

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

COMUNE DI APRILIA.

LOCALITA' : VIA LINOSA n° 1A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N°
9/2020

promossa da:

contro i Sig.

GIUDICE : dott. Alessandra Lulli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2^a 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

Firmato digitalmente da

ASTE
michele arcangelo
marzullo
GIUDIZIARIE.it

CN = marzullo michele
arcangelo
O = Ordine Architetti di Latina
e-mail =
michelemarzullo@libero.it
C = IT

Data : 24.03.2023 – 27.03.2023 – 06.04.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Comune di Aprilia, (LT), via Linosa n° 1A

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 9/2020.



promossa dalla [REDACTED]

contro : [REDACTED]

2ª RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



redatta dall' Arch. Michele Arcangelo Marzullo

- o -

• Premessa :

La seguente relazione viene redatta a seguito della nuova richiesta del Conduttore del **02.03.2023**, al Sig. G.E.I. per accertare la riparazione dei danni, lamenti e/o doglianze verificatesi sulla porzione di immobile oggetto di Esecuzione già comunicate dallo stesso conduttore [REDACTED] in virtù di contratto di locazione preesistente.

La dott. Alessandra Lulli, G.E.I. della Procedura RGE.I. n° 9/2020 ha già autorizzato il Sottoscritto esperto CTU, in data **05.12.2022** a relazionare dopo le avvenute intemperie, forti piogge e vento di fine Novembre 2022, sullo stato dei luoghi, (capannone). Il sottoscritto dopo l'accesso del 15.12.2022, aveva quindi relazionato come le infiltrazioni di pioggia avevano pregiudicato e messo in pericolo l'utilizzo e la sicurezza del capannone. Successivamente, dopo nuova istanza del Conduttore del **02.03.2023**, Lo stesso Giudice ha nuovamente richiesto in data **06.03.2023**, una nuova relazione al custode avvalendosi eventualmente anche dell'intervento tecnico del sottoscritto per precisare e formulare le proprie osservazioni e valutazioni. Il sottoscritto C.T.U., al fine dell'espletamento dell'incarico conferitogli, ha redatto la presente relazione che per comodità di consultazione, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

- **Paragrafo 1 : - Sopralluoghi, descrizione e rilievo degli immobili;**
- **Paragrafo 2 : - Condizioni di Sicurezza Attuali dell'immobile degli impianti**

elettrico e idrico - sanitario;

- **Paragrafo 3 : - Conclusioni sull'attuale agibilità;**



dei bulloni delle staffe che fermano le lastre della copertura, corrosi dalla ruggine e da cui provenivano le infiltrazioni di acqua di pioggia, sono stati riparati e impermeabilizzati con "Mapelastic", prodotto a base di resina altamente impermeabilizzante e resistente. (rif. Foto dal n° 5 al n° 7). Risultano inoltre impermeabilizzati i punti più critici, (ovvero di maggiori perdite) delle singole lastre sempre con Mapelastic, coloritura grigio chiaro, con l'aggiunta sovrastante di guaina liquida coloritura nera (rif. Foto dal n° 6 al n° 10). Risulta altresì riparata la zona in cui era presente il foro, forse di un vecchio aereatore, la cui impermeabilizzazione è visibile anche dall'interno del capannone, (rif. Foto n° 1 – 2 e n° 9 – 10). L'unica parte ancora da ripristinare riguarda invece la gronda di raccolta acque, ormai del tutto corrosa e in parte mancante, non più funzionante. (rif. Foto n° 11 e 12). A tal proposito lo stesso conduttore nel verbale di sopralluogo del 24.03.2023 ha dichiarato che è già in corso la sua esecuzione avendone ordinato il materiale.

In data 27.03.2023, dopo un forte temporale di pioggia e vento insistenti il sottoscritto si è recato in Aprilia, sull'immobile occupato per verificare la buona tenuta dei lavori di impermeabilizzazione eseguiti. Da tale accesso, sulla ½ del capannone, è risultata la mancata presenza di perdite e/o infiltrazioni di acqua di pioggia dalla copertura e anche la parete interessata dalla linea elettrica, quadri e prese risultava ormai asciutta così come anche al piede e sulla superficie pavimentata occupata dal conduttore. (rif. Foto 16 – 17 e 18).

Successivamente, il sottoscritto CTU ha controllato l'impianto idrico, precedentemente assicurato dal preesistente pozzo artesiano ubicato sul lato Nord del capannone, (Rif. Foto n° 13). Il pozzo, data la mancanza di acqua, non più funzionante perché franato, è stato sostituito con un nuovo pozzo ubicato poco distante, (Rif. Foto n° 14 e 15). Il nuovo pozzo, come dichiarato dal conduttore nel verbale di sopralluogo del 24.03.2023, è stato realizzato dalla Ditta "_____". Come dichiarato dal conduttore, ha una profondità di m 40,00 e una pompa di 1,5 HP. Il suo diametro, (camicia in Polipropilene) Ø 160 è collegato alla nuova pompa tramite tubo in

polietilene Ø 32 per il prelievo dell'acqua per l'approvvigionamento di acqua per l'unico servizio igienico e per le piccole pulizie generali. Dalla prova effettuata dallo scrivente, apertura del flusso idrico sui rubinetti e sullo scarico l'approvvigionamento idrico del servizio igienico è stato ripristinato e assicurato dal nuovo pozzo e dalla nuova pompa sommersa.

● **Paragrafo 3 : Conclusioni**

● **Al 27.03.2023**, ovvero al momento dell'accesso dopo il forte temporale, si può affermare che gli interventi di impermeabilizzazione eseguiti sulla copertura oggetto di occupazione hanno eliminato le infiltrazioni e perdite di acqua di pioggia consentendo l'asciugatura della parete interessata dalla linea elettrica e del pavimento. Inoltre con il nuovo pozzo artesiano e la nuova pompa sommersa è stato assicurato il normale flusso di acqua all'interno del servizio igienico. Per quanto esposto in tutta la stesura della presente relazione, si può affermare ad oggi, la sussistenza delle condizioni di sicurezza per l'incolumità delle persone che operano all'interno e/o nelle immediate vicinanze dell'immobile condotto in locazione così come sono ripristinate le condizioni igieniche sanitarie e di Agibilità.

Il C.T.U., esaurito l'esame e controllo dei lavori eseguiti dal conduttore 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, 06.03.2023

Il C.T.U.

Architetto Marzullo Michele Arcangelo

Firmato digitalmente da

**michele arcangelo
marzullo**

CN = marzullo michele
arcangelo
O = Ordine Architetti di Latina
e-mail =
michelemarzullo@libero.it
C = IT

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;

