

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Esecuzioni

Reg. Es. n.358/2007

Giudice Esecuzione : Dott.ssa Giovanna Bilò

<<<<>>



Lo scrivente, Ing. Alberto Menghini, con studio in Ancona, Viale della Vittoria n.52, all'udienza del 19/07/2018 è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Giovanna Bilò, di aggiornare la perizia di valutazione dei cespiti verificando anche la natura e la causa delle infiltrazioni che si starebbero determinando ai danni dell'immobile sottostante specificando se vi è necessità di un intervento urgente, ed in tal caso individuando le opere indifferibili da porre in essere con il relativo importo nonché provvedendo a quantificare le spese necessarie alla rimozione del guasto che dovranno essere decurtate dal valore di stima dell'immobile come aggiornato.

A seguito dell'incarico conferitogli, lo scrivente si è recato ad Osimo, via Septempedana n.129, per effettuare un sopralluogo accompagnato dal custode nominato Avv. Roberto Zucchi in data 05/09/2018 e 09/09/2018.

Si premette che stante la non disponibilità degli occupanti dell'immobile non era mai stato possibile effettuare un sopralluogo presso l'appartamento stesso per cui si era proceduto alla stima di massima in base alle planimetrie e sopralluogo effettuato all'esterno.



A-DESCRIZIONE DANNI RILEVATI

Ad una attenta visitazione dell'esterno dell'immobile, così come documentato dalla allegata documentazione fotografica (foto nn.1, 2, 3 e 4) è evidente come l'intradosso dell'ampio cornicione mostri diffusi e importanti fenomeni di danneggiamento dell'intonaco cementizio con qualche evidenziamento della sottostante armatura metallica che appare ossidata.

E' da notare che tutto il fabbricato, anche se in misura minore rispetto a quanto evidenziato nell'immobile oggetto di stima, sono presenti fenomeni di degrado degli intradossi dei balconi, e pertanto è ipotizzabile un intervento di straordinaria manutenzione e restauro conservativo sulle facciate dell'intero fabbricato.

Nel cornicione posto a protezione del penultimo piano e che è parte del terrazzo che perimetra l'attico oggetto di stima, il fenomeno di degrado dell'intradosso è molto più evidente che nel resto degli sporti del fabbricato poiché in gran parte derivante da diffuse infiltrazioni di acque meteoriche che giungono dalla soprastante copertura del terrazzo.

La sistemazione dell'intradosso del cornicione è inutile se non si procede alla impermeabilizzazione del pavimento del soprastante terrazzo.



Percorrendo il terrazzo dell'attico si può vedere come si sia cercato di ovviare al fenomeno di infiltrazione di acque meteoriche incollando sul rivestimento del pavimento dello stesso una guaina bituminosa ardesiata al fine di renderlo impermeabile.

Tale soluzione è da considerarsi provvisoria poiché non è adatta all'utilizzo del terrazzo e subisce, l'effetto del caldo e del freddo che invecchiano precocemente la guaina anche se ardesiata.

Come visibile nelle foto (foto nn.5, 6, 7 e 8) non su tutto il terrazzo è stata posta in opera questa soluzione non definitiva con guaina impermeabilizzante e le zone del pavimento del terrazzo, quelle senza la guaina incollata, ove c'è il rivestimento in mattonelle di gres rosso, vuoi per mancata manutenzione e vuoi poiché il gres, probabilmente non era non gelivo, presentano vistosi segni di ammaloramento che daranno luogo, in tempi brevi, a fenomeni di infiltrazione di acque meteoriche e successivamente il degrado della zona sottostante.

<<<<>>

CONCLUSIONI

1)Le cattive condizioni dell'intradosso del cornicione, dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche dall'alto, tamponate attualmente con posa in opera di guaina impermeabilizzante, non destano immediata preoccupazione ma in prospettiva andranno sistemate.

Tale lavoro è ipotizzabile durante una straordinaria manutenzione e restauro conservativo delle intere facciate dell'edificio.

Il costo per il ripristino, come da computo allegato ammonta a:

€.9.615,16+ IVA

A tale importo va aggiunto il costo del noleggio della piattaforma (o dell'impalcatura più conveniente se si intende intervenire sull'intero edificio).

2)Il rifacimento del rivestimento del terrazzo è decisamente più importante e va effettuato in tempi rapidi visto il deterioramento della parte del rivestimento del pavimento non protetto da guaina bituminosa.

Il costo per il rifacimento del rivestimento del pavimento ammonta a :

€.9.432,80 + IVA

La priorità del rifacimento del rivestimento del terrazzo discende dalla necessità di fruire del terrazzo stesso ma soprattutto dalla considerazione che infiltrazioni di acque meteoriche vanno ad ossidare l'armatura in ferro superiore della soletta compromettendone la stabilità.

L'ossidazione dell'armatura inferiore, quella che appare nell'intradosso, riguarda un'armatura che non è portante.

>>><<<



B-VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile allo stato attuale, oltre ai problemi sopra evidenziati è in una condizione tale da renderlo, allo stato attuale, inabitabile.

Occorre procedere alla sostituzione degli infissi esterni e serrande in plastica (per mancanza di manutenzione), procedere alla manutenzione degli infissi interni e manutenzione impianti con aggiornamento dell'impianto elettrico, rifacimento parziale impianto idraulico, sostituzione caldaia a gas esterna e radiatori dell'impianto termico, rifacimento pavimenti e rivestimenti e sostituzione di tutti i sanitari.

Si procederà alle tinteggiature interne e si individuerà in copertura il punto di infiltrazione d'acqua meteorica. (Foto nn.9, 10, 11, 12, 13 e 14).

Per il valore di riferimento dei fabbricati si utilizzano i valori OMI e Borsino Immobiliare (valori a nuovo)

Valore OMI : €/mq.1.850,00

Valore Borsino : €/mq.1.750,00

$V_m = \text{€/mq.}(1.850,00+1.750,00) = \text{€/mq.}1.800,00$

Caratteristiche estrinseche:

Ubicazione, esposizione, giacitura C3 = 0.95

Infrastrutture, collegamenti e viabilità C4 = 0.95

Caratteristiche intrinseche:

Vetustà e stato di conservazione : C5 = 0.55

Qualità, tipo della struttura C6 = 1.00

Utilizzazione spazi interni, distribuzione C7 = 1.00

Vincoli e servitù

Immobile libero o locato, tipo di contratto C8 = 1.00

Elementi di pregio o di apprezzamento

Aspetto architettonico C9 = 0.90

Disponibilità parcheggi o posti auto all'aperto C10 = 0.85

C tot = 0.380

Catasto Fabbricati di Osimo

1.1 Appartamento Fg.58 part.864 sub.10 A/2 cl.3 vani 9

1.2 Autorimessa Fg.58 part.864 sub.32 C/6 cl.3 mq.24

Trattasi di un attico posto al terzo piano con ampie terrazze sito in via Septempetana n.129 – Osimo, in prossimità del parcheggio Cittadino prossimo all'impianto di risalita per il centro e pertanto in buona posizione.

L'edificio in c.a. è stato edificato all'inizio degli anni settanta ed attualmente in condizioni modeste.

dI.dA Ingegneri Associati s.r.l. Studio Professionale d'Ingegneria e d'Architettura
 Ing. A. Menghini Ing. A. Rachetta Ing. F. Massaccesi
 Viale della Vittoria 52 60123 Ancona - tel.: 071.3580702

Email : segreteria@didasrl.com Pec: studio@pec.didaingegneriassociati.com

La superficie commerciale dell'appartamento è di mq.170 circa e le terrazze mq.130 circa.

Il garage singolo è posto al piano terzo sottostrada e misura mq.25 circa

Attualmente è completamente riempito da elementi di arredo non utilizzabile che ne impediscono l'accesso.

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIANO	C2 DESTIN.	S.RAGG
P.3	Abitazione	170	1.05	1.00	178.50
P.3	Terrazza	130	1.05	0.15	20.47
P.3 sott.	Garage	25	0.90	0.50	11.25
			Sup.Ragg.	Tot. mq.	210.22

Valore di stima:

$$V = \text{€./mq.}1.800,00 \times \text{mq.}210.22 \times 0.380 = \text{€.}143.790,48$$

E detrarre costo di rifacimento del pavimento del terrazzo

$$V1 = \text{€.}143.790,48 - \text{€.}9.432,80 = \text{€.}134.357,58$$

Si assume un valore di stima del cespite (appartamento più autorimessa) pari a :

VS = €.135.000,00 (euro centotrentacinquemila)

Il Consulente, ritenendo di avere espletato l'incarico affidatogli, chiude la presente relazione.

ALLEGATI:

- 1- Computo opere cornicione
- 2- Computo opere terrazzo
- 3- Valori OMI
- 4- Valori Borsino Immobiliare
- 5- Aerofotogrammetrico
- 6- Documentazione fotografica

Ancona, 12 settembre 2018

Il Tecnico Incaricato
 Dott. Ing. Alberto Menghini



ASTE
 GIUDIZIARIE.it