



**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Procedura esecutiva n. 142/2022 R.G.Es.



**Giudice dell'Esecuzione
Dott. Fabrizio Minutoli**



**Custode Giudiziario
Avv. Fabio Tulone**



Relazione di consulenza tecnica
(Richiamo a seguito del Provvedimento del 23/06/2024)



Consulente: ing. Claudio Pollaci





- 1 PREMESSA**
- 2 ATTIVITÀ PERITALE**
- 3 ACCERTAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI**
- 4 INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI E STIMA DEI COSTI**
- 5 INDICE DEGLI ALLEGATI**



1. PREMESSA

Con provvedimento del 23/06/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli ha disposto il richiamo del sottoscritto ing. Claudio Pollaci, nella qualità di Esperto Stimatore per la procedura esecutiva n. 142/2022 R.G.Es., al fine di relazionare *"in merito a quanto segnalato dal custode, individuando i soli interventi indispensabili e urgenti da eseguire per evitare il perimento del bene ovvero per prevenire rischi per l'incolumità di persone e cose, stimandone i relativi costi"*, concedendo un termine di trenta giorni per il deposito della relazione di consulenza, pertanto il termine ultime è fissato per il giorno 22/07/2024.

In particolare, dall'analisi della relazione del Custode del 27/05/2024 risulta che lo stesso segnalava che, in occasione delle visite eseguite con persone interessate all'acquisto, *"l'immobile è stato rinvenuto in uno stato di evidente maggiore ammaloramento rispetto a quanto accertato all'immissione in possesso eseguita in data 26.07.2023"*, chiedendo pertanto il *"richiamo del CTU per verificare le cause dell'ammaloramento registrato e per indicare gli interventi da adottare per la loro eliminazione"*.

2. ATTIVITÀ PERITALE

Lo scrivente, in relazione al quesito posto dal G.Es., ha preliminarmente dato lettura della Relazione del Custode del 28/05/2024 ed apprendeva che *"in occasione degli accessi, l'immobile è stato rinvenuto in uno stato di evidente maggiore ammaloramento rispetto a quanto accertato all'immissione in possesso eseguita in data 26.07.2023 unitamente al CTU che, in quell'occasione, ha provveduto ai rilievi necessari per la relazione di stima"*.

Lo scrivente pertanto contattava il Custode Giudiziario al fine di essere reso edotto circa lo stato dei luoghi riscontrato dallo stesso ed in data 26/06/2024, previ accordi telefonici con lo stesso, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento. In tale occasione si è presa nuovamente visione del bene, effettuando vari rilievi tecnici e fotografici.

3. ACCERTAMENTO DELLO STATO DEI LUOGHI

Lo scrivente, nel corso del sopralluogo effettuato in data 26/06/2024, ha avuto modo di constatare che l'unità immobiliare in accertamento si presentava difforme rispetto a quanto riscontrato nel corso del precedente sopralluogo, effettuato il 26/07/2023.

In particolare, lo scrivente ha immediatamente constatato che il controsoffitto ligneo realizzato nella stanza di ingresso e nelle due stanze laterali di destra rispetto all'ingresso era stato integralmente rimosso. Tale circostanza ha consentito di prendere visione della struttura del tetto e delle caratteristiche costruttive dello stesso. Nel caso specifico trattasi di copertura lignea a doppia falda inclinata, di non recente realizzazione, composta da travi e tavolato su cui si poggia il manto di tegole che consente la canalizzazione e l'allontanamento delle acque meteoriche. Sebbene tale copertura sia di antica realizzazione, questa si presentava in normale stato di conservazione, con assenza di evidenti lesioni tali da comprometterne la stabilità. Relativamente alla funzione impermeabilizzante della stessa non è stata constatata la presenza di evidenti infiltrazioni.

Nel corso del medesimo sopralluogo si verificava inoltre che la porzione di sinistra dell'unità immobiliare (quella realizzata sull'originaria corte scoperta di pertinenza senza titolo edilizio) presentava uno stato di manutenzione notevolmente differente, e peggiore, rispetto al precedente sopralluogo.

In particolare, si è osservato che la sia la copertura che la parete perimetrale di confine con l'adiacente unità immobiliare (parete frontale rispetto alla porta di ingresso di tale vano) hanno subito evidenti infiltrazioni. Tali infiltrazioni hanno provocato ammaloramenti con presenza di macchie d'umidità, efflorescenze saline e delaminazione della superficie pittorica.

Per un pronto riscontro si rimanda all'elaborato fotografico in allegato.

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI E STIMA DEI COSTI

Per rispondere compiutamente al quesito posto risulta preliminarmente necessario individuare le cause degli ammaloramenti riscontrati e quindi gli interventi strettamente necessari per eliminare le stesse e/o limitarne gli effetti, e ciò per impedire il decadimento del bene, mantenendolo nello stato di manutenzione riscontrato.

Relativamente agli ammaloramenti della copertura è assolutamente verosimile che questi derivino da difetti e/o carenze e/o vetustà dell'impermeabilizzazione. Si ritiene pertanto necessario procedere con la posa in opera di nuova impermeabilizzazione sull'estradosso della copertura, con risvolti perimetrali di altezza non inferiore a 20 cm, mediante applicazione a rullo, spatola o spruzzo di elastomero di poliuretano monocomponente (cosiddetta "guaina liquida"), trasparente, con durabilità stimata non superiore a due anni, nonché alla sigillatura della finestra "velux" installata sulla copertura stessa. Tale finestra costituisce, in particolare, un punto preferenziale di innesco delle infiltrazioni.

Relativamente agli ammaloramenti riscontrati nella parete perimetrale, invece, non è possibile stabilire la causa dell'infiltrazione in quanto la stessa non è facilmente ispezionabile. Infatti la copertura non è dotata di un sistema di ispezione, ed a tergo della parete è presente un'unità immobiliare di proprietà terza. Al fine accertare le cause dell'ammaloramento risulta necessario l'uso di opportuni mezzi di indagine quale piattaforma aerea e/o ispezione con ausilio di drone con operatore. Tuttavia la piattaforma aerea, nel caso specifico, non può essere verosimilmente utilizzata in quanto gli spazi esterni non ne consentono l'impiego, dirottando dunque la scelta verso l'uso di un drone. Tale accertamento risulta tuttavia privo di garanzie circa l'effettiva individuazione delle cause di ammaloramento ed il suo costo risulta probabilmente oneroso ed antieconomico in relazione alla problematica riscontrata.

Tuttavia, tenuto conto della necessità di realizzare un nuovo strato impermeabilizzante sulla copertura, non è da escludere che nel corso dei lavori le

maestranze incaricate possano individuare gli interventi che consentano di eliminare le cause degli ammaloramenti riscontrati sulla parete, limitando notevolmente (se non azzerando) le spese di accertamento.

Infine relativamente alla copertura lignea si ribadisce che questa non mostra evidenti lesioni tali da comprometterne la stabilità, né evidenti infiltrazioni. Tuttavia dal momento che tale copertura presenta elementi strutturali vetusti (vecchie travi in legno), che la stessa in condizioni di ordinarietà andrebbe sostituita considerata la vetustà e che per l'immobile non è possibile eseguire un monitoraggio continuo circa lo stato conservazione della struttura si ritiene opportuno, e ciò per prevenire rischi per l'incolumità di persone e cose, procedere al puntellamento della struttura stessa. Tale opera provvisoria consentirà, qualora necessario, di ispezionare in sicurezza l'estradosso della copertura al fine di verificare l'esistenza di puntuali problematiche.

La stima dei costi per l'esecuzione delle predette lavorazioni è stata eseguita applicando il prezziario regionale della Regione Sicilia 2024, per l'indicazione delle voci di lavorazione ed il relativo prezzo. Per le lavorazioni non previste nel prezziario regionale e/o per la valutazione di alcune lavorazioni a corpo si è fatto riferimento a lavorazioni similari e/o ai correnti prezzi di mercato e/o ad indagini specifiche di mercato, utilizzando anche l'esperienza dello scrivente quale CTU.

Sulla scorta della documentazione in atti, del sopralluogo effettuato e dei calcoli eseguiti in studio, riportati in allegato, si è determinato che il costo necessario dei menzionati interventi è pari ad € 4.608,85 oltre iva.

**5. INDICE DEGLI ALLEGATI**

Allegato 1 – Rilievi fotografici

Allegato 2 – Computo metrico estimativo



Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.



Palermo, 19/07/2024



Ing. Claudio Pollaci

