

ALLEGATO 4 RELAZIONE SUGLI IMPIANTI

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 25/2021

PROMOSSA DA

PROMOSSA DA

JUNO 2 S.r.l. P. IVA 04986660266

CONTRO

È C.F. I

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Grosseto
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 18/12/2021 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:

- Villino e Corte Pertinenziale in Scansano (Grosseto), facente parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano, foglio 189, particella 442, sub. 2, categoria A/7.

Proprietà: (C.F. _____) nata a _____

a) il _____ per la piena proprietà sul bene immobile.

Il villino e la corte pertinenziale si trovano a Scansano in provincia di Grosseto, e fanno parte del complesso edilizio "Le Valentine" – Centro Turistico di Scansano.

Attraverso una corte pertinenziale da una scala esterna si accede al piano terra composto da un grande soggiorno di circa 40 mq dove era prevista l'installazione della cucina realizzata invece al piano seminterrato, un bagno con antibagno per complessivi circa 5,5 mq. L'altezza interna media è di circa 3,45 m.

Da tale ambiente attraverso una scala interna si giunge al piano primo in cui si trovano due camere di circa 14,5 mq e 9,5 mq, un disimpegno di 2,5 mq e un bagno di circa 3,5 mq. L'altezza interna è di circa 3 m.

Dallo stesso soggiorno si accede tramite scala interna al piano seminterrato composta da tre locali di servizio, con destinazione di ripostiglio di superficie circa mq. 14, altro locale di servizio

centrale utilizzato come cucina di dimensioni circa mq. 15 e un vano cantina di circa 16 mq. L'altezza interna è di metri 2,50.

L'alloggio gode di una vasta corte esterna quale pertinenza esclusiva sistemata a prato con vialetti pavimentati in lastre di pietra irregolare. La superficie della corte stimabile in circa 700 mq.

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione che necessita di alcuni interventi di manutenzione per la presenza di diffusi fenomeni di infiltrazioni di acqua in particolar modo al piano seminterrato e su quelle parti strutturali a contatto con il terreno esterno.

Gli impianti appaiono di sufficiente realizzazione ma sono da revisionare per la assenza delle certificazioni. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera; le porte interne sono in legno, le pareti ed i soffitti rifiniti ad intonaco tradizionale, i pavimenti in ceramica monocottura. Il tetto di copertura è in solaio ligneo. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia esterna; l'alimentazione a gas è fornita da una bombola gpl; i terminali sono radiatori in alluminio funzionanti. L'impianto elettrico, corredato di quadretto elettrico, è funzionante; si ricava la presenza di impianto citofonico e di impianto antenna tv. La struttura portante dell'immobile è in muratura portante.

La superficie utile complessiva del piano terreno è pertanto pari a circa mq. 45,5 mentre la superficie utile dei locali del piano seminterrato è calcolabile in mq. 45 circa; la superficie utile complessiva del piano primo è pari circa a 30 mq. Il totale tra portico e corte esclusiva stimabile in circa 700 mq.

La superficie commerciale (100% della S.E., 60% della superficie del piano seminterrato adibito a cantina e 5% della superficie esterne) è quindi calcolabile nella maniera seguente:

$$S \text{ commerciale} = 1,17 \cdot (45,5 + 30 + 0,6 \cdot 45) + (0,05 \cdot 700) = 155 \text{ mq. in cifra tonda.}$$

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 quadretto elettrico nell'ingresso dell'alloggio; è dotato di salvavita ed interruttori magnetotermici sezionatori delle varie linee; si ricava la presenza di impianto citofonico e di impianto antenna tv.

L'impianto necessita di un ammodernamento, 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 è alimentato da caldaia esterna; l'alimentazione a gas è fornita da bombole gpl; i terminali sono radiatori in alluminio funzionanti a corredo di ogni stanza.

Non rinvenute le 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)

Prevista la distribuzione del gas da bombole gpl

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, 25/05/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Enrico ROMUALDI