

Tribunale di Caltagirone

Sezione Esecuzioni



INTEGRAZIONI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esecutiva immobiliare n. 133/2013 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A

contro



Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia



C.T.U. Dott. Arch. Capezzi Giangrazia



Con comunicazione pec del 13/02/2023 il Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia, del Tribunale di Caltagirone, chiedeva alla scrivente C.T.U. di appurare le condizioni strutturali dell'immobile distinto in catasto al Foglio 87 part. 2191 sub.3.

Unitamente al Custode Giudiziario il 15 febbraio ed il 17 febbraio 2023 sono stati eseguiti degli accessi nell'immobile oggetto di perizia, per visionare lo stato dei luoghi.

Ed è stato appurato che l'immobile presenta diverse aree con in atto vistosi fenomeni di infiltrazioni e per la precisione :

- In corrispondenza tra il salone ed il ripostiglio posto al primo livello, da una attenta osservazione dei luoghi è stato appurato che la suddetta infiltrazione è stata causata dalla rottura della copertura in ETERNIT, posta al secondo livello (in corrispondenza dell'apertura della camera da letto, lato interno).

L'acqua meteorica si incanala sia dalla suddetta rottura della copertura sia dalla copertura metallica non più adesa poiché manomessa per far passare della tubazione.

- Nel muro adiacente la scala che porta al secondo livello, le cause sono imputabili allo strato metallico non adeso in diversi punti alla superficie muraria.
- In corrispondenza della finestrella posta del pianerottolo di arrivo della rampa di scale, presenta "baffi" e rigonfiamenti da infiltrazione da acqua meteorica e lo stacco di porzioni della pittura.
- Nel wc posto al secondo livelli è presente un grave fenomeno di infiltrazione che sta progressivamente causando lo sfondellamento corticale dell'intonaco.

E' stato appurato che la parte superiore del solaio piano è impermeabilizzato con guaina bituminosa la quale risulta in diverse parti "cristallizzata" (fenomeno che porta all'indurimento dei manti bituminosi a causa della prolungata esposizione ai raggi solari e a seguito di ripetuti shock termici si fessura facilmente lasciando passare nei strati sottostanti le piogge meteoriche e non solo, dando il via a fenomeni infiltrativi).

Si fa presente che il manto bituminoso ha una vita piuttosto limitata (intorno ai 10 anni/20anni in base alla qualità della stessa) e risulta staccata in diversi punti, sono state fatte delle riparazioni localizzate ma non sufficienti (spesso e sovente questo tipo di intervento danneggia ancora di più la guaina cristallizzata).

La presenza continua dell'acqua e umidità in un solaio in latero cemento, non è sempre rilevabile da un esame visivo, e talvolta lo sfondellamento avviene come conseguenza dell'azione meccanica esercitata dai travetti deteriorati per effetto della corrosione delle armature (aumentando di volume) che intaccano la parte inferiore delle pignatte (fondello) e ne provoca il distacco.

Il suddetto fenomeno è spesso sottovalutato poiché ma può diventare foriero di conseguenze gravi sul piano della incolumità degli occupanti.

La presenza di vegetazione è la dimostrazione che le radici hanno raggiunto uno strato più interno della guaina rappresentando un'altra via di infiltrazione per le acque meteoriche.

Inoltre, è stato rilevato che il serbatoio presenta un guasto (con molta probabilità il galleggiante) che fa fuoriuscire l'acqua, che si riversa sullo strato bituminoso.

La presenza di acqua continua fa intuire che ad oggi non è stata fatta la disdetta alla società competente.

Dopo una attenta ricognizione ed eseguito un rilievo fotografico, la scrivente è passata alla visione della documentazione depositata in precedenza per poter effettuare una sovrapposizione delle condizioni in cui versa l'immobile.

Dalla sovrapposizione della documentazione fotografica eseguita dalla scrivente è stato appurato che:

- Nell'intradosso vano scala è presente una vistosa macchia di infiltrazione, in corrispondenza del wc di servizio posto al primo piano.
- L'intradosso del ripostiglio del primo livello presenta macchie di umidità e un rigonfiamento dovuto con molta probabilità sia alla vetustà dei materiali utilizzati sia all'infiltrazioni dal secondo livello (bagno, l'acqua penetra nel pavimento)
- Il wc di servizio presenta dei fori nell'intradosso del solaio
- Il pavimento del salone risulta danneggiato in tutta la sua estensione (dovuto alla tipologia della scarsa qualità del laminato utilizzato e la scorretta modalità di pulizia)
- La camera da letto posta al secondo livello (il vano abusivo) ha un foro nel cartongesso che mette a nudo la vera natura della copertura: ETERNIT, che durante il primo sopralluogo non era stato appurato.

Nella perizia depositata in precedenza, il costo della demolizione del vano abuso, la scrivente aveva eseguito un calcolo vuoto per pieno e considerato il solaio in latero-cemento, con allo stato di fatto il costo per la rimozione delle lastre in ETERNIT è presso che simile, idem per le spese tecniche.

- Diversi ambienti risultano "personalizzati" con scritte sui muri.

La scrivente ha contattato una ditta specializzata per la valutare il costo per le opere necessarie per eliminare le infiltrazioni, chiedendo due preventivi, che si allegano.

Il primo preventivo è stato chiesto per poter eliminare l'acqua a lungo termine, a perfetta regola d'arte.

Con un costo di € 10.140,00 / €11.040,00 (la variazione del costo è in base al peso membrana impermeabile da smaltire, farà fede il formulario)

Il secondo preventivo per lavori per eliminare (un paio d'anni) l'acqua.

Con un costo di € 5.590,00 / € 6.490,00 (la variazione del costo è in base al peso membrana impermeabile da smaltire, farà fede il formulario)

La sottoscritta C.T.U. rassegna la presente integrazione tecnica rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 28/04/2023

Il CTU

Dott. Arch. Giangrazia Capezzi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Caltagirone

Sezione Esecuzioni



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Proc. Esecutiva immobiliare n. 133/2013 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A

contro



Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia



C.T.U. Dott. Arch. Capezzi Giangrazia





Infiltrazione nel salone posto al primo livello



Infiltrazione presente all'interno del ripostiglio posto nel sottoscala adiacente il salone



Rottura della copertura in ETERNIT, posta in corrispondenza del ripostiglio posto nel sottoscala adiacente al salone



Copertura metallica non più adesa.



Muro adiacente la scala che porta al secondo livello



Copertura metallica in corrispondenza della rampa di scale



Finestrella posta nel pianerottolo di arrivo della rampa di scale presenta “baffi” e rigonfiamenti da infiltrazione da acqua meteorica e lo stacco di porzioni della pittura.



Wc posto al secondo livello presenta un grave fenomeno di infiltrazione che sta progressivamente causando lo sfondellamento corticale dell'intonaco.



Serbatoio con presenza di acqua che allaga il terrazzo



Vegetazione presente sulla guaina



Guaina forata e rattoppata



Guaina con evidenti tracce di riparazioni in corrispondenza del risvolto



Guaina ammalorata in corrispondenza delle giunture e cristallizzata

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Particolare delle giunture



Fessura della guaina con tracce di acqua



Infiltrazione nel vano scala in corrispondenza del doppio servizio del primo livello



L'intradosso del ripostiglio del primo livello presenta macchie di umidità e un rigonfiamento

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Rigonfiamento dovuto con molta probabilità sia alla vetustà dei materiali utilizzati sia all'infiltrazioni dal secondo livello



Pavimento del salone



Intradosso del wc di servizio



Foro nel cartongesso nella camera da letto (vano abusivo) posta al secondo livello e tracce di condensa



Copertura in ETERNIT