

FRANCESCO NASSUATO

architetto

Via Firenze n. 13 – Santa Maria di Sala (VE)

Tel. 041.4586286

Cod. fisc.: NSS FNC 69R17 F241L

P.I.V.A.: 03239770278

Ordine Architetti P.P.C. di Venezia n. 2719

Albo Nazionale C.T.U. - Tribunale di Venezia n.88

Qualifica di Operatore Termografico di 2° Livello in conformità alla norma UNI EN ISO 9712:2012.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA
Causa Civile RG 7926/2022 - G.I. Dott. Carlo Azzolini

- Promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

con l'avv. Riccardo Vianello

- Contro:

[REDACTED]

con l'Avv. Laura Spinetta

- Terzo Chiamato:

Intesa Sanpaolo Spa:

con l'Avv. Silvia Giroto

* * *

INTEGRAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE
RICHIESTA DAL CUSTODE



Santa Maria di Sala (VE), 25.11.2025

Arch. Francesco Nassuato



Premesso:

- che l'III.mo Sig. Giudice con disposizione del 29.10.2025 "autorizzava il custode a incaricare un tecnico per la verifica della causa del problema fognario ...",
- che in data 02.11.2025 lo scrivente tecnico è stato contattato via e-mail dall'Avv. Caterina Colucci, custode giudiziario, nominata dall'III.mo Sig. Giudice nel procedimento civile RG 7926/2022,
- che il sottoscritto tecnico è stato nominato, all'epoca, dall'III.mo Sig. Giudice quale C.T.U. nell'ambito dello stesso procedimento civile, provvedendo al deposito dell'elaborato peritale presso la Cancelleria in data 31.05.2024,

con la presente integrazione dell'elaborato peritale richiesta dal custode incaricato, il sottoscritto Arch. Francesco Nassuato iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio - Tribunale di Venezia al n. 88 e all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Venezia, Sezione "A" - Architetto al n. 2719, con studio in Santa Maria di Sala (VE) via Firenze n.13, espone quanto segue.

1. Allagamenti di materiale refluo verificatisi nell'appartamento oggetto di causa

Secondo quanto riferito dal custode e confermato dalla documentazione fotografica ricevuta, si sono verificati due episodi di fuoriuscita di materiale refluo dal water situato nel bagno, lato nord, dell'unità abitativa (ex sub. 5) oggetto della presente causa di divisione.

Allagamenti che hanno richiesto un pronto intervento da parte dell'azienda di espurgo Essebi Ecologica al fine di poter eseguire una preventiva pulizia dello scarico fognario e di seguito eseguire un intervento di sanificazione del medesimo appartamento residenziale oggetto di causa.

2. Possibili cause degli allagamenti di reflui verificatisi all'interno dell'appartamento oggetto di causa

A seguito dell'esame della documentazione fotografica trasmessa, degli allegati alla perizia tecnica d'ufficio deposita in data 31.05.2024 e nello specifico:

- della documentazione catastale di cui all'allegato n.2,
- della documentazione fotografica di cui all'allegato n.4,
- della documentazione edilizia di cui all'allegato n.8 - agibilità,

nonché dai colloqui tecnici intervenuti direttamente con il responsabile della ditta XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX è stata verificata sulla porzione di scoperto comune posto a sud-ovest dell'edificio condominiale e identificato catastalmente al:

- subalterno n.1: bene comune non censibile - cortile e corridoi comuni - a:
 - tutte le unità abitative residenziali condominiali (subalterni catastali n.6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e n.33 oggetto di causa),

- tutte le autorimesse condominiali (subalterni catastali n. 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 e n.23 oggetto di causa),
- tutti i magazzini/locali di deposito condominiali (subalterni catastali n.18, 27, 28, 29, 30, 32 e n.31 oggetto di causa),

la presenza di una linea di scarico fognario - acque nere - al cui termine è stato collocato un pozzetto di ispezione e di seguito una fossa biologica, verosimilmente di tipo Imhoff.

I reflui provenienti dai wc, probabilmente di diverse unità abitative situate nella parte sud-ovest dell'edificio condominiale, vengono convogliati tramite la condotta di scarico verso il pozzetto di ispezione; successivamente sono raccolti nella relativa fossa biologica per poi defluire nella rete comunale di smaltimento.

In considerazione di quanto sopra e tenuto conto che l'appartamento residenziale oggetto della presente causa è collocato al piano terra proprio in prossimità della fossa biologica e, tra l'altro, è inutilizzato da diverso tempo, si ritiene che la causa/e più probabile/i dei due episodi di fuoriuscita di liquame dal water del bagno dell'unità abitativa (ex sub. 5) possano ragionevolmente essere ricondotte alle seguenti problematiche, le quali potrebbero essersi manifestate anche simultaneamente (tale ipotesi, infatti, non risulta escludibile a priori):

- errato/non corretto posizionamento del pozzetto di ispezione prima della fossa biologica; il suo intasamento, specialmente nella stagione invernale, a causa del ghiacciarsi del materiale biologico in esso contenuto, blocca il normale scorrimento dei reflui andando ad intasare, quindi, tutta la linea;
- errata/non corretta esecuzione delle pendenze della stessa linea di scarico per tutta o parte della sua lunghezza; tale condizione non consente il corretto deflusso dei reflui verso la rete pubblica di smaltimento;
- eventuali e possibili cedimenti localizzati della medesima linea di scarico; tale condizione, anch'essa, non consente il regolare deflusso dei reflui verso la rete pubblica di smaltimento intasando di fatto la linea;
- dalla presenza di eventuale calcare, incrostazioni, materiale da costruzione risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, ecc. che può aver ridotto anche notevolmente la sezione del tubo di scarico in punti localizzati della linea;
- dal non corretto utilizzo degli scarichi fognari da parte degli utilizzatori dei locali bagno in una o più unità condominiali collegate alla medesima linea fognaria attraverso lo smaltimento, in essa, di materiale non idoneo; condizione che genera possibili e frequenti intasamenti sia lungo la linea e/o nel pozzetto/fossa biologica.

Il verificarsi, singolarmente o congiuntamente, di una o più delle cause sopra indicate può comportare l'ostruzione della condotta e/o del pozzetto o della fossa biologica determinando, di conseguenza (e così come è accaduto), il reflusso dei materiali reflui - provenienti dalle altre unità immobiliari collegate alla medesima linea - all'interno dell'unità abitativa oggetto di causa.

La risoluzione della problematica relativa alla fuoriuscita di liquame dal water del locale bagno posto all'interno dell'unità immobiliare oggetto di causa - allo stato inutilizzata da diverso tempo - a parere dello scrivente tecnico, dovrà pertanto essere affrontata in ambito condominiale, ad opera di una o più ditte specializzate, mediante:

- preliminari ispezioni visive dirette e/o video ispezioni interne di tutta la linea fognaria posta sia in area privata che sul cortile comune, di tutti i pozzetti posti sulla medesima linea e dei relativi innesti/sifoni, della fossa biologica, nonché della restante linea fino al suo inserimento sulla condotta comunale,
- preliminari ispezioni visive dirette e/o video ispezioni interne delle linee di scarico e delle colonne di scarico fognario degli appartamenti posti sia al piano terra che ai piani superiori dell'edificio condominiale e ad essa collegate.

Ispezioni visive dirette e/o video ispezioni interne della/e linea/e di scarico orizzontali e verticali che potranno evidenziare eventuali anomalie delle stesse quali, ad esempio, vizi di esecuzione, cedimenti, ostruzioni, ecc. e fornire utili indicazioni sui possibili interventi da eseguire.

Solamente di seguito, quindi, potranno essere valutati gli interventi necessari all'eventuale risoluzione della problematica riscontrata, nonché potranno essere definiti i relativi costi di intervento che, allo stato, risultano non quantificabili.

3. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che, sulla base dello stato attuale dei luoghi, non sia possibile escludere il rischio che episodi analoghi di fuoriuscita di materiale refluo dai water/sanitari dell'unità immobiliare oggetto di causa, così come eventuali e continui intasamenti della medesima linea fognaria, possano verificarsi nuovamente con regolarità; anzi, tale evenienza appare estremamente probabile.

* * *

Tanto riferisce lo scrivente tecnico ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Santa Maria di Sala (VE), 25/11/2025

Il C.T.U.

Arch. Francesco Nassuato

