

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE INTEGRATIVA SU:**

- **ATTUALE STATO DELL'APPARTAMENTO**
- **SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI PERICOLI**
- **VERIFICA ORIGINE DEI DANNI SUBITI**
- **QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER IL RIPRISTINO**

**IN RELAZIONE ALLO SFONDELLAMENTO DEL SOLAIO DEL 28.09.2024  
IMMOBILE SITO A SIRACUSA IN VIA P. NOVELLI N° 15 – INT. 18 – P. 4°  
NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 33, P.LLA 972, SUB 44**

**Tribunale:** Civile di Siracusa  
**Sezione:** Esecuzioni immobiliari  
**Registro Gen. Esec. Imm.:** 251/2023  
**Giudice relatore:** Dott.ssa Cultrera Concita

**Esecuzione promossa da:**



**Contro:**



**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Luca GARRO  
Via Vittorio Emanuele n° 307  
96010 Canicattini Bagni  
Cell. 333.44 256 44  
pec: luca.garro@archiworldpec.it

**Data:** 11/02/2025



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA****INDICE**

1.0	PREMESSA	pag. 2
2.0	OGGETTO DELLA C.T.U.	pag. 2
3.0	RISPOSTA AI QUESITI	pag. 3
3.1	ATTUALE STATO DELL'APPARTAMENTO	pag. 3
3.2	SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI PERICOLI	pag. 3
3.3	VERIFICA ORIGINE DEI DANNI SUBITI	pag. 3
3.4	QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER IL RIPRISTINO	pag. 4
4.0	CONCLUSIONI	pag. 5

**1.0 PREMESSA**

Nell'Istanza di custodia del 30 ottobre 2024, il professionista delegato avv. Sabrina Giuliano, premesso che l'appartamento pignorato sito a Siracusa in Via Pietro Novelli n° 15, piano 4°, int. 18, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 33, p.lla 972, sub 44, il 24 settembre 2024 è stato interessato dal cedimento di parte dell'intradosso del solaio nella camera da letto matrimoniale, che durante il sopralluogo del 3 ottobre 2024 si è constatata la presenza di crepe nel soffitto del bagno e della camera prospiciente Via Pietro Novelli e che il 4 ottobre una Ditta incaricata dal Condominio (nella persona dell'amministratore arch. [REDACTED]) ha provveduto a rimuovere le parti ammalorate, chiedeva al G. E. di conferire incarico al sottoscritto nominato C.T.U. arch. Garro Luca affinché redigesse una relazione peritale nella quale:

- 1 - *rappresenti l'attuale stato dell'appartamento;*
- 2 - *accerti la sussistenza di eventuali ulteriori situazioni di pericolo all'interno dello stesso;*
- 3 - *verifichi l'origine dei danni subiti;*
- 4 - *proceda alla quantificazione dei costi per il ripristino dei solai.*

Il G. E., vista la relazione del Professionista Delegato, ha autorizzato il sottoscritto esperto affinché fornisca i chiarimenti a quanto richiesto.

**2.0 OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nella Relazione di stima relativa alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 251/2023 R. G. Es. promossa da [REDACTED] con sede a Roma, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] depositata dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, il 4 maggio 2024, è stata stimata la piena proprietà del seguente immobile:

**IMMOBILE 1:** Appartamento (A/3) sito a Siracusa in Via Pietro Novelli n° 15, piano 4° Censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 972, sub 44**, consistenza 4,5 vani

Il valore di stima ottenuto è di Euro 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00).

### 3.0 RISPOSTA AI QUESITI:

#### 3.1 ATTUALE STATO DELL'APPARTAMENTO

*“rappresenti l'attuale stato dell'appartamento”*

Alla data del sopralluogo del 23 novembre 2024, effettuato dopo che i conduttori dell'immobile oggetto di perizia (██) avevano rilasciato l'immobile e lo avevano sgomberato dei loro arredi, l'appartamento si presentava libero.

Si riscontrava lo **sfondellamento** (*dissesto edilizio a carico del solaio in latero-cemento che si manifesta con il distacco improvviso e la successiva caduta di elementi non strutturali come intonaco e materiale laterizio delle pignatte*) del solaio in corrispondenza:

- *della camera matrimoniale*, interessata dal crollo improvviso delle parti inferiori dei blocchi in laterizio (chiamate “fondelli”) costituenti il solaio in latero-cemento avvenuto il 23 settembre 2024 e dalla successiva messa in sicurezza con la rimozione delle parti del soffitto ammalorato e a rischio crollo del 4 ottobre 2025, con una fascia di circa 1,20 m che si estende per tutta la larghezza di 4,10 m della parete prospiciente il cortile (per un totale di circa 5,00 mq) che presenta distacco dell'intonaco e della parte inferiore delle pignatte del solaio che lasciano in vista le barre dell'armatura ossidata;

- *del bagno*, interessato dalla messa in sicurezza con la rimozione delle parti del soffitto ammalorato e a rischio crollo del 4 ottobre 2025, con un'area di circa 0,70 mq lungo la parete nord del vano che presenta distacco dell'intonaco e della parte inferiore delle pignatte del solaio che lasciano in vista l'armatura ossidata;

- *della camera prospiciente Via P. Novelli*, interessata dalla messa in sicurezza con la rimozione delle parti del soffitto ammalorato e a rischio crollo del 4 ottobre 2025, con una superficie di circa 2,00 mq nella parte nord della camera che presenta distacco dell'intonaco e della parte inferiore delle pignatte del solaio che lasciano in vista l'armatura ossidata oltre due piccole aree con mancanza di intonaco causata dai saggi di verifica del 4 ottobre.

Si evidenzia, inoltre, la presenza di polistirolo di riempimento di parte della pignatte del solaio che testimoniano un precedente ripristino dello stesso.

#### 3.2 SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI PERICOLI

*accerti la sussistenza di eventuali ulteriori situazioni di pericolo all'interno dello stesso*

Durante il sopralluogo di fine novembre, dall'ispezione visiva esterna dell'intradosso dei soffitti, non si rilevavano elementi visivi e segnali di ulteriori parti ammalorate. Non si evidenziavano crepe o fessurazioni, macchie di umidità o efflorescenze, distacchi o rigonfiamenti dell'intonaco.

Si evidenzia che, se non si eliminerà la causa del degrado del solaio, ovvero l'infiltrazione di acqua piovana dal soprastante terrazzo, il processo di ossidazione dell'armatura in ferro proseguirà e, nel tempo, potrà provocare ulteriori eventi di sfondellamento del solaio.

#### 3.3 VERIFICA ORIGINE DEI DANNI SUBITI

*verifichi l'origine dei danni subiti*

La causa dello sfondellamento del solaio è da imputare, principalmente, ad **infiltrazione di acqua piovana dalla sovrastante terrazza**, il cui manto di impermeabilizzazione è, evidentemente, compromesso e ha innescato un forte processo di ossidazione delle barre inferiori di armatura del solaio con conseguente dilatazione ed espulsione dei fondelli in laterizio (parte inferiore delle pignatte in laterizio costituenti il solaio) e relativo intonaco.



Durante il sopralluogo del 3 ottobre 2024, nella terrazza si è constatato come la parte centrale della stessa sia stata coperta con una struttura in tubi metallici con sovrastante termocopertura, che lascia solo un percorso pedonale perimetrale di circa un metro, realizzata successivamente alla costruzione del condominio per risolvere dei problemi di infiltrazione di acqua piovana.

Si evidenzia che tale copertura è stata realizzata senza tenere conto delle pendenze preesistenti, impedendo un corretto e rapido deflusso dell'acque piovana.

Come già evidenziato, e confermato dall'amministratore del condominio arch. [REDACTED] l'appartamento pignorato è stato già in passato interessato da infiltrazione d'acqua piovana con conseguente sfondellamento delle pignatte e del relativo intonaco dell'intradosso del solaio nella camera prospiciente Via P. Novelli: è, infatti, presente del polistirolo di riempimento delle pignatte del solaio che testimoniano un precedente ripristino dello stesso.

### 3.4 QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER IL RIPRISTINO

#### *proceda alla quantificazione dei costi per il ripristino dei solai*

Per il ripristino del solaio soggetto a sfondellamento è necessario un intervento di ripristino che può essere suddiviso in **tre fasi**:

1. **risanamento dei travetti**: la prima fase consiste nel risanare la parte portante del solaio, ossia i travetti portanti, per ripristinare i quali si agisce con l'eventuale spicconatura del calcestruzzo ammalorato, la pulizia delle superfici, il trattamento o l'eventuale sostituzione delle armature ossidate e la riprofilatura dei travetti con adatti cementi;
2. **ripristino delle pignatte**: la seconda fase serve a prevenire ulteriori rotture delle pignatte e ripristinare l'estetica e le qualità acustiche e termiche del solaio, procedendo ad eliminare i vuoti prodotti dallo sfondellamento delle pignatte mediante l'impiego di materie plastiche tipo polistirene espanso, polistirolo o schiume poliuretatiche;
3. **applicazione rete antisfondellamento**: la terza fase consiste nell'applicazione di una rete antisfondellamento all'intradosso del solaio, efficacemente ancorata al solaio stesso, per la prevenzione di ulteriori danni. La rete utilizzata generalmente è in fibra di vetro e viene messa in opera con adatta malta antiritiro.

I costi delle fasi suddette, si possono così, sinteticamente, quantificare e stimare:

1 e 2 – **Ripristino strutturale di solai mediante scrostamento di tutto l'intonaco ammalorato, spicconatura manuale delle superfici lesionate in calcestruzzo fino all'eliminazione delle parti friabili; trasporto a rifiuto del materiale di risulta; spazzolatura manuale o meccanica delle superfici dei ferri di armatura fino all'eliminazione dei residui di ruggine; eventuale sostituzione od integrazione dei ferri di armatura eccessivamente degradati con spezzoni di acciaio opportunamente sovrapposti e saldati; applicazione di malta cementizia anticorrosiva bicomponente per la protezione dei ferri di armatura; ricostituzione del profilo originario mediante applicazione di malta tixotropica fibrorinforzata, a ritiro controllato, per il risanamento del calcestruzzo; compreso riempimento dei vuoti causati dalla rottura delle pignatte, realizzato mediante posa in opera, con collante, di pannelli di polistirene estruso dello spessore di cm 5 fissati tra i travetti o, per spessori ridotti, mediante applicazione a strati di malta cementizia miscelata a granuli di polistirene espanso, compreso trabattello per l'esecuzione dei lavori.**

40,00 Euro/mq x mq (5,00 + 0,70 + 2,00) = Euro 308,00

3 – **Fornitura e posa in opera di rete tessuta in fibra di vetro rinforzata e resine termoindurenti, per la messa in sicurezza da fenomeno di "sfondellamento" di solai in laterocemento tramite sistema antisfondellamento con fornitura e posa in opera di rete in materiale composito fibrorinforzato G.F.R.P. (Glass Fiber Reinforced Polymer), a maglia principale quadra monolitica dimensione 66 x 66 mm e maglia secondaria 33 x 66 mm, costituita da fibra di vetro AR (Alcalino Resistente) con contenuto di zirconio pari o superiore al 16%, e resina termoindurente di tipo vinilestere-epossidico, resistenza a trazione della singola barra principale 3,5 kN, allungamento a rottura 1,5%. Compreso sistema di ancoraggio al solaio mediante almeno n° 4 connettori ad espansione per mq di solaio in acciaio inox e ancoraggio alle pareti parallele all'orditura tramite sistema di fissaggio con angolare in acciaio inox.**

Trib. SR - Es. Imm. n° 251/23: Gardant Liberty Servicing S.p.A. contro Pumilia Paola - Chiarimenti

*Successiva stesura di malta antiritiro, strato di finitura e tinteggiatura con pittura traspirante applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo. Compreso trabattello per l'esecuzione dei lavori.*

85,00 Euro/mq x mq (15,10 + 5,70 + 15,70) = Euro 3.102,50

**Costo dei lavori € 3.410,50**

**Oltre IVA al 10%:**

**€ 3.410,50 x 10 % = € 341,05**

**Sommano Euro 3.751,55**

- Ai suddetti costi bisogna aggiungere le spese professionali per la presentazione di una CILA, *Comunicazione Inizio Lavori Asseverata* al Comune di Siracusa, stimate in Euro 1.250,00.

Quindi, il **costo totali dei lavori per il ripristino del solaio ammonta ad Euro 5.000,00** (Euro cinquemila/00).

#### 4.0 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto superiormente riportato, si può riassumere che nell'immobile in oggetto sito a Siracusa in Via Pietro Novelli n° 15, in Catasto Fabbricati al **foglio 33, p.lla 972, sub 44:**

- alla data del 23 novembre 2024 si riscontrava lo *sfondellamento* del solaio in corrispondenza della camera matrimoniale, del bagno e della camera prospiciente Via Pietro Novelli;
- dall'ispezione visiva esterna dell'intradosso dei soffitti non si sono rilevati elementi visivi e segnali di ulteriori parti ammalorate;
- la causa dello sfondellamento del solaio è da imputare, principalmente, ad infiltrazione di acqua piovana dalla sovrastante terrazza;
- il costo totale dei lavori per il ripristino del solaio ammonta ad **Euro 5.000,00**.

Con la presente relazione, composta da n° 5 pagine dattiloscritte, oltre i seguenti allegati:

- All. "A": Verbale di sopralluogo del 23 novembre 2024;
- All. 1: Rilievo fotografico sopralluogo del 23 novembre 2024;
- All. 2: Schema di parcella,

il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo, imbustati nella cd. "busta telematica" è depositata telematicamente in Cancelleria.

Canicattini Bagni, 11.02.2025

Il C.T.U.  
Arch. Luca Garro

