

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Al G.E. Dott.ssa Ester Rita DiFrancesco

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Schillaci, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 682, all'udienza del **19.10.2023**, è stato nominato dalla SV, Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare n.ro **62/2023 del R.G.** promossa dalla **BCC NPLS 2019 srl** nei confronti di ----- . Il sottoscritto ha prestato giuramento di rito, in forma telematica, attraverso PEC inviata alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Caltanissetta in data **21.10.2023**. Con provvedimento del G.E. del **17.02.2025** lo scrivente Esperto Tecnico è stato richiamato per rispondere ai seguenti quesiti integrativi:

M A N D A T O**QUESITI :**

- 1. verifichi ed accerti l'eventuale sussistenza di infiltrazioni a carico, ovvero provenienti, dall'immobile pignorato;*
- 2. in caso affermativo verifichi ed accerti l'esistenza di eventuali danni arrecati dalle suddette infiltrazioni;*
- 3. accerti il periodo cui è riconducibile la causa di eventuali danni (se prima o dopo l'instaurazione della procedura esecutiva);*
- 4. ridetermini, eventualmente, il valore di stima dell'immobile, avuto riguardo ai costi occorrenti per il ripristino dei danni (costi anch'essi da quantificare);*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avendo dato preavviso, attraverso mail certificata, al legale del creditore procedente; al legale del proprietario dell'appartamento a 1° piano soprastante il locale, che costituisce il lotto 2 ed al Custode Giudiziario, in data **05 Marzo 2025** mi recavo direttamente sui luoghi, **siti in territorio di San Cataldo (CL) nella via G. Mazzini ai civici 28-30** per eseguire i necessari accertamenti.

Nel corso del sopralluogo sono intervenuti: il Custode Giudiziario, Dott. Angelo Pio Cammalleri ed il proprietario dell'appartamento del 1° piano, sig. -----.

A seguito della ricognizione effettuata è stato possibile, accertare la situazione in cui versa la copertura a terrazzo a servizio delle due unità immobiliari e verificare i danni presenti nell'appartamento a 1° piano.

Durante il sopralluogo è stato realizzato ampio rilievo fotografico che costituisce parte integrante della presente relazione tecnica integrativa. (**Vedi di seguito**– *Corredo Fotografico*).

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

- 1. verifichi ed accerti l'eventuale sussistenza di infiltrazioni a carico, ovvero provenienti, dall'immobile pignorato;**

Breve descrizione dei luoghi

Nell'area soprastante il locale a piano terra, oggetto di pignoramento ed individuato come **Lotto n. 2**, nella relazione già depositata dallo scrivente Esperto, è presente, per l'intera superficie un appartamento per civile abitazione identificato in *Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 490 sub. 7, ctg. A/3, classe 3, di 5,5 vani, r.c. Euro 213,04*. Le due unità immobiliari, per la loro intera estensione, condividono la copertura a terrazzo, facilmente raggiungibile da una scala condominiale, priva di ascensore, ubicata sulla via Mazzini, che distribuisce ulteriori due unità immobiliari.

La copertura a terrazzo a protezione delle due unità immobiliari, oggetto dalla presente relazione, sviluppa una estensione complessiva netta di circa mq 143,75 ed è caratterizzata da un parapetto in muratura prospiciente le vie Mazzini e Platani. Da una ricognizione dell'appartamento a 1° piano emerge chiaramente, il diffuso stato di sofferenza dei solai di copertura, che verosimilmente per un tempo eccessivamente prolungato, sono stati oggetto di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Le conseguenze di tali infiltrazioni **in alcun modo, allo stato, hanno interessato, direttamente, il locale pignorato ed ubicato a piano terra**, quanto piuttosto, danneggiato e compromesso la idoneità statica dei solai e funzionale della copertura. La natura condominiale della copertura è stata accertata dallo scrivente, attraverso l'esame del titolo di proprietà dell'appartamento a 1° piano, che in alcun passo fa riferimento ad un eventuale uso esclusivo del terrazzo a vantaggio del sig. -----, mentre dall'esame della situazione catastale, emerge che il terrazzo non è censito, risultando di fatto bene comune non censibile. Trattandosi di copertura condominiale, gli oneri di ripristino vanno posti a carico delle unità immobiliari che in proiezione

verticale condividono la funzione di protezione del suddetto terrazzo. Nel caso specifico, il locale pignorato e l'appartamento a 1° piano.



Foto n. 1 e 2 - (Terrazzo di copertura)

RISPOSTA AL QUESITO N. 2**2. in caso affermativo verifichi ed accerti l'esistenza di eventuali danni arrecati dalle suddette infiltrazioni;**

Le infiltrazioni d'acqua, che verosimilmente si sono protratte a lungo nel tempo, hanno danneggiato e compromesso, diffusamente, la staticità dei solai a confine tra l'appartamento a 1° piano e il terrazzo condominiale. Trattasi di solai realizzati in putrelle d'acciaio e tavelle particolarmente sensibili alla continua presenza dell'acqua proveniente dalle infiltrazioni, a causa degli effetti della corrosione sui travetti in acciaio di sostegno. Le foto che di seguito si riportano si riferiscono allo stato di fatto, rilevato durante il sopralluogo, degli ambienti interni dell'appartamento a 1° piano. Dalle foto si evince, chiaramente, che buona parte dei solai risulta ammalorato e in diversi ambienti sono puntellati al fine di prevenire eventuali crolli.

**Foto n. 1 e 2 - (Solai puntellati)**



Foto n. 3 e 4 - (Solai ammalorati e puntellati)



Foto n. 5 e 6 - (Solai ammalorati)

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

1. accerti il periodo cui è riconducibile la causa di eventuali danni (se prima o dopo l'instaurazione della procedura esecutiva);

Lo scrivente non è in grado di stabilire esattamente a quale epoca sono riconducibili le prime infiltrazioni d'acqua che hanno interessato la copertura, ma dall'esame dello stato di ammaloramento e fatiscenza in cui versa, si può certamente asserire che il fenomeno è presente da diversi anni, certamente in data anteriore l'instaurazione della procedura esecutiva

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

I. ridetermini, eventualmente, il valore di stima dell'immobile, avuto riguardo ai costi occorrenti per il ripristino dei danni (costi anch'essi da quantificare);

In assenza di tabelle millesimali, ragionevolmente i costi di ripristino della staticità e funzionalità della copertura comune alle due unità immobiliari, a parere di chi scrive, va ripartita in quota del 50% ciascuno ai due immobili che risultano equivalenti per superficie ed entrambi interamente protetti dalla medesima copertura comune. Al fine di individuare e quantificare i costi necessari per il ripristino dei danni e restituire funzionalità statica e di protezione alla copertura, lo scrivente ha ipotizzato **un possibile intervento strutturale di risanamento** consistente nel totale rifacimento dei solai di copertura e nel successivo ripristino della funzionalità della stessa attraverso collocazione di una guaina impermeabilizzante ardesiata della stessa natura e tipologia di quella attualmente presente. Si precisa, che l'intervento si rende necessario poiché in ragione del protrarsi delle infiltrazioni d'acqua nel tempo non è possibile allo stato certificare l'idoneità statica della struttura di copertura, pertanto l'intervento ipotizzato configura la peggiore delle ipotesi possibile. La quantificazione dei costi necessari è stata formulata dallo scrivente Esperto attraverso la redazione di un computo metrico estimativo dettagliato degli interventi da porre in essere. L'ammontare complessivo a base d'asta del computo metrico è pari a **€. 43.579,51 (Vedi Allegato A – Computo metrico estimativo delle opere di ripristino)**, ipotizzando un'offerta a ribasso media per la esecuzione dei lavori pari al 10 % e sommando il costo dell'IVA pari anch'essa pari al 10 %, l'importo sopra individuato di **€. 43.579,51** si stima essere, in via presuntiva, quello necessario per il ripristino dei danni. A tale importo vanno correttamente sommate le spese tecniche, necessarie per l'esecuzione dei lavori, che sempre in via presuntiva si stimano in **€. 4.000,00**.

In ragione delle valutazioni operate il valore attribuito all'immobile viene rideterminato come segue detraendo il 50 % dei costi necessari al ripristino dei danni presenti nella copertura pari a:

$$V_{\text{Quota ripristino}} = (\text{€. } 43.579,51 + \text{€. } 4.000,00) / 2 = \text{€. } 23.789,75$$

Tale importo va detratto al valore di stima già individuato, pertanto la valutazione del Lotto 2 al netto dei costi di ripristino della copertura a carico della unità immobiliare è data da:

$$V_{\text{fin.}} = \text{€. } 104.875,00 - \text{€. } 23.789,75 = \text{€. } 81.085,25$$

Si ricorda che il valore stimato dell'immobile era già stato ridotto dei costi necessari per riportarlo in condizioni di legittimità urbanistica, pertanto

riducendo ulteriormente il valore di stima della quota presuntivamente spettante al cespite 4 per il ripristino dei danni della copertura si ha:

BENE DI PROPRIETÀ DI -----

<i>Descrizione del Lotto n. 2</i>	<i>Valore Stimato</i>	<i>Valore Stimato</i> <i>Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche e dei costi di ripristino dei danni a carico</i>
LOTTO 2		
<i>Locale Artigianale sito nel Comune di San Cataldo (CL) in Via G. Mazzini, 28-30, a piano terra, distinto in Catasto Urbano al Fgl.41 p.lla 490 sub. 3, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale mq 72,00, r.c. Euro 187,99 ed al Fgl 41 p.lla 490 sub. 4, ctg. C/3, classe 3, Superficie catastale totale mq 66,00, r.c. Euro 187,99</i>	€. 108.375,00	€. 81.085,25

Ritenendo con la presente relazione di avere risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Allegati:

- 1) **Allegato A** – *Computo metrico estimativo delle opere di ripristino*
- 2) **Allegato B** – *Atto di proprietà dell'appartamento a 1° piano*
- 3) **Verbale di sopralluogo.**
- 4) **Proposta di parcella.**

Caltanissetta, 25 marzo 2025

L'Esperto Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Schillaci