

E.I. N. R.G. 137/2014

## RELAZIONE TECNICA A SEGUITO DI VERIFICA

G.E.I Dott.ssa Concita CULTRERA

\*\*\*\*\*

Il Sottoscritto Dott. Agr.mo David Bono a seguito del provvedimento emesso dell'Ill.mo G.E. nella procedura in epigrafe, concordava con il Custode Giudiziario e P.D. l'accesso ai luoghi al fine di verificare quanto esposto in data 19.01.2025 dal conduttore dell'immobile a seguito degli eventi temporaleschi del 17 e 18 gennaio 2025.

L'accesso è stato effettuato in data 30.04.2025 ore 11.00 per come riportato nel verbale di sopralluogo (**allegato 1**).

Prima di procedere all'espletamento di quanto richiesto, si reputa doveroso effettuare delle premesse.

**PREMESSA**

- Trattasi di procedura Esecutiva per la quale il sottoscritto in data 01/09/2016 ha depositare la Relazione tecnica di stima ed a seguito degli esperimenti di vendita effettuati il valore stimato ha subito degli abbattimenti;
- Allo stato attuale l'immobile oggetto di verifica risulta occupato *sine titulo* e viene corrisposto dall'occupante un'indennità di occupazione;
- A seguito degli eventi meteorici risalenti all'Ottobre 2021 veniva segnalata infiltrazione di acqua proveniente sia dal tetto che dalla porzione basale del muro perimetrale per le quali erano necessari degli interventi al fine di ovviare a tali problematiche;

Pagina | 1

- Con provvedimento del 25.3.2022 l'Ill.mo G.E. autorizzava i lavori degli interventi elencati nel preventivo depositato in atti ed a seguito del visto dell'Ill.mo G.E. del 17/11/2022 veniva disposto che lo scrivente verificasse gli interventi eseguiti;

- In data 13.12.2022 congiuntamente al Custode e P.D. lo scrivente verificava la effettuazione a regola d'arte dei lavori di cui alle superiori righe e con successiva relazione del 17/12/2022 lo scrivente dava atto che le gli interventi risultavano eseguiti a regola d'arte anche in considerazione del fatto che le operazioni di accertamento furono effettuate in condizioni di pioggia ed all'atto dell'accertamento non si evinceva alcuna infiltrazione ne dal tetto ne dal muro perimetrale.

Al fine di avere una migliore cognizione dei luoghi si riporta nel rilievo fotografico allegato alla presente le condizioni ante intervento con presenza di acqua nella pavimentazione della sala (**foto 1 a 3**) e le foto le condizioni post intervento che ha risolto le problematiche allora rilevate (**foto 4 a 6**).

Tanto premesso si osserva quanto segue:

Alla luce della nuova segnalazione arrivata al Custode Giudiziario e P.D. in data 19.01.2025, riguardante fenomeni di infiltrazione acqua dal tetto, previa autorizzazione del G.E. lo scrivente in data 30.04.2025 effettuava, congiuntamente al Custode Giudiziario e P.D., sopralluogo al fine di accertare quanto lamentato e gli interventi eseguiti a tamponamento delle nuove infiltrazioni.

Per come si evince dai precedenti rilievi fotografici eseguiti dallo scrivente, la copertura a tetto (di remota costruzione) è costituita da travi in legno e tavole in

Pagina | 2

legno a sostegno delle tegole (coppi siciliani).

Tale copertura, a seguito del naturale deterioramento del legno vedasi foto 3 e 9 oggi non è più in grado di garantire il totale isolamento da eventuali ed ulteriori fenomeni meteorologici.

Infatti, per come documentato dalle **foto 7 a 9**, le code di alcune travi in legno e la struttura in tavolato presentano evidenti segni di marcescenza, tale fenomeno principalmente dovuto al naturale deterioramento del legno che è stato accelerato dai precedenti fenomeni di infiltrazione delle acque meteoriche.

Inoltre lo scrivente, in sede di ultimo accesso peritale ha accertato che parte delle tegole (**foto 10 a 12**) già deteriorate per la naturale usura, si presentano spaccate anche a causa dei vari fenomeni atmosferici e sismici che si sono verificati nell'ultimo periodo.

Alla luce di quanto sopra accertato e documentato, **è di pacifica evidenza che la copertura a tetto ormai sia giunta a fine del ciclo funzionale** e, pertanto, necessiterebbe di un totale rifacimento **per risolvere definitivamente eventuali ed ulteriori fenomeni di infiltrazioni di acqua meteorica.**

Tale intervento comporterebbe un esborso di costi rilevanti che andrebbero quantificati con acquisizione di preventivi da parte di ditte specializzate nel rifacimento tetti in legno e tegole.

In merito agli ultimi interventi effettuati dal conduttore mediante l'apposizione di guaina cementizia nei punti critici della copertura, parrebbero essere idonei per evitare nel brevissimo periodo i fenomeni di infiltrazione che potrebbero verificarsi a causa dello stato di vetustà in cui versa la copertura.

In questa sede si reputa opportuno precisare che, anche alla luce di quanto sopra evidenziato in riferimento all'usura strutturale della copertura a tetto per il naturale deterioramento comunque, **non risulta essere necessario fare adeguamenti della stima già in atti, in quanto i vari esperimenti di vendita effettuati hanno notevolmente ridotto il valore di stima originario ed il valore di mercato indicato nella relazione in atti teneva conto anche dello stato di fatto in cui si trovava l'immobile.**

Ai fini della custodia, si reputa doveroso segnalare che alla luce dell'evidente deterioramento naturale del tetto, considerato che la sala sulla quale insiste la copertura deteriorata è aperta alla ricezione di pubblico, sarebbe opportuno monitorare periodicamente, con verifiche a cadenza trimestrale, la trave di cui alla **foto 7** che man mano sta perdendo la capacità strutturale originaria ed eventualmente considerare la possibilità di effettuare interventi di consolidamento della trave in legno ammalorata, rinforzandola mediante armature in acciaio. Il monitoraggio ed eventuale consolidamento (da valutare al prossimo accesso) sono mirati al miglioramento della sicurezza **nel breve periodo** (che con il trascorre del tempo andrà diminuendo in quanto i fenomeni di marcescenza saranno destinati ad aumentare), **ma non risolverebbe eventuali e future infiltrazioni di acqua meteorica, in quanto, per come già accennato nelle superiori righe, la copertura a tetto è ormai arrivata a fine ciclo funzionale.**

*Del che il presente in ossequio a quanto richiesto.*

Noto li 16/05/2025

Dott. Agr. David Bono

