

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

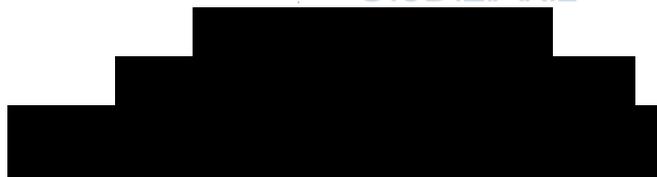
**SEZIONE CIVILE DEL TRIBUNALE
DI SIRACUSA**

Relazione Integrativa C.T.U.:

PROCEDURA:

N. 178/2006 R.G.E.I.

PROMOSSA DA:



CONTRO:



Giudice del Procedimento:

Ill.mo Dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U.:

Claudio Mastriani
ARCHITETTO

Indirizzo
Via Grotta Santa, 169
96100 - Siracusa

Data:

14 Marzo 2022

Timbro:



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Relazione integrativa C.T.U.

Procedura N. 178/2006 R.G.E.I.

[REDACTED]
[REDACTED]
Vs
[REDACTED]

PREMESSA

La S.V. Illustrissima G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, all'udienza del 25/01/2022 svolta con le modalità indicate all'art. 221, comma 4, D.L. n. 34/2020, come convertito con L. n. 77/2020, nominava l'esperto Arch. Claudio Mastriani ritenuto che, in merito ai lavori evidenziati dai terzi, si rendeva necessario verificare se effettivamente l'intervento in questione fosse diretto ad evitare il perimento degli immobili pignorati (lotti 2 e 3) nonché, più in generale, ad assicurare la tenuta strutturale e statica dell'intero stabile di cui essi fanno parte, dando anche riscontro sulla congruità dell'ammontare delle spese indicate, tenendo conto di oneri e spese tecniche, assegnando termine di giorni 30 dalla data di sopralluogo congiunto con il custode per il deposito di relazione sui sopra indicati profili.

A tal riguardo il CTU provvede all'espletamento dell'incarico affidatogli a seguito di sopralluogo negli immobili oggetto di procedura siti in Carlentini.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare il sopralluogo e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli ispezionando i cespiti di proprietà [REDACTED] (oggi defunta) ed oggetto di Procedura Esecutiva, come indicato (Lotti NN. 2-3), ed i sottostanti immobili di proprietà terzi per le verifiche di rito, siti nel comune di Carlentini, Via del Mare, 68/D – appartamenti per civile abitazione posti al piano primo con annesse terrazze e censiti al C.F. del comune di Carlentini al Fg. 16, p.lla 224, subb. 36-37 e locali commerciali siti al piano terra, civici 62-64-66, in corrispondenza delle sovrastanti terrazze di pertinenza dei Lotti NN. 2-3.

L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 16 Febbraio 2022 alle ore 09:30 presso i su indicati immobili a seguito di accordo preventivo con il Custode Avv. Gabriele Galota e dei proprietari dei cespiti al piano terra [REDACTED] assistiti dall'Avv. [REDACTED]

Alla presenza del custode Avv. Gabriele Galota, che consente l'accesso ai luoghi relativamente agli immobili posti al piano primo di proprietà [REDACTED] dell'Avv. [REDACTED] nell'interesse dei suoi assistiti per i cespiti al piano terra, il CTU ha potuto dare avvio alle operazioni peritali prendendo visione dei cespiti, provvedendo a redigere il verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

1. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Dall'esito del sopralluogo e dei rilievi effettuati si è potuto riscontrare quanto di seguito illustrato:

Piano primo: (LOTTI NN. 2-3), Proprietà [REDACTED] subb. 36-37

- Entrambe le terrazze di pertinenza degli immobili posti al piano primo ed oggetto di procedura esecutiva e contraddistinti ai Lotti NN. 2-3 presentano evidenti ed oggettivi fenomeni di degrado legati alla carenti condizioni in cui versa l'impermeabilizzazione delle stesse dovute alla vetustà della pavimentazione e dei precedenti interventi effettuati, con localizzati fenomeni di distacco della stessa pavimentazione (*in alcuni tratti sovrapposta ad una precedente*) e del battiscopa perimetrale con retrostante risvolto della guaina impermeabilizzante sia lungo le mura perimetrali di tamponamento degli appartamenti, che lungo il confine est con il terreno di delimitazione della proprietà del fabbricato. (*all.to n.2*)
- Si è potuto constatare, inoltre, che entrambe le terrazze di pertinenza dei due appartamenti (Lotti NN. 2-3) risultano essere confinanti lungo il versante sud con altra terrazza di pertinenza della Scala "E" del Fabbricato per civile abitazione nella quale sono stati già effettuati interventi di rifacimento (per l'intera superficie) del massetto delle pendenze, dello strato di impermeabilizzazione e ripavimentazione, anche a cavallo del giunto di collegamento presente tra i due corpi di fabbrica (Scale D ed E) con conseguente estensione (circa 40 cm per l'intera lunghezza) sulle terrazze di proprietà [REDACTED] di cui in oggetto, per salvaguardare il giunto strutturale di collegamento tra i fabbricati che costituisce eventuale punto di infiltrazione a tutela dei locali sottostanti.

Tali fenomeni infiltrativi, dovuti agli eventi meteorici verificatisi negli anni, in presenza delle carenze rilevate al sistema di copertura e coibentazione delle terrazze possono provocare, così come rilevato in fase di sopralluogo in determinate porzioni dei locali commerciali siti al piano terra, sfondellamento dei solai con assorbimento d'acqua da parte degli stessi costituiti da travetti in cemento armato e pignatte in laterizio, ossidazione dei ferri di armatura dei travetti con conseguente rigonfiamento del ferro che provoca il distacco dello strato di copri-ferro e rottura del laterizio; ove il fenomeno infiltrativo sia in prossimità di travi o pilastri in c.a. provoca ossidazione dei ferri di armatura con conseguente formazione di ruggine, rigonfiamento dei ferri e rottura dello strato di copri-ferro.

Piano terra: Bassi commerciali [redacted] civici 62-64-66

- A seguito del sopralluogo effettuato all'interno dei locali posti al piano terra si è potuto constatare in fase di rilievo che sono manifesti fenomeni conseguenziali ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalle terrazze sovrastanti (Lotti NN. 2-3) esattamente in prossimità del giunto di collegamento strutturale tra i due corpi di fabbrica (scale D ed E), per l'intera estensione del giunto in senso longitudinale da est ad ovest, in corrispondenza dei locali sottostanti la porzione di terrazza del Lotto N. 2 prospiciente la rampa di accesso ai garage sotto-strada (*all.to n.3, elaborato planimetrico*) oltre che all'interno del locale autoclave e scala di accesso allo stesso.

Relativamente ai fenomeni di degrado rilevati all'interno dei locali di proprietà [redacted] questi riguardano principalmente l'ossidazione di parte dei ferri di armatura della trave a spessore e pilastro con formazione di ruggine e rottura del copri-ferro, oltre a parziale distacco di intonaco nell'ambiente posto in prossimità del locale autoclave. Quest'ultimo risulta, invece, più ampiamente interessato da fenomeni di sfondellamento del solaio con distacco di porzioni di laterizi ed ammaloramento dei travetti.

2. VERIFICA INTERVENTI PROPOSTI

Gli interventi preventivati dal tecnico nominato [redacted] con riferimento al Computo Metrico Estimativo del 27/09/2021 (*all.to n. 4*) e riferiti al "Rifacimento della terrazza sita al Piano Primo della Palazzina D – Complesso del Sole" sono, sicuramente, volti alla eliminazione delle cause del danno manifestatosi negli immobili sottostanti, consistenti in infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalle terrazze di pertinenza degli appartamenti censiti ai subb. 36-37 di proprietà [redacted] il cui stato di manutenzione versa in condizioni carenti.

Tali interventi, per come descritti nelle singole fasi e voci del computo metrico estimativo in allegato, costituiscono le lavorazioni essenziali e propedeutiche atte all'eliminazione del danno e dirette ad evitare il perimento, inteso quale danneggiamento grave e irreparabile, degli immobili pignorati di cui in oggetto o di porzioni degli stessi (*nel caso di specie riferito alle terrazze di pertinenza dei LOTTI NN. 2-3*) che per incuria, assenza e/o errata esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria periodica, possano averne comportato un ulteriormente aggravamento con conseguente decremento del valore immobiliare dei cespiti.

È possibile, dunque, ascrivere tali interventi preventivati quali diretti ad evitare il perimento degli immobili (Lotti NN. 2-3), che se non eseguiti, potrebbero ulteriore comportare deterioramento dei solai di interpiano delle terrazze già interessati, in parte, da fenomeni di sfondellamento, distacco di intonaco del soffitto sottostante, caduta delle cartelle inferiori dei laterizi, deterioramento dei travetti per corrosione delle armature con espulsione del copri-ferro, ed interessamento, in corrispondenza di alcuni pilastri e travi con già evidenti fenomeni di distacco dello strato di copri-ferro, carbonatazione del calcestruzzo e ossidazione delle armature.

Inoltre, tali interventi risultano essere propedeutici al ripristino dei danni cagionati agli immobili sottostanti, e preventivi ad assicurare la manutenzione ordinaria degli elementi strutturali (pilastri e travi) ad oggi marginalmente interessati dai fenomeni di degrado descritti e che, se non eseguiti, potrebbero comportare nel lungo termini interventi più specifici e circoscritti sugli stessi.

In riferimento alle spese indicate nel Computo Metrico Estimativo (*all.to n. 4*) prodotto dal tecnico nominato [REDACTED] per i lavori di "*Rifacimento della terrazza sita la Piano Primo della Palazzina D – Complesso del Sole*" nel quale viene indicato un ammontare complessivo delle opere da effettuarsi pari ad Euro 21.012,40 (Euro ventunomiladodici/40), si ritiene congrua la somma preventivata in relazione alla porzione di terrazza valutata dal tecnico.

È, inoltre, opportuno valutare che per la realizzazione delle opere citate dovrà essere predisposta e presentata pratica edilizia presso l'UTC di competenza e nominato un direttore dei lavori per un ammontare di spesa pari a circa Euro 2.500,00 oltre iva e CP.

Si rileva, infine, che per una perfetta esecuzione a regola d'arte delle lavorazioni preventivate, l'intervento andrebbe realizzato per la totalità della superficie delle terrazze di pertinenza degli immobili contraddistinti ai LOTTI NN. 2-3 che, a seguito di sopralluogo dello scrivente CTU effettuato in data 16/02/2022, risulta essere pari a 276 mq con un perimetro di 83.70 ml.

Il C.T.U., ritenendo di aver espletato l'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione integrativa composta di n. 6 pagine rimanendo a disposizione della S.V.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Planimetrie LOTTI NN, 2-3
4. Computo Metrico Estimativo, Arch. M. Battiato del 27/09/2021
5. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa lì, 14 Marzo 2022

C.T.U.
Arch. Claudio Mastriani

