

TRIBUNALE DI LIVORNO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DOTT.SSA EMILIA GRASSI



esecuzione immobiliare n° 216/2023 R.G.

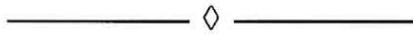
- Promossa da: _____ (elli)
- contro: _____
- esperto stimatore: Ing. Carlo Carra
- custode: IVG (Istituto Vendite Giudiziarie di Pisa)
- Data Decreto di nomina: 07.11.2023
- Data trasmissione giuramento: 01.02.2024
- Data udienza ex 569 cpc: 19.09.2024



LOTTO UNICO



Piena proprietà di unità immobiliari ad uso commerciale al dettaglio posti in Fraz. Gabbro, Piazza della Democrazia, n. 7, angolo Via Pietro Nenni, n.2, al piano terra e seminterrato, facenti parte di edificio di due piani fuori terra, oltre piano seminterrato; beni posti con ingresso alla destra del fabbricato per chi guarda dalla pubblica Piazza della Democrazia.



NOTA INTEGRATIVA



QUESITO

In data 19/09/2024 il G.E. Dott.ssa Emilia Grassi formulava al C.T.U. il seguente quesito:

il Giudice, ritenuta la necessità, alla luce dei lavori di risanamento del tetto che si prospettano per l'edificio in cui è collocato il bene pignorato, che l'esperto verifichi l'incidenza di detti lavori sulla stima del bene pignorato, lo invita al deposito di nota integrativa sul punto entro il 30/10/2024.

A) ANALISI PRELIMINARE

Il bene pignorato è costituito da due unità immobiliari ubicate in Piazza della Democrazia, n.7, angolo Via Pietro Nenni, n.2, poste al piano terra e seminterrato, e con ingresso alla destra per chi dalla pubblica Piazza della Democrazia guarda il fabbricato di cui fanno parte.

Le due unità immobiliari sono identificate al Catasto fabbricati del Comune di Rosignano Marittimo al Foglio 7 Particella 78 Subalterni 602 e 604.

Il fabbricato di cui fa parte anche il bene pignorato comprende più unità immobiliari destinate anche a civile abitazione e si sviluppa su più corpi di fabbrica (quattro per la precisione), uniti tra loro (foto 1).

Escludendo il corpo di fabbrica più piccolo, composto da un solo livello di piano, con copertura piana su lastrico agibile a terrazza, prospiciente l'incrocio tra Piazza della Democrazia e Via Nenni (foto 2 e 3), il corpo di fabbrica di cui la copertura è interessata dagli interventi della presente nota integrativa è quello adiacente che si affaccia su tre fronti, da Via Nenni a Via Livornese, passando da Piazza della Democrazia (foto 2 e 3).

La copertura è un tetto a capanna con manto in embrici tipo Marsigliesi.

Centralmente, si sviluppa il prosieguo della copertura del piccolo vano scala interno che porta agli appartamenti posti ai piani primo e secondo.

Il terzo corpo di fabbrica ha maggiore consistenza e maggiori dimensioni in altezza e, rispetto alla copertura del secondo corpo, presenta una porzione di parete che si eleva sullo spiovente della falda interna della capanna.

Segue poi l'ultimo corpo di fabbrica, a cui si accede da Via Livornese (foto 4).

Sia la terrazza del primo corpo di fabbrica, così come le coperture del terzo e del quarto corpo di fabbrica, non sono interessate dagli interventi richiesti in valutazione della presente nota integrativa.

B) ACCESSO AI BENI

L'accesso ai beni immobili, al fine di verificare le condizioni di conservazione degli elementi della copertura interessata dagli interventi richiesti e di verificare gli effetti delle infiltrazioni segnalate, si è ottenuto direttamente dalle unità immobiliari oggi in proprietà

L'accesso ai detti beni si ottiene da Piazza della Democrazia, al civico 6 (foto 5).

Dopo aver attraversato il portone d'ingresso comune, sulla sinistra si accede a due ambienti del piano terra destinati a locali di sgombero e identificati catastalmente col Subalterno 2.

Percorrendo poi la scala interna comune, dopo la prima rampa si raggiunge il primo ballatoio da cui sulla sinistra si entra nel primo appartamento che si sviluppa al piano primo e che si affaccia su tre lati, identificato catastalmente col Subalterno 601.

Oltrepassando la porta del vano scala, si entra nella seconda porzione di ballatoio, da cui sulla sinistra si accede al secondo appartamento di proprietà Tazioni e Ramella, che si sviluppa al piano primo e al piano secondo e che si affaccia su due lati, identificato catastalmente col Subalterno 6.

Al piano primo si trova l'ambiente cucina, in fase di ristrutturazione.

Continuando a salire sulla seconda rampa della scala, si raggiungono altre porzioni immobiliari del fabbricato, ricomprese però nel terzo corpo di fabbrica, la cui copertura non è interessata dalla presente nota integrativa.

C) ANALISI DEI LUOGHI

La copertura a capanna presenta il manto in tegole tipo Marsigliesi posate sulla struttura portante lignea, con interposto scempiato in tavelline, ma senza l'interposizione di alcuna guaina impermeabilizzante, né di un massetto collaborante.

Le tegole si presentano datate ed usurate dalle intemperie, ma ancora riutilizzabili, sebbene la loro sostituzione con analoghe nuove fornirebbe garanzie di durabilità dell'intera copertura, una volta mantenuta.

Molte zone all'interno degli ambienti dei piani superiori mostrano i danni da infiltrazioni d'acqua e richiedono, successivamente alla rimozione delle loro cause, la realizzazione di opere di risanamento e ripristino (foto dalla 7 alla 18).

Alcune delle infiltrazioni sono causate anche da lesioni che si presentano nelle sommità di alcune porzioni delle facciate del fabbricato, che dovranno essere risanate.

Durante le ispezioni sui luoghi è stato possibile verificare anche la presenza di uno stato di degrado diffuso lungo il perimetro basale delle facciate del fabbricato cui sono ricomprese le unità immobiliari di proprietà

Tazioni e Ramella, come anche l'unità immobiliare di proprietà _____ oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva R.G. n.216/2023 (foto 2 e 3).

D) OPERE DA REALIZZARE IN COPERTURA

Al fine di rimuovere le cause delle infiltrazioni diffuse su gran parte delle superfici dei solai inclinati della copertura e ripristinare le strutture in modo da garantirne la durabilità nel tempo, occorre poter effettuare opere di manutenzione che si sintetizzano nelle principali fasi del lavoro sotto elencate:

- a) Apertura cantiere con realizzazione recinzione con segnalazioni luminose, installazione di box per deposito attrezzature da lavoro e servizio igienico da allacciare alle forniture ed agli scarichi fognari, installazione quadro ASC di cantiere con messa a terra da verificare e rilascio dichiarazione di conformità da ditta abilitata.

- b) Montaggio di ponteggi metallici su tre lati del fabbricato.
- c) Smontaggio canali di gronda e discendenti esistenti.
- d) Rimozione completa del manto di copertura di entrambe le falde dei solai inclinati, con accatastamento in area segnalata delle tegole riutilizzabili e smaltimento dei materiali di risulta, comprese selle e tegole delle prime file murate, oltre ai colmi.
- e) Pulizia del piano di posa.
- f) Posa di telo microforato e traspirante rinforzato con armatura.
- g) Getto di soletta collaborante in materiale leggero premiscelato fibrorinforzato per bassi spessori e a rapida asciugatura con interposta posa di rete d'acciaio d'armatura.
- h) Consolidamento perimetrale a rinforzo con realizzazione di incatenamenti di facciata mediante installazione di fasce, con l'utilizzo di sistema composito a matrice inorganica ed allettamento delle stesse con applicazione di geomalta specifica.
- i) Installazione sistema di anticaduta permanente (cosiddetta "linea vita") da realizzarsi in copertura, comprese progettazioni, rilascio di elaborato tecnico della copertura, fascicolo dei calcoli strutturali, dichiarazioni di corretta posa, ecc.
- j) Realizzazione di vano d'accesso in copertura nelle dimensioni minime previste dal D.Lgs. 81/08.
- k) Muratura di nuovi accessori di sostegno dei canali di gronda e dei pluviali e ricollocazione degli stessi dopo loro ispezione, riparazioni locali e eventuali sostituzioni con analoghi nuovi, laddove ritenuti inutilizzabili.
- l) Posa di membrana di impermeabilizzazione.
- m) Posa del manto di copertura completo.
- n) Smontaggio di ponteggi metallici.
- o) Termine opere di cantiere con pulizia finale e allontanamento per conferimento a discarica autorizzata di materiali di risulta.
- p) Disinstallazione box, w.c., quadro elettrico di cantiere, ecc., con ripristino delle aree come *ante operam*.

E) ASPETTO DELLA SICUREZZA DEL CANTIERE

Per la realizzazione in completa sicurezza delle opere di manutenzione in valutazione, occorre l'utilizzo di ponteggi metallici con altezza di posa (dell'ultimo impalcato e/o con parapetti) oltre la linea di gronda che dà su Piazza della Democrazia e oltre le linee superiori dei timpani che danno su Via Nenni e su Via Livornese.

Oltre ad essere mancante il sistema di anticaduta (cosiddetto "linea vita") e quindi necessaria la sua installazione, la tipologia degli interventi richiede la protezione sui tre lati del fabbricato con i ponteggi che possono dare sicurezza sia ai lavoratori, sia a cose e persone che transiteranno negli spazi sottostanti e circostanti l'edificio.

A terra, la ditta appaltatrice dovrà porre estrema attenzione a realizzare ponteggi con partenze alla base opportune per permettere un sicuro passaggio

dei pedoni e per non rappresentare il rischio d'urto degli automezzi in transito negli spazi pubblici.

I ponteggi dovranno essere inoltre corredati delle cosiddette mantovane parasassi e di teli e reti di protezione, oltreché di un castello di tiro per la movimentazione dei materiali.

L'area di cantiere dovrà essere segnalata opportunamente con recinzioni e segnalazioni luminose anche per la notte.

Le ditte impegnate nel cantiere dovranno essere dotate di regolare Durc, patente a crediti, attestati di formazione dei lavoratori, POS, PIMUS, ecc.

Qualsiasi apprestamento e qualsiasi opera dovrà rispettare appieno le disposizioni del D.Lgs. 81/08.

F) VERIFICA MISURE DELLA COPERTURA

Lo scrivente C.T.U. ha rilevato sui luoghi le misure di tutti gli ambienti interni delle unità immobiliari interessate dalle infiltrazioni con l'ausilio di misuratore Laser Disto® della Leica, riscontrando una esatta rispondenza alle quote riportate sul disegno allegato alla presente nota integrativa.

Anche le misure riportate all'interno del computo metrico redatto dal Geom. Paolo Ciacchini relative alle diverse opere preventivate rispettano quanto rilevato sui luoghi dal C.T.U. scrivente.

G) VERIFICA MISURE DEI PONTEGGI

Analogamente a quanto riportato al punto F precedente, anche i ponteggi metallici da erigere necessari alla realizzazione delle opere in completa sicurezza vedono l'utilizzo di misure calcolate esattamente nel rispetto delle normative vigenti di settore, in particolare del D.Lgs. 81/08 e collegate.

H) VALUTAZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE IN COPERTURA

Lo scrivente C.T.U., avendo ritenuto corrette le misure riportate nel computo redatto dal Geom. Paolo Ciacchini relative alle opere da realizzarsi in copertura per la rimozione delle cause delle infiltrazioni che hanno interessato gli ambienti sottostanti, ritenendo che dette singole opere se realizzate nel rispetto di quanto previsto nel medesimo computo metrico saranno efficaci e corrette dal punto di vista esecutivo, valuta le opere da realizzarsi in copertura come di seguito dettagliato:

- 1) € 2.000,00
- 2) € 5.405,00
- 3) € 208,00
- 4) € 4.656,90
- 5) € 5.415,00
- 6) € 522,50
- 7) € 2.000,00
- 8) € 1.000,00
- 9) € 250,00
- 10) € 715,00
- 11) € 480,00

12) € 400,00
 19) € 1.949,40
 26) € 356,40
 30) € 535,80
 Per un totale di € 25.894,00 + iva

I) OPERE MIGLIORATIVE DA REALIZZARE IN COPERTURA

Nella disamina del computo redatto dal Geom. Paolo Ciacchini, il C.T.U. scrivente ritiene, come già anticipato al paragrafo C), che la sostituzione integrale del manto di copertura, anziché il riutilizzo di parte delle tegole esistenti, garantirebbe una durabilità ben superiore del sistema di copertura.

In questo caso, si può allora valutare di scomputare la voce di costo dell'opera n°4 e di sostituirla con le opere contraddistinte ai numeri 13 e 14 del medesimo computo metrico.

Il costo varierebbe da € 4.656,90 + iva (voce n° 4) a € 6.498,00 + iva (voce n° 13 + voce n° 14), per un aumento del costo complessivo pari a € 1.841,10 + iva.

L'importo aggiuntivo rappresenta quindi uno sforzo economico ben giustificato da sostenere per un giusto scopo ed è quindi consigliabile decidersi a favore.

Altra opera migliorativa da realizzare in copertura riguarda l'aggiunta della coibentazione termica per un migliore isolamento degli ambienti sottostanti.

Le opere riportate nel computo metrico redatto dal Geom. Paolo Ciacchini sono ben dettagliate ed hanno costi ritenuti dallo scrivente C.T.U. congrui nel rispetto ai parametri correnti di mercato delle opere edili.

In particolare, la somma delle voci n° 15, n° 16, n° 17 e n° 18, quotano un totale parziale di € 9.830,60 + iva.

Pur rappresentando l'isolamento termico un'opera aggiuntiva per la copertura del fabbricato utile nel raggiungimento di un risparmio energetico a beneficio degli abitanti gli ambienti sottostanti, si ritiene che non debba essere valutato come opera da accomunarsi anche ai proprietari delle altre unità immobiliari del medesimo edificio e pertanto i relativi costi si ritengono soltanto a carico dei richiedenti.

Analogamente, lo scrivente ritiene di valutare a carico esclusivo dei richiedenti i costi delle opere alternative riportate con le voci di computo n° 27, n° 28 e n° 29, relative alla realizzazione di un tetto ventilato.

J) VALUTAZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE NELLE FACCIATE

Come già anticipato al paragrafo C), durante le ispezioni sui luoghi è stato possibile verificare anche la presenza di uno stato di degrado diffuso lungo il perimetro basale delle facciate del fabbricato.

Nell'occasione di avere un cantiere aperto, è consigliabile intervenire anche per rimuovere questo stato di cattiva conservazione, ripristinando uno stato risanato, così da impedire alle intemperie di accelerare il processo di degrado e meglio proteggere le murature portanti comuni per gli anni futuri, limitando, se non addirittura annullando, l'accesso di umidità negli ambienti interni.

Le voci di costo delle relative opere sono comprese dalla n° 20 alla n° 25 ed il loro importo complessivo, ritenuto congruo dallo scrivente C.T.U. nel rispetto dei parametri attuali di mercato, è pari a € 4.760,78 + iva.

K) CONCLUSIONI

- Valore di stima per la quota pignorata di 1000/1000: € 115.200,00# (euro centoquindicimiladuecento/00)
- Totale costo delle opere di ripristino della copertura: € 25.894,00 + iva
- Quota di ripartizione a carico del del costo delle opere: 28% pari a € 7.250,32 + iva 10% = € 7.975,35 iva compresa
- Incidenza dei lavori di risanamento del tetto sulla stima del bene pignorato: 6,92%
- Valore di stima aggiornato con decurtazione del 6,92%: € 107.224,65#
- Ed in cifra tonda: € 107.000,00# (euro centosettemila/00)
- Valore base d'asta aggiornato per la quota pignorata di 1000/1000: € 96.300,00# (euro novantaseimilatrecento/00)

Il Consulente di Ufficio con la presente relazione, che si compone di n.6 pagine dattiloscritte e n.18 fotografie, oltre disegno quotato allegato, dichiara di aver operato con correttezza, imparzialità, in scienza e coscienza, in completa serenità e libero da ogni condizionamento e quindi di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Cecina, 30 ottobre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Ing. Carra Carlo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMAGINI:

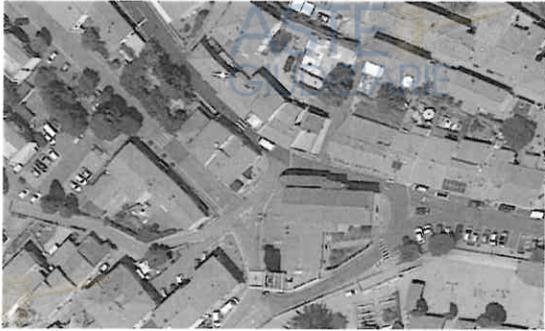


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10





Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



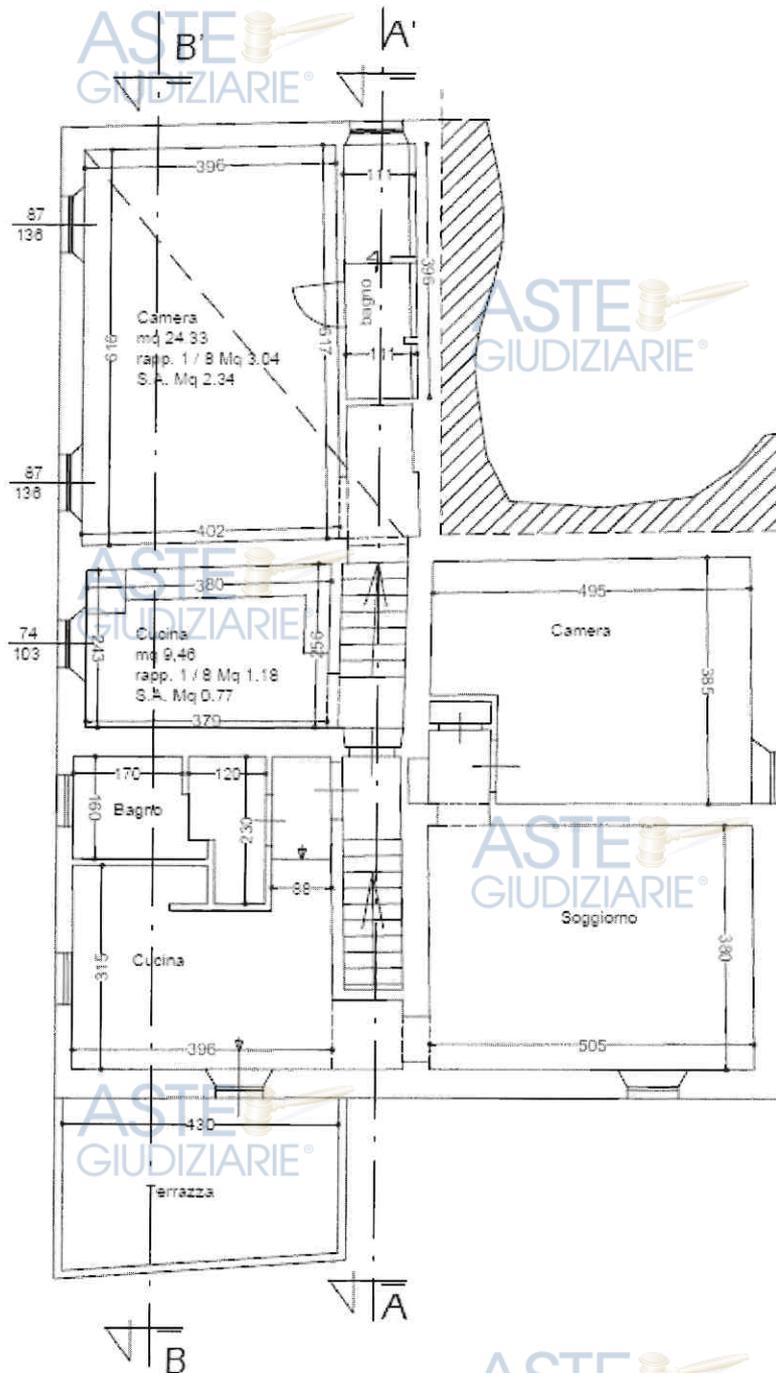
Foto 17



Foto 18



DISEGNO QUOTATO:



PIANTA PIANO PRIMO E SECONDO

Firmato Da: CARRA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55203babf3bc0870b1c195e1599211f