per la verifica degli impianti.

In data 24/10/2019 il sottoscritto provvedeva ad inviare in forma telematica la relativa accettazione dell'incarico.

Per l'esecuzione di tale incarico sono stati effettuati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di analisi in data 30/10/2020, in data 15/10/2021 e in data 03/04/2024, congiuntamente al CUSTODE nominato per la procedura, Avv. Alessandro Camaiti.

Gli impianti di seguito descritti e oggetto di valutazione sono installati a servizio dell'immobile sopra citato e non ne modificano il relativo valore di stima.

La presente relazione è stata elaborata seguendo la classificazione dettata dal Decreto 22 gennaio 2008, n. 37.



LOTTO N. 1

- *impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere (Art. 1, comma 2, lettera a):*

Il punto di origine dell'impianto elettrico, installato a servizio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, può essere identificato nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla società distributrice e più precisamente nel contatore di tipo elettronico.

Tale contatore è collocato in un'armadiatura esterna all'immobile ed è in grado di consentire una fornitura di energia elettrica di tipo monofase 230V – 50Hz.

L'impianto elettrico dell'abitazione, posato sottotraccia, è provvisto di quadro elettrico composto da interruttore generale ed interruttori magnetotermici / differenziali ma risulta sprovvisto di utenze finali e corpi illuminanti.

L'impianto elettrico del box auto, posto al piano sottostrada, risulta essere del tipo sottotraccia e canalizzato.





- *impianti radiotelevisivi, le antenne, gli impianti elettronici deputati alla gestione e distribuzione dei segnali tv, telefono e dati, anche relativi agli impianti di sicurezza compresi gli impianti in fibra ottica, nonché le infrastrutture necessarie ad ospitare tali impianti (Art. 1, comma 2, lettera b):*

E' presente un impianto di antenna centralizzato.

Non è stato possibile rilevare se il fabbricato sia autoprotetto da fulmini e se sia dotato di sistema di difesa dalle scariche atmosferiche.

- *impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali (Art. 1, comma 2, lettera c):*

Nell'immobile è presente, come impianto di riscaldamento, la predisposizione per una caldaia murale a gas che alimenterà radiatori in alluminio posti nei singoli vani.

Non sono stati rilevati impianti di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie.





- *impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie (Art. 1, comma 2, lettera d):*

L'approvvigionamento idrico a servizio di cucina e servizi è garantito dal pubblico acquedotto.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà affidata alla caldaia ad oggi non installata.

E' presente un impianto di autoclave nel box auto posto al piano sottostrada.

I reflui recapitano in fognatura comunale.





- *impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (Art. 1, comma 2, lettera e):*

L'appartamento risulta predisposto per l'allacciamento alla rete di fornitura di gas.

- *impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (Art. 1, comma 2, lettera f):*

Non presenti.

- *impianti di protezione antincendio (Art. 1, comma 2, lettera g):*

Non presenti.

Di tutti gli impianti sopra esaminati non sono state fornite dichiarazioni di conformità né dichiarazioni di rispondenza.



LOTTO N. 2

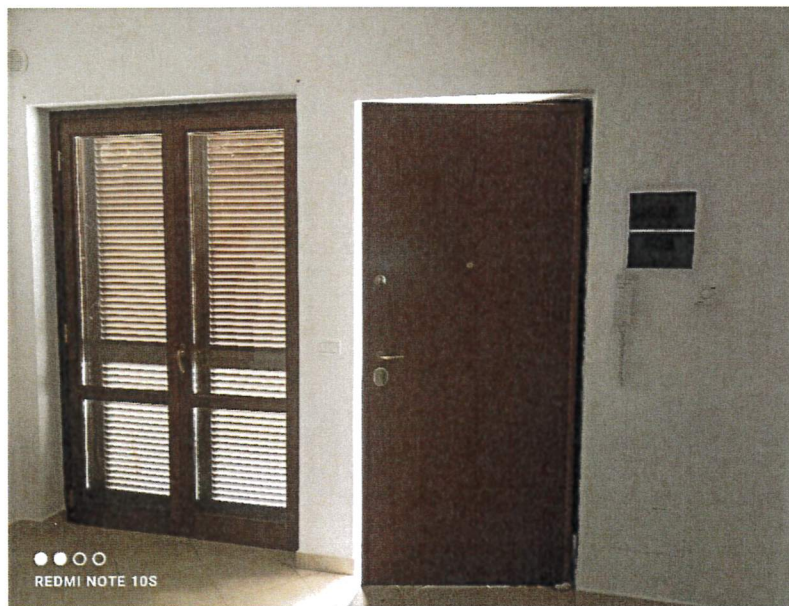
- *impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere (Art. 1, comma 2, lettera a):*

Il punto di origine dell'impianto elettrico, installato a servizio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, può essere identificato nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla società distributrice e più precisamente nel contatore di tipo elettronico.

Tale contatore è collocato in un'armadiatura esterna all'immobile ed è in grado di consentire una fornitura di energia elettrica di tipo monofase 230V – 50Hz.

L'impianto elettrico dell'abitazione, posato sottotraccia, è provvisto di quadro elettrico composto da interruttore generale ed interruttori magnetotermici / differenziali ma risulta sprovvisto di utenze finali e corpi illuminanti.

L'impianto elettrico del box auto, posto al piano sottostrada, risulta essere del tipo sottotraccia e canalizzato.





- *impianti radiotelevisivi, le antenne, gli impianti elettronici deputati alla gestione e distribuzione dei segnali tv, telefono e dati, anche relativi agli impianti di sicurezza compresi gli impianti in fibra ottica, nonché le infrastrutture necessarie ad ospitare tali impianti (Art. 1, comma 2, lettera b):*

E' presente un impianto di antenna centralizzato.

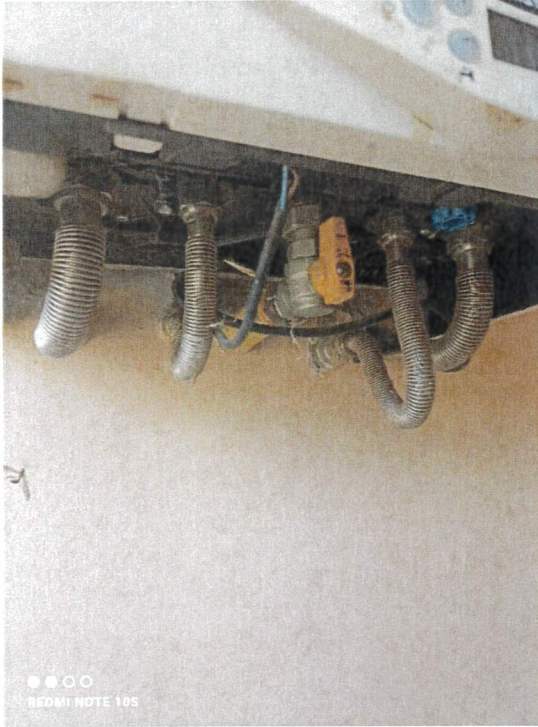
Non è stato possibile rilevare se il fabbricato sia autoprotetto da fulmini e se sia dotato di sistema di difesa dalle scariche atmosferiche.

- *impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali (Art. 1, comma 2, lettera c):*

Nell'immobile è presente, come impianto di riscaldamento, una caldaia murale a condensazione ARISTON da 23 kW che alimenta radiatori in alluminio posti nei singoli vani.

Non sono stati rilevati impianti di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie.





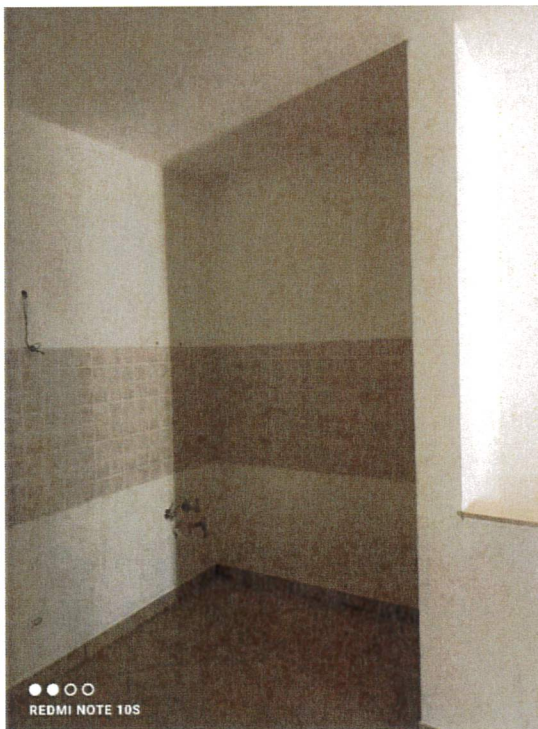
- *impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie (Art. 1, comma 2, lettera d):*

L'approvvigionamento idrico a servizio di cucina e servizi è garantito dal pubblico acquedotto.

La produzione di acqua calda sanitaria è demandata alla caldaia descritta precedentemente.

E' presente un impianto di autoclave nel box auto posto al piano sottostrada.

I reflui recapitano in fognatura comunale.





- *impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (Art. 1, comma 2, lettera e):*

L'appartamento risulta allacciato alla rete di fornitura di gas.

- *impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (Art. 1, comma 2, lettera f):*

Non presenti.

- *impianti di protezione antincendio (Art. 1, comma 2, lettera g):*

Non presenti.

Di tutti gli impianti sopra esaminati non sono state fornite dichiarazioni di conformità né dichiarazioni di rispondenza.



LOTTO N. 3

- *impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere (Art. 1, comma 2, lettera a):*

Il punto di origine dell'impianto elettrico, installato a servizio dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, può essere identificato nel punto di consegna di energia elettrica predisposto dalla società distributrice e più precisamente nel contatore di tipo elettronico.

Tale contatore è collocato in un'armadiatura esterna all'immobile ed è in grado di consentire una fornitura di energia elettrica di tipo monofase 230V – 50Hz.

L'impianto elettrico dell'abitazione, posato sottotraccia, è provvisto di quadro elettrico composto da interruttore generale ed interruttori magnetotermici / differenziali ma risulta sprovvisto di utenze finali e corpi illuminanti.

L'impianto elettrico del box auto, posto al piano sottostrada, risulta essere del tipo sottotraccia e canalizzato.

- *impianti radiotelevisivi, le antenne, gli impianti elettronici deputati alla gestione e distribuzione dei segnali tv, telefono e dati, anche relativi agli impianti di sicurezza compresi gli impianti in fibra ottica, nonché le infrastrutture necessarie ad ospitare tali impianti (Art. 1, comma 2, lettera b):*

E' presente un impianto di antenna centralizzato.

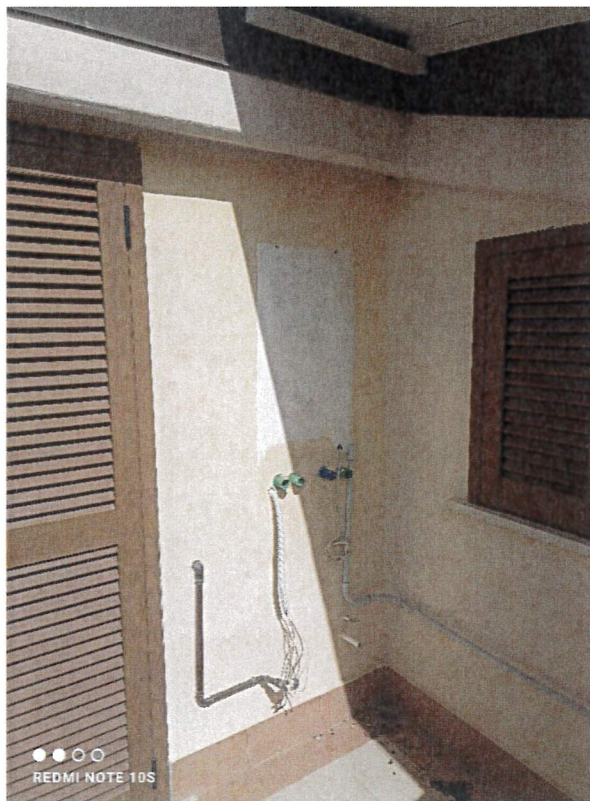
Non è stato possibile rilevare se il fabbricato sia autoprotetto da fulmini e se sia dotato di sistema di difesa dalle scariche atmosferiche.

- *impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali (Art. 1, comma 2, lettera c):*

Nell'immobile è presente, come impianto di riscaldamento, la predisposizione per una caldaia murale a gas che alimenterà radiatori in alluminio posti nei singoli vani.

E' stata anche rilevata la predisposizione di impianti di condizionamento e di refrigerazione.







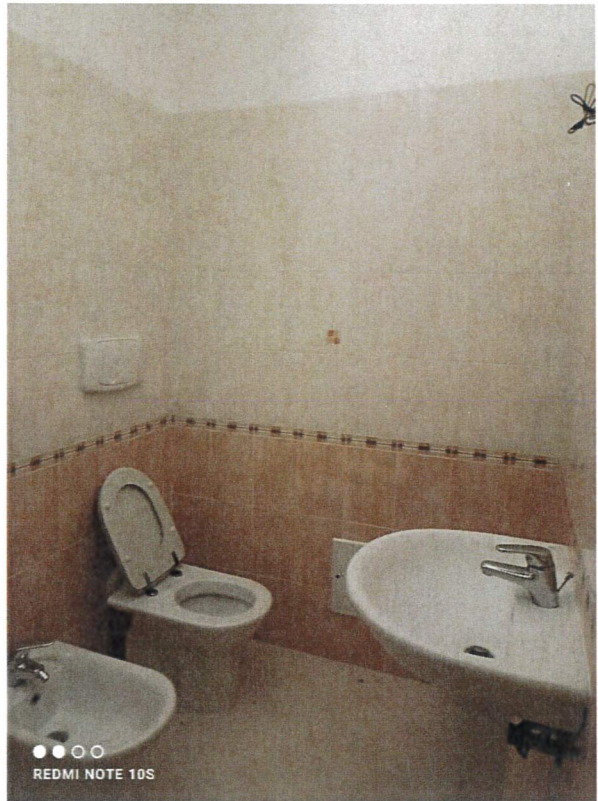
- *impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie (Art. 1, comma 2, lettera d):*

L'approvvigionamento idrico a servizio di cucina e servizi è garantito dal pubblico acquedotto.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà affidata alla caldaia ad oggi non installata.

I reflui recapitano in fognatura comunale.







- *impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali (Art. 1, comma 2, lettera e):*

L'appartamento risulta allacciato alla rete di fornitura di gas.

- *impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili (Art. 1, comma 2, lettera f):*

Non presenti.

- *impianti di protezione antincendio (Art. 1, comma 2, lettera g):*

Non presenti.

Di tutti gli impianti sopra esaminati non sono state fornite dichiarazioni di conformità né dichiarazioni di rispondenza.



LOTTO N. 4

Non è presente alcun tipo di impianto in quanto trattasi di fabbricato in corso di costruzione.

Grosseto, 24/06/2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**Ing. Stefano Tompetrini**

