

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 578/2014

PROMOSSA DA



CONTRO



Oggetto: Relazione sullo stato dei luoghi ed sull'esistenza di situazione di pericolo relativamente all'appartamento di via Elba, 10 piano terzo occupato dall'esecutato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carini al N.C.E.U. al Fg. 13 p.lla 58 sub.21.

Giudice dell'Esecuzione: Grazia Giuffrida**L'Esperto Estimatore:** Ing. Salvatore Agrusa



ALLEGATI:

A.01 Richiamo del Giudice Dott.ssa Grazia Giuffrida;

A.02 Verbale di sopralluogo;

A.03 Computo metrico estimativo.



PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 578/2014 promossa da Badalamenti Giuseppe, nei confronti di "Sparacio Salvatore".

Il sottoscritto Ing. Salvatore Agrusa, nato a Palermo il 11/03/1972, (C.F. GRS SVT 72C11 G273L) con studio in Palermo via Damiani Almeyda 5, veniva nominato Esperto Estimatore nella Procedura esecutiva R.Es. n° 578/14, dal G.Es. D.ssa Guzzo Rosanna, prestando giuramento di rito all'udienza del 28/04/2016.

Di conseguenza lo scrivente esperiva l'attività assegnatagli, depositando in data 15 Ottobre 2016 la perizia di stima degli immobili oggetto del pignoramento.

Successivamente, il Custode e Delegato alla vendita Avv. Antonino Arena con relazione segnalava che *"è emerso che l'immobile, abitato dal debitore esecutato e dal figlio, presenta delle criticità afferenti alle coperture di alcuni vani per infiltrazioni umide"*.

Pertanto l'odierno Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Grazia Giuffrida disponeva il richiamo dello scrivente al fine di:

1. *valutare le cause delle criticità rilevate dal custode nonché indicare natura e costi di eventuali interventi manutentivi che dovessero rendersi necessari al fine di prevenire eventuali danni a persone e cose la causa delle infiltrazioni;*

Per poter dare seguito al mandato conferitomi dalla S.V.I. il giorno 3 Luglio 2025, dopo aver contattato la parte, provvedeva ad eseguire un ulteriore accesso sui luoghi che corrisponde all'abitazione dell'esecutato e di parte del nucleo familiare dello stesso figlio, al fine

di verificare lo stato di fatto dello stesso, eseguendo alcuni scatti fotografici riportati all'interno della presente relazione.

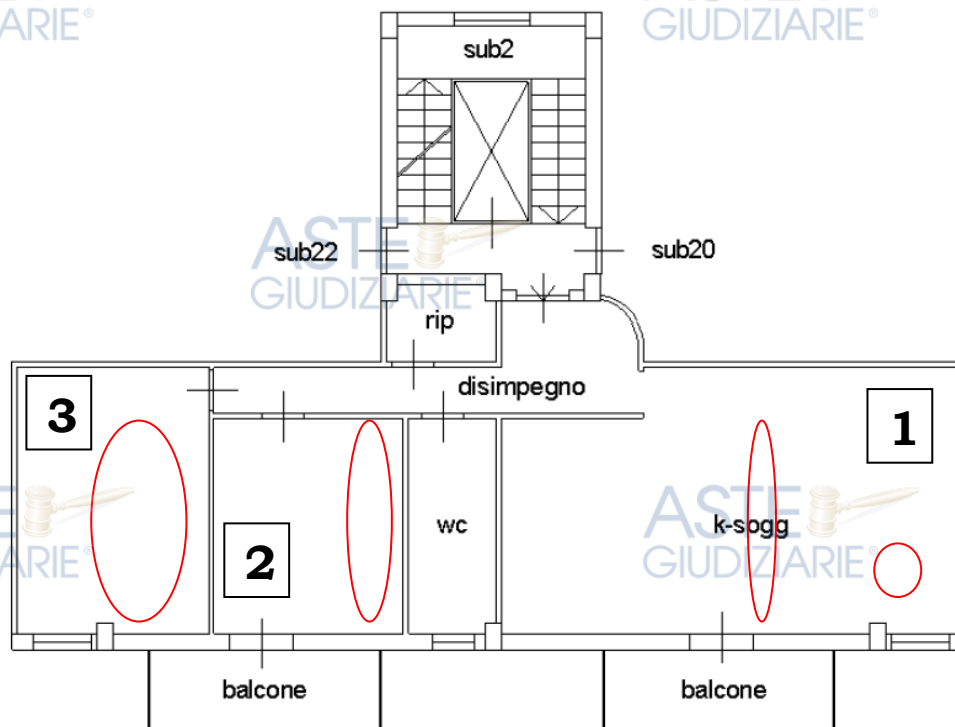
Orbene si è potuto riscontrare la veridicità dei danni segnalati dal Custode, avendo presa visione diretta e acquisendo tutti i dettagli utili a rispondere ai quesiti, l'edificio si presenta in sufficiente stato di conservazione, ma presenta vari fenomeni di distacco di intonaco sul cornicione e sui balconi, macchie di umidità all'interno, il tutto imputabile sia alla tipologia dello strato di finitura che alla vetustà dell'immobile.



Vista del prospetto edificio

L'immobile oggetto delle doglianze è sito a Carini, via Elba 10 piano terzo ed è censito al N.C.E.U. al Fg. 13 p.la 58 sub.21

Per quanto attiene la situazione interna, la stessa risulta soggetta a diffuse macchie di umidità miste a condensa sia in zona cucina, con particolare estensione nelle camera da letto.



Stralcio planimetria catastale con individuate le lesioni

e criticità riscontrate con numerazione delle stanze

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



*Cucina- A sinistra esfoliazione di intonaco sopra finestra, a destra lesione in
direzione del travetto del solaio*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2



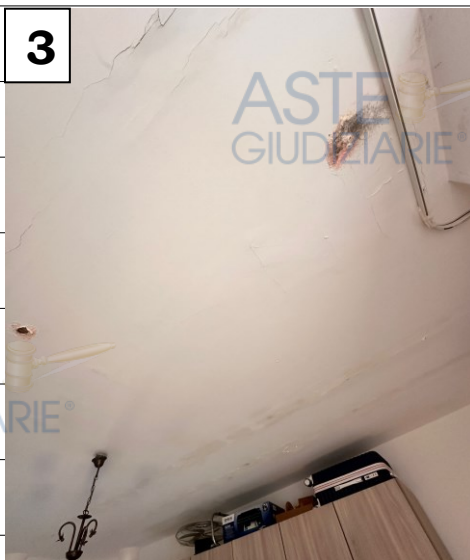
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3



ASTE
GIUDIZIARIE®

3



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto dell'interno dell'immobile- Camere da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

La situazione risulta molto più critica all'interno delle camere da letto (principale e secondaria) dove sono presenti copiose macchie umidifere, accompagnate da lesioni di intonaco dovuti al rigonfiamento del calcestruzzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

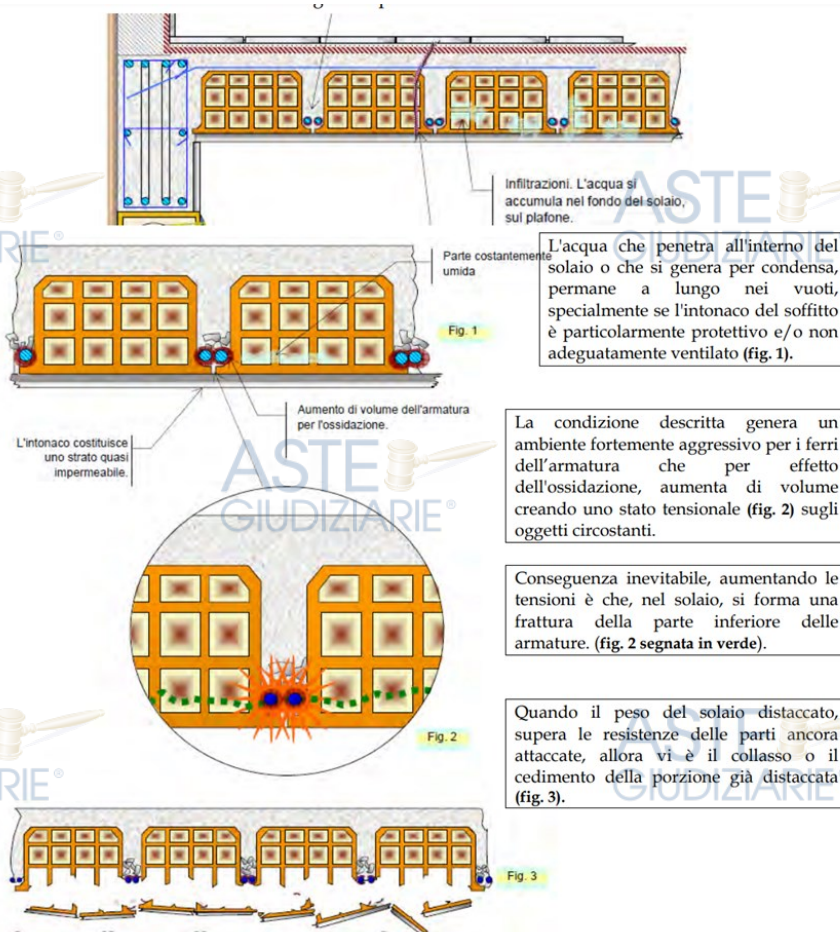
Orbene, a seguito della visione dei luoghi, lo scrivente può pacificamente asserire che il tipo di anomalie riscontrato è classificabile come infiltrazioni da acqua piovana, proveniente dalla copertura condominiale, la quale non è soggetta alla normale manutenzione che dovrebbe invece essere eseguita periodicamente, unità di fatto ad una vetustà che inesorabilmente ha provocato l'usura dello strato di impermeabilizzazione.

Sebbene l'infiltrazione sia la causa delle anomalie riscontrate, non si può non menzionare che essa risulta solamente l'ignizione del fenomeno deteriorativo. Infatti le principali forme di alterazione del calcestruzzo armato possono essere ricondotte all'azione aggressiva dell'ambiente in cui le stesse sono situate. Il terreno, l'aria e le acque che vengono a contatto con le strutture possono promuovere diverse patologie sia del calcestruzzo che delle armature inficiandone la funzionalità in un tempo relativamente breve rispetto alla reale vita nominale delle opere stesse. Difatti la presenza di umidità, unita alla carbonatazione del calcestruzzo, determina la perdita del film passivante delle armature, che a sua volta provoca la generazione di correnti elettrochimiche, quest'ultime alla base del processo di ossidazione delle barre di armatura.

Come queste forme di alterazione possono essere aggravate da errori nella realizzazione, ancor più vengono esaltate se la struttura viene sottoposta a esposizioni non previste nella fase progettuale. Quando le strutture vengano esposte a sostanze (in questo caso acqua piovana)

na) in misura maggiore a quanto progettato, esse entrano in crisi molto velocemente, andando a perdere la loro resistenza e capacità di sopportare i carichi per cui le stesse sono poste in opera.

Non di meno che, l'espulsione del copriferro, risulta essere un doppio problema nelle strutture; difatti il suo distacco, se da un lato va a diminuire la sezione dell'elemento, e quindi anche la sua resistenza, dall'altro espone il nucleo centrale dell'elemento agli agenti esterni. Ricordiamo infatti che la prima funzione del copriferro è quella di essere uno strato di usura, da sacrificare al posto della sezione centrale ove sono collocate le barre di armatura. Vien da sé quindi che un'entrata in crisi di questo elemento rappresenta una criticità per nulla trascurabile.



Il processo di ossidazione delle barre di armatura non solo corrode l'acciaio delle stesse, ma ne aumenta il volume fino a 6 volte rispetto a quello iniziale, inducendo delle tensioni all'interno dell'elemento strutturale, ovvero "spingendo" verso l'esterno e lesionando le finiture.

Lo scrivente ritiene di dover sottolineare che la situazione attuale riscontrata all'interno dell'immobile di fatto rappresenti un rischio per l'incolumità degli occupanti, dovendosi pertanto procedere sia ad interventi più rapidi di messa in sicurezza, per poi procedere in un secondo momento con quelli di eliminazione definitiva delle cause.

Di seguito viene stilato l'elenco delle opere necessarie che sono dettagliate in quantità e costi all'interno del Computo metrico estimativo allegato alla presente relazione tecnica e redatto facendo riferimento:

- Prezziario regionale per le opere pubbliche nella Regione Siciliana Decreto dell' Ass. delle infrastrutture e della Mobilità 14 Gennaio 2024;
- Opportune analisi prezzi con riferimento ai costi del materiale elementare nella provincia di Palermo in vigore dal 2° semestre 2024;
- "Analisi dei Prezzi per ristrutturazioni, Recupero e restauri" Editto dalla GRAFILL e redatto dall'ufficio del centro storico del Comune di Palermo;
- "Analisi dei prezzi aggiornata alla decisione del Consiglio di Stato n. 7/90 del 10/01/1990" Volume edito dalla Casa Editri-

ce Flaccovio;

- Tabelle dei costi della Manodopera ANCE- in vigore dal 01.07.2025.

Il computo metrico è stato suddiviso in due capitoli; differenziando lavori urgenti e indifferibili di messa in sicurezza, con i lavori effettuabili successivamente.

a) Elenco dei lavori urgenti e indifferibili

Al fine di rendere sicuro l'immobile, eliminando i rischi a persone o cose, lo scrivente ha previsto:

1. *Rimozione di intonaco ammalorato ed in fase di distacco nelle camere da letto e nella cucina;*
2. *Spazzolatura dei ferri di armatura e trattamento degli stessi con inibitore della corrosione;*
3. *Ripristino di parte di strato corticale tramite apposizione di malta cementizia tipo "emaco";*
4. *Trasporto al cassone di raccolta e conferimento a discarica degli sfabbricidi prodotti durante le precedenti fasi.*

Tutte queste operazioni dovranno svolgersi in totale sicurezza, secondo quanto disposto dal D.lgs 81/08.

b) Elenco dei lavori di completamento

Stante che le macchie di umidità all'interno dell'immobile non rappresentano un pericolo di danno a persone o cose, si prevede:

1. *Completamento dell'intradosso del solaio;*
2. *Rifacimento finiture e tinteggiatura delle porzioni interessate dai lavori;*

3. Livellamento delle superfici del terrazzo per ottimizzare le pendenze di allontanamento delle acque meteoriche;

4. Impermeabilizzazione parziale con resina monocomponente unita a strato di TNT, previo passaggio di aggrappante chimico.

Il costo totale delle lavorazioni, che sono dettagliate in costi e quantità all'interno del Computo metrico allegato, è pari in c.t. a €12.675,00 così suddiviso:

- **€ 5.235,00 per i lavori urgenti ed indifferibili;**
- **€ 7.440,00 per i lavori di completamento;**

oltre I.V.A., i quali comprendono anche gli imprevisti e le lavorazioni non facilmente quantificabili, che rientreranno all'interno delle economie sul ribasso offerto dalle impresa partecipante alla gara di appalto, a cui andrà aggiunto l'onorario del tecnico, che per la gestione della pratica urbanistica e la D.L. si può pacificamente fissare ad €1.000,00, a singola fase oltre eventuale IVA e CNPAIA.

Infine risulta opportuno segnalare che, trattandosi di edificio condominiale, la ripartizione degli interventi di manutenzione del lastrico solare debbano essere ripartiti secondo Codice Civile.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, il Consulente rassegna la presente relazione tecnica.

Palermo, 07/07/2025

L'Esperto Estimatore

Ing. Salvatore Agrusa

