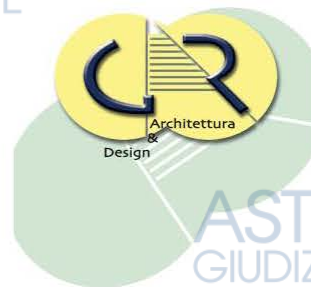


Tribunale di Termini Imerese

Sezione Civile ES.
G.E. Dott.ssa L. Di Bernardi



Via Giuseppe Sunseri, 9
90018 – Termini Imerese
Tel. 091 7487048 - Cell 393.0161110

Richiamo del CTU

Nella Causa iscritta al R.G. n. 30/2017 promossa da
Promossa da
UNICREDIT s.p.a e, per essa, da DOBANK s.p.a.

Contro



Elaborati:

- relazione stato dei luoghi

Data: 25 Marzo 2023

File: RG 30-2017

(Arch. Giuseppe Russo)



In data 10.02.2023 il debitore informava l'Avv. Fabio Maggiore custode giudiziario della presenza di infiltrazioni d'acqua nell'appartamento occupato e provenienti dalla copertura dell'edificio. L'avv. sempre nella stessa data, comunicava al G.E. il richiamo del perito Arch. Giuseppe Russo al fine di effettuare un sopralluogo finalizzato a indicare l'eventuale necessità di interventi conservativi e/o quanto necessario e, comunque, la sussistenza delle condizioni di abitabilità dell'immobile. In data 6 Marzo 2023 il G.E. autorizzava quanto richiesto. In data 16 marzo alle ore 9:30 si fissava sopralluogo sui luoghi.

Operazioni peritali

Si dà seguito alle operazioni peritali effettuando un giro perlustrativo prima dell'immobile oggetto dell'esecuzione e poi nell'immobile adiacente dal quale si accede in un terrazzino da dove è stato possibile visionare parte della copertura, seguito da un rilievo fotografico.

Nella stanza da letto dell'immobile pignorato, il solaio è dotato di volte in legno e incannucciato e rivestito con intonaco. La struttura risulta essere totalmente ammalorata per un diametro di circa un metro dove è avvenuto un crollo, la parte restante non è visibile ma si deduce possa essere nelle stesse condizioni gravose di quella crollata, dicasi anche per le travi in legno che sostengono il solaio.

Nella parte soprastante la stanza da letto, dove è avvenuto il crollo, vi è un terrazzino ad uso esclusivo da terze parti. Il terrazzino presenta un tentativo di impermeabilizzazione provvisorio con un telo di plastica di pesante grammatura fissato con delle tegole ed altri pesi di forma varia. Sempre da questo terrazzino è stato possibile visionare parte della copertura dell'immobile il quale risulta essere avvallato in maniera gravosa.

Non è stato possibile salire sul tetto perché si rischia lo sfondamento del solaio e perché sprovvisto di sistemi di sicurezza anti-caduta dall'alto tipo linea vita o ponteggio. Per tale motivo non è stato possibile rilevare parte degli elementi indispensabili per poter elaborare parte di quanto richiesto.

Per quanto visionato, e dai dati acquisiti l'immobile pignorato risulta essere inagibile e non può essere abitato;

Il terrazzino risulta inagibile, non può essere utilizzato;

La soffitta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] risulta essere inagibile non può essere utilizzata.

Nelle foto di seguito rappresentate confermano le superiori conclusioni e, cioè:
Stanza da letto immobile pignorato crollo volta



Foto 1 Crollo volta



Foto 2 Crollo volta



FOTO 3 Tetto a copertura dell'immobile Prossimo al crollo



FOTO 4 Tetto e travi avvallate soffitta proprietà [REDACTED]



Foto 5 Tetto e travi avvallate proprietà soffitta S [REDACTED]



Foto 6 Balcone pericolante per accedere al terrazzino



Foto 7 Terrazzino

Tanto dovevasi.

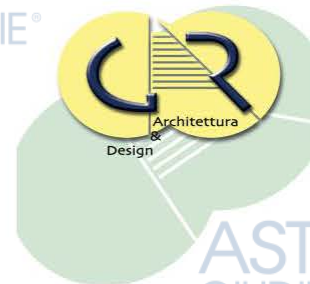
Termini Imerese li 25 Marzo 2023

Il CTU

(Arch. Giuseppe Russo)

Tribunale di Termini Imerese

Sezione Civile ES.
G.E. Dott.ssa L. Di Bernardi



Via Giuseppe Sunseri, 9
90018 – Termini Imerese
Tel. 091 7487048 - Cell 393.0161110

Richiamo del CTU

Nella Causa iscritta al R.G. n. 30/2017 promossa da
Promossa da
UNICREDIT s.p.a e, per essa, da DOBANK s.p.a.

Contro



Elaborati:

- relazione lavori messa in sicurezza

Data: 31 Maggio 2023

File: RG 30-2017

(Arch. Giuseppe Russo)



Tribunale di Termini Imerese



R.G. 30 - 2017



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E PROGETTO



In data 07.04.2023 il G.E. disponeva quanto segue:



Proc. es. n. 30/2017



Tribunale Ordinario di Termini Imerese

Sezione Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Vista la relazione depositata dal custode giudiziario/delegato alla vendita;

Ritenuto di dovere disporre la sospensione delle operazioni di vendita (fissata per il 12/04/2023), anche al fine di consentire un aggiornamento del valore dell'immobile che tenga conto delle problematiche riscontrate;

Ritenuto, inoltre, di dovere disporre il richiamo del ctu nominato affinché accerti, fornendone una compiuta relazione, i lavori urgenti da espletare, necessari per la tutela della incolumità pubblica e per la conservazione dello stesso immobile, provvedendo, altresì, alla rideterminazione del valore dello bene immobile oggetto di pignoramento;

P.Q.M.

Dispone la sospensione della vendita prevista per il 12 aprile 2023;

Dispone il richiamo del ctu affinché lo stesso provveda ad effettuare i superiori accertamenti entro il 30 aprile stante l'urgenza, o comunque in un tempo congruo, riservando all'esito degli stessi, l'adozione degli ulteriori provvedimenti ritenuti necessari.

Si comunichi alle parti e al ctu

Termini Imerese, 07/04/2023

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal G.E. dott.ssa Laura Di Bernardi, in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44



1. PREMESSA

Le Presente relazione – redatta dall'Architetto **GIUSEPPE RUSSO**, CTU nell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Termini Imerese N. **R.G. 30-2017** con studio in Termini Imerese alla via Giuseppe Sunseri n° 9 ed iscritto al N°4566 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo – dopo le disposizioni comunicate dal G.E. in data 07-04-2023 *ha lo scopo di:*

- a) *Accertare i lavori urgenti da espletare, necessari per la tutela della incolumità pubblica e per la conservazione dello stesso immobile,*
- b) *Provvedere alla rideterminazione del valore dello bene immobile oggetto di pignoramento;*

2. LAVORI DA ESPLETARE PER LA TUTELA DELLA INCOLUMITÀ PUBBLICA E PER LA CONSERVAZIONE DELLO STESSO.

Per il sottoscritto, come esposto in precedenza, senza la possibilità dell'ausilio di sistemi di sicurezza anti-caduta dall'alto tipo linea vita o ponteggio o piattaforma mobile, non è stato possibile rilevare ed acquisire parte degli elementi indispensabili per poter elaborare in maniera precisa e dettagliata la stima dei lavori urgenti e necessari per la tutela della incolumità pubblica e per la conservazione dell'immobile, ma si è potuto lo stesso stimare le fasi lavorative quanto più vicino possibile ai costi di lavorazione.

L'indagine è stata eseguita effettuando dei saggi **non invasivi** sullo stato dei luoghi dove sia stato possibile effettuare senza l'ausilio di ponteggio oppure piattaforma mobile, per le misure e gli elementi in possesso si è potuto e sono stati raccolti abbastanza elementi al fine di poter espletare l'incarico ricevuto, quelli non ispezionati sono pochi e irrilevanti ai fini della determinazione della messa in sicurezza.

Si è stimata la sostituzione parziale delle travi, delle tavole e tegole della copertura, composta da due falde inclinate che ammonta a circa 65mq, la parte oggetto dei lavori parte dal colmo posizionato a metà dell'immobile e prosegue con pendenza verso via Stesicoro. Si è stimata inoltre l'impermeabilizzazione totale della falda in oggetto. L'embrice che accoglie le acque piovane deve essere ripristinato ed impermeabilizzato per intero.

Raccolti tutti gli elementi utili, per il momento ritenevo opportuno elaborarli in separata sede.

3. RISPOSTA AL MANDATO RICEVUTO

3.1 Danni riscontrati.

Dagli elementi raccolti nei sopralluoghi si è potuto constatare che:

il **pavimento del Terrazzino** dell'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] nonché solaio di copertura della stanza da letto dell'immobile dove è avvenuto il crollo del controsoffitto e parte della struttura lignea, è soggetta a continue infiltrazioni d'acqua piovana.

La struttura portante del solaio è lignea e gravemente ammalorata in maniera irreversibile tale da essere totalmente ricostruita.

Per quanto riguarda il **Solaio di Copertura** della Sig.ra [REDACTED] composto da due falde inclinate, quella che risulta gravemente deteriorata è quella con pendenza verso via Stesicoro, cioè verso il prospetto principale. Anche gli embrici di raccolta delle acque piovane lungo il prospetto principale sembrano non svolgere più la loro funzione e necessitano di manutenzione.

3.2 Entità dei lavori da espletare nel Terrazzo - Stanza da letto

I lavori necessari per ripristinare quanto riscontrato nei sopralluoghi degli immobili in oggetto dell'esecuzione, nonché quelli di proprietà della Sig. [REDACTED] possono così riassumersi:

- 1) Approntamento di ponteggio interno ed opere di messa in sicurezza per le lavorazioni successive;
- 2) Puntellamenti;
- 3) Dismissione del controsoffitto e parti pericolanti;
- 4) Demolizione del solaio, dismissione delle travi e tavole;
- 5) Ricollocazione delle travi in legno e delle tavole e rifacimento solaio in calcestruzzo e preparazione per pavimentazione;
- 6) Impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo.
- 7) Messa in opera di controsoffitto e tinteggiatura.

3.3 Entità dei lavori da espletare per il solaio di copertura

I lavori necessari per ripristinare quanto riscontrato nei sopralluoghi degli immobili in oggetto dell'esecuzione, nonché quelli di proprietà della Sig. [REDACTED] possono così riassumersi:

- 1) Approntamento di ponteggio lungo il prospetto principale e parte laterale, opere di messa in sicurezza per le lavorazioni successive;
- 2) Dismissione tegole, pulizia, recupero, integrazione e posa;
- 3) Verifica e sostituzione delle travi e tavole danneggiate;
- 4) Impermeabilizzazione del solaio;
- 5) Ripristino embrici ed impermeabilizzazione.

I prezzi così determinati possono essere considerati a tutti gli effetti prezzi nell'ipotesi di realizzazione del nuovo sistema prospettato. Con riferimento al quadro economico, i prezzi sono desunti, in parte, dal Prezzario Regionale per le OO.PP. della R.S. 2019 ed in parte oggetto d'analisi, l'importo finale dei lavori rappresenta una base indicativa. I prezzi sono I.V.A. ESCLUSA.

Con riferimento agli interventi previsti, si tratta di opere che in buona parte, stante la natura e l'ambito di cantiere, in sede di previsioni progettuali non possono essere computate con misure certe e definitive, pertanto, in sede di consuntivo finale verranno ricalcolate in aumento o diminuzione a seconda di quanto effettivamente realizzato. Gli interventi consistono in opere sia provvisorie, sia di demolizione e rimozione sia di ripristino,

Ne è risultato che:

l'importo dei lavori ammonta

LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA TERRAZZO – STANZA DA LETTO	€ 9.600,00
LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA SOLAIO COPERTURA	€ 14.300,00
Importo complessivo dei lavori	€ 23.900,00

I Lavori ammontano ad un Totale di € 23.900,00
Vanno sommate € 2.500,00 oltre C.P. ed I.V.A. per onorario
spese tecniche

4 Ripartizione delle spese

A fine di poter ripartire le spese ho voluto raggruppare tutte le opere dei lavori da effettuare nei due punti esposti:

4.1 Ripartizione Spese lavori per il Terrazzo - Stanza da letto

Il terrazzo è ad uso esclusivo della sig.ra [REDACTED] che funge da copertura della stanza sottostante, per i lavori di messa in sicurezza del Terrazzo – Stanza da letto, la ripartizione delle spese avviene con 1/2 a carico dell'a sig.ra [REDACTED] e di 1/2 a carico del proprietario del Piano Primo.

Le parti interessate sono:

- Sig.ra [REDACTED];
- Piano Primo;

LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA TERRAZZO – STANZA DA LETTO	€ 9.600,00
Sig.ra [REDACTED]	€ 4.800,00
Piano Primo	€ 4.800,00

4.2 Ripartizione Spese lavori per il solaio di copertura

Il solaio di copertura interessato ai lavori di messa in sicurezza in proiezione interessa una porzione l'immobile della signora [REDACTED], l'intero per il piano terra e una porzione il piano primo, pertanto possono essere ripartite le spese dei lavori per 1/4 La sig. [REDACTED] 1/2 il Piano terra e 1/4 il Piano Primo.

Le parti interessate sono:

- Sig.ra [REDACTED]
- Piano Primo;
- Piano Terra.

Di seguito sono elencate in maniera dettagliata le spese:

LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA SOLAIO COPERTURA	€ 14.300,00
Sig.ra [REDACTED]	€ 3.575,00
Piano Primo	€ 3.575,00
Piano Terra	€ 7.150,00

5 Rideterminazione del bene Lotto 1

LOTTO 1: Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare al **piano primo**, destinata a Civile abitazione, sita in Termini Imerese nella Via Stesicoro n.214; L'appartamento composto da una stanza da pranzo da un salone, cucina, stanza da letto, WC, piccolo ripostiglio. L'unità immobiliare inoltre è dotata di due balconi di mq 2,40 ciascuno che si affacciano in via Stesicoro.

Confinante a Nord con spazi comuni facenti parte della part.lla 3572, a Sud con la via Indovina, a Est con la via Stesicoro; e a Ovest con la via Indovina;

La stessa risulta identificata al C.F. del Comune di Termini Imerese al foglio MU p.lla 3572 sub 9. L'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare, oggetto di stima, si ritiene essere antecedente al 1942.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha una superficie **commerciale di mq. 110,20.**

PREZZO BASE rideterminato ai lavori di messa in sicurezza Terrazzo-Stanza da letto piano primo

euro 67.800,00.

5.1 Rideterminazione del bene Lotto 2

LOTTO 2: Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare **al piano terra**, destinata a locale artigianale, sito in Termini Imerese nella Via Stesicoro n.212 e 210.

L'immobile oggetto di pignoramento, trovasi ubicato nel Comune di Termini Imerese in Via Stesicoro num. 210-212, e ricade nel centro storico della città. La carrabilità per l'accesso non è molto agevole per automezzi ma c'è la possibilità di poter accedere con mezzi leggeri nei locali. Tale edificio di cui fa parte l'immobile,

risulta edificato antecedentemente al 1942. L'immobile in oggetto, è costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso sia dal numero civico 210 che dal 212 composto da due vani comunicanti di cui uno con W.C.. Confinante a Nord con spazi comuni facenti parte della part.lla 3572, a Sud con la via Indovina, a Est con la via Stesicoro; e a Ovest con la via Indovina;

La stessa risulta identificata al C.F. del Comune di Termini Imerese al foglio MU p.lla 3572 sub 12 e 13. Il locale oggetto di pignoramento ha una superficie **commerciale di mq. 139,40.**

PREZZO BASE rideterminato ai lavori di messa in sicurezza solaio di copertura

euro 80.600,00.

Nel ringraziare il G.E. per la fiducia accordatami, colgo l'occasione per porre Distinti Saluti.

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Termini Imerese

(Arch. Giuseppe Russo)