

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

COMUNE DI APRILIA.

LOCALITA' : VIA LINOSA n° 1A.



ESECUZIONE IMMOBILIARE GGE N° 9/2020



promossa da:

contro i Sig.

GIUDICE : dott. Alessandra Lulli



RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta dall'Architetto Marzullo Michele Arcangelo

Il Tecnico

Architetto Marzullo Michele Arcangelo
Viale Guido Rossa 14
04100 LATINA
C.F. MRZ MHL 56MO7 E472V



Data : 05.12.2022

21.12.2022



In data 05.12.2022, a seguito di contatto con il custode della procedura avv. Maria Grazia Amato, venivo informato delle lamentele e problematiche esposte dal conduttore dell'immobile dell'E.I., Sig. _____ legale rappresentante della _____,

_____ pertanto in data **15.12.2022**, il sottoscritto esperto/CTU, alla presenza del custode avv. Maria Grazia Amato, previo accordo preso via pec dalla stessa con il conduttore, si recava in APRILIA, via Linosa n° 1A, per eseguire gli accertamenti necessari alle operazioni peritali. Sulla scorta della 1ª perizia, degli elaborati e dei dati in possesso del Giugno 2021, alla costante presenza del Conduttore, Sig. _____,

_____ esegui un'attenta e dettagliata ricognizione sia sulla porzione da Lui occupata che sull'intero capannone in carpenteria metallica. Sono stati annotati finiture, stato di manutenzione della copertura e situazione degli impianti, in particolare, **elettrico e idrico** e riportando il tutto esaustivamente e visivamente su ampia panoramica fotografica. Dal rilievo eseguito è emerso che le doglianze, lamentele e danni descritti corrispondono alla verità.

• **Paragrafo 2 : - Condizioni Attuali dell'immobile; (rif. Foto dal n° 1 al n° 16).**

A causa delle ultime intemperie, trombe d'aria, venti forti, **la gronda** esistente sui due lati lunghi di displuvio delle falde del tetto, risulta in parte divelta e gran parte del metallo bucato dalla corrosione così come i discendenti. Tutto questo comporta la **non funzionalità** della raccolta delle acque di pioggia ricadenti ormai con grande frequenza e quantità, anzi, al contrario, l'acqua non raccolta e non regimentata si riversa all'interno del locale, scendendo e bagnando copiosamente la parete della intera facciata dove insistono le canalizzazioni della linea elettrica, le scatole di derivazione, i sottoquadri e le prese per gli attacchi dei vari utensili elettrici necessari all'attività di rimessaggio e riparazione tubolari e gommoni. La presenza di ristagno d'acqua, vere e proprie pozzanghere sono evidenti al piede e lungo l'intera facciata. Tale situazione, **oltre a comportare problemi di corti circuiti, è estremamente pericoloso per l'incolumità di chi opera all'interno.** Le cospicue infiltrazioni si evidenziano sia lungo tutta la

parete della facciata, procurando ampie zone di ristagno di acqua, maggiormente al piede, che sull'intera superficie per i numerosi piccoli fori formatisi sulle lastre metalliche in lamiera grecata di copertura causati dallo strappo o allentamento di molte staffe di ancoraggio delle stesse lastre alla struttura metallica di supporto, (correnti).

(rif. Foto 11 e 12)

Successivamente, visto la mancanza di acqua, si è controllato l'impianto idrico, assicurato dal preesistente pozzo artesiano ubicato sul lato Nord del capannone, (Rif. Foto n° 3). Il pozzo è stato misurato con cordino di nailon alla cui estremità è stato legato un peso di piombo. Prima di calare il cordino all'interno del tubo, sull'imboccatura era presente la corda cui era assicurata la pompa sommersa, che nel precedente tentativo di estrarla da parte del conduttore e della ditta chiamata dallo stesso, specializzata nella esecuzione e manutenzione dei pozzi, si era spezzata per il problema dell'insabbiamento. Era altresì presente all'interno del tubo del pozzo, (camicia in ferro) e ancora collegato alla vecchia pompa il tubo in polietilene Ø 32 per il prelievo dell'acqua, attualmente non funzionante. Per quest'ultimo non si era ritenuto da parte del conduttore e della Ditta, il tentativo di recupero o quanto meno di tirarlo o metterlo in forza, proprio per la certezza da parte della ditta specializzata in pozzi dell'insabbiamento della pompa. Si era optato quindi, per la esecuzione di un nuovo pozzo. A questo punto il sottoscritto ha proceduto alla misurazione, tramite cordino e peso, rilevando che la quantità della colonna di acqua ancora presente nel tubo, misurata a partire dall'altezza della falda, circa 10 mt. dal piano campagna, misurava ancora circa 20 mt, dal che si può presumere l'inserimento temporaneo di una nuova pompa da 1 HP per l'approvvigionamento provvisorio di acqua per l'unico servizio igienico e per le piccole pulizie generali. (Tale eventuale opera o intervento non spetta però al sottoscritto indicarla o consigliarla in quanto non di propria competenza).

● **Paragrafo 3 : STIMA DEI DANNI e DEI LAVORI DI RIPRISTINO (Calcolati secondo la Tariffa REGIONE LAZIO Luglio 2022), per la porzione oggetto di**

occupazione dalla

• Canale di gronda in rame o lamiera di ferro zincato, comunque sagomato, di spessore 6/10 mm a bordo a cordone, in opera, comprese lavorazioni e saldature, cicogne dello stesso materiale murate o chiodate alla distanza di un metro fra una e l'altra, legature con filo di ferro zincato

A 8.01.32.a in lamiera zincata dello sviluppo della sezione di 280 mm

al m € 70,65 da cui:

$$m (40,00 \times € 70,65/m) = € 2.826,00$$

• Tubi di lamiera in rame o in ferro zincato dello spessore di 6/10 mm per pluviali, canne di ventilazione e simili, in opera con le necessarie lavorazioni e saldature, cravatte murate compresi i gomiti:

A 8.01.33.b in lamiera zincata del diametro di 100 mm al m € 68,49

$$m (12,00 \times € 68,49/m) = € 821,88$$

A 8.01.35 Revisione di manto di copertura, Converse e compluvi di lamiera di ferro zincato, dello spessore di sei decimi di mm tagliate, sagomate e poste in opera, comprese saldature, chiodature, compresa la verniciatura ad una mano di vernice antiruggine al cromato di zinco, e/o una mano di mapelastich sui piccoli fori al mq € 60,80.

Ipotizzando una percentuale del 10% per chiusura piccoli fori

$$05 \times m (40,00 \times 25,20) \times 0,10 = m^2 50,4 \text{ da cui: } m^2 50,4 \times 60,80 = € 3.064,32$$

A 4.01.22. Autogrù telescopica in regola con le vigenti normative in materia infortunistica, compresi il manovratore ed il carburante, per ogni giorno lavorativo: **A 4.01.22.a. da 30 t idraulica con sbraccio da 32,00 m**

Al giorno € 1.080,16.

$$\text{Per 2 giornate lavorative: } n^{\circ} 2 \times € 1.080,16 = € 2.160,32$$

• Per quanto riguarda la sistemazione temporanea e provvisoria dell'alimentazione di acqua per il servizio igienico e pulizia generale si può

prevedere la fornitura in opera di una Pompa sommersa da 1HP, la cui spesa

omnicomprensiva si può stabilire in

€ 1.000,00

Totali lavori di messa in sicurezza e ripristino

€ 9,872,52

(in c.t. Novemilaottocentosettantadue/00Euro)

Conclusioni

Al 15.12.2022, ovvero al momento dell'accesso non sussistono le condizioni di

sicurezza per l'incolumità delle persone che operano all'interno e/o nelle immediate vicinanze dell'immobile condotto in locazione né tanto meno le condizioni igieniche sanitarie e di Agibilità. La somma dei lavori prioritari da eseguire per eliminare i pericoli

e per ripristinare il flusso di acqua, per la porzione locata alla

come calcolata ammonta ad € 9,872,52, ma la rimessa in pristino e sicurezza a parere dello scrivente, va fatta su tutto il capannone, pertanto la stima va considerata

doppia, ovvero: € 9,872,52 x 2 = € 19.744,00

(Diciannovemilasettecentoquarantaquattro/00 Euro.

Il C.T.U., esaurito l'esame dei danni e lamenti e/o doglianze, eseguito la valutazione per i costi di ripristino richiesti, nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata, si dichiara a disposizione per qualsiasi chiarimento o supplemento d'indagine fosse necessario ai fini del giudizio.

Latina li, 22.12.2022

Il C.T.U.

Architetto Marzullo Michele Arcangelo

N.B. La presente relazione integrativa, come richiesto e autorizzato dal Sig. Giudice, viene inviata anche al Custode per gli adempimenti del caso.

Allegati :- 1) Verbale di sopralluogo;

- 2) Documentazione fotografica;

- 3) Istanza Liquidazione ;

- 4) Copia di avvenuta consegna al Custode;

ASTE
GIUDIZIARIE.it