

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>>

Per quanto riguarda la descrizione ed identificazione dei cespiti 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.

Gli immobili oggetto della presente perizia con riferimento alla parte impiantistica sono:

Fabbricati in Comune di Massa Marittima, Podere Rivivoli senza numero civico, posti ai piani Terreno, Primo e 2°, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Massa Marittima e precisamente:

- Foglio 118 particella 21 subalterno 2, categoria D/10 e rendita Euro 2.114,00;

- Foglio 118 particella 21 subalterno 3, categoria A/4, classe 2^, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 68 e rendita Euro 129,11;

- Foglio 118 particella 21 subalterno 4, categoria A/4, classe 2^, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 113 e rendita Euro 284,05.

LOTTO UNICO- a

- Foglio 118 particella 21 subalterno 2, categoria D/10 e rendita Euro

2.114,00;

D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

Per quanto riguarda i fabbricati si tratta di:

Un fabbricato costituito da locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo. Il subalterno 2, formato da locali di servizio ed utilizzo per l'attività agricola, è completato da un edificio a 2 piani per deposito e rimessa attrezzi e da un annesso ad un solo piano per rimessa macchine.

La superficie dei singoli subalterni è la seguente: - *Sub.2-* locali magazzino e deposito o cantine al piano terreno, con un piano primo composto da altro magazzino al piano primo- *superficie utile totale circa mq. 327- superficie commerciale calcolata in circa 435 mq.*

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)

Non sono stati rinvenuti le dichiarazioni di conformità e quindi 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)

Non ricorrono le condizioni

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 quindi necessita una verifica globale con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato 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.

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

Esecuzione immobiliare N. 159/20233

simili (art. 1, comma 2, lettera f)

L'edificio non è dotato di ascensore.

LOTTO UNICO- b

- Foglio 118 particella 21 subalterno 3, categoria A/4, classe 2^a, consi-

stenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 68 e rendita Euro 129,11;

D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

Per quanto riguarda i fabbricati si tratta di:

al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno camera) e un bagno (sub 3) con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale;

La superficie dei singoli subalterni è la seguente: *Sub. 3-* al piano primo con accesso da scale esterne un alloggio formato da due locali (soggiorno camera) e un bagno con locale sgombero al piano primo con accesso dal vano scale- - *superficie utile totale circa mq. 57 - superficie commerciale = 37,80*1,17*1+20,01*1,17*0,60= circa 58 mq.*

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)

Non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità e quindi 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 quindi necessita una verifica globale con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato 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.

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.

LOTTO UNICO- c

- Foglio 118 particella 21 subalterno 4, categoria A/4, classe 2^a, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 113 e rendita Euro 284,05.

D.M. n° 37 DEL 22 GENNAIO 2008

Per quanto riguarda i fabbricati si tratta di:

al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno (sub. 4).La superficie dei singoli subalterni è la seguente: *Sub. 4-* al piano secondo con accesso da scala interna un secondo alloggio con tre vani oltre il bagno oltre vano scale e ripostiglio al piano terreno *superficie utile totale circa mq. 77-- superficie commerciale = $67,00*1,17*1+10,20*1,17*0,60=$ circa 85 mq*

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)

Non sono stati rinvenute le dichiarazioni di conformità e quindi 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 quindi necessita una verifica globale con rilascio finale della dichiarazione di conformità e del certificato di rispondenza da tecnico abilitato.

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

Esecuzione immobiliare N. 159/20235

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, 15/12/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico ROMUALDI