

TRIBUNALE ORDINARIO DI COMO
Esecuzione immobiliare N. R.G.E. 264/22
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY [REDACTED]
G.E. dott. Luciano Pietro ALIQUO'

Integrazione dell'elaborato peritale secondo quanto disposto dal G.E. in data 03.10.23

Qualsiasi impianto termico è costituito da parti visibili e parti non a vista.

Per affermare se un impianto è a norma o meno occorre verificare tutte le sue parti (a vista e non). Per conoscere e quindi descrivere le parti non a vista, è necessario smontare l'intero impianto e rompere le pareti per le componenti murate.

ESEMPIO: in presenza di canna fumaria occorrerebbe video ispezionarla per escludere eventuali restringimenti del condotto o curve non a norma. Altrimenti come posso affermare che è a norma?

ALTRO ESEMPIO: debbo conoscere i materiali delle tubazioni sottotraccia, gli assemblaggi e le tolleranze delle curve, il tutto come da L.46/90 e s.m.i..

Non potendo compiere tutti questi accertamenti ho proceduto a descrivere la tipologia dell'impianto, e nella sezione "conformità" ad inserire l'opzione "non rilevabile" (pag.8 della relazione).

Dopodichè, nella formazione del prezzo di stima considero il costo incognito (in quanto l'impianto termico non è conoscibile nel suo insieme) di un adeguamento dell'impianto alla norma (p.9 della perizia).

ESEMPIO: nel caso in oggetto che presenta l'irregolare scarico fumi a parete, non è che portando lo scarico al tetto mediante canna fumaria esterna (circa € 1000) si possa poi affermare che l'impianto è a norma, perché molte altre sue parti non sono conosciute.

ALTRO ESEMPIO: nel caso in oggetto la caldaia dell'appartamento in oggetto è stata irregolarmente modificata e trasformata da "camera chiusa" a "camera aperta", cioè pesca l'aria dall'appartamento e non dall'ambiente esterno.

Allora si veda come si è impossibilitati di affermare la conformità dell'impianto.

ESEMPIO: nel caso in oggetto se si afferma che basta convogliare i fumi al tetto per conformare l'impianto alla norma, insorge poi il problema della caldaia modificata, se viene detta anche questa irregolarità non si può escludere che ne insorgano altre per le parti non conosciute che potranno poi essere rilevate dall'idraulico dell'acquirente, che interverrà per le necessarie certificazioni utili al rilascio dell'agibilità (p.6 della perizia), che potrebbero sfociare in rivalse da parte dell'acquirente.

Avendo già considerato nella formazione del prezzo la situazione, come sopra spiegato, ritengo non si debba fare ulteriore decurtazione del prezzo stimato.

In fede.

Como, 14 ottobre 2023

(arch.stefano ferrario)

