

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott. Francesco Lauricella
Procedimento R.G.Es n. 71/2012

Soc. BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia scpa. (Creditore procedente)
C.F. 00041190851
P.IVA GRUPPO IVA GBCI 15240741007
Corso Umberto I, 113-119
Caltanissetta (CL)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL CTU
ORDINE DEGLI INGEGNERI
Dott. Ing.
MAGISTRATO
Giuseppe
NICOLETTI
Sezione An. 1450
Sett. civile ambientale
Sett. civile B.T. 80
Sett. civile
sette civile
CALTANISSETTA

Dott. Ing. Giuseppe Nicoletti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. ing. Giuseppe Nicoletti - Studio di Ingegneria
Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 Caltanissetta - cell.:340.3024386
e.mail:ing.giuseppenicoletti@yahoo.it - pec: giuseppe.nicoletti@ingpec.eu
p.iva 01849470859

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

1) PREMESSA.....	3
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1) Descrizione dello Stato dei Luoghi ed Indagini svolte	5
2.2) Richieste fatte all'Amministratore di Condominio e documentazione inviata.....	7
2.3) Richieste fatte all'████████████████████ e documentazione inviata.....	9
3) RISPOSTA AI QUESITI.....	12
4) CONCLUSIONI	14
5) ALLEGATI	14



Dott. ing. Giuseppe Nicoletti - Studio di Ingegneria

Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 Caltanissetta - cell.:340.3024386
e.mail:ing.giuseppenicoletti@yahoo.it - pec: giuseppe.nicoletti@ingpec.eu
p.iva 01849470859

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) PREMESSA

In data 27 Ottobre 2021 la S.V., Giudice Dott. Francesco Lauricella, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Nicoletti, con studio in Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 - Caltanissetta (CL), email ing.giuseppenicoletti@yahoo.it, PEC giuseppe.nicoletti@ingpec.eu, Tel. 340/3024386 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1450, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Immobiliare R.G.Es n.° 71/2012 promossa dalla Banca B.C.C. San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia scpa P.Iva 00041190851 contro la s [REDACTED] disponendo l'accettazione dell'incarico da rendere con dichiarazione e giuramento telematici in Cancelleria entro giorni 10 dalla comunicazione a sé del presente provvedimento. In data 27 ottobre 2021, tramite pec, perveniva dalla Cancelleria della Sezione Immobiliare la comunicazione di avvenuta nomina ed in data 28/10/2021, tramite pec, trasmettevo verbale di accettazione incarico e giuramento dell'esperto per rispondere al seguente quesito:

1. *Dia chiarificazioni in merito allo stato di eventuale dissesto dell'intero stabile in cui l'immobile di via Bissolati è allocato eventualmente operando una nuova stima che ribassi il prezzo già elaborato in sede si estimo in rapporto alla situazione rilevata.*

Nel verbale di conferimento incarico del 27/10/2021 il Giudice, Dott. Francesco Lauricella, mi assegnava il termine fino al 10/12/2021 per la trasmissione della bozza alle parti, termine alle parti per depositare eventuali osservazioni fino al 10/1/2022, termine al CTU fino al 30/1/2022 per il deposito della relazione definitiva.

A seguito di richieste effettuate in data 22 Novembre 2021 [REDACTED] con studio in Caltanissetta in via Padre V. Scuderi n. 1, tecnico che nel corso degli anni aveva diretto i lavori di risanamento dell'immobile, e a seguito di colloqui telefonici intercorsi in data 01 Dicembre 2021, mi veniva rappresentato l'impossibilità a fornire, in tempi brevi, il materiale richiesto, sia per la mole di incartamenti da andare a ricercare, sia per motivi di ordine personale.

In pari data inoltravo al Giudice delle Esecuzioni, richiesta di proroga di giorni quarantacinque per il deposito della bozza di relazione tecnica da inoltrare alle parti. Soltanto in data 23 Dicembre ricevevo parte della documentazione richiesta [REDACTED], ed in data 24 dicembre richiedevo relazioni strutture ultimate per i lavori contabilizzati e soltanto in data 28

Dott. ing. Giuseppe Nicoletti - Studio di Ingegneria

Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 Caltanissetta - cell.:340.3024386

e.mail:ing.giuseppenicoletti@yahoo.it - pec: giuseppe.nicoletti@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dicembre 2021 ricevevo quanto richiesto consentendomi di fatto il prosegui delle operazioni peritali e l'invio alle parti della bozza di relazione tecnica.



2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Com'è noto, la presente Relazione Integrativa, viene disposta dal Giudice delle Esecuzioni a seguito della nota depositata in data 15/6/2021 dal delegato, Notaio Cecilia Claudia Romano, che comunicava che risultava indetta per il 21/6/2021 assemblea condominiale dello stabile di via Bissolati, in cui erano allocati gli immobili oggetto di esecuzione di vendita, e che l'assemblea era stata convocata per discutere l'approvazione di opere di consolidamento di interesse condominiale e spese relative a spettanze di professionisti impegnati per la risoluzione di problematiche condominiali.

Dopo un accurato studio del fascicolo inerente la causa in oggetto, lo scrivente dava seguito all'incarico ricevuto, comunicando alle parti un primo sopralluogo (Allegato 6), a mezzo raccomandata A/R e posta elettronica certificata, per sabato 13 Novembre 2021 alle ore 9.00 in via L.Bissolati, n 19-43/B nel Comune di Caltanissetta presso gli immobili oggetto del contendere. All'atto del primo sopralluogo era presente soltanto lo scrivente; in quella data si effettuava una prima ricognizione del bene posto al piano seminterrato del Corpo A al foglio 86 part. 709 sub 20. L'accesso all'immobile magazzino era possibile in quanto risultava privo di saracinesche di accesso e muri perimetrali; successivamente si era passati alla visione del Box posto al piano terra del corpo B censito al foglio 86 part 709 sub 7. La numerazione identificativa è n° 113 e non n° 19 come riportata nelle visure Catastali. Nel corso delle operazioni peritali si sono avuti colloqui telefonici con il Curatore del Fallimento n. 25/1989 [REDACTED] [REDACTED] la quale mi informava che per sopraggiunti impegni familiari non sarebbe stata presente all'atto del sopralluogo. La stessa mi informava che le chiavi del box non erano in suo possesso e pertanto si proponeva l'accesso con l'ausilio di un fabbro che avrebbe sostituito la serratura. Lo scrivente avrebbe poi provveduto a comunicare al Curatore un nuovo sopralluogo non appena contattato un fabbro. Le operazioni peritali terminavano alle ore 10:00. Dopo aver contattato un fabbro ed ottenuto un preventivo, si dava comunicazione di accesso forzoso (Allegato 8) [REDACTED] per giorno 20 Novembre 2021 ore 9:00. Per impegni del fabbro, l'accesso era possibile soltanto in data 22 Novembre 2021 ore 8:30; in



Dott. ing. Giuseppe Nicoletti - Studio di Ingegneria

Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 Caltanissetta - cell.:340.3024386

e.mail:ing.giuseppenicoletti@yahoo.it - pec: giuseppe.nicoletti@ingpec.eu

01849430859
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quella data si redigeva un secondo verbale potendo di fatto accedere ai luoghi dell'immobile Box. Le operazioni peritali si chiudevano alle ore 9:30 ed in pari data venivano consegnate tre copie di chiavi dell'immobile Box all'avvocato [REDACTED]. Concluso il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione avendo già provveduto ad eseguire controlli presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta, presso la [REDACTED] Amministratore del condominio Palazzo Pastorello di Via Bissolati e presso [REDACTED] redattore dei computi inoltrati dall'amministratore di Condominio, per le opportune verifiche, iniziavo lo studio della documentazione acquisita al fine di riferire alla S.V. Ill.ma le proprie conclusioni.

2.1) Descrizione dello Stato dei Luoghi ed Indagini svolte

Com'è noto, oggetto della presente Relazione Integrativa, sarebbe la situazione di grave dissesto in cui verserebbe lo stabile in cui sono inseriti gli immobili oggetto di valutazione di stima:

1. Immobile censito al foglio 86 particella 709 sub 20 Piano S1 Categoria C/2 Superficie Catastale 547 mq Corpo A- Via Leonida Bissolati, 43/B;
2. Immobile censito al foglio 86 particella 709 sub 7 Piano T Categoria C/1 Superficie Catastale 20 mq Corpo B- Via Leonida Bissolati, 19 (Attuale n 113).

In premessa si precisa che dalla lettura delle relazioni redatte dai precedenti CTU Ing. Sergio Montagnino per l'esecuzione immobiliare n. 32/1991 e Ing. Michele Fabio Granata per l'esecuzione immobiliare n. 71/2012, inserite nel fascicolo della presente procedura esecutiva, si parla già di situazioni di dissesto degli immobili oggetto di valutazione. In particolare si ripercorre quanto già espresso dai precedenti CTU nelle loro perizie di stima.

Nella perizia relativa all'esecuzione immobiliare n. 32/1991, il CTU ing. Sergio Montagnino alla pag 3 e 4, nella descrizione del locale posto al seminterrato al sub 20 sottolinea che: “come già rilevato, non si può prescindere dalla “storia” dei locali interessati e di quelli limitrofi che sono stati oggetto d' indagini geomorfiche per **fenomeni di dissesto che ne hanno compromesso la struttura. Tutto ciò tenuto anche conto della circostanza non trascurabile che l'intero locale necessita di un radicale intervento di ristrutturazione interna per riportarlo a condizioni sufficienti**”. Nella stessa perizia per il locale posto al piano terra al sub 7 si espone alla pag 4 che: “.....indipendentemente dalle condizioni di manutenzione, si richiede un

intervento radicale di pulizia”. Nella stessa perizia alla pag 5 si evidenzia che:” **Detti locali seminterrati**, ubicati nella parte retrostante dell'immobile, contestualmente a quelli immediatamente limitrofi **sono stati di recente oggetto di consolidamento che a detta degli esecutori dovrebbe avere risolto i problemi statici che riguardavano le fondazioni del palazzo stesso. Detti interventi hanno comportato la realizzazione di una serie di opere che di fatto dovrebbero aver portato ad un consolidamento delle strutture, con necessarie opere di scavo e demolizioni varie che hanno sventrato il locale rendendolo necessario di radicali opere di ripristino del rustico e di rifacimento delle rifiniture.**” Nella perizia alla pag 6 per il Box del piano terra si evidenzia che: “ **gli interventi di manutenzione straordinaria sono rapportati alla necessità di rimmetterlo in uso dopo un lungo periodo di abbandono**” .

Anche nella perizia del precedente CTU Ing. Michele Fabio Granata relativa all'esecuzione immobiliare n. 71/2012, alla pag 12, nella descrizione del locale posto al seminterrato al sub 20 rileva che: “ L'immobile fa parte di un complesso di locali seminterrati, al di sotto del palazzo, di cui alla part. 709, **locali che si trovano al di sopra del piano di fondazione del fabbricato e che sono stati interessati di recente da importanti lavori di stabilizzazione delle strutture di fondazione e di elevazione del fabbricato. Lo stato è al momento in pessime condizioni e sono necessarie opere di ristrutturazione completa per riportare i locali al necessario stato di agibilità. Il sopralluogo ha dunque rilevato che i locali sono completamente aperti, le saracinesche di entrata divelte, gli infissi completamente inesistenti, i pavimenti divelti per l'effettuazione dei lavori e lo stato di finiture pessime. Inoltre, sarà necessario la ripperimentazione dei locali poiché anche i muri divisorii sembrano compromessi rispetto alla configurazione originaria. Lo stato delle strutture non è buono, la copertura è in cattivo stato di manutenzione, nonostante l'intero edificio (condominio) sia attualmente interessato da lavori di manutenzione straordinaria che riguardano gli intonaci di prospetto**”. Nella perizia alla pag 14 per il Box del piano terra si evidenzia che:”**Si presenta in condizioni discrete, senza operazioni di manutenzione recente. Gli infissi vanno risistemati (specialmente la finestra sul retro) ed attualmente i muri perimetrali presentano l'intonaco esterno distaccato a causa dei lavori di rifacimento del prospetto che interessa l'edificio. Di conseguenza è ragionevole presupporre in un prossimo futuro il rinnovamento completo degli intonaci esterni**”.

I sopralluoghi effettuati in data 13 novembre 2021 ed in data 22 novembre 2021, non hanno che di fatto confermato quanto i precedenti CTU avevano già constatato ed evidenziato nelle loro perizie.

Il primo cespite censito al foglio 86 particella 709 sub 20 Piano S1 Categoria C/2 Superficie Catastale 547 mq Corpo A- Via Leonida Bissolati, 43/B, si presenta in totale abbandono in quanto non fruibile come già rilevato dall'ing. Granata. Le quattro saracinesche di accesso sono totalmente dismesse, le pareti divisorie interne ed esterne non sono più presenti, si rileva l'assenza dell'impianto elettrico e si presume anche quello di scarico. L'interno risulta essere pieno di detriti delle demolizioni che ricoprono l'intera superficie e che dovranno essere smaltite presso centri idonei. Il solaio di copertura del terrazzo sovrastante ed i pilastri che sorreggono la parte prospiciente l'ingresso sono in pessimo stato, come già peraltro descritto nella perizia del CTU ing. Granata. La parte interna, invece, rileva la presenza di opere di rifacimento, già effettuate, su tutti i pilastri che sorreggono le fondazioni del Corpo A e del Corpo B del palazzo di via Bissolati.

Il secondo cespite censito al foglio 86 particella 709 sub 7 Piano T Categoria C/1 Superficie Catastale 20 mq Corpo B- Via Leonida Bissolati, 19 (Attuale n 113), visionato esternamente nel corso del sopralluogo del 13 novembre 2021 ed internamente dopo l'accesso forzoso del 22 novembre 2021, presenta le pareti esterne prive di intonaco di prospetto, mentre le parti dei piani superiori risultano essere state oggetto di lavori di ristrutturazione con il rifacimento dell'intero prospetto. Tutti i pilastri dei portici dello stabile sono puntellate e non accessibili mediante rete elettrosaldata diametro 6. La finestra posta nella parte retrostante dovrà essere sistemata. Nella parte interna l'immobile presenta le superfici dei muri e del tetto in pessimo stato. L'impianto elettrico risulta essere fatiscente e dovrà essere rifatto. L'immobile dovrà quindi essere sottoposto ad opere di ristrutturazione. All'interno, come visibile nell'allegato fotografico-(Allegato 12), sono presenti parecchi pacchi di scarso valore che dovranno essere comunque liberati all'atto dell'aggiudicazione dell'immobile.

2.2) Richieste fatte all'Amministratore di Condominio e documentazione inviata

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha contattato per le vie brevi l'Amministratore della ██████████ società che gestisce il condominio del Palazzo Pastorello di via Leonida Bissolati, richiedendo alcuni documenti per poter espletare l'incarico conferito, e

Dott. ing. Giuseppe Nicoletti - Studio di Ingegneria

Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 Caltanissetta - cell.:340.3024386

e.mail:ing.giuseppenicoletti@yahoo.it - pec: giuseppe.nicoletti@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in data 3 Novembre 2021 e successiva richiesta del 26 Dicembre 2021 è seguita formale richiesta tramite p.e.c. (allegato 9). A seguito della nota di richiesta del 03 novembre 2021 è seguita una prima risposta di chiarimento in data 15 novembre ed una seconda nota di integrazione in data 17 novembre 2021, mentre per la richiesta del 26 Dicembre 2021 è seguita risposta in data.27 Dicembre.2021 che qui si sintetizza:

- 1) I millesimi di proprietà inerente l'immobile al piano terra è pari a 1,741 millesimi, mentre per l'immobile posto al piano seminterrato è pari a 41,327 millesimi;
- 2) La situazione debitoria al 30/11/2021 per spese straordinarie deliberate da saldare per lavori già effettuati sull'intero stabile corrisponde ad € 108.521,38 (come da estratto conto accluso nell'allegato 9); in particolare la situazione debitoria per il locale al foglio 86 particella 709 sub 20 (Magazzino piano seminterrato) è € 103.673,85 mentre per il locale al foglio 86 particella 709 sub 7 (Box piano terra) è € 4.847,53;
- 3) Nella scheda debitoria redatta dall'amministratore di condominio, si fa riferimento alla sentenza n. 234-2019 del 28-03-2019 (acclusa nell'allegato 9) giudizio iscritto al n.265/2021R.G. con causale "I [REDACTED]" per complessivo debito di € 48.933,31 di cui € 1.978,11 per il Box al piano terra e € 46.955,20 per il magazzino interrato incluso gli interessi legali maturandi fino al mese di Aprile 2020;
- 4) Le spese riferite al Giudizio n. 500/2014 R.G., con sentenza definitiva per importo complessivo di € 190.521,38 oltre rivalutazione, interessi e successivi canoni maturati fino alla riconsegna dell'immobile e spese di giudizio liquidate in € 13.430,00 oltre spese, non sono incluse nell'estratto conto redatto dall'amministratore di condominio, in quanto si sta provvedendo, previa delibera assembleare, ad una richiesta di transazione;
- 5) I lavori di completamento ancora da deliberare da parte dell'assemblea sull'intero condominio Palazzo Pastorello di via Leonida Bissolati, come da computi redatti dall'ing. [REDACTED] riportante per il primo: "Lavori di completamento del Box del piano seminterrato", per il secondo: "Lavori di completamento del prospetto e del locale idrico e sistemazione esterna compreso la rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche" e per il terzo: "Lavori di risanamento strutturale delle travi e dei solai del piano terra ed interventi di impermeabilizzazione del portico e del piazzale", ammontano per un totale di €

484.999,91, come da prospetto redatto dall'amministratore di condominio in data 17/11/2021, e dal quale si evince che la spesa totale per il Box al piano terra sub 7 (int.36 della scheda) è pari a € 1.203,00, mentre per il Magazzino al piano seminterrato sub 20 (int.5 della scheda) è pari a € 15.186,00.

- 6) Nel corso degli anni non risultano mai essere state emesse o notificate Ordinanze Dirigenziali da parte dell'Amministrazione Comunale, per uno stato di Dissesto e di pericolo riferito all'intero condominio Palazzo Pastorello di Via Bissolati.

2.3) Richieste fatte all'ing. Michele Scarpulla e documentazione inviata

A seguito dei chiarimenti avuti dall'amministratore di condominio si rappresentava che l'ingegnere [REDACTED] con studio in Caltanissetta in via Padre V. Scuderi, era il tecnico che nel corso degli anni aveva diretto i lavori di risanamento dell'immobile di via Bissolati e che aveva redatto i nuovi computi che dovevano essere approvati da parte dell'Assemblea Condominiale. In data 22 Novembre 2021 è seguita formale richiesta tramite p.e.c. (allegato 10) all'ingegnere [REDACTED] di relazioni tecniche ed elaborati, redatti nel corso degli anni, per lo stato di dissesto, che ne evidenziassero quali fossero stati gli interventi messi in atto o da mettere in atto per il piano seminterrato e le relative fondazioni e l'intero condominio Palazzo Pastorello di Via Bissolati.

A seguito della nota di richiesta del 22 novembre e del successivo sollecito del 20 Dicembre è seguita una prima risposta di chiarimento in data 23 Dicembre 2021, mentre per la richiesta del 24 Dicembre 2021 è seguita una seconda nota di integrazione in data 28 Dicembre 2021 che qui si sintetizza:

1. I lavori di consolidamento diretti [REDACTED] presumibilmente ebbero inizio in data 28 Aprile 2009 e terminarono in data 16 Aprile 2012 (dati rilevati dalla Relazione a Strutture ultimate e dai Sal emessi e forniti allo scrivente ed allegati- Allegato 10) e riguardarono:
 - Perforazione ed inghisaggio dei ferri di struttura delle fondazione;

- Rimozione del calcestruzzo e risanamento di strutture intelaiate in cemento armato dei pilastri del piano seminterrato (esclusi i muri di sostegno) per ricostituzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria;
 - Risanamento con opere di consolidamento quali pali e plinti dei muri in Cemento armato del piano seminterrato e dei solai di fondazione del piano seminterrato interno;
 - Opere di manutenzione straordinaria del piano seminterrato con demolizioni delle pareti interne, rifacimento di alcuni tamezzi e della rete fognaria;
 - Risanamento dei ferri di armatura dei balconi del corpo A e del corpo B;
 - Rifacimento del Prospetto dei piani superiori al piano terra del corpo A e del corpo B;
 - Rifacimento della copertura dell'ultimo piano e dei solai del piano seminterrato.
2. Per i lavori di consolidamento in particolare, i calcoli esecutivi delle strutture in c.c.a sono stati depositati presso l'ufficio del Genio Civile di Caltanissetta, secondo quanto previsto dall'art.4 della legge 05/11/1971 n. 1086, con numero di deposito del calcolo principale e delle successive varianti al n. 011/06 del 18/05/2006 e successivo n. 011/06 del 01/10/2010 Alla fine è stata prodotta Relazione a Strutture Ultimate depositata presso il Genio Civile di Caltanissetta in data 29 Dicembre 2010 prot. N 42940. Per le opere di **risanamento strutturale, così come descritto nella Relazione a Strutture Ultimate, di cui si espone quanto rilevato, la** metodologia di intervento dei pilastri è stata così realizzata:

-puntellamento delle travi e del solaio afferenti al pilastro, asportazione del calcestruzzo di copri ferro e di tutta la parte degradata per una profondità tale da consentire un riporto di malta di almeno 1 cm di spessore intorno all'armatura esistente;

-esecuzione alla base del pilastro di cerchiaggi orizzontali mediante barre di acciaio, avvolgenti il pilastro in modo da evitare fenomeni di instabilità delle barre verticali esistenti;

-irruvidimento della superficie dell'intervento, anche mediante bocciardatrice, per la creazione di asperità di circa 5 mm, e pulitura mediante spazzolatura;

- asportazione della ruggine dell'armatura esistente mediante spazzolatura e applicazione di convertitore di ruggine;
- inserimento di armatura metallica aggiuntiva consistente in barre in acciaio longitudinali Ø16, trattate con due mani a pennello di resina sintetica bicomponente da costituire effetto barriera agli agenti aggressivi. Tali barre sono state inghisate alla struttura di fondazione per una lunghezza di 20cm; l'inghisaggio consiste, previa perforazione del calcestruzzo e pulizia del foro da parti incoerenti e polveri, nella collocazione dell'armatura all'interno del foro e nell'iniezione di resina bi componente a poliestere e catalizzatore;
- applicazione di rete elettrosaldata Ø6 mm maglia 100x100 mm, intorno al pilastro fissata mediante ancoraggi e legature;
- preparazione della casseratura del pilastro e getto di malta reoplastica antiritiro colabile.

Mentre per il solaio del piano seminterrato, nello specifico secondo il progetto strutturale, è stata eseguita la demolizione completa di tutto il solaio esistente; successivamente la realizzazione di due strutture intelaiate indipendenti (denominate Corpo "A" e Corpo "B"), giuntate in corrispondenza del giunto esistente, le quali sono state realizzate con pilastri e travi in calcestruzzo armato. Il solaio è stato ordito trasversalmente ed inoltre la struttura è stata irrigidita da travi trasversali in corrispondenza dei pilastri.

La struttura intelaiata ha avuto il duplice scopo di reggere il solaio e di creare un irrigidimento trasversale e longitudinale del muro di contenimento.

Per quanto concerne la struttura di fondazione, queste sono state realizzate con plinti su pali e collegati nelle due direzioni.

Infine a ridosso del muro è stato realizzato un setto di irrigidimento in c.a. di altezza pari a 1,20 m e dello spessore di 20 cm, incastrato alle fondazioni della nuova struttura.

Alla fine i conglomerati e gli acciai relativi alle strutture gettate in opera, dall'Impresa, sono stati sottoposti a prova presso il laboratorio SIDERCEM s.r.l. con sede in Caltanissetta C.da Calderaro che ha rilasciato i seguenti certificati:

- Certificato n°522704 del 26 Maggio 2009

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. ing. Giuseppe Nicoletti - Studio di Ingegneria

Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 Caltanissetta - cell.:340.3024386

e.mail:ing.giuseppenicoletti@yahoo.it - pec: giuseppe.nicoletti@ingpec.eu

01849430859
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Certificato n°524220 del 17 Luglio 2009
- Certificato n°534472 del 13 Dicembre 2010
- Certificato n°534526 del 15 Dicembre 2010



3. I tre computi redatti dagli Ingegneri ██████████, con studio in via Scuderi 1, in Caltanissetta e da approvare da parte dell'assemblea riguarderanno:

- Computo 1:Lavori di risanamento strutturale delle travi e dei solai piano terra, interventi di impermeabilizzazione del portico e del piazzale;
- Computo 2:Lavori di completamento del prospetto e del locale idrico e sistemazione esterna compreso la rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche;
- Computo 3:Lavori di completamento box piano seminterrato.

3) RISPOSTA AI QUESITI

Il reperimento e lo sviluppo della documentazione sopracitata, unitamente alle altre attività svolte e sopra documentate hanno consentito al sottoscritto di accertare gli elementi che consentono rispondere nella seguente maniera.



Quesito 1) Dia chiarificazioni in merito allo stato di eventuale dissesto dell'intero stabile in cui l'immobile di via Bissolati è allocato eventualmente operando una nuova stima che ribassi il prezzo già elaborato in sede si estimo in rapporto alla situazione rilevata;

Come già evidenziato, nel corso degli anni, i precedenti CTU che mi hanno preceduto hanno rilevato nelle loro perizie lo stato di dissesto in cui si trovavano i locali sottoposti a pignoramento, proprio in virtù di opere di risanamento strutturale e manutenzione straordinaria che stavano interessando l'intero Condominio di via Bissolati. Nel corso dei sopralluoghi avvenuti in data 13 novembre e 22 novembre, lo scrivente ha potuto verificare che la situazione descritta ed appurata nell'allegato fotografico dell'ing. Granata non era mutata ne tanto meno evoluta nel tempo, ma di fatto si era cristallizzata. Nei 9 anni precedenti la situazione è rimasta invariata e lo stato di stabilizzazione a seguito dei lavori di consolidamento dei piani di fondazione diretti dall'Ingegnere ██████████, con studio in via Scuderi n. 1 in



Dott. ing. Giuseppe Nicoletti - Studio di Ingegneria

Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 Caltanissetta - cell.:340.3024386

e.mail:ing.giuseppenicoletti@yahoo.it - pec: giuseppe.nicoletti@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caltanissetta, sembrano aver sortito l'intento per cui sono stati messi in atto. **A oggi ne l'Amministratore di Condominio ha confermato che non risultano mai essere state emesse Ordinanze da parte dell'Amministrazione Comunale per uno stato di dissesto e di pericolo riferito all'immobile di via Bissolati, inoltre la Relazione a Strutture Ultimate redatte dall'ingegnere [REDACTED] testimoniano le opere messe in campo per la stabilizzazione dell'intero immobile.**

I tre computi inviati da parte dell'Amministratore di Condominio si riferiscono a lavori di completamento di quanto iniziato a suo tempo con il precedente intervento e che si riferiscono a quanto ampiamente rilevato nei paragrafi precedenti.

Lo stato di dissesto dell'intero stabile in cui l'immobile di via Bissolati insiste non sembra quindi essere presente, anzi lo stato dei luoghi era già ampiamente descritto nelle precedente Relazione del CTU che, tenendone conto con dei fattori correttivi, aveva stimato gli immobili per lo stato in cui essi si presentavano, e che non risultano mutati rispetto ai sopralluoghi da me effettuati, pertanto non si ritiene necessario operare una nuova stima che ribassi il prezzo già elaborato in sede si estimo.

Si rileva soltanto le seguenti situazioni:

1. Gli immobili censiti al foglio 86 particella 709 sub 20 Piano S1 Categoria C/2 Superficie Catastale 547 mq Corpo A- Via Leonida Bissolati, 43/B e al foglio 86 particella 709 sub 7 Piano T Categoria C/1 Superficie Catastale 20 mq Corpo B- Via Leonida Bissolati, 19 (Attuale n 113) risultano intestati per intero [REDACTED] e **non risultano intestati all'esecutata della procedura** [REDACTED] (vedi Visure Attuali e Storiche Allegato 1 e Allegato 2) anche se nella certificazione notarile e nella perizia dell'ingegnere Granata si rilevi che gli immobili siano stati acquistati dal [REDACTED] in regime di Comunione dei beni e che pertanto siano imputabili per metà [REDACTED].
2. La planimetria dell'immobile Box al foglio 86 particella 709 sub 7 Piano T Categoria C/1 Superficie Catastale 20 mq Corpo B- Via Leonida Bissolati, 19 (Attuale n 113), non risulta più agli atti del sistema dell'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato 5). Per determinare quali

siano le cause che hanno portato a tale stato, ad eventuali variazioni riferite alla redazione di una nuova planimetria o dell'aggiornamento della stessa, si dovrà provvedere alla preventiva autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzioni. Il costo di tale operazione è valutato approssimativamente in € 600,00 oltre diritti di segreteria, marche da bollo, iva e cassa di appartenenza.

4) CONCLUSIONI

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatomi, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

5) ALLEGATI

- 1) Allegato 1 - Visura catastale attuale e storica foglio 86 part 709 sub 20;
- 2) Allegato 2 - Visura catastale attuale e storica foglio 86 part 709 sub 7;
- 3) Allegato 3 - Estratto di foglio di mappa foglio 86 part 709;
- 4) Allegato 4 - Planimetria catastale foglio 86 part 709 sub 20;
- 5) Allegato 5 - Dettaglio Pratica Visura Planimetrica foglio 86 part 709 sub 7 non rilasciabile;
- 6) Allegato 6 - Comunicazione data primo sopralluogo;
- 7) Allegato 7 - Verbale operazioni peritali;
- 8) Allegato 8 - Richiesta accesso forzoso e consegna chiavi Box;
- 9) Allegato 9 - Richieste del CTU alla [REDACTED] srls e allegati inviati;
- 10) Allegato 10 - Richieste del CTU all [REDACTED] e allegati inviati;
- 11) Allegato 11 - Allegato fotografico magazzino;
- 12) Allegato 12 - Allegato fotografico box;
- 13) Allegato 13 - Spese sostenute;
- 14) Allegato 14 - Trasmissione dell'elaborato peritale alle parti.
- 15) Allegato 15 - Istanza di liquidazione CTU;

Caltanissetta, li 29/12/2021



Dott. Ing. Giuseppe Nicoletti



Dott. ing. Giuseppe Nicoletti - Studio di Ingegneria

Via Poggio S. Elia, 54/F - 93100 Caltanissetta - cell.:340.3024386

e.mail:ing.giuseppenicoletti@yahoo.it - pec: giuseppe.nicoletti@ingpec.eu

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009