

TRIBUNALE DI TREVISO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Leonardo Bianco

udienza 09/11/2023

Esecuzione Immobiliare n. 385/2015

a carico della ditta:

Esecutato 1

Esecutato 2

INCARICO:

La scrivente dott.ssa geom. Francesca Varaschin, libera professionista iscritta all'albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n° 3120 con studio in Giavera del M.Ilo - vicolo A. Manzoni n. 22, è stata nominata consulente tecnico d'ufficio con ordinanza 19/03/2018 dall'Ill.ma Sig.ra G.E. dott.ssa Alessandra Burra, del Tribunale di Treviso, nella causa di esecuzione immobiliare n. 385/2015 promossa da:

VENETO BANCA S.c.p.a.

Contro

Esecutato 1

Esecutato 2

*** *** ***

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

come da incarico dell'Ill.mo sig. G.E. pro tempore in data 07/03/2022.

Allo scopo lo scrivente perito estimatore riassume i fatti appurati e la cronologia temporale dello svolgimento dell'incarico.

CRONOLOGIA TEMPORALE

16/03/2022 1° accesso all'immobile lotto 1 bene 1 (da ora Imm. A) conoscitivo delle questioni, al quale presenza erede dell'esecutato 1 (venuto a mancare nel frattempo)



04/04/2022 2° accesso all'imm. A, senza esito alcuno, in quanto per rispondere al quesito giudiziale era evidentemente necessario poter accedere anche al lotto 2 bene 1 (da ora Imm. B), ma l'aggiudicatario di tale bene non ha acconsentito all'accesso nonostante le richieste via mail del custode pervenute per tempo, autorizzando l'ingresso solo tardivamente per tramite del delegato alle vendite e solo quando lo scrivente perito estimatore, dopo aver inutilmente atteso, alla presenza anche del custode nominato e degli impiantisti di fiducia (oltre che dell'erede dell'esecutato 1 e tecnico che interveniva per conto dell'aggiudicatario dell'imm. B), era già andato via dagli immobili

22/06/2022 3° accesso agli immobili A e B con impiantisti di fiducia dello scrivente perito estimatore, alla presenza del custode, dell'erede dell'esecutato 1, del tecnico dell'aggiudicatario dell'imm. B e dell'aggiudicatario di altro lotto oggetto di altra esecuzione, al fine di verificare le commistioni denunciate degli impianti

12/09/2022 per tramite del custode, il perito estimatore ha chiesto i POD dei contatori dell'energia elettrica al fine di verificare le utenze in essere, richiesta rimasta inevasa da parte degli esecutivi e/o eredi/aventi causa (da qui in avanti semplicemente esecutati)

05/10/2022 viene fissato sopralluogo per videoispezioni impianti per adduzione acqua potabile e fognature ma gli esecutati non hanno dato disponibilità

12/10/2022 viene fissato nuovo sopralluogo per videoispezioni ma gli esecutati non hanno risposto entro i termini e si è dovuto annullare la verifica (era necessario confermare per tempo alla ditta delle videoispezioni l'intervento)

11/02/2023 rispondendo ad altre mail ricevute da parte del custode, l'erede dell'esecutato 1 (per brevità C.M.), ha comunicato che l'imm. B fosse stato a suo sapere venduto dall'aggiudicatario a terzi (per la cronaca, al sig. B.A., legato agli



esecutati e al sig. C.M. da legame di parentela, presente in sede di ultimo sopralluogo)

03/03/2023 è stato possibile accedere agli immobili A e B (disposto giudiziale del 14/02/2023) per le videoispezioni, unitamente all'immobile di altro lotto facente parte di altra esecuzione, per gentile concessione dell'aggiudicatario di questo, da qui in avanti imm. C in ditta appunto a terzi.

Sono state concesse più proroghe al deposito della relazione integrativa, a causa dei ritardi nella concessione degli accessi agli immobili da parte degli esecutati e dell'aggiudicatario dell'imm. B, che hanno fatto slittare tutte le operazioni necessarie (accesso con impiantisti, videoispezioni ed accessi agli Enti fornitori/gestori dei servizi) .

Si è effettuato ulteriore accesso atti presso il Comune di Pieve del Grappa (già Crespano del Grappa) in data 02/05/2023 con ritiro copie documentazione integrativa.

Si è avuta risposta da Alto Trevigiano Servizi circa la fornitura del servizio idrico integrato in data 02/03/2023, laddove risultavano sui beni del lotto 1 n. 3 utenze attive (All. 1).

CONSIDERAZIONI RIFERITE ALLA PERIZIA DEPOSITATA ED ALLE CONTROSSERVAZIONI ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

In data 08/10/2018 veniva inviato l'elaborato peritale alle parti tramite posta raccomandata con R.A., regolarmente consegnata da Poste Italiane in data 15/10/2018, concedendo 15 giorni naturali e consecutivi per l'inoltro di eventuali osservazioni (termine scaduto in data 22/10/2018) ed in data 26/10/2018 veniva trasmesso l'elaborato peritale al Tribunale per tramite del Portale del Processo Civile Telematico da parte dello scrivente perito estimatore.

L'udienza era fissata per il giorno 07/11/2018.



Gli esecutati trasmettevano osservazioni tardive solo in data 05/11/2018 a mezzo PEC al perito estimatore, il quale rispondeva alle stesse con PEC pari data alla PEC fabiovia@pec.ordineavvocatitreviso.it e inviando anche al Tribunale mediante il portale telematico quanto prodotto.

Si premette quanto segue, attinente al quesito giudiziale, estrapolato dalla perizia, dalle osservazioni, dalle controsservazioni e dalle ricerche effettuate presso il Catasto di Treviso ed il Comune di Pieve del Grappa

1. dagli accessi atti effettuati presso l'Ufficio Tecnico, risulta che le unità immobiliari sono sempre state divise in 2 fabbricati (Imm. A ed Imm. B), fin da quando è stato costituito l'archivio storico dei fascicoli tecnici, tant'è che nelle varie Concessioni edilizie non si trova riscontro né di pratiche di fusione di unità immobiliari, né tantomeno di pratiche di divisione che potevano far supporre storicamente la costruzione di unico fabbricato o ampliamento dello stesso corpo in un secondo momento. Anzi, risulta agli atti, in allegato alla tavola progettuale della P.E. n. 296 depositata in data 27/11/1969 (che risulta fotografare lo stato di fatto dei fabbricati post 01/09/1967), un estratto di mappa laddove sono riscontrabili due fabbricati, ognuno con area scoperta di pertinenza, corrispondenti all'Imm. A ex mapp. 437 e imm. B ex mapp. 662-663-285, imm. B del quale veniva chiesto ampliamento per realizzare un capannone per attività produttiva. Appare quindi evidente che storicamente, le unità immobiliari erano già definite e non collegate (All. 2).
2. A sostegno di quanto al punto 1, si ribadisce nuovamente che l'imm. A e l'imm. B hanno anche intestazioni diverse, di fatto la proprietà non è la medesima, questo significa ancor più che le unità erano già catastalmente identificate e autonome, ma non solo, era anche non possibile procedere con la fusione delle unità stesse, mancando il requisito essenziale della uniformità dei diritti per poter perfezionare una eventuale fusione. Tale condizione quindi, fa ritenere che ogni unità doveva essere già in epoca costruttiva autonoma, poiché appare evidente che, per poter essere classificate catastalmente in cat. A, le unità dovevano avere dei requisiti minimi, come l'esistenza ad esempio dei vani



- principali. Inoltre, si rileva, che per quanto poco potesse essere richiesto burocraticamente all'epoca della costruzione, le unità immobiliari residenziali, per definirsi tali, di certo dovevano avere degli impianti presenti, cosa che si rileva nella stessa pratica edilizia succitata, laddove con firma congiunta di proprietà, D.L. ed esecutore delle opere (e si nota che per la proprietà firma solo l'esecutato 1 e non anche l'esecutato 2, a sostegno del fatto che le proprietà erano quindi distinte ed autonome in tutto e per tutto, urbanisticamente e catastalmente, alla voce relativa agli impianti, si legge testualmente "fruizione dei servizi igienici già esistenti nella adiacente casa di abitazione" (ovvero l'Imm. B), sia per lo scarico delle acque chiare e lorde e delle materie nere, sia per la fornitura di acqua potabile. Orbene, appare chiaro che lo stesso esecutato 1, dichiara che l'imm. B risultava autonomo in tali documenti, non interessando nella richiesta depositata all'Amministrazione Comunale anche l'imm. A, di certo, se fosse stata interessata in qualche modo anche l'unità imm. A, supponendo degli impianti comuni, sarebbe stata omessa una parte fondamentale nella formalizzazione dei consensi alla costruzione. Inoltre, laddove il Comune ha chiesto il conteggio del volume esistente, per valutare la possibilità di concedere l'ampliamento per l'attività produttiva, i dati che sono stati forniti si riferiscono solo all'attuale mapp. 1639 e non anche al mapp. 1629, ciò evidenzia che era chiaro ed assodato che nulla avevano ancora una volta in comune urbanisticamente, oltre che catastalmente (All. 2)
3. Inoltre, dalla documentazione fotografica (All. 3) riferita alla Concessione Edilizia n. 57/D del 03/07/1978, è possibile notare la presenza di una recinzione con paletti e rete, che divideva fisicamente all'esterno le due unità immobiliari, esattamente sul confine, cosa che può sembrare poco rilevante ma che segnala che storicamente vi era l'individuazione delle proprietà che appare, data la lunghezza del manufatto, corrispondere allo scoperto che era in proprietà esclusiva all'epoca, diverso dall'attuale. L'attuale infatti, risulta molto più ampio, in quanto il risultato della fusione dei mapp. 662-663-285
 4. Passando ora alla storia catastale degli immobili, i mappali 1629 (ex mapp.



437) e 1639 (ex mapp. 662-663-285), rispettivamente terreni ove sono elargiti l'imm. A e l'imm. B, risultano derivare dai citati mappali 437-662-663, classati come fabbricati rurali, cosa molto comune all'epoca e corrispondono all'oggi ai mapp. 1629 e 1639, classati invece correttamente in cat. A, dato che la perdita dei requisiti di ruralità degli immobili richiedeva per norma, la riclassificazione nella corretta categoria catastale, in effetti ritroviamo le stesse unità immobiliari classate in cat. A con costituzione del 24/04/1997 n. A 00991 (per l'imm. A) e n. A00990 (per l'imm. B)

5. Si riporta quanto disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla voce Unità Immobiliare - Subalterno: "Subalterno: per il Catasto dei Fabbricati, dove presente, identifica la singola unità immobiliare esistente su una particella. L'unità immobiliare urbana è l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale. Generalmente, nell'ipotesi di un intero fabbricato, ciascuna unità immobiliare è identificata da un proprio subalterno" ed ancora, sempre sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si trova la definizione di "funzionalmente indipendente" ovvero "Una unità immobiliare può ritenersi «funzionalmente indipendente» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua potabile, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva". Questo significa che, le due unità (Imm. A e imm. B), accatastate con subalterni diversi, su mappali diversi, classati rispettivamente in cat. A/2 (abitazione civile) e cat A/3 (abitazione economica), dovevano essere stati ritenuti funzionalmente autonomi da chi ha redatto le schede planimetriche (All. 4).
6. Si evidenzia ancora, che sempre nelle planimetrie catastali, coerentemente con ciò che ha fatto il tecnico redattore, risulta che ogni unità (imm. A ed imm. B) aveva ed ha cucina, soggiorno, camere e bagni, locali principali che determinano quindi il corretto classamento catastale e quindi l'autonomia funzionale
7. Posto quindi che le due unità immobiliari vennero accatastate nel 1997, abbiamo solo in quell'anno la prima base grafica alla quale riferirsi, quindi ben



dopo l'entrata in vigore del D.M. 05/07/1975, che definiva i requisiti igienico-sanitari minimi degli alloggi. Il tecnico redattore delle planimetrie catastali quindi, era ben consapevole di quanto andava a produrre e di quanto stesse indicando giacchè, su sottoscrizione della proprietà, depositò le schede planimetriche agli atti del Catasto che avrebbero creato le due unità immobiliari a partire dai fabbricati rurali preesistenti. Sarebbe stato d'uopo depositare agli atti del Comune almeno uno stato legittimo ricognitivo prima dell'accatastamento.

8. Si fa notare, quindi, che nel 1997, come già detto, la situazione fotografata era quella riferita alle planimetrie catastali e lo scrivente perito estimatore non ha avuto e non ha motivo di pensare che non corrispondesse effettivamente allo stato dei luoghi, anche in considerazione del fatto che l'allora tecnico avrebbe dichiarato il falso. Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo, riguardanti l'imm. B, si presume che, per consecutio temporale, siano state eseguite in epoca successiva, quindi sottostanti il citato D.M. 05/07/1975 e alle successive modifiche ed integrazioni normative, come ad esempio la ex L. 10/1991, (norma per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale, sull'uso razionale dell'energia, per il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili o come la ex L. 46/1990 (norma riferita agli impianti elettrici, idrici-sanitari, radiotelevisivi ed elettronici in genere oltre a quelli termici ed a quelli per il trasporto e l'utilizzazione del gas). Le opere difformi rilevate in perizia, sono quelle che "a vista" si possono chiaramente rilevare e di fatto evidenziate proprio nella perizia nel 2018. Nulla si può dire in merito ad altre difformità che possono essere state eseguite come ad esempio sulla parte impiantistica, laddove, le canalizzazioni interne alle strutture, non sono ovviamente valutabili "a vista", ma richiedono indagini invasive o comunque eccedenti l'ordinarietà, come quelle che sono state effettuate nel corso di questi ultimi mesi per rispondere al quesito giudiziale. Quindi, alla luce di ciò, può darsi che gli impianti, laddove comuni, fossero stati rimaneggiati anche a seguito delle opere difformi eseguite senza titolo abilitativo, sulla scorta del risultato non noto che le due diverse



proprietà volevano ottenere realizzando tali lavori. Si ricorda che in sede di sopralluogo, alla presenza della rappresentante degli esecutati (figlia), come riportato nella risposta alle osservazioni di parte, la stessa confermava l'indipendenza delle due unità immobiliari (imm. A ed imm. B), tanto da far cadere l'attenzione dello scrivente perito estimatore sul fatto che la caldaia dell'imm. B non era in quel momento funzionante, particolare che si ritiene di non poco conto (forse a seguito di tali opere prive di autorizzazione in corso?)

9. Aspetto ulteriore non secondario, agli Imm. A, B (ed anche C) sono stati altresì attribuiti numeri civici distinti, come risulta dagli atti dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pieve del Grappa, laddove l'Imm. A risulta al civico n. 20 e l'Imm. B al civico 21. L'attribuzione di numero civico ha riconosciuto quindi, anche in difetto delle abitabilità, l'identificazione propria di ognuno degli immobili oggetto di perizia e ne suggella la propria indipendente funzionalità.
10. Infine, le porte di collegamento tra l'imm. A e l'imm. B, non trovando riscontro nelle planimetrie catastali, sono segno ulteriore inequivocabile della nascita disgiunta per forza di cose dei due immobili, perché per gli impianti era invece da supporre fossero congiunti?

Ora, per tutto ciò di cui trattato ai punti da 1 a 10, l'unico modo per valutare la commistione degli impianti era quello di supporlo appunto, non avendone però motivo ed anche avendolo voluto supporre, l'unica cosa che sarebbe rimasta da fare era di smantellarli oppure di effettuare indagini che non sono state ritenute necessarie in quanto eccedenti l'ordinarietà dei sopralluoghi (che qualsiasi altro collega effettua) e tra l'altro, si ribadisce, senza avere una motivazione plausibile da sottoporre al G.E., condizione quest'ultima da valutare qualora avessimo voluto considerare le osservazioni di parte, che si ricorda essere giunte in ogni caso tardivamente e a perizia depositata, quindi senza che il perito estimatore ne avesse avuto tempestivamente notizia. Lo scrivente perito estimatore, in fase di risposta alle osservazioni, nulla poteva



di diverso relazionare, potendo solo confermare ciò che al momento era stato prodotto e depositato nei termini previsti, di certo non era facoltà del perito in quella sede prima della fissata udienza, provvedere ad una sospensione per ulteriori verifiche.

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI E DELLE VERIFICHE EFFETTUATE

Rese note tutte le premesse ut supra, il perito estimatore, sulla scorta delle verifiche eseguite in più riprese, ha riscontrato quanto segue:

IMPIANTO FOGNARIO

Le videoispezioni hanno definito che le unità imm. A, imm. B ed anche imm. C scaricano i reflui in fognatura pubblica, passando per tubazioni che si dirigono in unica linea che esce su strada, alla stregua di un impianto condominiale, intercettando le derivazioni sul lato sud dei fabbricati e proseguendo verso la via pubblica.

IMPIANTO ELETTRICO

Le verifiche con l'elettricista hanno riscontrato che l'imm. A fornisce l'energia elettrica di alcune porzioni dell'imm. B, ma anche dell'imm. C (si ricorda non facente parte della presente procedura esecutiva, ma insistente sullo stesso mappale dell'imm. A, oggetto di altra procedura e già aggiudicato). Nello specifico, il corridoio e la lavanderia del piano terra dell'imm. B sono alimentati dalla corrente dell'imm. A, così come un punto luce su tre del piano secondo (soffitta). Risulta essere alimentato dall'imm. A anche la lavanderia e la cantina dell'imm. C. Dalla documentazione fotografica raccolta nel 2018, risultava che le opere difformi che erano state realizzate hanno riguardato anche gli impianti elettrici (All. 5). Le unità hanno un loro contatore autonomo (POD)

IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO

L'imm. A è dotato di caldaia a gasolio con terminali scaldanti quali termosifoni,



fornisce il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria all'imm. B. L'imm. B ha uno scaldabagno elettrico nel locale bagno del piano primo che lo rende autonomo per tale utenza.

ACQUEDOTTO

L'imm. A, per quanto riguarda la fornitura dell'acqua, risulta essere dipendente dalla fornitura dall'imm. C (chiudendo l'acqua dell'imm. C, l'imm. A non ha fornitura). L'imm. B invece, risulta servito dall'acquedotto in derivazione sull'imm. A, per le stesse stanze al piano terra rispetto all'energia elettrica, ovvero corridoio e lavanderia, mentre per la restante parte risulta autonomo. L'accesso agli atti presso la società di gestione degli impianti idrici Alto Trevigiano Servizi ha riscontrato n. 3 contatori sul lotto 1. Non si è provveduto ad eseguire verifiche agli atti per il lotto 2 poiché aggiudicato a terzi.

SOLUZIONI

Come già ribadito ed alla luce delle sopradescritte situazioni impiantistiche inerenti le 3 unità immobiliari, si prospettano le seguenti azioni correttive da intraprendere allo scopo di rendere autonome e funzionalmente indipendenti le utenze termiche, elettriche e di produzione acqua calda sanitaria delle unità denominate A-B-C:

1) Unità A-B-C – utenze elettriche

- disaccoppiamento elettrico, partendo dal quadro generale dell'unità A fino alle utenze condivise ed a servizio delle unità B e C. Il disaccoppiamento consiste nell'accertamento tecnico da parte di soggetto giuridico abilitato ed in possesso dei requisiti previsti dal D.M. 37/08 - art. 1 lettere a e b (Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 1 - quaterdecies, comma 13 lettera a) della legge n. 248 del 2005 recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici . G.U. n. 61 del 12/032008), allo scopo di individuare



univocamente quali siano i punti di forza elettromotrice ed eventuali punti luce frammisti alle unità B e C. Successivamente ad intervento diagnostico eseguito, si deve procedere a scollegare fisicamente dal quadro elettrico generale di alimentazione dalle rete elettrica del gestore di rete dell'unità A, le alimentazioni di punti luce ed f.e.m.. Nello specifico:

a) lievo alimentazione (f.e.m.) corridoio e lavanderia al piano terra dell'unità B, invero staccare i cavi elettrici che partono dal quadro generale ed alimentano prese e punti luce;

b) esecuzione e ripristino dei collegamenti elettrici delle prese f.e.m. e dei punti luce del corridoio e della lavanderia al quadro generale di pertinenza dell'unità B;

c) lievo dell'alimentazione del punto luce al piano soffitta dell'unità B;

d) esecuzione e ripristino del collegamento del punto luce al piano soffitta di pertinenza dell'unità B;

e) lievo dell'alimentazione f.e.m. e punti luce della lavanderia e della cantina dell'unità C.

f) esecuzione e ripristino dei collegamenti elettrici delle prese f.e.m. e dei punti luce della cantina e della lavanderia al quadro generale di pertinenza dell'unità C;

g) verificare che all'interno dei quadri generali di alimentazioni in ciascuna unità A-B-C, siano presenti i dispositivi di interruzione con caratteristiche di intervento congrue alle normative di settore CEI. Qualora per effetto di assorbimenti maggiori rispetto a quelli correnti, per effetto dell'incremento dei carichi,provvedere eventualmente alla sostituzione dei dispositivi di protezione (magnetotermico, differenziale, di linea f.e.m e linea luce;

h) verifica e collaudo funzionale della linea di alimentazione da quadro generale secondo le indicazioni ai punti b), d), f);



i) redazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 della L. 37/08.

2) Unità A-B – utenze termiche

- disaccoppiamento termico e nuova installazione generatore di calore, partendo dalla centrale termica dell'unità A fino alle utenze condivise ed a servizio dell'unità B. Il disaccoppiamento consiste nell'accertamento tecnico da parte di soggetto giuridico abilitato ed in possesso dei requisiti di abilitazione conforme all'art. 1 comma 2 - sottocomma 2 del D.M. 37/08 - art. 1 lettere c e d (Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 1 - quaterdecies, comma 13 lettera a) della legge n. 248 del 2005 recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici . G.U. n. 61 del 12/03/2008), allo scopo di individuare univocamente quali siano le tubazioni dell'impianto termico che si derivano dalla centrale termica dell'unità A e che alimentano gli ambienti climatizzati dell'unità B. Nello specifico:

a) intercettare e tagliare la linea di alimentazione termica all'interno della proprietà A che è diretta verso l'unità B;

b) chiudere ed isolare termicamente tale linea, impedendo frammistioni con il circuito termico che alimenta l'unità B;

c) eseguire lavaggio chimico dell'impianto termico a servizio dell'unità B;

d) installare un generatore di calore alimentato a combustibile fossile (gpl o gasolio) autonomo, modello solo riscaldamento per l'unità B;

e) eseguire un condotto di evacuazione fumi esausti per il nuovo generatore di calore a servizio esclusivo dell'unità B;

f) eseguire collegamento idraulico tra il nuovo generatore di calore ed il circuito di riscaldamento a servizio dell'unità B precedentemente intercettato ed isolato dall'unità A;



- g) installare un termostato di regolazione di zona per il controllo della temperatura;
- h) installare una sonda esterna per il funzionamento modulante dell'impianto termico dell'unità B;
- i) installare una valvola di zona servocomandata a due vie a 230V/50 Hz per l'on/off del circuito di riscaldamento;
- l) eseguire i collegamenti elettrici tra generatore di calore termostato, sonda esterna e valvola di zona;
- m) prevedere all'interno del quadro elettrico generale dell'unità B adeguato interruttore di linea e protezione da sovratensioni e sovracorrenti;
- n) verifica e collaudo funzionale dell'impianto termico a servizio dell'unità B;
- o) redazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 della L. 37/08.

3) Unità A-B-C – utenze idriche

- disaccoppiamento idrico e nuova derivazione, partendo dalla linea di alimentazione idrica dell'unità C fino alle utenze condivise ed a servizio dell'unità A e B. Il disaccoppiamento consiste nell'accertamento tecnico da parte di soggetto giuridico abilitato ed in possesso dei requisiti previsti dal D.M. 37/08 - art. 1 lettera d (Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 1 - quaterdecies, comma 13 lettera a) della legge n. 248 del 2005 recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici . G.U. n. 61 del 12/03/2008), allo scopo di individuare univocamente quali siano le tubazioni dell'impianto idrico che si derivano dalle linee di alimentazione dell'acqua fredda dal gestore di rete dell'unità C e che alimenta integralmente l'unità A e parzialmente l'unità B. Nello specifico:

- a) intercettare e tagliare la linea di alimentazione idrica all'interno della proprietà C e stabilire il nodo di derivazione verso l'unità A;



- b) sezionare a valle del nodo (se esiste) la tubazione ed interporre organo di intercettazione manuale. Qualora non esista nodo di derivazione, si deve provvedere al taglio della tubazione e realizzare nuovo stacco per la linea di alimentazione dell'unità A a partire dal suo contatore di pertinenza;
- c) realizzare ex novo linea di alimentazione idrica a servizio dell'unità A con tubazione interrata fino all'ingresso del collettore di distribuzione dei punti freddi sanitari dell'unità A;
- d) verifica e collaudo funzionale della linea di alimentazione idrica dell'unità A;
- e) intercettare e sezionare la derivazione della linea di alimentazione idrica dell'unità A che va a servizio della zona lavanderia dell'unità B;
- f) chiudere definitivamente la derivazione descritta al punto e);
- g) realizzare nuova derivazione dalla linea idrica che alimenta in modo autonomo l'unità B fino al collettore di distribuzione dell'acqua fredda sanitaria o dagli eventuali stacchi presenti;
- h) verifica e collaudo funzionale della linea di alimentazione idrica dell'unità B;
- i) redazione della dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 7 del D.M. L. 37/08.

DETERMINAZIONE DEI COSTI PER LA DIVISIONE DEGLI IMPIANTI

In base al Computo metrico estimativo (All. 6) redatto sulla base degli interventi sopradescritti, ivi comprensivi gli oneri relativi al protocollo di emergenza Covid-19 ed eventuali imprevisti a seguito delle attività di indagine sugli impianti tecnologici, si quantifica in euro 26.772,23 (ventiseimilasettecentosettantadue/23 euro) l'importo complessivo per l'esecuzione delle misure correttive, compliances fiscali escluse (i.v.a. esclusa il cui regime dipende dal deposito del tipo di procedimento abilitativo o meno), sulla base dei prezziari DEI come esposti nel CME.



Si suggerisce, il deposito di pratica urbanistica (C.I.L.A. per manutenzione straordinaria per modifica degli impianti, con allegati) ed eventuale Segnalazione certificata di agibilità (compresi AQE/APE finali), che si stimano possano incidere per € 4.150 (oneri esclusi che dipendono dall'Ordine professionale di iscrizione del professionista abilitato incaricato).

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, è evidente l'oggettiva difficoltà di individuare le derivazioni degli impianti, tant'è che anche il perito estimatore dell'imm. C, "a vista" non ha rilevato problematiche particolari relativamente all'indipendenza dello stesso imm. C e ben lo espone nella sua del 25/06/2009 a pag. 8 ove dice "L'unità abitativa è integralmente indipendente; è dotata di autonomo impianto idrico, elettrico e di riscaldamento", il collega infatti non aveva motivo di supporre che, l'unità del suo procedimento esecutivo, con proprietà diversa da quelle dei lotti del procedimento esecutivo assegnato allo scrivente perito estimatore, avessero commistioni con gli Imm. A e B, così come lo scrivente perito estimatore, trovandosi nella medesima situazione, non ne aveva parimenti motivo. Pare quindi avere riscontro quanto alle premesse del presente documento ovvero che la costituzione di più lotti fosse la più naturale delle scelte che il perito estimatore potesse fare. Le opere esposte nel precedente capitolo, qualora eseguite, andrebbero a sanare definitivamente le commistioni tra gli Imm. A e B coinvolgendo quindi a questo punto anche l'imm. C per ovvi motivi di opportunità e completezza, con l'avvertenza che il Computo Metrico Estimativo è stato redatto sulla base della planimetria catastale, in difetto di elaborati grafici che non risultano disponibili agli atti, pertanto soggetto a variazione eventuale delle quantità in fase di consuntivo lavori, per i quali prudenzialmente sono state inserite le voci relative agli "Imprevisti", confidando che in fase di realizzazione non vi siano ulteriori necessità. Resterebbe escluso l'impianto fognario che, di competenza di ATS, non dipende dal tipo di impianto (singolo o comune), per



il riparto delle bollette, quindi non rilevante da un punto di vista tecnico ai fini dell'autonomia funzionale.

Si rimette all'III.mo sig. G.E. la valutazione di richiedere più dettagliate informazioni qualora la presente non fosse totalmente esaustiva

Giavera del Montello, 09/10/2023

Il Perito Estimatore - dott.ssa geom. Francesca Varaschin

