

TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO
Sezione Immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE

CAUSA N. [REDACTED] /2013- R.G.E.

G. E. : DOTT. LORENZO SANDULLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE PERIZIA

" VALUTARE LA NECESSITÀ E STIMARE I COSTI DI SEZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI "

*"VALUTARE I COSTI E GLI ONERI ACCESSORI ALLA SUDDIVISIONE FISICA DELLE DUE UNITÀ
IMMOBILIARI, IN CATASTO AL FG.86 MAPP.199 SUBB.63 E 64, DI CUI IL SUB.64 RISULTA PIGNORATA"*

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Malaggesi Claudio Giovanni
promossa da

VELA MORTGAGES SRL

Codice fiscale: 04104160264

Partita IVA: 04104160264

Via ALFIERI, 1

31015 - CONEGLIANO (TV)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

Il G.E. dott. Lorenzo Sandulli nell'udienza del 09.05.2023, a seguito della richiesta del creditore procedente di far predisporre integrazione di perizia al fine di determinare il costo delle opere occorrenti per la suddivisione fisica delle unità immobiliare e per rendere autonomi gli impianti di cui alla relazione informativa del custode delegato del 30.03.2023, incaricava lo scrivente CTU Ing. Malaggesi Claudio Giovanni, con studio in Via Sacro Cuore,8 Pontecorvo, mail:c.malaggesi@inwind.it, PEC:claudiog.malaggesi@ingpec.eu, ed in pari data accettava l'incarico, per:

- 1. valutare la necessità e stimare i costi di sezionamento degli impianti;**
- 2. valutare i costi e gli oneri accessori alla suddivisione fisica delle due unità immobiliari, distinte in catasto al foglio 86 mappale 199 subb. 63 e 64, delle quali solo l'u.i. contraddistinta con il sub.64 risulta pignorata.**

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui sono ubicati gli appartamenti è ubicato nel centro del Comune di Cassino, risulta costituito da un piano terra con destinazione commerciale e da n.4 piani in elevazione adibiti a civile abitazione, con copertura a terrazzo.

Le unità immobiliari oggetto di intervento, sono costituite da:

1 - Unità' Immobiliare (distinta in catasto al Foglio 86 Part. 199 Sub. 64)

ubicata a CASSINO (FR) - Via Giuseppe Parini n. [REDACTED], Piano 1,

Appartamento per civile abitazione (**oggetto di pignoramento**) composto da ingresso, cucina-pranzo, disimpegni, bagno e n.3 camere.

2 - Unità' Immobiliare (distinta in catasto al Foglio 86 Part. 199 Sub. 63)

ubicata a CASSINO (FR) - Via Giuseppe Parini n. [REDACTED], Piano 1,

Appartamento per civile abitazione composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e n.1 camera.

Alla data odierna, le due uu.ii. (Sub.63 e Sub.64) risultano fuse in una sola u.i., (vedi allegato n.3 - anche se catastalmente risultano n.2 unità), composta da:

- un unico ingresso con due porte di accesso ;
- soggiorno, cucina, camera, disimpegno e n.2 bagni ricadenti nella zona del sub.63;
- ingresso, n. 3 camere, disimpegno, n.1 bagno, studio ricadenti nella zona del sub.64.

VALUTAZIONE DELLA NECESSITA' E STIMA DEI COSTI DI SEZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI ED I COSTI E GLI ONERI ACCESSORI ALLA SUDDIVISIONE FISICA DELLE DUE UNITÀ IMMOBILIARI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, distinta in catasto al foglio 86 particella **199 sub.64**, è ubicata al 1° piano int. 2 [REDACTED], del complesso immobiliare sito in Cassino alla Via Giuseppe Parini [REDACTED], confina con il vano scala del fabbricato, con l'unità immobiliare distinta in catasto con il sub.63 e per altri lati prospetta sulla corte condominiale del complesso immobiliare.

L'unità immobiliare, derivata dalla fusione delle suddette uu.ii. sub. 63 e sub. 64, risulta avere in comune tutte le utenze domestiche ed i relativi impianti delle uu.ii. originarie.

Ad evasione dei quesiti posti, lo scrivente CTU:

in data 07.07.2023, come concordato con l'Avv. Carlo Cerrito (custode dell'intero compendio pignorato), si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare il dovuto sopralluogo n.1 (*vedi allegato n.1 - Verbale di sopralluogo del 07.07.2023*), ove rinveniva l'Avv. Carlo Cerrito e la Sig.ra [REDACTED] (coniuge del proprietario dell'immobile);

in data 27.05.2024, come concordato con l'Avv. Carlo Cerrito (custode dell'intero compendio pignorato), si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare un ulteriore sopralluogo (*vedi allegato n.2 - Verbale di sopralluogo del 27.05.2024*), ove rinveniva la Sig.ra [REDACTED] (coniuge del proprietario dell'immobile), alla presenza della quale effettuava il rilievo dell'u.i. distinta in catasto con il Sub. 63 e degli impianti in dotazione delle uu.ii. e la relativa distribuzione.

Dai rilievi effettuati e con la scorta della documentazione esistente, è stato possibile individuare:

- la consistenza fisica delle uu.ii. (*vedi allegato n.3 – Rilievo planimetria subb. 63 - 64*);
- la consistenza fisica degli impianti elettrici (*vedi allegato n. 4 – Rilievo Impianti*);
- la consistenza fisica degli impianti idrici (*vedi allegato n. 4 – Rilievo Impianti*);
- la consistenza fisica degli impianti di riscaldamento (*vedi all. n. 4 – Rilievo Impianti*);
- la consistenza fisica della rete gas (*vedi allegato n. 4 – Rilievo Impianti*).

Dal suddetto accertamento dello stato di fatto, si ritiene opportuno far rilevare che gli impianti tecnologici (*elettrici, idrici, riscaldamento, rete gas, ecc. - vedi allegato n. 4*), a servizio dell'unità immobiliare, (*derivata dalla fusione delle due unità immobiliari sub.63 e sub.64 oggetto di pignoramento*), sono in comune e interdipendenti tra loro.

La suddivisione fisica dell'unità immobiliare (*derivata dalla fusione delle due unità immobiliari sub.63 e sub.64 oggetto di pignoramento*) **può essere effettuata solo se viene effettuata contestualmente al sezionamento degli Impianti tecnologici.**

Onde adempiere alla quantificazione delle lavorazioni da effettuare, necessari per arrivare alla suddivisione dell'immobile nelle due unità immobiliare originarie, sono stati effettuati:

- il rilievo planimetrico dello stato di fatto (*vedi allegato n. 3*);
- il rilievo e posizionamento degli impianti con l'ubicazione delle (*utenze idriche, quadri elettrici, caldaie, contatori, corpi riscaldanti, rete gas, ecc. - vedi allegato n. 4*);

è stato verificato altresì se gli impianti esistenti erano dotati delle relative Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte (*ai sensi del D.M. 19.05.2010 e D.M. 22.01.2008 n.37 e successive modifiche*), e da tale verifica è emerso che:

- l'impianto elettrico esistente è privo della Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte e da controlli effettuati non risulta conforme alle norme di sicurezza in vigore;
- l'impianto di riscaldamento è privo della Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte, e dei libretti d'impianto e delle caldaie esistenti;
- l'impianto idrico-sanitario è privo della Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte

Con la scorta dei suddetti rilievi e verifiche, si è proceduto ad individuare le lavorazioni da effettuare, la loro quantificazione e per quanto possibile la valutazione dei costi e degli oneri accessori necessari da sostenere per la suddivisione fisica dell'immobile ed al sezionamento degli impianti (*vedi allegato n. 5 – Sezionamento Impianti*)., in modo da ricostituire le due unità immobiliare originarie, ognuna dotata di impianti ed utenze completamente autonome e indipendenti.

Gli interventi previsti da realizzare sono stati limitati a quelle lavorazioni necessarie per suddividere l'unità immobiliare dallo stato di fatto in cui si trova nelle due unità immobiliare originarie completamente autonome e prive di impianti in comune, in modo che una volta eseguiti i lavori possano essere rilasciate le relative Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte.

Particolare attenzione è stata riservata agli impianti elettrici delle due unità immobiliari:

- per quanto attiene l'u.i. contraddistinta con il sub.64 (*oggetto di pignoramento*), considerato che è priva delle Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte e non risulta conforme alle normative di sicurezza vigenti, è stato previsto il completo rifacimento dell'impianto nel rispetto delle normative vigenti;
- mentre per quanto attiene l'u.i. contraddistinta con il sub.63 (*non oggetto di pignoramento*), è stata prevista la realizzazione del nuovo quadro elettrico ed il collegamento con la rete esistente.

Mentre per quanto attiene gli interventi da effettuare sugli impianti (idrici, riscaldamento e rete gas) sono state previste quelle lavorazioni minime tali da dotare le due unità immobiliare di impianti indipendenti ed autonomi, comunque nel rispetto delle normative vigenti.

Per la stima e la valutazione degli interventi da realizzare, si è proceduto differenziando le lavorazioni relative alla tipologia di intervento, come di seguito indicato:

- **LAVORI EDILI**

Per quanto attiene le lavorazioni edili da eseguire, per riportare la consistenza delle uu.ii. subb. 63 e 64 come riportate originariamente in catasto, si prevede (*vedi allegato n. 5*) la:

- Rimozione della porta di comunicazione tra il disimpegno del sub.64 ed il soggiorno del sub.63, compreso di telaio e controtelaio;
- realizzazione di tramezzature divisorie interne a ridosso degli ingressi delle uu.ii. sub.63 e sub.64, e tamponatura della porta di comunicazione tra il disimpegno del sub.64 ed il soggiorno del sub.63,;
- realizzazione di intonaci sulle tramezzature divisorie interne e sulla tamponatura della porta rimossa;
- fornitura e posa in opera di battiscopa lungo le tramezzature divisorie interne e sulla tamponatura della porta;
- apertura e chiusura di tracce necessarie per il sezionamento dei vecchi impianti;
- tinteggiatura di pareti e lavori vari di finitura;
- realizzazione di muro in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro uguale a quelle esistenti per la suddivisione del balcone, opportunamente ancorato alle strutture esistenti.
- Esecuzione di tracce in murature e chiusura delle stesse necessarie per il sezionamento degli Impianti.

Il costo presunto delle Opere Edili da realizzare, è stato determinato con Computo Metrico Estimativo per categoria d'intervento, adottando per quanto possibile il Prezziario Regionale Lazio 2023, mentre per le lavorazioni non previste nello stesso prezziario si è fatto riferimento a prezzi correnti di mercato per interventi simili, **ammonta complessivamente ad €. 4.938,04** (vedi allegato n. 6 - Computo lavori edili).

• SEZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI IDRICI

Per quanto attiene le lavorazioni da eseguire sugli impianti idrici, si precisa quanto segue:

- L'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova (fusione del Sub.63 e Sub.64) è servita da un'unica utenza idrica con un unico contatore ubicato nel sottolavello della cucina del Sub.63, la quale alimenta sia l'impianto idrico (cucina e bagno e caldaia) del sub.63 che l'impianto idrico della cucina e bagno e caldaia del sub.64.
- Per riportare la consistenza delle uu.ii., sub.63 e sub.64, come riportate in catasto e nel contempo renderle autonome e indipendenti, necessità sezionare l'impianto idrico, e attivare una nuova utenza per il Sub. 64 a cui collegare la rete idrica della cucina, del bagno, e della caldaia.

Per tale intervento necessità effettuare i seguenti adempimenti e lavorazioni:

- richiesta di nuova utenza e relativi oneri di allaccio del nuovo contatore per il sub.64;
- realizzazione della rete idrica dal nuovo contatore all'u.i. contraddistinta con il sub. 64, e lavorazioni connesse per l'allaccio ai servizio esistenti.
- Sezionamento della rete idrica nei subb. 63 64 e lavori vari connessi alla realizzazione degli interventi.

Il costo presunto delle Opere Idriche da realizzare, è stato determinato con Computo Metrico Estimativo per categoria d'intervento, adottando per quanto possibile il Prezziario Regionale Lazio 2023, mentre per le lavorazioni non previste nello stesso prezziario si è fatto riferimento a prezzi correnti di mercato per interventi simili, **ammonta complessivamente ad €1.063,20** (vedi all. N. 6 computo lavori impianto idrico).

• SEZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DELLA RETE GAS

Per quanto attiene le lavorazioni da eseguire sugli impianti di riscaldamento, si precisa:

- L'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova (fusione del Sub.63 e Sub.64) è servita da due impianti di riscaldamento autonomi, dotati da due caldaie (di cui una ubicata nella cucina del Sub.63 ed una ubicata nel bagno del Sub. 64);
- Le due caldaie sono alimentate da una sola utenza (con un unico contatore);

- La rete di adduzione del gas parte dal contatore posto al Piano Terra (sottostante il Sub. 63) e raggiunta la facciata del Primo Piano si suddivide in due linee, di cui:

- la prima linea alimenta la cucina e la caldaia del Sub. 63;
- la seconda linea, si sviluppa lungo tre lati della facciata del fabbricato, fino in corrispondenza del bagno del Sub. 64 per alimentare la caldaia posta nello stesso;
- il termosifone ubicato nel salone del sub.63, a ridosso della parete divisoria con il sub.64, è alimentato dalla caldaia ubicata nel sub.64
- Per riportare la consistenza delle uu.ii., sub.63 e sub.64, come riportate in catasto, e nel contempo renderle autonome e indipendenti, necessità sezionare l'impianto di riscaldamento, e nel contempo attivare una nuova utenza per il Sub. 64 a cui collegare la linea della cucina e la caldaia ubicata nel bagno.

Per tale intervento necessità effettuare i seguenti adempimenti e lavorazioni:

- richiesta di nuova utenza alla società 2i Rete Gas S.p.A. e relativi oneri di allaccio;
- rimozione della tubazione in ferro, dal punto di diramazione a ridosso della cucina del Sub. 63 posta lungo la facciata del fabbricato fino al punto di alimentazione della caldaia ubicata nel bagno del Sub.64
- realizzazione della nuova rete del gas dal punto di distribuzione della rete pubblica all'u.i. contraddistinta con il sub. 64 per l'alimentazione della cucina e della caldaia;
- smontaggio e rimontaggio della caldaia murale posta nel bagno del sub.64 per il collegamento alla nuova utenze del gas;
- smontaggio e rimozione del termosifone ubicato nel salone del sub. 63 a ridosso della parete a confine con la camera del sub.64, alimentato dalla caldaia del sub.64;
- Allaccio del termosifone rimosso da ubicare sempre nel salone a ridosso della parete a confine con la cucina del sub.63, che verrà alimentato dalla caldaia del sub.63;
- Lavori edili vari connessi alla realizzazione degli interventi.

Il costo presunto dei lavori sull'impianto di riscaldamento e la rete del gas da realizzare, necessario per rendere autonome le uu.ii. subb. 63 e 64, è stato determinato con Computo Metrico Estimativo per categoria d'intervento, adottando per quanto possibile il Prezziario Regionale Lazio 2023, mentre per le lavorazioni non previste nello stesso prezziario si è fatto riferimento a prezzi correnti di mercato per interventi simili, **per**

• Lavori Impianto di riscaldamento	€.	469,94
• Lavori rete gas	€.	<u>1.700,00</u>
ammonta complessivamente	€.	2.088,54

(vedi all. N. 6 Computo lavori impianto Riscaldamento e rete Gas).

- **SEZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI,**

Per quanto attiene le lavorazioni da eseguire sugli impianti elettrici, si precisa che:

- L'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova è servita da un'unica utenza elettrica con Quadro Elettrico ubicato a ridosso dell'ingresso del Sub. 64;
- I componenti dell'impianto elettrico esistente (Quadro Elettrico Generale, linee elettriche per punti luce e prese di corrente) non risultano conformi alla normativa vigente.

Per riportare la consistenza delle uu.ii., sub.63 e sub.64, come riportate in catasto, e nel contempo renderle autonome e indipendenti, necessita sezionare l'impianto elettrico esistente in due impianti autonomi.

Per tale intervento necessita effettuare i seguenti adempimenti e lavorazioni:

- **per quanto attiene l'u.i. contraddistinta con il sub.63** *(non oggetto di pignoramento)*
 - richiesta di nuova utenza e relativi oneri di allaccio per il Sub. 63;
 - realizzazione di nuovo Quadro Elettrico Generali nei sub.63 completo di interruttori magnetotermici e differenziali, e collegamento delle linee elettriche dei sub.63 e cavi elettrici di integrazione alle linee esistenti;
 - Lavori edili vari connessi alla realizzazione degli interventi.
- **per quanto attiene l'u.i. contraddistinta con il sub.64** *(oggetto di pignoramento)*
 - è stato previsto il completo rifacimento dell'impianto;

Il costo presunto dei lavori sugli impianti elettrici da realizzare, necessario per rendere autonome le uu.ii. subb. 63 e 64, è stato determinato con Computo Metrico Estimativo per categoria d'intervento, adottando per quanto possibile il Prezziario Regionale Lazio 2023, mentre per le lavorazioni non previste nello stesso prezziario si è fatto riferimento a prezzi correnti di mercato per interventi simili, **ammonta complessivamente ad € 7.465,84** *(vedi all. N. 6 Computo lavori impianto elettrico)*.

• Lavori edili	€.	4.938,04
• Lavori Impianti Idrici	€.	1.063,20
• Lavori Impianti di Riscaldamento	€.	469,64
• Lavori Rete di Alimentazione del Gas	€.	1.700,84
• Impianti Elettrici	€.	7.465,64

=====

SOMMANO €.

15.637,02

IVA 10% (Manutenzione straordinaria) €.

1.563,70

=====

Totale complessivo €.

17.200,72

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto C.T.U. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pontecorvo, li 21.06.2024

Il C.T.U.
Ing. Malaggesi Claudio Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1 : Verbale di sopralluogo del 07.07.2023
- ✓ Allegato n. 2 : Verbale di sopralluogo del 27.05.2024
- ✓ Allegato n. 3 : Rilievo Stato di Fatto ((fg.86 mapp.199 subb. 63 - 64)
- ✓ Allegato n. 4 : Rilievo Stato di Fatto Impianti (elettrico – idrico – riscaldamento – rete gas)
- ✓ Allegato n. 5 : Sezionamento Impianti (elettrico – idrico – riscaldamento – rete gas)
- ✓ Allegato n. 6 : Computi Metrici Estimativi