

STUDIO ALPIN INGEGNERIA DOTT. ING. ALESSIO PINNA
VIA NINO CAMPUS, 2 - 07100 SASSARI - 377.2621907
ALESSIO.PINNA@INGPEG.EU ALESSIO.ING.PINNA@GMAIL.COM

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. N. 120/2024**

Relazione Integrativa

Giudice E.: Dott.ssa Elisa REMONTI

Invio a deposito: 03/03/2026

CTU: Dott. Ing. Alessio PINNA

Udienza: 16/04/2026



Nell'udienza del 19/01/2026, il sottoscritto professionista Dott. Ing. Alessio Pinna nato a Sassari il 12.07.1976, professionalmente domiciliato in Sassari alla Via Nino Campus 2, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cagliari al n° 6873 e all'albo dei CTU, riceve l'incarico dalla Sig.ra Giudice Dott.ssa Elisa Remonti del Tribunale Sassari per l'esecuzione immobiliare iscritta a ruolo R.G.E 120/2024, di integrare la relazione depositata in data 28/10/2025, secondo i seguenti quesiti:

1. Descrizione dell'incarico

- 1) *Verificare l'effettiva agibilità dell'immobile e la staticità del solaio proprio al fine di garantire la sicurezza degli accessi degli ausiliari e o potenziali acquirenti;*
- 2) *Verificare l'opportunità e/o la necessità di disporre le verifiche statiche del solaio ed eventuali interventi di messa in sicurezza;*
- 3) *Determinare gli eventuali costi da sostenersi per rendere agibile l'immobile entro: entro quindici giorni prima dell'udienza.*

2. Premessa

Il sopralluogo eseguito in data 19/05/2025 ha evidenziato molteplici problematiche legate alla cosiddetta "agibilità" dell'immobile, di cui si daranno specifiche nelle risposte di seguito. Si riporta quanto descritto in relazione.

L'appartamento si trova in pessimo stato di conservazione. In particolare sono presenti copiose macchie da infiltrazione provenienti dal lastrico al piano superiore, che pregiudicano la salubrità e l'igiene del bene. Tali infiltrazioni hanno comportato il distacco di intonaco e varie sfogliature nelle pareti. Si ritiene che il solaio necessiti di verifiche statiche ai fini della sicurezza.

Il parere dello scrivente è che il bene oggetto di pignoramento sia inagibile.

Quanto riportato in relazione, seppur sinteticamente e accompagnato da descrizione fotografica, descrive un immobile che allo stato dei luoghi non può considerarsi idoneo per essere abitato, a causa di problemi legati sia alla salubrità degli ambienti, igiene, e sicurezza stessa intesa nella sua interezza strutturale.

Le immagini, che si riportano di seguito mostrano in particolare gli ambienti cucina al piano terra e la zona di passaggio tra sala e cucina posti al di sotto del lastrico solare.

Come evidenziano le foto, il solaio che fa da tetto agli ambienti citati, presenta vizi di natura infiltrativa molto evidenti, con esfoliazioni e distacchi di intonaco, colature e proliferazione vegetale nelle pareti presenza di muffe, funghi e batteri, risalita capillare dal pavimento.

Foto 3 – Disimpegno PT

la parete presenta esfoliazioni di vernice e intonaco sia sul soffitto, trave e parete



Foto 4 – Disimpegno PT (parete opposta)

Oltre a presentare i vizi della foto 3 sono presenti colature dal soffitto in corrispondenza dell'intradosso muro-solaio, ovvero dove inizia il lastrico solare. Le colature presenti di colore verdastro si originano da una forte umidità e proliferazione batterica e pertanto muffe e funghi.



Foto 5 – Cucina

la parete presenta esfoliazioni di vernice e intonaco sia sul soffitto che sul solaio, inoltre quest'ultimo per effetto dei cicli di bagnatura e asciugatura a causato ritiri fessurativi dell'intonaco mostrando l'orditura del solaio in tutte le sue componenti (pignatte e travetti prefabbricati). La ciclicità dell'umidità comporta l'ossidazione dei ferri di armatura e col tempo la riduzione dei suoi spessori.



Foto 8 – Lastrico solare

Il lastrico solare, con accesso dalla camera dal letto al piano primo, solo apparentemente non sembra presentare problematiche di sorta, come ad esempio rotture della guaina bituminosa, fessurazioni o altro.



3. Risposta al 1° e 2° quesito

Verificare l'effettiva agibilità dell'immobile e la staticità del solaio proprio al fine di garantire la sicurezza degli accessi degli ausiliari e o potenziali acquirenti;

Verificare l'opportunità e/o la necessità di disporre le verifiche statiche del solaio ed eventuali interventi di messa in sicurezza;

Verrà data risposta congiunta ai primi due quesiti.

Con il termine "agibilità" in edilizia si intende il **certificato di agibilità** ai sensi del D.P.R. 380/01 (noto come Testo Unico Edilizia), in cui si attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate in conformità alla normativa vigente.

Oggi più precisamente si parla di segnalazione certificata di agibilità (SCA art. 24 D.P.R. 380/01) e attestare l'agibilità è un obbligo sanzionabile.

Con l'introduzione del D.Lgs. n. 222/2016, è stata introdotta la **Segnalazione Certificata di Agibilità** (e non più *certificato*), che costituisce un'autocertificazione inviata al Comune dall'intestatario della pratica tramite lo sportello telematico SUAPE, in cui è il professionista che si fa carico di attestare e autocertificare l'immobile, contrariamente a prima del decreto in cui era l'ufficio tecnico a rilasciare il *certificato di agibilità* a seguito di una istruttoria da parte dell'ufficio tecnico del comune.

L'immobile oggetto di pignoramento ad oggi abbandonato, come detto in relazione, non possiede il certificato di agibilità, non solo, ma allo stato dei luoghi non possiede neanche le caratteristiche minime per l'inoltro della segnalazione al Suape.

Al fine di certificare o autocertificare l'agibilità dell'immobile, è pertanto necessario verificare una serie di elementi, tra cui:

- dichiarazione di avvenuto accatastamento o aggiornamento catastale;
- dichiarazione di conformità degli impianti;
- certificazione di collaudo statico o dichiarazione di rispondenza alle norme antisismiche;
- dichiarazione di regolare esecuzione da parte del direttore dei lavori;
- dichiarazione di conformità alle norme per il superamento delle barriere architettoniche;
- attestato di prestazione energetica (APE).

Declinando la documentazione al caso in specie ai fini della risposta al quesito, tenendo conto dell'attuale stato dei luoghi, la Segnalazione Certificata di Agibilità, può essere attuata solo attraverso una procedura di verifica puntuale delle strutture e degli impianti in essa presenti. In particolare si ritiene opportuno, prima di ogni altro intervento, accertare la gravità dei vizi e ammaloramenti presenti procedendo con una prova

statica a gravità sul solaio della cucina. Il dato empirico della prova restituisce la deformazione dell'orizzontamento e la sua capacità portante, così da valutarne l'idoneità all'utilizzo ai fini abitativi. A seguito della prova e dopo aver accertato che il solaio rientra nei parametri di esercizio, è possibile procedere alla eliminazione di elementi di insalubrità dei vani attraverso dei lavori di manutenzione, e successivamente può essere presentata la SCA.

Pertanto in merito all'effettiva agibilità dell'immobile, si ritiene che il bene non sia agibile né sotto il profilo normativo né su quello fattuale per la presenza di ambienti insalubri e staticamente non sicuri.

In merito alla opportunità o necessità di disporre di verifiche statiche, viste le condizioni infiltrative del solaio oltre distacchi e fessurazioni, si ritiene necessario eseguire prove di carico a gravità accertando la deformabilità e capacità portante, determinando empiricamente lo stato della struttura.

4. Risposta al terzo quesito *“Determinare gli eventuali costi da sostenersi per rendere agibile l'immobile”.*

Come descritto ai punti precedenti, al fine di rendere agibile l'immobile prima sul piano della sicurezza strutturale e poi sotto il profilo normativo, sarà necessario operare nel seguente modo.

- 1) Eseguire delle prove di carico sul solaio della cucina soggetto a continui stillicidi e infiltrazioni derivanti dal lastrico solare;
- 2) Accertato dal collaudatore che il solaio mantiene le caratteristiche statiche minime per l'uso civile abitazione, si procede alla riqualificazione del lastrico solare, attraverso lavori di asportazione della vecchia guaina bituminosa, e posa di nuova guaina impermeabilizzante. Il nuovo lastrico sarà collaudato con “prova di pioggia” e “allagamento”. Quest'ultimo elemento, ben inteso, non è strettamente necessario ai fini dell'agibilità, ma essendo la causa della problematica infiltrativa sarebbe opportuno e anzi necessario porvi rimedio;
- 3) Riqualificazione dell'intradosso del solaio (soffitto ambienti interni) con asportazione del vecchio intonaco attraverso spicconatura, pulizia e spazzolatura di tutte le superfici orizzontali e verticali. Ripristini di eventuali porzioni di travetto ammalorato. Anche in questo caso i lavori di manutenzione non sono strettamente necessari, ma opportuni per ottenere le condizioni minime di salubrità degli ambienti al piano terra;
- 4) Pulizia e disinfezione generale dell'immobile;
- 5) Verifica della funzionalità impianti civili;

6) Elaborazione e presentazione della pratica di agibilità attraverso il Suape.

Lo scrivente ha ricercato i costi del collaudo attraverso operatori specifici del settore riscontrando un valore medio pari a € 2.500, per altro in linea con il prezzario regionale della Sardegna.

Per quanto riguarda la stima dei costi per i lavori di manutenzione minimi necessari, si è ricavato un valore pari a € 9.982,75 arrotondato a € 10.000 oltre iva.

Infine i costi di onorario per la pratica di agibilità, o meglio Segnalazione Certificata di Agibilità, è pari a € 1500 oltre iva e cassa. Sono inoltre da considerare i diritti di segreteria e marche da bollo per un importo pari a circa € 100.

5. Conclusioni

L'immobile allo stato dei luoghi, come detto in relazione, risulta inagibile, sia sotto il profilo della sicurezza strutturale che su quello normativo oltre alle cattive condizioni igienico sanitarie. Si ritiene pertanto, non solo opportuno ma anche necessario, eseguire una prova di carico a gravità sul solaio *lastrico-cucina* per accertare le condizioni minime di sicurezza. Sarà successivamente opportuno disporre dei lavori di manutenzione con il rifacimento sia dell'impermeabilizzazione del lastrico solare, causa delle infiltrazioni, oltre al rifacimento dell'intonaco dell'intradosso e porzioni di murature. I costi necessari da sostenere per rendere agibile l'immobile, solo a seguito di positivo risultato delle prove, sono stimati in totale € 14.100 oltre iva e cassa.

Con la presente relazione integrativa alla CTU RG 120/2024, lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico, invia a deposito telematico e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Si allega computo metrico estimativo

Sassari, 03/03/2026

il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Alessio Pinna

