

TRIBUNALE DI ANCONA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Filippello Giuliana

OGGETTO: integrazione perizia 304/2021

In risposta ai quesiti posti lo Scrivente precisa quanto segue:

Qualora il contatore acqua sia intestato a un soggetto terzo diverso dal proprietario dell'immobile, il soggetto legalmente non può intestarsi i contatori dell'acqua di un immobile non suo, perché per stipulare un contratto di fornitura è necessaria la **legittima proprietà** o **detenzione dell'immobile**.

Viceversa qualora il proprietario dell'immobile provveda ad allacciarsi ad un contatore di un soggetto terzo, senza che quest'ultimo abbia titolo (locazione o comodato) il proprietario commette reato (art. 624 c.p.) con la reclusione da sei mesi a tre anni e una multa da 154 a 516 euro.

L'intestazione dell'utenza (acqua) deve corrispondere al nominativo del proprietario dell'immobile servito o di chi ha un diritto di godimento (locazione o comodato) sullo stesso immobile.

Una sola utenza (acqua) può servire più immobili dello stesso proprietario.

Alla luce di quanto sopradetto risultano chiare due alternative: 1) il contatore serve diversi immobili per mezzo di un diritto di godimento (locazione o comodato anche verbale), oppure 2) l'allaccio risulta illegale.

Si ricorda che l'edificio cui ospita l'appartamento in discorso era interamente di proprietà di un'unica famiglia. Per ovvie ragioni risulta superfluo investigare ulteriormente, lo Scrivente procede direttamente a rispondere al quesito circa la possibilità di installazione di un nuovo contatore acqua.

La procedura non richiede molto tempo, i passaggi sono i seguenti: 1) compilare la richiesta al distributore locale, 2) l'operatore effettua il sopralluogo per verificare la circostanza tecnica e il luogo di installazione del nuovo contatore, 3) l'operatore trasmette le informazioni all'ufficio del fornitore locale, quest'ultimo invia il preventivo di spesa all'Utente, 4) accettato il preventivo di spesa dopo un paio di giorni procedono all'installazione del contatore.

Sulla base della propria esperienza lo Scrivente conferma:

- 1) Che l'installazione del nuovo contatore non comporta alcuna modifica all'impianto idrico in dotazione all'immobile pignorato, al limite potrebbe essere necessaria una semplice modifica con l'aggiunta di una tubazione in PPE da 100, giuntato alla tubazione di partenza per permettere l'allaccio dell'impianto al nuovo contatore posto in posizione differente rispetto al precedente;

- 2) La spesa complessiva globale non supera le **2000 euro + iva** per l'installazione del contatore come sopra descritto inclusa l'eventuale modifica;
- 3) il locale ospitante l'attuale contatore dell'acqua diverrebbe o bene comune oppure soggetto a servitù in quanto confluirebbero le partenze degli impianti idrici degli immobili già dall'origine della costruzione e qualora si ricadrebbe nella necessità di modificare le partenze degli impianti queste comporterebbero dispendiose opere edili che non giustificerebbero la modifica dell'assetto originario della costruzione (bene comune o servitù).

Concludendo risulta necessario ridurre il valore di stima indicata in perizia, da porre a base d'asta, di euro **2200,00 (i. i.)**.

Ancona, 20/11/2025

Con osservanza.