

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 148/2020

PROMOSSA DA



Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto
Dott.ssa Cristina Nicolò

C.T.U. Ing. Enrico ROMUALDI

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 01/06/2021 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.

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è:

1. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.23, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 5.071,60, piano terra.
2. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.77, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 1.224,00, piano terra.
3. Area Urbana in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.41, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
4. Fabbricato industriale in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.22, Via Topazio n° 31, D/7, con rendita catastale di Euro 6.073,50, piano terra.
5. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.36, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
6. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.69, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
7. Ente Urbano in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.71, Via Topazio n° 31, F/1, piano terra.
8. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.72, Via Topazio n° 31, D/1, rendita euro 83,10 piano terra.
9. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.73, Via Topazio n° 31, D/1, , rendita euro 15,89 piano terra.
10. Opificio in Grosseto, Foglio 61, p.lla 35, sub.74, Via Topazio n° 31, D/1, , rendita euro 83,39 piano terra.

Il cespite oggetto di stima è dato da un complesso industriale composto da porzione di fabbricato a due piani ad uso uffici e da restante parte composta da capannoni industriali e tettoie utilizzati come fabbrica per la costruzione di caschi da moto, strutture ad oggi in stato di abbandono.

Il fabbricato uso uffici ha una superficie al piano terra di circa 220 mq. I locali del piano terra sono costituiti da uffici e locali di servizio con pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio con vetro camera semplice ed avvolgibile. L'altezza interna è 3 metri circa. Le divisioni interne sono realizzate per lo più con pareti mobili in alcuni casi in posizione leggermente diversa rispetto agli stati concessionati da ultime pratiche edilizie.

Il piano primo, di superficie al lordo delle murature di mq. 280 circa, è raggiungibile attraverso una scala interna agevole a due rampe ed è composto da locali ufficio e di servizio compreso spazi di distribuzione e corridoio; anche a questo piano i divisori, per lo più in laterizio, definiscono spazi con misure coerenti con i titoli edilizi a meno di piccole differenze rientranti nelle tolleranze o facilmente sanabili.

Il preesistente impianto di riscaldamento è dato da terminali in fancoils marca aermec vecchio modello. Non rinvenuto il generatore di calore e neppure le conformità. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Lo stato di conservazione dell'immobile è da rivedere e necessita di interventi di ammodernamento nell'impiantistica e nelle finiture. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera di prima fabbricazione; come oscuranti esterni vi sono gli avvolgibili; le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale.

In generale tutta l'impiantistica è da ammodernare.

La superficie lorda complessiva della porzione di fabbricato su due piani ad uso uffici è pari pertanto a circa mq. 500.

Il fabbricato uso uffici è a servizio di una struttura formata da capannoni prefabbricati e tettoie di elevata altezza con locali interni di servizio per una superficie complessiva di circa stimate mq. 4900 di cui 4000 circa di capannone e 900 circa parte tettoia.

Lo stato di conservazione è da rivedere trattandosi di struttura in stato di quasi abbandono. Presenti nell'area dei capannoni depositi di materiali di scarto e residui di lavorazione da smaltire previa cernita del materiale.

Il lavoro di smaltimento dovrà essere preceduto da campionamento dei materiali che sono i più disparati e dalla analisi chimica dei campioni, per poi procedere alla cernita, separazione, trasporto, smaltimento dei rifiuti e bonifica da materiale organico e guano di piccione presente. Infatti in vari cumuli presenti all'interno dell'area troviamo materiale di sfrido in vetroresina, sacchi di rifiuto pulverulento, rotoli di lana di vetro e serbatoi o spezzoni di essi in prfv, residui a questo punto essiccati di residui di vernici, serbatoi in polietilene. Il costo degli smaltimenti andrà ad incidere sulla valutazione complessiva del cespite.

Sulla copertura dell'edificio industriale risulta installato un impianto fotovoltaico della potenza nominale di 93 kw, come si ricava dalla relazione della pratica edilizia dell'anno 2010 , anno di installazione dell'impianto, del quale non è stato possibile riscontrarne il funzionamento.

Del cespite oggetto di stima fanno parte locali tecnici per quadri elettrici e di trasformazione posti in prossimità dell'ingresso all'area di pertinenza esclusiva, locali che hanno accesso dalla strada asfaltata esterna di proprietà del cespite da stimare (quest'ultima censita con sub. 69 del mappale 35 del foglio 61) e che serve da accesso anche ad altre attività confinanti

Fabbricato uffici, capannoni e tettoie sono serviti da aree esterne asfaltate poste sul fronte e sul retro, in particolare utili alla manovra dei mezzi in arrivo e partenza e al deposito dei materiali oggetto di lavorazione.

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 della palazzina uffici è sotto traccia e presenta sezionamento ad ogni piano con interruttori di interruzione e salvavita; si ricava la presenza di impianto citofonico.

L'impianto necessita di un ammodernamento, non sono state rinvenute le conformità 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, che è dotato di antenna, 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 ha terminali costituiti da fan coils; non è stata rinvenuta la pompa di calore che alimenta l'impianto; non sono state rinvenute le conformità

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'alloggio 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)

Ci risulta non 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, 20/10/2022

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

