
TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Relazione Tecnica integrativa alla stima sullo stato dei Luoghi dell'Immobile in Procedura in Sant'Egidio alla Vibrata (TE) Viale Guglielmo Marconi n. 18 del Tecnico Ausiliario Ing. Claudio Reginelli, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

A. PREMESSA	3
B. STATO DEI LUOGHI.....	4
C. CONSIDERAZIONI.....	5
D. RISPOSTA AI QUESITI.....	7
E. CONCLUSIONI.....	9



A. PREMESSA

Premesso che:

- In data 01/02/2024, il sottoscritto Ing. Claudio Reginelli, veniva nominato Ausiliario Stimatore, con i seguenti quesiti:
“... il quale, nel minor tempo possibile, compatibile con le esigenze di pubblicità, rimetta nuova valutazione del bene, considerati i costi di ripristino ovvero la diminuzione di valore conseguenti agli ammaloramenti.
Il tecnico redigerà altresì specifica postilla di integrazione dell'avviso di vendita, idonea a rendere i terzi informati della mutata condizione del bene.
Verificherà altresì, anche in momento successivo, la necessità di interventi di messa in sicurezza ...”
- In data 09/02/2024 unitamente al Professionista Delegato e Custode, ha provveduto ad effettuare ricognizione dei luoghi, redigendo opportuna documentazione fotografica, oltre a riscontri sulle porzioni ammalorate;

Tutto ciò premesso lo scrivente a seguito degli accertamenti effettuati, ed in seguito ad apposita ricerca di mercato è in grado di relazionare quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B. STATO DEI LUOGHI

L'immobile di cui all'istanza del Professionista Delegato e Custode, dettagliatamente descritto nell'originaria perizia di Stima del 09/10/2023, alla data dell'accesso effettuati dallo scrivente si presentava, relativamente alle condizioni della copertura, contraddistinto dalle seguenti caratteristiche.

La copertura del "magazzino", in procedura, è realizzata con elementi in legno lamellare curvilinei principali (travi) con orditura di travetti secondari, sempre in legno, sovrastante tavolato ad incastro, ricoperto da lastre di guaina impermeabilizzante.



Al sopralluogo è stata riscontrato il parziale distacco con asportazione delle lastre di guaina impermeabilizzante dallo strato sottostante, che ha interessato circa la metà della superficie della copertura.



Mentre la restante (metà) porzione di manto impermeabilizzante, presumibilmente risulta interessata da fenomeni di distacco della stessa guaina dal supporto, senza che però la stessa si astata divelta.



Per effetto di tale situazione, la copertura in gran parte ha perso la capacità impermeabilizzante, pertanto, all'interno dei locali sono presenti effetti di infiltrazioni d'acqua e percolamenti.

Il tutto come meglio rappresentato e visibile nell'allegata documentazione fotografica.

C. CONSIDERAZIONI

Sulla base dello stato dei luoghi, descritto nel precedente paragrafo, analizzando i "danneggiamenti" e le criticità rilevate, vista la natura delle problematiche riscontrate, lo scrivente ritiene di poter descrivere, e quantificare le opere minime necessarie al ripristino delle caratteristiche di impermeabilizzazione del manto di copertura, al fine di garantire la completa impermeabilità all'acqua dei locali sottostanti.

Sono state individuate le voci relative alle attività necessarie, con riferimento al Prezziario Regionale Abruzzo corrente, opportunamente ponderate con le attuali quotazioni di mercato.

Le assunzioni per la stesura del computo lavorazioni sono le seguenti:

- Superficie di intervento pari a 220,00 mq, complessiva superficie della copertura
- Squadra composta da n. 3 operatori;
- Noleggio cestello con operatore per operazioni in quota;
- Considerazione delle spese di trasporto a discarica e smaltimento¹;
- Spese Tecniche, accessorie (anche per trattamento interno porzioni in legno) e per imprevisti assunte cautelativamente pari al 15% dell'importo dei lavori;
- Eventuali oneri per sicurezza

Nella pagina che segue è riportato il computo complessivo delle lavorazioni per il ripristino stato, che sostanzialmente corrisponde al deprezzamento subito dall'immobile per effetto dei danneggiamenti riscontrati.

¹ Quotazione presuntive i cui effettivi costi sono da valutare mediante appositi preventivi da ditte specializzate.

Computo metrico

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	01.005.005.c	Regione Abruzzo - Operaio specializzato o 3° livello MISURAZIONI:	80.00				80.00		
2	01.005.005.b	SOMMANO ora Regione Abruzzo - Operaio qualificato o 2° livello MISURAZIONI:	40.00				80.00	30.00	2,400,00
3	10.020.025.a	SOMMANO ora Piattaforma telescopica da 25 metri e portata 450 kg MISURAZIONI:	40.00				40.00	27.00	1.080,00
4	E.001.130.070.b	SOMMANO ora Rimozione di manti impermeabili su superfici orizzontali o inclinate, a qualsiasi altezza, compreso, il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Rimozione di manti impermeabili bituminosi a doppio strato MISURAZIONI:	220.00				40.00	80.00	3.200,00
5	E.014.070.010.a	SOMMANO mq Preparazione del piano di posa di manti impermeabili con una mano di primer bituminoso a solvente in quantità non inferiore a 300g/m² - Preparazione del piano di posa di manti impermeabili MISURAZIONI:	220.00				220.00	10.00	2.200,00
6	E.014.020.010.a	SOMMANO mq Manto impermeabile prefabbricato doppio strato costituito da membrane bitumero polimero elastoplastomeriche di cui la prima armata con velo di vetro rinforzato, la seconda armata con tessuto non tessuto di poliestere da filo continuo, entrambe con flessibilità a freddo -10°C, applicate a fiamma nella medesima direzione longitudinale ma sfalsate di 50 cm l'una rispetto all'altra, su massetto di sottofondo, da pagarsi a parte, di superfici orizzontali o inclinate, previo trattamento con idoneo primer bituminoso, con sovrapposizione dei sormonti di 8÷10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: prima membrana di spessore 3 mm, seconda membrana di spessore 4 mm, e ripristino opere di completamento (scossaline, bordature, canali di scolo, etc) MISURAZIONI:	220.00				220.00	2.30	506,00
6	-	SOMMANO mq Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purché il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente a ... luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli. Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica. Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri per rifiuti inerti anche speciali non recuperabili	220.00				220.00	48.00	10.560,00
7		Spese Accessorie, Tecniche e per imprevisti	A corpo				1		5.054,00
8		Oneri per Sicurezza	15%						3.750,00
			10%						2.875,00
		TOTALE							€ 31.625,00²

² Oltre iva di Legge

D. RISPOSTA AI QUESITI

Lo scrivente a seguito dell'analisi dello stato dei luoghi e delle considerazioni del precedente paragrafo è in grado di rispondere ai quesiti posti dal G.E.

- i. nuova valutazione del bene, considerati i costi di ripristino ovvero la diminuzione di valore conseguenti agli ammaloramenti.;*

L'immobile pignorato è stato oggetto di Perizia di Stima da parte dell'esperto estimatore nominato, il cui prezzo base d'asta è stato determinato in € 165.000,00.

A seguito degli accertamenti effettuati in sito e visto lo stato dei danneggiamenti presenti, lo scrivente ha determinato il **costo di ripristino stato**, sostanzialmente identificabile come **deprezzamento dell'immobile** pari ad € 31.625,00 (oltre Iva) per complessivi in c.t. **€ 38.500,00**.

Le lavorazioni sopra elencate, possono essere svolte da ditta specializzata, previa presentazione al competente ufficio Tecnico Comunale di opportuna pratica edilizia (Es. CILA o similare).

- ii. specifica postilla di integrazione dell'avviso di vendita, idonea a rendere i terzi informati della mutata condizione del bene;*

Di seguito si riporta la specifica postilla da indicare in fase di pubblicità al fine di rendere edotti i potenziali acquirenti delle condizioni all'attualità del bene.

“Rispetto a quanto indicato nell'originaria perizia di stima e negli allegati alla stessa, si precisa che il manto di copertura ha subito dei danneggiamenti relativi al materiale impermeabilizzante presente, con parziale asportazione dello stesso, che genera dunque infiltrazioni all'interno dei locali, il che di fatto rende necessari interventi di manutenzione al fine di ripristinare la capacità impermeabile della copertura. Tali interventi sono stati individuati e stimati con costi presuntivamente pari a circa € 38.500,00, che sono stati detratti dal valore di stima.

Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di preventivi commerciali ed analisi più approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione dall'eventuale aggiudicatario.

Il tutto come dettagliato nella Relazione Tecnica integrativa alla Stima”

iii. la necessità di interventi di messa in sicurezza.”

Dall'analisi dello stato dei luoghi e per quanto è stato possibile accertare, allo stato, il manto impermeabilizzante (guaina) risulta in parte, per circa la metà della superficie totale della copertura, già asportato, mentre le porzioni ancora presenti, presumibilmente non sono più dotate di opportuno e saldo “ancoraggio” alla superficie di base.

Pertanto, nelle condizioni attuali vi è un probabile rischio di ulteriore asportazione di materiale dalla copertura, per effetto di fenomeni ventosi.

Considerato il peso del materiale e la sua superficie, si ritiene che l'improvvisa asportazione e dunque il repentino distacco dalla copertura, con successiva caduta nelle aree circostanti, seppur possibile, date le condizioni di aderenza, sia probabile con probabilità non elevata.

Lo scrivente ritiene pertanto che, per scongiurare eventuali profili di rischio di distacco del materiale ancora presente in copertura, l'intervento di messa in sicurezza minimo consigliabile sia quello di asportare completamente il materiale presente così da scongiurare eventuali distacchi.

Tale pronto intervento esporrà l'immobile ad una completa mancanza di impermeabilizzazione della copertura. Successivamente dunque sarà comunque necessario intervenire per il ripristino della capacità impermeabile con gli interventi descritti nel paragrafo precedente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, effettuato l'accesso all'immobile, a valle delle considerazioni effettuate, tenuto conto delle indagini di mercato relative alla determinazione dei costi indicati, riassume brevemente le risposte fornite ai quesiti posti dal G.E.

- È stato riscontrato danneggiamento al manto impermeabilizzante della copertura di una porzione del bene in procedura;
- **I costi stimati per il ripristino dello stato** che rappresentano il **deprezzamento** dell'immobile Ammontano ad **€ 38.500,00**;
- È possibile indicare in pubblicità la seguente **postilla** per rendere edotti i potenziali interessati dello stato dei luoghi:

“Rispetto a quanto indicato nell'originaria perizia di stima e negli allegati alla stessa, si precisa che il manto di copertura ha subito dei danneggiamenti relativi al materiale impermeabilizzante presente, con parziale asportazione dello stesso, che genera dunque infiltrazioni all'interno dei locali, il che di fatto rende necessari interventi di manutenzione al fine di ripristinare la capacità impermeabile della copertura. Tali interventi sono stati individuati e stimati con costi presuntivamente pari a circa € 38.500,00, che sono stati detratti dal valore di stima.

Tale quantificazione rappresenta una stima sommaria ed indicativa, i reali importi sono quantificabili solo con opportuna redazione di preventivi commerciali ed analisi più approfondita. Tale importo non è in alcun caso vincolante e/o suscettibile di impugnazione dall'eventuale aggiudicatario.

Il tutto come dettagliato nella Relazione Tecnica integrativa alla Stima”

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 26/02/2024

L'ausiliario stimatore
Ing. Reginelli Claudio