



RISPOSTA AL VERBALE DI UDIENZA DEL 20/04/2021

Proc. Esecutiva immobiliare n. 57/2020

Immobile sito a Siracusa

Via Della Dogana, numero civico 8



Indice

1. Premessa _____ pag.2
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza _____ pag.2
3. Risposta al quesito _____ pag.3

Allegati:

- All.1 comunicazioni alle parti
- All.2 verbali sopralluoghi
- All.3 documentazione fotografica





1. Premessa

La sottoscritta arch. Miriam Inturrisi, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 1056, già C.T.U. nell'ambito della *Procedura esecutiva immobiliare n. 57/2020 R.G. Es. promossa da* [REDACTED] *contro il* [REDACTED]

All'udienza del 20/04/2021 svolta con le modalità indicate all'art. 221, comma 4, D.L. n. 34/2020, come convertito con L. n. 77/2020, è stata richiamata dal G. E. dott.sa Concita Cultrera, per rispondere al seguente quesito:

“verificare sui luoghi, [...] se vi possono essere pericoli di crollo del solaio e se tale circostanza può modificare il prezzo di stima dell'immobile indicato nella relazione in atti”.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel verbale d'udienza:

ho eseguito in data 17 Maggio 2021, previa comunicazione alle parti (cfr. Allegato 1), il sopralluogo presso l'immobile del [REDACTED] posto al piano secondo soprastante l'immobile dell'esecutato il [REDACTED] effettuando l'ispezione generale dei luoghi ed i necessari rilevamenti fotografici.

L'accesso all'immobile è stato documentato nel verbale N.1 contenuto nell'Allegato 2 alla presente relazione.

Successivamente ho eseguito in data 21 Maggio 2021, come definito nel precedente sopralluogo e come da relativa comunicazione alle parti (cfr. Allegato 1), ho eseguito il sopralluogo presso l'immobile dell'esecutato il [REDACTED] posto al piano primo sottostante l'immobile del [REDACTED] effettuando l'ispezione generale dei luoghi ed i necessari rilevamenti fotografici.

L'accesso all'immobile è stato documentato nel verbale N.2 contenuto nell'Allegato 2 alla presente relazione.

3. Risposta al quesito

In riferimento al mandato di cui al verbale di udienza del 20/04/2021, la sottoscritta C.T.U. in data 17/05/2021 ed in data 21/05/2021, come sopra menzionato, ho eseguito i sopralluoghi

rispettivamente presso l'immobile di proprietà del [REDACTED] (unità immobiliare posta al piano secondo) e presso l'immobile di proprietà del debitore esecutato il [REDACTED] (unità immobiliare posta al piano primo).

Dai sopralluoghi è apparso evidente che il solaio in questione è stato oggetto di stratificazioni di diversi interventi di consolidamento che non rispondono ad alcun criterio normativo. Risultano presenti in particolare spezzoni di travi metalliche affiancate e saldate tra loro al fine di coprire l'intera luce del solaio, come si può evincere dalle foto sotto riportate:



Si può ipotizzare che i suddetti interventi di consolidamento si sono resi necessari poiché le travi portanti (già sottodimensionate rispetto alla luce che coprono) sono state eccessivamente sovraccaricate da un tavolato sovradimensionato, nonché dalla soprastante soletta in calcestruzzo e laterizi.

Da un'attenta visione dei luoghi non ci sono elementi che consentono di accertare il pericolo di crollo, né l'entità e la probabilità del verificarsi dello stesso.

Per accertare il grado di pericolo esistente sarebbe necessario effettuare specifiche prove di carico sul solaio ed eseguire le relative misurazioni.

Considerato quanto sopra descritto, si ritiene che per la messa in sicurezza del solaio e quindi degli immobili in questione, occorre prevedere la sostituzione ed il rifacimento del solaio, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia antisismica e dalle normative tecniche per le costruzioni.

L'intervento previsto dovrà quindi riguardare la demolizione del solaio esistente e la posa in opera di un nuovo solaio ad orditura semplice, realizzato con travi portanti lamellari (ad interasse di circa 60 cm), sormontato da tavolato e connettori con soletta in calcestruzzo collaborante, all'interno della quale annegare una catena posta nella direzione della lunghezza dell'unità immobiliare.

Il valore complessivo dell'intervento suddetto (ossia demolizione e nuova realizzazione), computato in via approssimativa, in relazione al prezzario regionale vigente e agli attuali prezzi di mercato, è stimato in cifra tonda pari a € 15.000,00.

Si precisa che la nuova realizzazione è stimata al netto della fornitura e posa in opera della nuova pavimentazione al piano secondo.

Si ritiene che l'importo del suddetto intervento di messa in sicurezza sia da detrarre, in quota parte pari al 50%, dal valore già stimato per l'immobile oggetto di accertamento, (la restante quota parte è da ritenere a carico dell'unità immobiliare soprastante).

Tenendo conto che il valore dell'immobile stimato in perizia è pari ad € 126.600,00, e che il 50% dell'importo dell'intervento è di € 7,500, il prezzo di stima modificato dell'immobile oggetto di accertamento è pari ad € 119.100,00 ed in cifra tonda ad € 119.000,00.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Siracusa, 06/06/2021

L'esperto incaricato
Arch. Miriam Inturrisi