

TRIBUNALE DI SALERNO
Terza sezione civile
Ufficio esecuzioni immobiliari

RELAZIONE INTEGRATIVA
– PROCEDURA ESECUTIVA N. 134/20 –

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
Avv. Valerio Iorio
avvvalerioiorio@pec.ordineforense.salerno.it

DEBITORI:

[REDACTED]
[REDACTED]

Salerno, lì giugno 2025

L'esperto

Ing. Carmen FERRAIOLI



Con decreto reso nell'udienza del 15/04/2025 il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuseppina Valiante ha conferito alla scrivente ingegnere Carmen Ferraioli, già esperto per la stima nella procedura R.G.E. 134/2020, relativa al locale commerciale sito nel Comune di Pontecagnano Faiano (SA) al Corso Europa n. 89 - 97 e 103, in Catasto Fabbricati al foglio 7 plla 8 sub 92, P.T. ctg. C/1, consistenza catastale 196 mq, un *"supplemento di incarico avente ad oggetto la integrazione della perizia già depositata, con particolare riguardo alla esistenza della criticità dell'ammaloramento e dei lavori di messa in sicurezza sino ad ora realizzata dalla procedura"*.

In ottemperanza al mandato, la scrivente ha preliminarmente consultato, in via telematica, la documentazione versata in atti successiva alla data di deposito della perizia di stima (23/07/2021) fino all'attualità, con particolare riguardo a:

- a) la documentazione del periodo maggio/giugno 2023 relativa a problematiche di infiltrazioni lamentate all'interno del locale, per far fronte alle quali è stato eseguito l'intervento descritto nel preventivo offerto dalla ditta consultata dalla procedura consistente nelle seguenti lavorazioni: *"eliminazione delle infiltrazioni di acqua dal lastrico solare con strato di guaina liquida fibrata di colore rosso; smontaggio e pulizia dei canali di grondaia lungo tutto il perimetro dell'immobile ... omissis... riparazione dell'intonaco ammalorato dei finestrone e finestre della struttura, con cemento emaco e rifacimento dello stesso con rimontaggio dei canali di gronda"* (cfr. Documentazione in atti – Contratto di appalto e documentazione integrativa – preventivo del 20/06/2023);
- b) la documentazione, anche fotografica, relativa ai danni verificatisi al soffitto del locale commerciale alla data del 25/10/2024 così descritti: *"una parte interna del soffitto dell'immobile pignorato è stato interessato dalla caduta di intonaco e pignatte, e di conseguenza delle lastre del controsoffitto"* ed ancora *"la parte interna del soffitto, coperta dalla controsoffittatura, risulta in più punti ammalorata a causa delle precedenti infiltrazioni, e può subire altri cedimenti"* (cfr. Documentazione in atti – Istanza e comunicazione G.E. – messa in sicurezza dell'immobile; Documentazione fotografica danni [REDACTED]);
- a) i preventivi offerti per gli interventi di messa in sicurezza eseguiti, giusta autorizzazione del G.E. del 10/12/2024 e la successiva comunicazione di fine lavori a firma del titolare della ditta incaricata, che testualmente recita: *"comunico di avere effettuato i lavori di messa in sicurezza di parte della soffitta dopo aver smontato la"*

struttura e pannelli, spicconatura delle parti pericolanti di intonaco, verificando che non ci siano parti ancora pericolose. Ripristino con sostituzione dei montanti essendo divelti e non riutilizzabili, sostituiti anche dei pannelli di chiusura controsoffitto" (cfr. Documentazione in atti – Comunicazione fine lavori).

- b) i preventivi di spesa relativi ad interventi di ripristino offerti da due ditte interpellate dalla procedura nella persona dell'avv. Andrea Rizzo (cfr. Documentazione in atti – Istanza per integrazione della perizia; preventivo risanamento - [REDACTED]).

La scrivente ha quindi eseguito, in data 14/05/2025 un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza dell'avvocato Andrea Rizzo, custode nominato nella procedura e del conduttore dell'immobile, s [REDACTED].

Nel corso del sopralluogo si è constatato, analogamente a quanto riscontrato al momento di svolgimento della perizia di stima, ovvero nel maggio 2021, che un controsoffitto in cartongesso è posto in opera sull'intero soffitto della sala attrezzi ed inoltre, considerata anche la presenza dell'utenza all'interno della palestra, ai fini di una valutazione delle problematiche lamentate, si è provveduto ad una ricognizione visiva del soffitto del locale mediante rimozione temporanea di alcune pannellature del controsoffitto, dapprima in corrispondenza della zona individuata dalla documentazione fotografica in atti, ove si è verificato nel mese di ottobre 2024 il crollo di intonaco e pignatte, e di conseguenza del controsoffitto, ed in prosieguo, a campione ed anche su indicazione dell'affittuario del locale, in altre zone della sala attrezzi della palestra.

Dalla ricognizione eseguita secondo le modalità innanzi specificate, si è appurato che porzioni del soffitto si presentano prive di intonaco, con pignatte "sfondellate", prive cioè di fondello, la base non strutturale dell'elemento di alleggerimento dell'orditura del solaio, mentre le armature dei travetti, ormai a vista in diversi punti, sono interessate da fenomeni di ossidazione e corrosione (cfr. documentazione fotografica di seguito allegata).





Foto 1: Sala attrezzi



Foto 2: Sala attrezzi – pannello rimosso per ispezione visiva



Foto 3: Particolare del solaio e dell'intercapedine tra la copertura e la controsoffittatura



Foto 4: Particolare del solaio e dell'intercapedine tra la copertura e la controsoffittatura



Foto 5: Particolare del solaio e dell'intercapedine tra la copertura e la controsoffittatura



Foto 6: Particolare del solaio e dell'intercapedine tra la copertura e la controsoffittatura





Foto 7: Pannello rimosso per ispezione visiva

Un possibile intervento di ripristino delle problematiche descritte, che nelle more, non è da escludere possano ripresentarsi in altre zone del locale, attesa l'impossibilità di esprimersi con certezza, in mancanza di indagini, anche di carattere distruttivo, sulla tenuta degli elementi del solaio di copertura della palestra, nonché di individuare eventuale ulteriore presenza di fessurazioni di intonaco, macchie, rigonfiamenti e distacchi localizzati, consiste nelle seguenti lavorazioni:

- rimozione del controsoffitto e della struttura metallica di sostegno;
- spicconatura di intonaco;
- risanamento del calcestruzzo dei travetti del solaio mediante demolizione delle parti friabili, incoerenti o in fase di distacco, spazzolatura delle armature ossidate, trattamento anticorrosivo dei ferri di armatura, ripristino volumetrico dei travetti con malta cementizia tixotropica fibrorinforzata;

- demolizione delle cartelle di laterizio danneggiate e successiva ricostruzione volumetrica mediante applicazione di pannelli di polistirene espanso mediante incollaggio e/o tassellatura;
- ripristino di intonaco grezzo sulle parti spicconate;
- rasatura armata dell'intera superficie del soffitto con rete in materiale sintetico e successiva tinteggiatura;
- posa in opera di nuovo controsoffitto di analoga tipologia di quello rimosso.

Non potendo quantificare con certezza, in fase progettuale, la superficie che sarà interessata dall'intervento e nelle ipotesi che:

1. il precedente intervento di cui al punto a) della documentazione in atti, in merito al quale la scrivente non può accertarne, *a posteriori*, modalità di esecuzione né risultati conseguiti, sia stato risolutivo dei fenomeni infiltrativi che hanno interessato il solaio di copertura della palestra;
2. la superficie di solaio su cui intervenire con le lavorazioni di risanamento dei travetti e ricostruzione volumetrica delle pignatte interessino una superficie pari a circa la metà di quella della sala attrezzi e degli spogliatoi, mentre i successivi interventi di finitura (rasatura, tinteggiatura e posa in opera di nuova pannellatura in cartongesso) siano da eseguirsi sull'intera superficie della sala attrezzi e spogliatoi della palestra;

il costo dell'intervento sopra descritto, valutato ai prezzi unitari correnti del prezzario Regione Campania OO.PP. 2025, è quantificabile in circa € 23.000,00.

A tal proposito si precisa che nella perizia di stima redatta dalla scrivente nel luglio 2021, nella risposta al quesito n. 14 relativo alla determinazione del valore del bene, erano già stati esplicitati rispettivamente:

- un coefficiente riduttivo (k_6), espresso in termini percentuali nella misura del +0,06% sul tasso medio di capitalizzazione utilizzato a base della stima, che tenesse conto dello stato di manutenzione dell'immobile, ovvero della necessità di eseguire eventuali interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria;
- un ulteriore coefficiente riduttivo forfettario del valore complessivo del bene, quantificato nella misura del 5%, per tener conto di possibili vizi occulti.

I due coefficienti, tradotti in termini monetari, corrispondono complessivamente ad una riduzione del valore di stima del bene di circa € 28.000,00, già applicata al valore del bene da porre a base d'asta, determinato nell'elaborato peritale.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto di doveva per l'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto

Ing. Carmen FERRAIOLI



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato verbale di sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

