



**TRIBUNALE Ordinario di LANCIANO**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N.44/2021**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Procedure immobiliari promosse da  
INTESA SANPAOLO S.P.A.  
SPRING SPV S.R.L.  
contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lanciano (CH), 12/07/2023

Il C.T.U.  
Arch. Domenico Marfisi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## **PREMESSA**

Con Provvedimento del 19/05/2023 e successivo chiarimento del 24/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione autorizzava il sopralluogo richiesto dal Custode sul bene pignorato da svolgersi congiuntamente al C.T.U.. Il motivo della richiesta è stato la presenza segnalata di infiltrazioni d'acqua presso il locale commerciale adibito a ristorante ubicato a piano 4° del fabbricato sito ad Atesa (CH) in viale della Rimembranza n.1 e distinto in Catasto Fabbricati al F.67 particella n.1302 sub.110 (Lotto n.21 della Perizia).

## **RELAZIONE DI SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo sul posto si è svolto in data 30/05/2023 insieme al Funzionario dell'IVG dott. Ferroni e alla presenza dell'Amministratore condominiale sig. [REDACTED] dell'ing. [REDACTED] in rappresentanza del Comune, dell'ing. [REDACTED] e del sig. [REDACTED] rispettivamente tecnico e titolare di impresa edile di fiducia del condominio. Dall'esame dei luoghi si è constatata la presenza di macchie di umidità dovute a infiltrazioni d'acqua sul soffitto del wc del personale adiacente il vano cucina. Si fa osservare che tali macchie non erano certamente presenti alla data dell'ultimo sopralluogo svolto dal sottoscritto in data 29/08/2022. Di seguito alcune foto scattate:



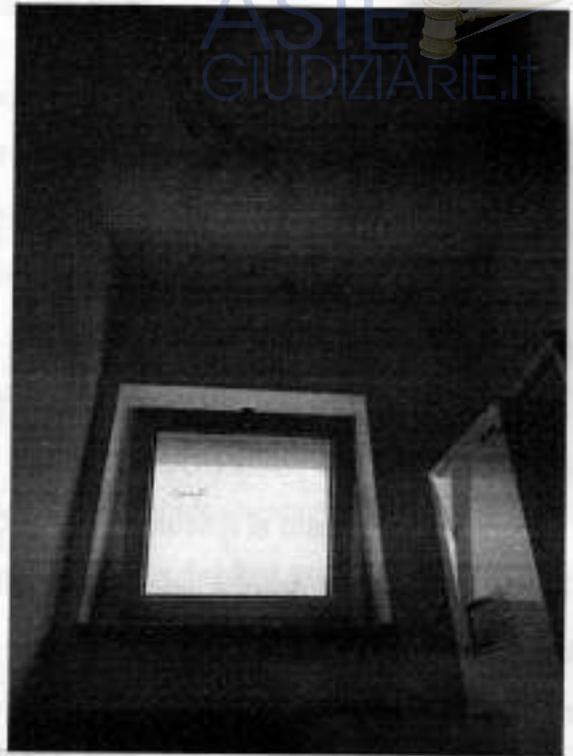


**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1605761

e-mail: [mimmomarfisi@gmail.com](mailto:mimmomarfisi@gmail.com) Pec: [domenico.marfisi@archiworldpec.it](mailto:domenico.marfisi@archiworldpec.it)



Dall'esame visivo, la vistosa macchia a soffitto si presenta piuttosto circoscritta e con forma arrotondata al centro al soffitto con leggera estensione verso la muratura esterna (dove è presente la finestra) e verso il muro a confine con il vano ascensore condominiale. Oltre alla macchia, si notano formazioni di efflorescenze ed esfoliazioni (solo) della pittura. L'infiltrazione è apparsa inattiva, senza gocciolamenti e con contorni di colorazione giallo paglierino, tipica di un andamento regressivo.

Da quanto è stato riferito, l'abbondante acqua penetrata nell'ambiente interno è finita sul pavimento del wc causando un copioso allagamento che ha provocato a sua volta la comparsa di infiltrazioni d'acqua nei locali sottostanti (servizi igienici a servizio della sala polivalente comunale e altri vani comuni).

La soffittatura del wc in oggetto risulta essere l'ultimo solaio piano di copertura non praticabile di una porzione di fabbricato. Questo presenta all'estradosso un rivestimento in guaina impermeabilizzante rivestita con scaglie di ardesia e al di sotto di questa sono presenti i pannelli termici isolanti in lana di roccia. Questa porzione di solaio di copertura, dalle dimensioni in pianta di circa m.12.50 di lunghezza per m.3.50 di larghezza (circa mq.44 di superficie) comprende, oltre al wc, porzione del vano cucina, l'anti-wc e il vano ascensore comune. Ad una quota superiore, invece, è presente il solaio di copertura molto più vasto della sala ristorazione. La copertura piana presenta una leggera pendenza verso



**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1605761

e-mail: mimimomarfisi@gmail.com - Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

il lato corto in cui è presente un canale di gronda per la raccolta delle acque piovane, mentre sul lato lungo esterno è presente una scossalina di contenimento in lamiera.

Sul manto di copertura, poggiati su dei basamenti in cemento, sono presenti alcune macchine per il condizionamento d'aria e un pannello solare termico. Tra questi, dalla parete verticale e sospesa dal pavimento, fuoriesce un condotto di aereazione per lo scarico dei vapori di cottura. A ridosso del muro esterno, sul bordo lungo esterno della copertura, è presente, inoltre, una canna fumaria in muratura.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



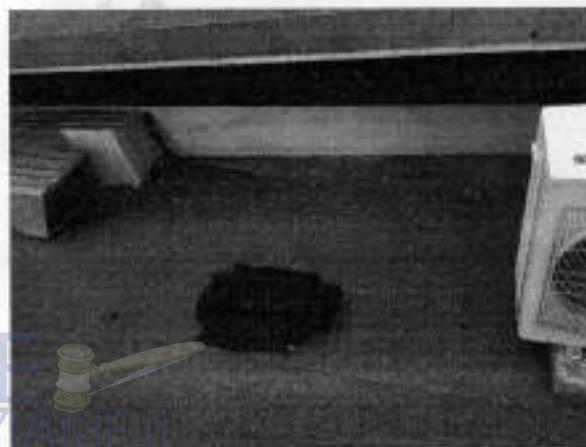


**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1605761

e-mail: [mimmomarfisi@gmail.com](mailto:mimmomarfisi@gmail.com) Pec: [domenico.marfisi@archiworldpec.it](mailto:domenico.marfisi@archiworldpec.it)



Sul manto di copertura si sono osservati alcuni interventi di riparazione della guaina impermeabilizzante fatti eseguire dall'amministratore condominiale in data 09/05/2023 a seguito del verificarsi di dette infiltrazioni.

Le foto seguenti, acquisite dal sottoscritto, sono state scattate in tale occasione e testimoniano l'intervento effettuato. Sono visibili:

- la presenza, prima dell'intervento, di un vistoso taglio/lacerazione del manto impermeabile con crescita di vegetazione e il successivo "rappezzo" eseguito;
- il distaccamento del risvolto di guaina sulla parete verticale della canna fumaria;
- la risaldatura effettuata con guaina bituminosa dei risvolti di guaina in prossimità della canna fumaria e lungo la scossalina di bordo del terrazzino;
- la stagnazione di acqua piovana in prossimità della canna fumaria a seguito di una precipitazione piovosa.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

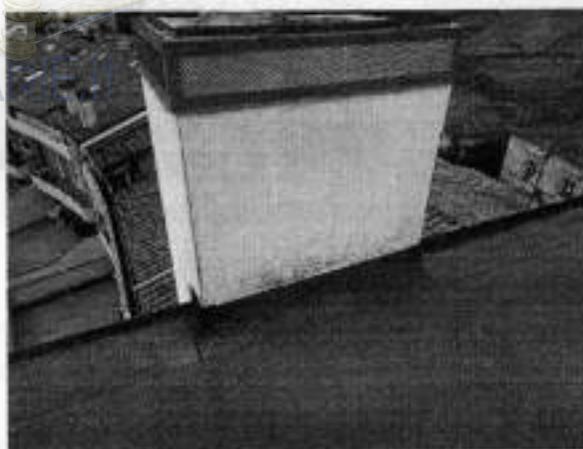
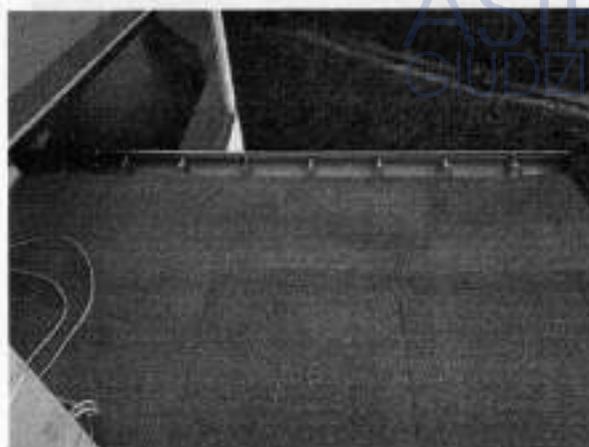


**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1605761

e-mail: [mimomarfisi@gmail.com](mailto:mimomarfisi@gmail.com) Pec: [domenico.marfisi@archworldpec.it](mailto:domenico.marfisi@archworldpec.it)



**ASTE**   
GIUDIZIARIE.IT

**ASTE**   
GIUDIZIARIE.IT

Codice fiscale: MRF DNC 69H26 E435 E - Partita IVA: 01685760692

6

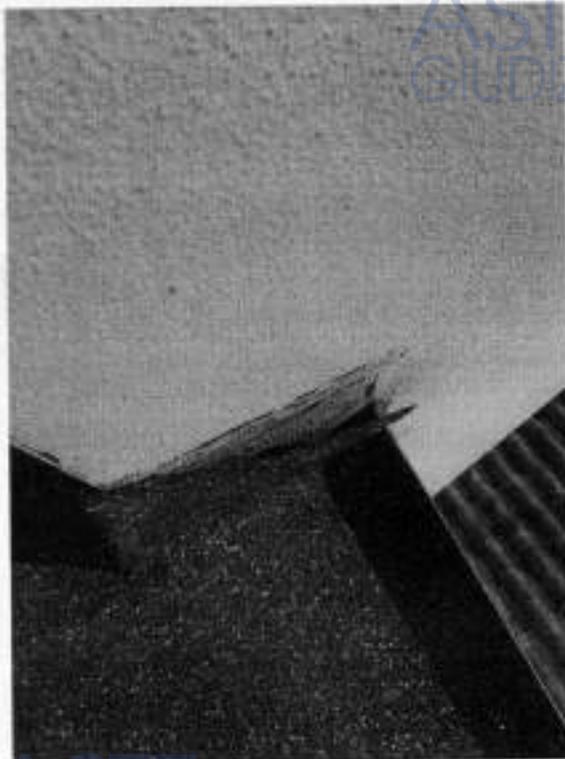


**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1605761

e-mail: [mimmomarfisi@gmail.com](mailto:mimmomarfisi@gmail.com) Pec: [domenico.marfisi@archiworldpec.it](mailto:domenico.marfisi@archiworldpec.it)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

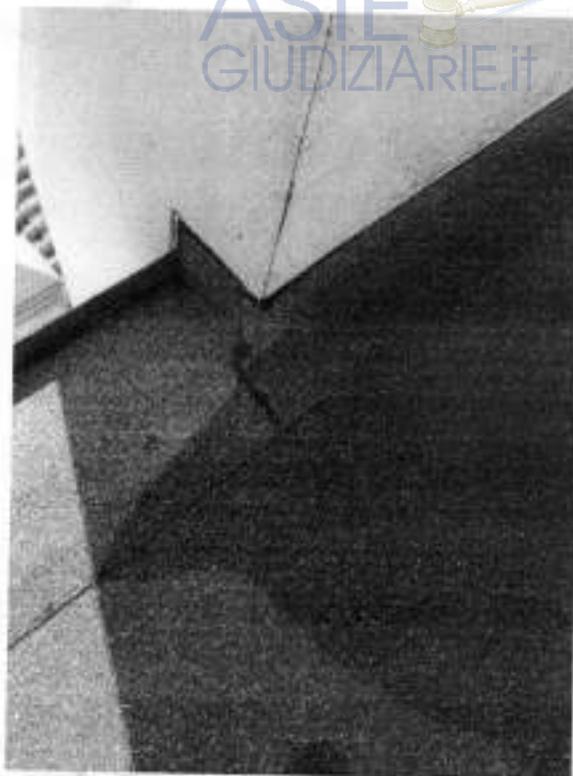


ARCHITETTO Domenico MARFISI

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1605761

e-mail: [mimomarfisi@gmail.com](mailto:mimomarfisi@gmail.com) Pec: [domenico.marfisi@archiworldpec.it](mailto:domenico.marfisi@archiworldpec.it)



Tale intervento sembrerebbe stato un valido tentativo, seppur estemporaneo, di ovviare a possibili altre infiltrazioni. Tant'è che nelle note piogge torrenziali che si sono verificate nei giorni 15/16/17 maggio, a detta dell'amministratore, non sono pervenute altre segnalazioni da parte dei residenti. Tuttavia, l'acqua che si è sicuramente infiltrata sotto la guaina, rimanendo imprigionata e avendo difficoltà ad evaporare, con molta probabilità è ancora presente tra gli strati superiori del solaio causando quasi certamente il deterioramento del materassino termoisolante con la conseguente perdita del sue prestazioni.

Essendo tale solaio di copertura di proprietà condominiale e il difetto di natura "costruttiva" sarà necessario sottoporre l'inconveniente all'attenzione del condominio in tempi rapidi per trovare una soluzione condivisa che possa essere risolutiva della problematica.

Si ritiene opportuno, per non giungere ad affrettate conclusioni, far svolgere una serie di indagini più approfondite, anche con analisi strumentali, per la ricerca del più probabile punto/i di infiltrazione, riconducibili ai più svariati motivi quali difetti di costruzione dell'involucro esterno, decifienze dell'impermeabilizzazione, adeguata pendenza del massetto di scorrimento, tutte possibili cause di infiltrazioni di acque meteoriche. Successivamente, determinare il tipo di intervento più appropriato da effettuare e la spesa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1605761

e-mail: [mimomarfisi@gmail.com](mailto:mimomarfisi@gmail.com) Pec: [domenico.marfisi@archworldpec.it](mailto:domenico.marfisi@archworldpec.it)

occorrente da sostenere che dovrà essere ripartita tra tutti i Condomini sulla base dei millesimi di appartenenza.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tanto doveva il sottoscritto.

Lanciano (CH), 12/07/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Arch. Domenico Marfisi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it