

Tribunale di Nocera Inferiore

I Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: ILL.MA Dott.ssa M. TROISI

(ex Ruolo Dott. Luigi Bobbio)

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 181/2019

Note Esplicative

(Prossima Udienza G.E. 25/10/2024)

❖ **PARTE RICORRENTE (Creditore Procedente):**

! (Attuale Creditore Procedente surrogatosi ad

(Procuratore

❖ **PARTE DEBITRICE:**

(per contatti su materiale possessore immobil

❖ **CUSTODE:**

Dott.ssa. GERARDA TESSITORE

pec: studiotessore@pec.it

cell.332743542

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. **Ing. Luca Angelino**, nato a Sarno (SA) il 14/08/1984, C.I. n° **CA29939BX** C.F. **NGLLCU84M14I438A**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno col n° d'ordine 544/B, domiciliato in Sarno alla Via Isonzo n. 18 Cap. 84087, cell.328/0152761, e-mail: luca.angelino.1984@gmail.com, P.E.C.: luca.angelino@ordingsa.it, a seguito della **Nomina di Esperto** in data **15/04/2023**, e del verbale di giuramento e di accettazione di incarico depositato in data **02/05/2023** (cfr. All.ti 1a, 1b e Atti del Procedimento), successivamente alla richiesta della Preg.ma Custode Dott.ssa Gerarda Tessitore, di fornire ulteriori spiegazioni in merito a quanto riportato in Elaborato Peritale, nonché Relazione Grafico Fotografica, sulle condizioni del deposito di sottotetto e solai di copertura, con la possibilità, eventualmente, di precluderne l'accesso,

RIFERISCE

con le seguenti note esplicative, ulteriori dettagli circa l'utilizzo, praticabilità e sicurezza dei suddetti ambienti.

Nello specifico, circa il locale deposito di sottotetto, pur avendo già sottolineato la presenza di materiali di risulta, il cui smaltimento "permetterebbe una migliore preservazione dei livelli abitativi sottostanti",



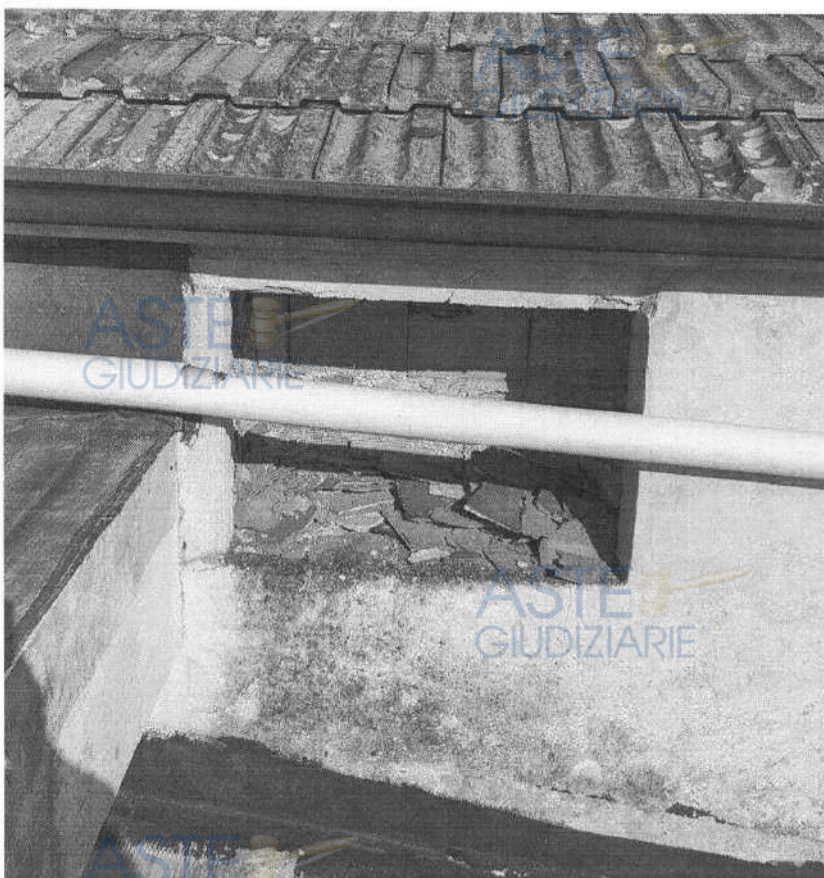
Sopralluogo del 20/06/2023 (cfr. Relazione Grafico Fotografica Foto 34-35 già agli atti)

il sottoscritto CTU, non ravvede motivi d'urgenza in quanto, i materiali accumulati, prevalentemente edili, non compromettono la staticità del solaio sottostante, ma contribuiscono "solamente" a fenomeni di degrado secondari negli ambienti letto al piano primo, già scarsamente ventilati e per la cui risoluzione sono state già apportate le dovute detrazioni a seguito della formulazione del prezzo a base d'asta.



Sopralluogo del 20/06/2023 (cfr. Relazione Grafico Fotografica Foto 24-25 già agli atti). Fenomeni di degrado al soffitto in corrispondenza del locale deposito di sottotetto.

Inoltre, a seguito di ultimo sopralluogo del giorno 28/06/2024, le condizioni del locale di sottotetto risultano invariate per cui il deposito non viene utilizzato dalla [REDACTED] [REDACTED] materiali possessori dell'immobile. Cosa, tra l'altro, ipotizzabile in quanto l'accesso principale risultava e risulta tutt'ora occluso. L'unico varco esistente, oltre ad un punto luce non raggiungibile dal piano di copertura, risulta essere una feritoia orizzontale di dimensioni ridotte (25cm*80cm) che renderebbe, pur volendo, davvero poco agevole l'utilizzo degli spazi in esame.



Sopralluogo del 28/06/2023. Unico accesso agevole al locale deposito di sottotetto occluso con laterizi e malta cementizia ed ostacolato da tubo in PVC utilizzato per il deflusso delle acque meteoriche.



Sopralluogo del 28/06/2023. Feritoia orizzontale di dimensioni pari a 25 cm di altezza ed 80 in larghezza. Unico eventuale punto di accesso al locale deposito di sottotetto ma che, di fatto, ne rende impossibile o poco agevole la fruizione.

Per quanto riguarda, invece, la praticabilità generale del piano di copertura, laddove si riportava ***“Il manto di copertura necessita di revisione di tenuta e messa in sicurezza”***,



Foto 31: Il manto di copertura necessita di revisione di tenuta e messa in sicurezza.

il sottoscritto CTU non si riferiva, di certo, alla tenuta statica dei solai di copertura del wc al piano primo ma semplicemente all'eventuale riassetto della porzione di tegolato sovrastante.



Sopralluogo del 28/06/2023. Tegolato in corrispondenza del bagno al piano primo e percorso di accesso al tetto

Precisamente le tegole andrebbero correttamente posate, al fine di garantirne la tenuta nei confronti degli agenti atmosferici, impedirne quindi eventuali spostamenti sotto l'azione del vento e, di conseguenza, fenomeni infiltrativi e di stillicidio, a seguito di successivi eventi meteorici, con inevitabile degrado degli intonaci sottostanti così come già lamentato in sede di accessi del 2023 e ribadito durante ultimo sopralluogo del 28/06/2024, oltre che rendere più agevole il passaggio.

La botola, invece, *“sebbene da ripristinare con eventuale scala a molla, al fine di consentire un accesso più agevole al piano di copertura”*, non costituisce ostacolo al passaggio per il raggiungimento della porzione piana del tetto, sede di impianti (TV, grondaie e tubi in PVC per il convogliamento delle acque meteoriche), che periodicamente, assieme al tegolato, come più volte sottolineato della **10** bisogno di manutenzione.



Sopralluogo del 28/06/2023. Botola, eventualmente da ripristinare, al fine di rendere più agevole l'accesso al tetto.

Ferma restando la necessita di un ammodernamento fisiologico dello stato del tetto, cosa tra l'altro già temperata nella formulazione del prezzo a base d'asta, alla luce di quanto osservato in sede di sopralluoghi, tenuto conto dello stato dei luoghi e della necessità, seppur limitata a pochi ed occasionali eventi, di accedere al piano di copertura per soli scopi manutentivi, il sottoscritto CTU non ravvede motivo di interdire i suddetti spazi, anzi, alla luce di quanto sopra riportato, **ritiene** che la preclusione del tetto possa comportare, impedendone quindi la manutenzione, causa di degrado per le strutture sottostanti.

Naturalmente si ribadisce l'accessibilità per soli scopi manutentivi diffidandone all'attualità, qualsiasi altro utilizzo (es. ripristino locale sottotetto alla funzione di deposito, da consentire solo previo sgombero, riattivazione botola e riassetto tegolato).

Sono da escludere problemi di carattere statico relativi alle strutture dei solai, ed ogni intervento di manutenzione definitiva può essere demandato all'Acquirente finale, evitando dispendiosi aggravii dei costi procedurali.

Confidando di aver chiarito, in modo esaustivo, quanto lecitamente osservato dalla Preg.ma Custode Dott.ssa Tessitore, per ulteriori informazioni, si rimanda all'elaborato peritale nonché alla relazione grafico fotografica già agli atti la quale essendo stata redatta a fini pubblicitari, può essere tranquillamente consultata dai potenziali Acquirenti senza necessità di dover forzosamente accedere al Sottotetto. Da ultimo si ricorda che il Sottoscritto CTU ha già temperato fattori minusvalenti nella formazione del prezzo Base di Vendita, legati all'opportunità per l'Acquirente di provvedere alla manutenzione del Sottotetto.

Rimanendo a completa disposizione delle Ill.ma Cattedra Giudiziaria si porgono i più cordiali saluti.

IL CTU

Ing. Luca Angelino

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