

FRANCESCO NICOLA SCAMUZZI

ARCHITETTO

Ordine degli Architetti di Monza e Brianza n° 2790 – Albo C.T.U. Tribunale di Monza n° 1820/2013

Via San Martino n. 2, 20900 Monza tel. 039 6794962 c.f. SCMFNC71R07F918S p.iva 07384820960

e-mail f.scamuzzi@virgilio.it

RGE 58/2022 TRIBUNALE DI MONZA

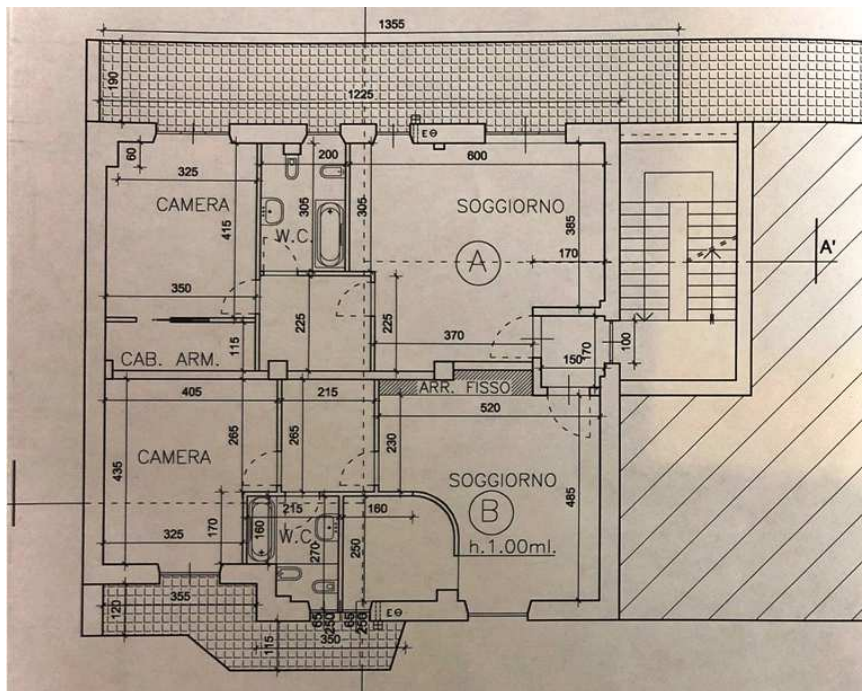
Nota integrativa alla Perizia

Con Ordinanza del 15/10/2023 il G.E. invitava il sottoscritto ad effettuare un nuovo sopralluogo e a relazionare in merito alla possibile presenza di lastre di Eternit in copertura del fabbricato sito in Lissone, Via Carducci n. 88, ove è posto l'appartamento oggetto della presente procedura, ed alla commistione degli impianti di acqua potabile e gas tra questo appartamento e l'appartamento confinante: ciò al fine di darne opportuna conoscenza all'eventuale acquirente d'asta mediante relazione integrativa.

In merito alla possibile presenza di Eternit in copertura si rimanda a quanto già indicato in perizia sulla probabilità di tale evenienza e sulla conseguente riduzione di prezzo per essa applicata.

Per quanto riguarda la commistione degli impianti, il sottoscritto ha effettuato in data 16/11/2023 il sopralluogo nell'appartamento oggetto della presente procedura (appartamento A) e nell'appartamento confinante (appartamento B) al fine di verificare e descrivere la commistione degli impianti di gas ed acqua potabile indicati dal debitore esecutato nelle osservazioni alla perizia.

Pianta piano primo



Premesso che i due appartamenti confinanti derivano dalla suddivisione di un unico più grande appartamento, da tale verifica è emerso quanto segue:

a) Impianto del gas:

gli impianti sono separati e le due utenze fanno capo a due separati contatori posti nel balcone dell'appartamento (A) oggetto di procedura esecutiva: ciò costituisce una servitù di accesso a favore dell'appartamento B e a carico dell'appartamento A.

Appartamento A - Prospetto del balcone e dell'armadiatura contenente i due contatori



In considerazione di ciò, qualora si intendesse eliminare questa servitù di accesso a carico dell'appartamento A e a favore dell'appartamento B, è possibile rimuovere e ricollocare il contatore dell'appartamento B in zona condominiale all'aperto, zona individuabile, per esempio, nelle pareti del vano interrato sottostante il balcone in oggetto che viene attualmente utilizzato dal condominio come deposito dei contenitori dei rifiuti domestici.

b) Impianto dell'acqua potabile:

l'impianto di adduzione dell'acqua fredda potabile di entrambi gli appartamenti appare costituito da un'unica tubazione derivante dal montante condominiale munita di chiave di arresto posta all'interno di cassonetto murario sito nel locale soggiorno dell'appartamento confinante (B) e corrente sottotraccia.

Ciò costituisce una servitù di accesso a favore dell'appartamento A ed a carico dell'appartamento B.

Sportello e chiave di arresto della tubazione di adduzione dell'acqua potabile posto nell'appartamento B



L'Amministrazione condominiale, interpellata a proposito, informa che a valle del contatore generale condominiale non esiste, in zona condominiale, altra chiave di arresto che intercetti tale tubazione: ciò impedisce che possa essere eliminata la chiave d'arresto posta nell'appartamento B.

In conseguenza di quanto è stato possibile rilevare sullo stato dell'impianto di alimentazione dell'acqua potabile, non risulta eliminabile questa servitù di accesso a favore dell'appartamento A ed a carico dell'appartamento B.

Con osservanza

Monza: 05/12/2023

Arch. Francesco Nicola Scamuzzi