

TRIBUNALE DI SIRACUSA

**SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare Post Legge 80
Numero di Ruolo Generale: 86/2018**



Vertenza Promossa da
INTESA SANPAOLO S.p.A.

Contro

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa ROMEO ALESSIA

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U.
Dott. Arch. SALVATORE BOTTARO



INDICE



1. PREMESSA	3
2. Operazioni Peritali	3
3. Risposta al Primo Quesito posto al CTU	4
4. Risposta al Secondo Quesito posto al CTU	5
5. Risposta al Terzo Quesito posto al CTU	6



1. PREMESSA

Con Ordinanza del 17/Settembre/2022 (All. n.1), reiterata in data 02/02/2023, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Romeo Alessia del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, disponeva il richiamo dello scrivente CTU Arch. Salvatore Bottaro, libero professionista iscritto al n° 385 dell'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, al fine di rendere i chiarimenti in ordine alle questioni evidenziate dal custode Giudiziario Avv. Vittoria Fiume legate al cespite pignorato della presente procedura esecutiva ed in particolar modo:

- *“Verificare l'effettività (e la relativa riconducibilità all'immobile pignorato) dei danni lamentati nel proprio immobile dall'appartamento del piano sottostante;*
- *Determinare – quantificandone i relativi oneri economici – ed eseguire le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'appartamento del piano sottostante e/o alla relativa eliminazione della causa del danno lamentato;*
- *Determinare e quantificare ogni altra eventuale incidenza sul valore di stima - originariamente indicato dal nominato CTU, delle superiori criticità riscontrate in sede di accesso, ivi inclusala (verificata dall'esponente) particolarità costruttiva della scala esterna infero che conduce alla terrazza comune ad entrambi gli appartamenti, scala che, si ripete, per il suo concreto posizionamento è accessibile anche da un'apertura (porta-finestra) dell'appartamento al primo piano (quello esecutato) ma consente di scendere anche nel cortile comune ove è allocata un'apertura (porta-finestra) di accesso all'appartamento del piano primo (di talché, in entrambi gli appartamenti - piano terra e piano primo – è imprescindibilmente necessario mantenere chiuse dette aperture, per evitare il libero accesso di estranei nelle parti private, provenienti dalle parti comuni).*

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 09/03/2023, previ accordi con il custode giudiziario, lo scrivente CTU, procedeva a ispezionare ed accertare le criticità evidenziate nell'ordinanza del G.E. presso l'immobile sito nella Via Bordonaro n. 30, in località Floridia (SR).

Al presente sopralluogo prendevano parte i seguenti soggetti:

- Avv. Vittoria Fiume, quale Custode Giudiziario nominato dal G.E., la quale consentiva l'accesso al compendio pignorato;
- Sig.ra _____, quale proprietaria dell'immobile posto al piano terra e sottostante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento;

Oltre lo scrivente CTU che ha redatto il verbale di sopralluogo (All. n.2) e prodotto il dossier fotografico dello stato dei luoghi (All. n.3).



3. Risposta al primo quesito posto al CTU

- *“Verificare l’effettività (e la relativa riconducibilità all’immobile pignorato) dei danni lamentati nel proprio immobile dall’appartamento del piano sottostante.*

Alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Vittoria Fiume, lo scrivente CTU accedeva all’unità immobiliare sita al piano terra di proprietà della Signora _____, all’interno della quale sono state lamentate le denunciate infiltrazioni provenienti dalla soprastante unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Come da dossier fotografico prodotto (All. n.3), i danni lamentati dalla reclamante _____, sono concentrati nella zona retrostante dell’immobile ed in particolare nel vano “Soggiorno/Pranzo”, nell’angolo cottura (ricavato all’esterno dalla chiusura del sottoscala) e nel wc al servizio dell’appartamento.

Negli ambienti sopra menzionati sono state rilevate ampie macchie di umidità diffuse che coinvolgono ampie porzioni del soffitto, lesioni alle finiture causate da processi di sfondellamento in corso dell’intradosso dei solai, sfarinamenti e sbollature delle stesse finiture.

Tali evidenze fanno ragionevolmente supporre, come confermato dalla Signora _____ che all’interno dell’appartamento si sono verificate copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dagli ambienti della soprastante unità pignorata e dalla scala esterna, che dal pozzo luce conduce al terrazzo di copertura comune alle due unità immobiliari.

Quanto sopra circostanziato dallo scrivente, troverebbe riscontro nel pessimo stato di conservazione in cui versa l’immobile oggetto di pignoramento, anch’esso affetto da copiose infiltrazioni provenienti dall’intradosso della scala che dal cortile interno conduce al terrazzo di copertura, entrambi parti comuni all’intero stabile e quindi a servizio delle unità immobiliari che lo costituiscono (unità immobiliare pignorata sita al piano primo e unità immobiliare di proprietà della signora _____ sita al piano terra).

Le infiltrazioni di acque piovane hanno interessato gli ambienti situati nella parte retrostante dell’immobile pignorato ed in particolar modo: la zona lavanderia ricavata nel sotto scala, il corridoio ed il vano posti sul retro. Nei locali sopra descritti sono state riscontrate ampie macchie di umidità diffuse che coinvolgono ampie porzioni del soffitto, lesioni alle finiture, sfondellamento dell’intradosso dei solai, sfarinamento e sbollatura delle stesse finiture.



Oltre a quanto sopra descritto, si denuncia lo svellimento di porzioni di pavimentazione nella zona lavanderia e nel corridoio, circostanze che consentono all'acqua meteorica penetrata di potersi agevolmente infiltrare anche nell'unità immobiliare al piano terra.

L'aspetto più eclatante riscontrato in sede di sopralluogo è la mancanza dell'infilso esterno, in origine presente nel locale ripostiglio, la cui bucatura alla data del sopralluogo svolto, era tamponata da una rete metallica per letto utilizzata come anti-intrusione per i volatili. Tale soluzione, di per sé è risultata inefficace considerato l'ingente quantitativo di guano depositato a pavimento, e non fornendo protezione all'ambiente dalle acque piovane, queste si infiltrano nei locali sottostanti, coinvolgendo in particolare il servizio igienico della unità sottostante.

Il sopralluogo si è concluso accertando lo stato di conservazione del terrazzo di copertura e della scala esterna comune che ne consente l'accessibilità. Questi presentandosi in pessimo stato di conservazione e non essendo stati mai oggetto di manutenzione rappresentano causa delle denunciate infiltrazioni e dei conseguenti danni alle unità immobiliari sottostanti.

4. Risposta al secondo quesito posto al CTU

Determinare – quantificandone i relativi oneri economici – ed eseguire le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'appartamento del piano sottostante e/o alla relativa eliminazione della causa del danno lamentato.

Alla luce della situazione riscontrata nella proprietà si ritiene che i danni rilevati nel suddetto appartamento non incidano sulla staticità dell'immobile stesso; tuttavia non è da escludere la possibilità di distacchi localizzati nei vari ambienti di ulteriori porzioni del solaio ormai decoesi per effetto dei fenomeni di sfondellamento già descritti.

Pertanto, al fine di evitare la caduta incontrollata di calcinacci, si ritiene fondamentale eseguire degli interventi di messa in sicurezza all'interno degli ambienti oggetto di infiltrazioni e consistenti nella rimozione di parti degradate e decoese del solaio anche attorno alle barre dei ferri d'armatura e nel trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, il cui costo complessivo a corpo per l'esecuzione di tali attività è stimabile in € 700,00 iva inclusa.

Si dovrà successivamente procedere con il risanamento del solaio, l'intonacatura e la finitura, per i quali interventi si prevede un costo di € 3.500,00 iva inclusa.



In merito alla eliminazione delle cause del danno lamentato provenienti sia dal compendio pignorato che dalle parti comuni (scala esterna e terrazzo di copertura), si ritiene imprescindibile intervenire con opere di impermeabilizzazione con membrane del tipo poliuretanico da posare a rullo su tutte le superfici in evidente stato di degrado.

Il costo stimato a corpo per il suddetto intervento è stimabile in € 3.500,00 iva inclusa.

Al fine di eliminare le copiose infiltrazioni di acqua piovana si dovrà inoltre provvedere alla posa di un infisso esterno nel ripostiglio della unità immobiliare pignorata il cui costo a corpo è pari ad € 1.000,00 IVA inclusa.

5. Risposta al terzo quesito posto al CTU

- Determinare e quantificare ogni altra eventuale incidenza sul valore di stima - originariamente indicato dal nominato CTU, delle superiori criticità riscontrate in sede di accesso, ivi inclusala (verificata dall'esponente) particolarità costruttiva della scala esterna inferro che conduce alla terrazza comune ad entrambi gli appartamenti, scala che, si ripete, per il suo concreto posizionamento è accessibile anche da un'apertura (porta-finestra) dell'appartamento al primo piano (quello esecutato) ma consente di scendere anche nel cortile comune ove è allocata un'apertura (porta-finestra) di accesso all'appartamento del piano primo (di talché, in entrambi gli appartamenti - piano terra e piano primo - è imprescindibilmente necessario mantenere chiuse dette aperture, per evitare il libero accesso di estranei nelle parti private, provenienti dalle parti comuni).

Il pessimo stato in cui versa l'immobile pignorato, già stigmatizzato all'epoca della perizia di stima e notevolmente aggravatosi nel corso degli anni fino alla data odierna a causa del totale stato di abbandono in cui è stato lasciato e per le infiltrazioni manifestatesi come denunciate nei capitoli precedenti, incide sul valore di stima dello stesso.

In relazione allo stato di degrado attuale dell'immobile pignorato lo scrivente CTU ritiene congrua una detrazione di € 10.000,00 alla complessiva valutazione commerciale certificata in sede di perizia di stima depositata in data 09/04/2019.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Salvatore Bottaro