

- sig. Veroli Umberto, esecutato;
- amministratore del Condominio Marco Polo, Monopolis snc di Piergentili Andrea e C. di Fermo
- manutentore dell'impianto centralizzato condominiale sig. Antonio Pasquarè, titolare della ditta Eurotherm con sede in Fermo

ha eseguito in data 19 u.s presso l'appartamento un sopralluogo tecnico in presenza del manutentore e dell'amministratore per cui riferisce quanto segue:

1) Verificare la fattibilità dell'installazione di una caldaia singola

Per trasformare l'impianto di riscaldamento da centralizzato ad autonomo non basta scollegare il vecchio impianto e installare nell'appartamento una caldaia singola .

Si renderà pertanto necessario posizionare nuove tubature di collegamento fra la nuova caldaia singola e i corpi radianti (n° 7) presenti nei locali dell'unità. Ciò comporterà la esecuzione di nuove tracce per la loro collocazione e successivi interventi edilizi di ripristino (rifacimento intonaco, tinteggiatura).

2) Adeguatezza tubature presenti

Da quanto espresso in precedenza **si ribadisce la inadeguatezza delle tubature esistenti e la necessità di installarne di nuove al fine di rendere autonomo l'impianto di riscaldamento dell'appartamento.**

3) Costo dell'operazione

In sede di sopralluogo il manutentore ha potuto visionare l'impianto esistente al fine di redigere un preventivo di spesa per il distacco dell'impianto di riscaldamento centralizzato e per l'esecuzione di un impianto autonomo con caldaia singola.

Si riportano le voci di spesa (di tipo idraulico), così come indicate e quantificate nel preventivo n° 237/22 della Eurotherm in data 21.10.2022 allegato :

Interventi di tipo idraulico	Prezzo unitario (€)	IMPORTO €	% IVA
N° 7 allacci radiatori completi di tubazioni in rame con raccordi, valvole e manodopera occorrente	420	2.940	22
N° 1 Caldaia marca Ariston mod. Clas One 24, kit fumi, defangatore, dosatore, scarico condensa su lavello cucina tramite traccia su parete locale adiacente, lavaggio impianto e tutti gli accessori necessari al montaggio	2.900	2.900	22
Collegamento acqua e gas dove andrà alloggiata la caldaia	250	250	22
Totale €		6.090	

All'importo sopra definito, si dovranno aggiungere i **costi per i collegamenti elettrici necessari e per le opere murarie** (esecuzione tracce per alloggiamento delle tubature, smaltimento macerie, ripristini, materiali, ecc) che si quantificano forfettariamente pari a € **1.600 oltre IVA (22%)**.

Il costo complessivo dell'intervento ammonta pertanto:

$$€ (6.090 + 1.600) + 1.692 \text{ (IVA)} = € \mathbf{9.382 \text{ IVA compresa}}$$

4) Incidenza del costo dell'operazione in relazione al valore periziato

La incidenza percentuale dell'operazione in rapporto al valore dell'immobile periziato è di seguito quantificata :

il valore periziato dell'appartamento (vedi relazione di stima del 22.08.2019), al lordo delle spese condominiali insolute, riferite alla stessa data di € 10.450, è di **€ 112.000**.

L'incidenza del costo dell'operazione sul valore periziato è pertanto:

- sul valore al lordo delle spese condominiali insolute $9.382/112.000 = \mathbf{8,34 \%}$
- sul valore al netto delle spese condominiali insolute $9.382/101.450 = \mathbf{9,25 \%}$

Tanto dovevasi.

Fermo li 02.11.2022

L'Esperto Estimatore

dott.agr. Marco Scotucci