

INTEGRAZIONE VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Successivamente al deposito della Perizia in rif. alla PM2 ed alla PM1 p.d. 275 CC Gargazzone, in sede di Udienza sono state precisate alcune questioni in riferimento alla documentazione da consegnare per i necessari chiarimenti sugli impianti esistenti.

A causa di alcuni svantaggi rilevati sull'attico PM2, non in possesso di un posto auto attribuito, e della necessità di presentare un progetto di sanatoria per ciascuno dei due appartamenti Pm1 e PM2 che coinvolgesse anche gli impianti comuni, **le parti presenti hanno deciso essere più vantaggiosa la vendita dell'immobile nel suo complesso**, pur rimanendo i due appartamenti distinti.

Tale vendita unitaria permette di sanare i problemi delle diverse difformità rilevate, nel progetto di sanatoria, ripartendo adeguatamente le superfici comuni, gli spazi a destinazione parcheggio e le certificazioni degli impianti esistenti o di nuova realizzazione che sarebbero di difficile attuazione nel caso di vendita separata.

Di seguito vengono descritte le caratteristiche degli impianti esistenti precisate con documentazione fornita dalla proprietà successivamente.

IMPIANTO ELETTRICO

E' stata fornita la seguente dichiarazione incompleta per l'impianto elettrico datata 18/12/2018.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE MODELLO CONFORME AL D.M. 22 GENNAIO 2008 N. 37 - Allegato I (di cui all'articolo 7) COME MODIFICATO DAL DECRETO 19 MAGGIO 2010 del 18/12/2018.

Impianto elettrico casa indipendente [X] Nuovo Impianto

Commissionato da: Sig. XXX

Installato nei locali siti nel Comune di: Gargazzone Provincia BZ Via: Vicolo del Bosco N. 5 Scala Piano Interno di Proprietà di: Stesso

In edificio ad uso: [X] Civile

DICHIARA Sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte secondo quanto previsto dall'art. 6, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare:

[X] seguito la norma tecnica applicabile all'impiego (3) CEI 64/8

[X] installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte adatti al luogo dell'installazione art. 5 e 6 legge n. 37/08

[X] controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.

ALLEGATI OBBLIGATORI

[X] relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5)

[X] schema impianto realizzato (6) (Non presente)

[X] copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali (Non presente)

Allegato:

Relazione Tipologica del materiale utilizzato. (non esaustiva)

Per poter verificare che l'impianto non sia stato successivamente manomesso nelle due ristrutturazioni degli anni 80' deve essere allegato il progetto. Il progetto non è stato fornito dalla proprietà, né depositato in Comune.

La valutazione espressa tiene conto dello stato di fatto e detrae in relazione di Perizia le spese necessarie per la nuova certificazione ed adattamento dell'impianto alle norme attuali.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A GASOLIO

La valutazione generale dell'immobile esistente è comparata con altri immobili alimentati con un impianto di riscaldamento funzionante a metano.

Il Comune di Gargazzone ha confermato l'esistenza di un recente metanodotto sulla strada vicolo del bosco che ha previsto i necessari allacciamenti per ciascuna villetta fino al confine.

Nelle osservazioni successive dell'esecutato al deposito della Perizia è emerso che l'impianto della villetta non è mai stato allacciato al metano, ma è alimentato ancora a gasolio con l'utilizzo di un serbatoio interrato adiacente alla residenza.

Il serbatoio al momento del sopralluogo appariva inaccessibile e senza una botola facilmente ispezionabile.

Dalle dichiarazioni della proprietà il serbatoio era preesistente al loro acquisto degli anni '80.

Di seguito si descrivono le caratteristiche dell'impianto esistente come precisato da parte della documentazione allegata:

Caldaia 33,7 KW dd 1985 -Gasolio (da rapporto di controllo) tipo B

Una caldaia di tipo B è una caldaia a camera aperta che preleva l'aria comburente dal locale in cui è installata e scarica i fumi all'esterno tramite canna fumaria. Le vecchie caldaie di tipo B sono spesso ancora in uso, ma l'installazione di nuove caldaie tipo B è limitata per questioni di sicurezza ed efficienza.

La caldaia installata nel 1985 è una Caldaia a Basamento con le seguenti caratteristiche:

Elevata potenza: per ambienti di grandi dimensioni o per impianti complessi, le caldaie a basamento offrono prestazioni elevate. Ha un funzionamento continuo e duraturo, anche in condizioni di uso intenso. Può essere alimentate a gas, gasolio o altri combustibili, rendendola adatta a diverse esigenze.

Documentazione:

1. Rapporto di controllo 01/03/2024
Rapporto di lavoro spazzacamino 01/03/2024
2. Rapporto di controllo 24/02/2025
Rapporto di lavoro spazzacamino 24/02/2025

Serbatoio per il gasolio interrato

Si tratta di un serbatoio con almeno 1500 litri di carica.

Documentazione:

Fattura di acquisto con pagamenti:

- Gasolio 25/01/2024 -1.500 litri di carica.
- Gasolio 20/10/2025- 1.000 litri di carica.

Si fa riferimento di seguito alla normativa in quanto la caldaia ed il serbatoio non possiedono una certificazione adeguata di idoneità.

Il Comune di Gargazzone ha specificato:

“I serbatoi sotterranei per il gasolio da riscaldamento sono soggetti ad autorizzazione comunale; in particolare, per quanto riguarda la protezione delle acque e la prevenzione degli incendi, è necessario presentare la conferma della conformità alle norme vigenti da parte di un tecnico abilitato.

In assenza di tali documenti, è comunque obbligato del gestore dell'impianto presentare la documentazione corrispondente all'ufficio comunale in caso di eventuale messa in funzione dell'impianto di riscaldamento, indipendentemente dal fatto che l'impianto di riscaldamento a gasolio o la caldaia da 33 kW siano indicati nel certificato di agibilità.” (Nei caso specifico non sono mai indicati).

“L'area di vicolo del bosco è collegata alla rete del gas naturale, secondo il piano infrastrutturale esiste già una linea di collegamento fino al confine della proprietà della p.ed. 275”.

La villetta potrebbe essere facilmente collegata effettuando una revisione dell'impianto esistente da parte di una ditta specializzata e allacciando la caldaia al gas metano.

“Non sussiste alcun obbligo comunale in merito al collegamento alla rete del gas sotto strada”, anche se è auspicabile in termini di sicurezza e antincendio.



La caldaia ed il serbatoio necessitano di una dichiarazione di un progettista abilitato per ottenere una certificazione aggiornata.

In Alto Adige, la normativa per le cisterne gasolio interrata si basa su leggi provinciali (come la L.P. 8/2002, art. 45), linee guida dell'Agenzia Provinciale per l'Ambiente (APPA) e normative nazionali per la prevenzione incendi, poiché manca un decreto specifico nazionale per l'interramento; richiede installazione a regola d'arte (D.M. 29/11/2002), sistemi di rilevazione perdite, protezione da agenti esterni, e procedure di bonifica e smaltimento in caso di dismissione, gestite dalle autorità locali (APPA) per prevenire l'inquinamento del suolo e delle acque.

Limiti e Comunicazioni: Per quantità superiori a 1000 litri, non si applicano più le esenzioni per piccoli depositi e scattano obblighi più stringenti, è necessario richiedere autorizzazioni ambientali.

Distanze di Sicurezza (Regola generale):

Abitazioni: Almeno 10 metri da abitazioni o locali frequentati da persone.

Altri depositi: Almeno 5 metri da altri depositi e magazzini.

Sicurezza Ambientale: È fondamentale rispettare le norme sulla prevenzione dell'inquinamento del suolo e delle acque, che in Alto Adige sono regolate dall'Agenzia provinciale per l'ambiente. Ad es. art. 45 della L.P. 8/2002.

Requisiti Tecnici

Doppia Parete: I serbatoi interrati devono essere a doppia parete (o in doppia camera) per garantire la massima sicurezza e rilevare perdite.

Bacino di Contenimento: È obbligatorio un bacino di contenimento a tenuta stagna (in cemento armato o altro materiale idoneo) in grado di contenere il 110% del volume del serbatoio (o il volume del serbatoio più capiente in caso di più serbatoi).

Installazione: Installazione conforme alle norme tecniche (es. UNI EN 12285-1), con verifica di idoneità da parte di un tecnico abilitato. Le nuove installazioni devono conformarsi al DM 29/11/2002, dal capo III del relativo regolamento di esecuzione, approvato con delibera della Giunta provinciale del 28/12/2007 n.4657, prevedendo sistemi di rilevazione perdite e ispezioni periodiche per garantirne l'integrità.

Adempimenti Amministrativi per nuova installazione

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA): Necessaria per l'installazione.
- Comunicazione all'Agenzia Provinciale per l'Ambiente (APA): Per il deposito di sostanze inquinanti.
- Iscrizione Registro di carico/scarico: Obbligatorio per i depositi di carburanti.
- Prevenzione Incendi: Valutazioni di rischio e conformità ai criteri del Ministero dell'Interno.

In considerazione della situazione esistente e l'ubicazione in area residenziale, si considera migliorativa la bonifica e la rimozione della cisterna attuale e l'allacciamento al gas metano sotto strada.

COSTI DI BONIFICA DELLA CISTERNA:

La rimozione o inertizzazione deve essere eseguita da professionisti, smaltendo i rifiuti pericolosi secondo le normative e bonificando il terreno circostante per documentare la conformità.

Il costo può variare in base a diversi fattori, comprese le dimensioni della cisterna e l'entità di pulizia necessaria da svolgere per la sicurezza della cisterna.

Indicativamente, una cisterna di gasolio da 1000 litri ha un costo di bonifica dai 1.000,00 e 3.000,00 euro per piccole cisterne domestiche (fino a 3.000 litri). Considerando la carica di 1500 litri si può calcolare in considerazione del pendio **2.000,00 €.**

La cisterna da smaltire se interrata va rimossa con automezzi predisposti allo scavo e poi caricata e trasportata al sito di destinazione. Infine, dopo lo smaltimento, è necessario assicurarsi che non ci sia altra contaminazione del fondo scavo ed effettuare, dunque, un campionamento.

In considerazione dell'anno di installazione della caldaia nel 1985 anche se risulta censita dalla provincia, si valuta la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento per l'intera villetta.



RIFACIMENTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

Caldaia a condensazione: L'installazione di una caldaia a gas moderna ha costi generalmente compresi tra 3.000 € e 8.000 € (inclusa manodopera).

Radiatori (Termosifoni): Rifare un impianto idraulico tradizionale per una casa di queste dimensioni ha un costo stimato intorno ai 8.000,00/9.000,00 € (basato su circa 9/10 punti acqua/calore)

Totale 12.000,00 € nel caso di sostituzione della caldaia a gas e dell'impianto interno compreso montaggio.

I costi di progettazione/certificazione da parte di un tecnico abilitato sono già esposti in perizia.

CASSETTA SULL'ALBERO AL CONFINE

si riporta di seguito la risposta urbanistica del Comune:

"Poiché il confine della Bp. 275 si trova a circa 10 m dietro il muro della casa sul lato della montagna, si può presumere che la casetta di legno si trovi al di fuori del confine della proprietà e quindi anche al di fuori della zona residenziale e all'interno della zona boschiva.

Un'autorizzazione a posteriori sembra quindi esclusa: se la casetta di legno si trova all'interno del confine della proprietà, che si estende a circa 10 m dal muro della casa sul lato della montagna, non vengono rispettate la distanza legale di 10 m dall'edificio e la distanza di 5 m dal confine. Se la distanza dal confine e dalla costruzione (rispettivamente 5 e 10 m) viene rispettata, l'edificio si trova sicuramente al di fuori della superficie di proprietà e della zona residenziale e all'interno della zona boschiva e non può quindi essere autorizzato in via di risanamento.

Sulla base della documentazione fotografica, è più probabile che l'edificio si trovi al di fuori della zona residenziale e dell'area di proprietà e quindi entro la zona boschiva, all'interno della quale vige un divieto assoluto di costruzione. Inoltre, è altamente improbabile che la commissione comunale per l'assetto territoriale e il paesaggio rilasci un parere positivo dal punto di vista estetico per la casetta, anche se fossero presenti i requisiti urbanistici."

La casetta sull'albero è abusiva e difficilmente sanabile, anche se non è certa la posizione rispetto ai confini cartografici, che andrebbero rilevati con precisione e con metodi troppo onerosi considerata la situazione. Dovrà quindi essere demolita ed asportata.

Costi di smontaggio, asporto e discarica:

2.000,00 €

Dal valore totale dei due immobili PM1 e PM 2 dovranno essere detratti tot. 16.000,00€.

Si riporta di seguito il valore complessivo dell'immobile P.ed 275 CC Gargazzone comprensivo delle pertinenze.

Lotto 1 (PM2)	98,68	mq	315.000,00€
Lotto 2 (PM1)	136,14+20,48	mq	501.000,00€
Totale	255,30	mq	816.000,00€

Detrazioni impianti da rinnovare e demolizione casetta: -16.000,00€

Valore Totale finale 800.000,00€

Valore base vendita 600.000,00€

In fede

La CTU

arch. Alessia Michela Politi

Bolzano, 22/01/2026

Albo degli Architetti della Prov. di Bolzano n. 785

Bolzano 39100 – via Montello, 27

tel. 3475128281

email: a.m.m.politi@gmail.com

PEC: alessiamichela.politi@archiworldpec.it



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Caldaia



Prato sopra la cisterna adiacente alla casa



Casetta sull'albero in alto a SX



Botola cisterna gasolio

